

Diplomarbeit

ANSÄTZE DER SOLIDARISCHEN ÖKONOMIE IM WOHNUNGSWESEN AM BEISPIEL WIEN

ausgeführt zum Zwecke der Erlangung des akademischen Grades
einer Diplom-Ingenieurin

unter der Leitung von
Univ.Ass. Mag.rer.soc.oec. Dr.rer.soc.oec. Leonhard Plank

unter Mitbetreuung von
Univ.Ass. Dr MSc Justin Kadi

E280/3
Fachbereich Finanzwissenschaft und Infrastrukturpolitik

Eingereicht an der Technischen Universität Wien
Fakultät für Architektur und Raumplanung

von

Teresa Schmidt, BSc
MNR: 1228097 SKZ: 066 440
Helblinggasse 5/7, 1170 Wien

Wien, am 06.12.2017

KURZFASSUNG

Solidarische Ökonomie umfasst eine andere Art zu wirtschaften und zu leben und orientiert sich dabei an den fünf Handlungsprinzipien Freiwilligkeit, Solidarität, Selbstorganisation, Demokratie und Kooperation. Solidarökonomisches Wirtschaften will sich damit stärker an den Bedürfnissen der Menschen orientieren und negative Effekte des aktuellen Wirtschaftens abschwächen. Weil Wohnen ein menschliches Bedürfnis ist, ist auch das Wohnungswesen thematisch in der Solidarischen Ökonomie verankert. Vor dem Hintergrund steigender Bevölkerungszahlen in vielen Großstädten und Ballungsräumen und den damit einhergehenden Folgen für den Wohnungsmarkt, steigen Mietzinse und Wohnimmobilienpreise. Gleichzeitig wird Wohnraum vermehrt zum (finanzialisierten) Marktgut und als solches gehandelt. Als Reaktion darauf entstehen zivilgesellschaftliche Initiativen zur Wohnraumproduktion in kooperativer Form, die neben der Schaffung selbstverwalteten Wohnraums in Gemeinschaftseigentum auch Instrumente schaffen, Boden und Wohneigentum langfristig vor den Verwertungslogiken des Markts zu entziehen. Auch für Wien wird zukünftig eine wachsende Bevölkerungszahl vorausgesagt und schon heute lassen sich Entwicklungen identifizieren, die steigende Mietzinse und Eigentumspreise sowie eine Finanzialisierung von Wohnraum beinhalten. In Kombination mit einem wachsenden Interesse an gemeinschaftlichen Wohnformen gewinnen solidarökonomische Wohnungsinitiativen auch in Wien an Bedeutung. Hierzu werden aktuelle Entwicklungen hinsichtlich solidarökonomischer Wohnungsinitiativen und mögliche Organisationsformen von gemeinschaftlichem Wohnungseigentum in Wien aufgezeigt.

ABSTRACT

Solidarity Economy includes another way of economic activity and living and follows the five main principles: voluntariness, solidarity, self-organization, democracy and cooperation. So it tries to orientate its economic activities more to people's needs and wants to weaken negative effects of the current economy. Because housing is also a human need it is also a field of Solidarity Economy. Within the background of an increasing population in urban areas and its effects on the housing market housing prices increase. Simultaneously housing underlies a commodification more and more. In answer to this, civil society is developing initiatives for the production of cooperative living spaces, which is creating self-governing living space in common property on the one hand and creating instruments for a long term prevention of a liquidation of ground and condominium. In Vienna a population growth is forecasted as well and there are already developments which contain rising rental and property prices as well as a financialization of living space. In combination with a growing interest in cooperative dwelling forms, solidar economic dwelling forms become more relevant in Vienna, too. For this, current developments and trends concerning solidar economic dwelling forms and possible forms of their organisation for Vienna will be shown.

INHALTSVERZEICHNIS

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	6
EINLEITUNG	7
FRAGESTELLUNG(EN)	8
AUFBAU + METHODIK	9
1. SOLIDARISCHE ÖKONOMIE	10
1.1. HINTERGRUND: KAPITALISMUSKRITIK & SELBSTHILFE	11
1.2. ZIELSETZUNG: BESSERE LEBENS- & ARBEITSBEDINGUNGEN DURCH SELBSTVERWALTUNG	13
1.3. HANDLUNGSRAHMEN DER SOLIDARISCHEN ÖKONOMIE	14
1.3.1. WIE? – DIE HANDLUNGSPRINZIPIEN DER SOLIDARISCHEN ÖKONOMIE IN ANLEHNUNG AN GENOSSENSCHAFTSPRINZIPIEN	14
1.3.2. WER? – DIE AKTEURINNEN DER SOLIDARISCHEN ÖKONOMIE AUF BASIS EINES ANDEREN MENSCHENBILDES	18
1.3.3. WAS? – (RAUMPLANUNGSRELEVANTE) TÄTIGKEITSFELDER DER SOLIDARISCHEN ÖKONOMIE	19
1.3.4. WO? – RAUMKONTEXT DER SOLIDARISCHEN ÖKONOMIE: LOKAL, REGIONAL + GLOBAL? LÄNDLICH ODER URBAN?	20
1.4. KOLLEKTIVES EIGENTUM ALS BASIS: COMMONS	22
1.4.1. DEFINITION VON COMMONS	23
1.4.2. HINTERGRUND: ELINOR OSTROMS FORSCHUNGEN ZU ALLMENDERESSOURCEN	23
1.4.3. 8 BAUSTEINE FÜR EIN ERFOLGREICHES KOLLEKTIVES HANDELN	25
1.5. BISHERIGE ENTWICKLUNG	27
1.6. ZWISCHENFAZIT	29
2. SOLIDARÖKONOMISCHE WOHNUNGSINITIATIVEN	31
2.1. HINTERGRUND: UNZUREICHENDES WOHNUNGSANGEBOT + WOHNUNGSUNSIHERHEITEN	31
2.2. ZIELSETZUNG: SOLIDARISCHES & SELBSTVERWALTETES WOHNEN IN GEMEINSCHAFT	33
2.3. WANN SIND WOHNUNGSINITIATIVEN SOLIDARÖKONOMISCH?	34
2.4. EXKURS: WAS IST GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN? WAS UNTERSCHIEDET BAUGEMEINSCHAFTEN VON WOHNPROJEKTEN?	36
2.5. KOLLEKTIVE EIGENTUMSFORMEN	37
2.5.1. GENOSSENSCHAFTEN ALS KLASSISCHE RECHTSFORM DER SOLIDARISCHEN ÖKONOMIE	37
2.5.1. ABGRENZUNG ZUR MITEIGENTÜMERSCHAFT	38
2.6. INTERNATIONALE FALLBEISPIELE FÜR SOLIDARÖKONOMISCHE WOHNUNGSINITIATIVEN	38
2.6.1. MIETSHÄUSER SYNDIKAT (DEUTSCHLAND)	39
2.6.2. STIFTUNG TRIAS (DEUTSCHLAND)	42

2.6.3. COMMUNITY LAND TRUSTS (USA/GROßBRITANNIEN)	46
2.7. ZWISCHENFAZIT	49
3. ZUR RELEVANZ SOLIDARÖKONOMISCHER WOHNUNGSINITIATIVEN IN WIEN:	
WOHNUNGSANGEBOT UND WOHNUNGSNACHFRAGE	50
3.1. AKTUELLE ENTWICKLUNGEN WIENER MIETSEKTOR	51
3.1.1. MIETSEGMENTE: WOHNEN BEI PRIVATEN, GEMEINNÜTZIGEN ODER DER GEMEINDE?	52
3.1.2. ZUGANG ZUM MIETMARKT	53
3.1.3. WOHNUNGSUNSIHERHEITEN IM MIETSEKTOR	58
3.2. AKTUELLE ENTWICKLUNGEN IM WIENER EIGENTUMSSEKTOR	59
3.2.1. ZUGANG ZUM EIGENTUMSMARKT	60
3.2.2. FINANZIALISIERUNG VON IMMOBILIENEIGENTUM	62
3.3. STEIGENDE WOHNUNGSNACHFRAGE DURCH URBANES BEVÖLKERUNGSWACHSTUM	63
3.3.1. STÄDTISCHE REGIONEN IN ÖSTERREICH	64
3.3.2. BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN WIEN	65
3.4. VERÄNDERUNG DER WOHNFORMEN	66
3.4.1. EINE NEUE SEHNSUCHT NACH GEMEINSCHAFT?	67
3.4.2. GEMEINSCHAFTLICH WOHNEN IN WIEN: POTENZIALABSCHÄTZUNG	67
3.5. ZWISCHENFAZIT	68
4. SOLIDARÖKONOMISCHE WOHNUNGSINITIATIVEN IN WIEN	70
4.1. DIE WIENER SIEDLERBEWEGUNG ALS PIONIERE DES SELBSTVERWALTETEN BAUENS + WOHNENS	70
4.2. KOLLEKTIVES EIGENTUM DURCH DIE WAHL DER GEEIGNETEN RECHTSFORM	71
4.2.1. GENOSSENSCHAFTEN	71
4.2.2. EIN WIENER ORIGINAL: VEREIN+HEIM-KOMBINATION	73
4.3. SOLIDARÖKONOMISCHE DACHORGANISATIONEN	75
4.3.1. WOGEN	75
4.3.2. RASENNA	78
4.3.3. HABITAT	80
4.4. BEREITS REALISIERT ODER IN PLANUNG: WOHNPROJEKTE + BAUGEMEINSCHAFTEN IN WIEN	82
4.5. ZWISCHENFAZIT	84
5. SCHLUSS	85
5.1. ZUSAMMENFASSUNG	85
5.2. FAZIT	87
6. ABBILDUNGSVERZEICHNIS	89
7. TABELLENVERZEICHNIS	91

8. ANHANG	92
8.1. ERGÄNZENDE GRAFIKEN	92
8.2. INTERVIEWTRANSKRIPTE	93
8.2.1. INTERVIEW MIT EVA SEIFERT + GERHARD ÜBLINGER, HABITAT (28.03.2017)	93
8.2.2. INTERVIEW MIT HEINZ FELDMANN, WoGen (29.08.2017):	99
8.2.3. INTERVIEW MIT BEATRICE STRUDE, RASENNA (21.10.2016)	106
8.2.4. INTERVIEW MIT ERNST GRUBER, INITIATIVE GEMEINSAM BAUEN + WOHNEN (09.05.2017):	109
9. LITERATURVERZEICHNIS	115

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abb.	Abbildung
AG	Aktiengesellschaft
AK	Arbeiterkammer
AR	Allmenderessource
BKA	Bundeskanzleramt
CLT	Community Land Trust
e.G.	Eingetragene Genossenschaft
e.V.	Eingetragener Verein
ebd.	ebenda
EU	Europäische Union
GBV	Gemeinnützige Bauvereinigung
GenG	Genossenschaftsgesetz
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
HVPI	Harmonisierter Verbraucherpreisindex
Jh.	Jahrhundert
MA	Magistratsabteilung
MRG	Mietrechtsgesetz
o. J.	ohne Jahresangabe
ÖGV	Österreichischer Genossenschaftsverband
ORF	Österreichischer Rundfunk
REIT	Real Estate Investment Trust
RichtWG	Richtwertgesetz
SE	Solidarity Economy
SÖ	Solidarische Ökonomie
SSE	Social & Solidarity Economy
UK	United Kingdom
US/USA	United States/United States of America
VPI	Verbraucherpreisindex
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WGG	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz
WKO	Wirtschaftskammer Österreich
WoGen	Wohnprojekte-Genossenschaft
WWFSG	Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz

EINLEITUNG

Die Solidarische Ökonomie umfasst eine andere Art zu wirtschaften und zu leben. Als kapitalismuskritische Antwort auf negative Externalitäten des Marktes und den Rückzug des Staates aus der öffentlichen Daseinsvorsorge, sollen ihre Handlungsprinzipien menschliche Bedürfnisse so wieder vermehrt in den Mittelpunkt stellen. Dabei orientiert sich ihre Art zu Wirtschaften an den fünf Handlungsprinzipien *Freiwilligkeit, Kooperation, Demokratie, Solidarität* und *Selbstorganisation*. Basis dessen bilden kollektive Eigentumsformen in der Tradition der Commons.

Weil Wohnen ein menschliches Grundbedürfnis ist, stellt das Wohnungswesen ebenso einen Tätigkeitsbereich der Solidarischen Ökonomie dar. Vor dem Hintergrund, dass vor allem Ballungsräume und Großstädte schnell wachsende Bevölkerungszahlen zu verzeichnen haben, sehen sich heute viele Wohnungssuchende mit steigenden Mietzinsen und Immobilieneigentumspreisen konfrontiert. Außerdem entsteht der Eindruck, dass Wohnraum vermehrt zur Ware und als solche auch am Markt gehandelt wird.

Das unzureichende Angebot des privaten Wohnungsmarkts einerseits und der begrenzte Zugang zu kommunalem und gemeinnützigem Wohnraum andererseits begünstigen zivilgesellschaftliche Initiativen zur Wohnraumproduktion. Im Zusammenspiel mit einem gesteigerten gesellschaftlichen Interesse an gemeinschaftlichen Wohnformen entstehen so vielerorts gemeinschaftliche Wohnprojekte und Baugemeinschaften, die selbstorganisiert und in kollektiver Eigentumsform Wohnraum nach solidarökonomischen Prinzipien schaffen. Viele dieser Initiativen implementieren ihre Projekte in Dachorganisationen, die ihre Projektidee langfristig sichern und den gemeinsamen Wohnraum dem kommerziellen Verwertungskreislauf entziehen. So soll dem Wohnraum auf Dauer eine Sozialbindung zugeführt werden.

Auch die Bevölkerungszahl Wiens wächst kontinuierlich, weswegen für 2024 ein Städtewachstum bis ca. 2 Mio. EinwohnerInnen prognostiziert wird. Schon heute lassen sich Mietzinssteigerungen und steigende Wohnungseigentumspreise feststellen. Ziel der vorliegenden Arbeit ist daher zu erarbeiten, ob sich aus diesen Entwicklungen im Wohnungsangebot und -nachfrage auch für Wien eine Relevanz von solidarökonomischen Wohnungsinitiativen ergibt und welche Entwicklungen außerdem bestehen, die für ihre Relevanz sprechen könnten. Darauf aufbauend soll für Wien untersucht werden, ob sich solidarökonomische Projekte zur Wohnraumproduktion bereits identifizieren lassen bzw. wie diese vor allem im Hinblick auf die Bildung von gemeinschaftlichen Eigentumsformen organisiert sein können.

FRAGESTELLUNG(EN)

Im Rahmen der Beschäftigung mit Solidarischer Ökonomie im Wohnungswesen, leiten sich für Wien eine übergeordnete Forschungsfrage sowie begleitende Fragestellungen ab.

Die übergeordnete Fragestellung lautet:

Welche Relevanz haben solidarökonomische Initiativen in der Wohnraumproduktion in Wien?

Zu klären ist diese anhand der folgenden begleitenden Fragestellungen, die in den einzelnen Kapitel beantwortet werden sollen.

- Was ist Solidarische Ökonomie?
- Wann sind Wohnungsinitiativen solidarökonomisch?
- Welche Fallbeispiele von solidarökonomischen Wohnungsinitiativen gibt es bereits (Fokus: Ausland)?
- Welche Entwicklungen lassen sich in Wien identifizieren, die solidarökonomische Wohnungsinitiativen aktuell begünstigen oder zukünftig begünstigen könnten?
- Wie lassen sich Wohnungsinitiativen in Wien organisieren, sodass sie nach solidarökonomische Handlungsprinzipien wirtschaften können? Welche solidarökonomischen Projekte zur Wohnraumproduktion sind bereits in Wien zu finden oder im Aufbau?

AUFBAU + METHODIK

Die vorliegende Arbeit umfasst sechs Hauptkapitel, von denen sich die ersten beiden theoretisch mit dem Thema der Solidarischen Ökonomie im Allgemeinen und auf das Wohnungswesen bezogen beschäftigen. Während das dritte und vierte Kapitel sich auf aktuelle Entwicklungen solidarökonomischer Wohnungsinitiativen speziell in Wien beziehen, um dann in den letzten beiden Kapiteln eine Zusammenfassung und das Fazit zu bilden.

Im ersten Kapitel wird das Thema der Solidarischen Ökonomie im Allgemeinen behandelt. Hierzu erfolgt ihre Definition sowie die Erläuterung ihrer Hintergründe, Zielsetzung und Handlungsprinzipien. Im Weiteren wird die Solidarische Ökonomie dann im Hinblick auf den besonderen Fokus auf Gemeinschaftseigentum mit dem Konzept der Commons in Bezug gesetzt. Dies geschieht anhand einer Recherche der themenrelevanten Literatur.

Das zweite Kapitel befasst sich dann mit dem Teilgebiet des Wohnungswesens innerhalb der Solidarischen Ökonomie. Hierzu wird ebenso anhand der Literaturrecherche erläutert, wie sich die Handlungsprinzipien der Solidarischen Ökonomie auf das Wohnungswesen anwenden lassen, ihr Hintergrund erläutert sowie ihre Zielsetzung definiert. Weiters wird anhand dreier internationaler Fallbeispiele erklärt, was Solidarische Ökonomie im Wohnungswesen bedeuten kann.

Das dritte Kapitel greift den Hintergrund solidarökonomischer Wohnungsinitiativen aus dem zweiten Kapitel auf und setzt diesen in Kontext mit aktuellen Entwicklungen bei Nachfrage und Angebot von Wohnraum in Wien, um so mögliche Motoren für solidarökonomische Wohnungsinitiativen in Wien zu identifizieren. Methodisch wird hier mit Hilfe von Literaturrecherche und der Sekundäranalyse statistischer Daten vorgegangen.

Das vierte Kapitel befasst sich dann in weiterer Konsequenz mit möglichen Organisationsformen für kollektives Wohnungseigentum in Wien, ihrer bisherigen Umsetzung und aktuellen zivilgesellschaftlichen Entwicklungen, die Bestrebungen zur Kollektivierung von selbstverwaltetem Wohnraum aufweisen. Hierzu wurde zum einen mit Hilfe der Literaturrecherche und zum anderen mit leitfadengestützten Interviews gearbeitet, deren Transkripte sich im Anhang befinden. InterviewpartnerInnen waren:

- Ernst Gruber von der Initiative für Gemeinschaftliches Bauen und Wohnen e.V.
- Heinz Feldmann, Mitbegründer und Vorstandsmitglied der Wohnprojekte-Genossenschaft (WoGen) e.G.
- Eva Seifert, Obfrau von habiTAT e.V. & Gerhard Üblinger, Mitglied der Arbeitsgruppe Solidarbeitrag bei habiTAT e.V.
- Beatrice Stude, RASENNA e.V.

Das fünfte Kapitel bildet mit Zusammenfassung und Fazit dann den Schluss der Arbeit.

1. SOLIDARISCHE ÖKONOMIE

*"Bei jeder Reform sind zwei Dinge zu unterscheiden, die man oft zusammenwirft:
der Übergang und die Vollendung oder die Vollkommenheit.
Die gegenwärtige Gesellschaft ist dazu berufen, allein den Übergang zu bewerkstelligen."*

Pierre Joseph Proudhon, franz. Ökonom & Anarchist im 19. Jh.

Spätestens seit der globalen Finanzkrise, welche 2007 durch die US-amerikanische Immobilienkrise ins Rollen gebracht wurde und sich 2008/2009 auch auf die gesamte europäische Wirtschaft auswirkte (Bundeszentrale für politische Bildung o.J.), haben alternative Wirtschaftsentwürfe an Aufmerksamkeit gewonnen. Dass der neoliberale Weg zwangsläufig zur Steigerung des Wohlstandes einer Gesellschaft führt, gerät darin vermehrt in Zweifel. Dabei sind Gedanken über alternative Wirtschaftskonzepte schon so alt wie der Kapitalismus selbst. Auch hat es die letzten 150 Jahre stets soziale Bewegungen gegeben, die das vorherrschende Wirtschaftssystem oder zumindest ihre Ausgestaltung kritisierten. Nun hat die Finanz- und Wirtschaftskrise in Kombination mit einer voranschreitenden Umweltzerstörung manchen dieser alten Gedanken wieder neue Aktualität verliehen. Als Resultat wurden alternative Wirtschaftsentwürfe (weiter-)entwickelt und soziale Bewegungen begründet. Aktuell werden alternativen Ansätze etwa unter dem Titel Postwachstumsökonomie, Gemeinwohlökonomie, Share Economy, Blue Economy, Kreislaufökonomie oder Transition Town diskutiert. Ähnlich verhält es sich mit dem Begriff Solidarische Ökonomie, die ebenfalls eine andere Vorstellung von Wirtschaften entwickelt. Vor allem seit dem Berliner Kongress „Wie wollen wir wirtschaften? Solidarische Ökonomie im globalisierten Kapitalismus“ 2006 ist die Solidarische Ökonomie auch im deutschsprachigen Raum vermehrt Gegenstand alternativwirtschaftlicher Diskussionen geworden. Das übergeordnete Ziel ist ein neues Wirtschaftssystem, das sich an den Bedürfnissen der Menschen orientiert und auf Basis der Solidarität ökonomische, soziale und ökologische Nachhaltigkeit einfordert. Dabei greift sie auf die Erfahrungen verschiedenster ökonomischer und sozialer Bewegungen der letzten Jahrzehnte zurück, nutzt diese und sucht eine pluralistische Antwort auf die Folgen der neoliberalen Globalisierung (Allard/Matthaei 2008, 3).

Eine einheitliche Definition der Solidarischen Ökonomie in der (wissenschaftlichen) Literatur zu finden, ist allerdings unmöglich. Dies beginnt bereits bei der Verwendung unterschiedlichster Begrifflichkeiten in dem Zusammenhang, die oftmals zumindest ähnliches meinen. Im deutschsprachigen Raum hat sich aber seit dem Berliner Kongress der Begriff *Solidarische Ökonomie* (oftmals als SÖ abgekürzt) durchgesetzt. In der angelsächsischen Literatur findet sich neben dem Begriff der *Solidarity Economy* (SE) auch

die Social Solidarity Economy bzw. *Social and Solidarity Economy (SSE)* (United Nations 2014).

Weil es sich bei der Solidarischen Ökonomie um eine weltweite soziale Bewegung handelt, die als Reaktion auf Missstände im jeweiligen Wirtschaftssystem entstanden ist, sind Definitionen nie getrennt von ihrem geschichtlichen, politischen und gesellschaftlichen Kontext zu betrachten. Für Europa und Nordamerika, wo der Kapitalismus die Wirtschafts- und Gesellschaftsordnung darstellt, bildet die Kritik an diesem die Basis der Solidarischen Ökonomie. Darauf aufbauend sind Vorstellungen und Zielsetzungen definiert, die schließlich anhand solidarökonomischer Wirtschaftsprinzipien umgesetzt werden sollen. Darauf soll im folgenden Kapitel näher eingegangen werden.

1.1. HINTERGRUND: KAPITALISMUSKRITIK & SELBSTHILFE

Im Allgemeinen enthalten soziale Bewegungen Forderungen, die dem gesellschaftlichen Mainstream widersprechen, was tiefe Gräben zwischen den sog. „Realitäten“ zieht – nämlich zwischen der „Mainstream-Realität“ und der „Realität der sozialen Bewegung“. Im Grunde beinhaltet aber jede dieser „Realitäten“ eine Vorstellung dessen, was das gute oder richtige Leben ist und wie es dementsprechend gelebt werden sollte. Dabei haben die VertreterInnen der sozialen Bewegung grundsätzlich andere Vorstellungen davon, wie das eigene und das gesellschaftliche Leben gestaltet sein sollte. Den Kern der sozialen Bewegung bildet dabei die Beanstandung des IST-Zustandes (Lofland 1996, 3).

So gestaltet sich auch der Hintergrund der Solidarischen Ökonomie. Die Kritik gebührt hier dem vorherrschenden Wirtschaftssystem, dem Kapitalismus, und einer neoliberalen (Wirtschafts-)Politik. Die Bewegung der Solidarischen Ökonomie fordert eine Abkehr von aktuellen wirtschaftlichen Entwicklungen, um ihre negativen Effekte zu reduzieren bzw. ganz zu beseitigen. In der Literatur zur Solidarischen Ökonomie wird überwiegend mit negativen externen Effekten des vorherrschenden Wirtschaftssystems und den Auswirkungen auf Gesellschaft und Umwelt argumentiert. Um zu verstehen, wie Externalitäten entstehen, muss man sich mit den Grundzügen des vorherrschenden Wirtschaftssystems beschäftigen. Die in Österreich vorherrschende Wirtschaftsordnung der Sozialen Marktwirtschaft (Abele 1982, 145) beinhaltet Grundelemente wie Vertragsfreiheit, Wettbewerbsfreiheit, Recht auf Privateigentum (auch an Produktionsmitteln), Gewerbefreiheit, freie Konsumwahl, freie Wahl des Berufs- und Arbeitsplatzes. Die Ausgestaltung der heutigen Sozialen Marktwirtschaft ist als Fortentwicklung der Ideen des Klassischen Liberalismus zu verstehen, deren Kern das Prinzip der individuellen Freiheit darstellte. In der Fortentwicklung entsprechen die wirtschaftstheoretischen Vorstellungen damit dem Neoliberalismus (Bundeszentrale für politische Bildung o. J.). In diesem nimmt der Staat zusätzlich eine ordnungspolitische und teilweise auch eine prozesspolitische Rolle ein, um die Rahmenbedingungen des Wirtschaftens zu bestimmen bzw. direkt lenkend in die Wirtschaftsprozesse einzugreifen (Altmann 2009, 178 ff.). Die uneingeschränkte individuelle

Freiheit ist damit nicht gegeben, sondern nur in beschränkter Form im Sinne der Zielsetzungen von Wirtschafts- und Finanzpolitik vorhanden. Trotz aller Regulierungen birgt die Soziale Marktwirtschaft eine Vielzahl an potenziellen Problemen, die in der klassischen wirtschaftswissenschaftlichen Literatur thematisiert werden:

- *Konzentration von Marktmacht* durch Fusionen und Kartelle & die *ungleiche Verteilung von Chancen* durch ungleiche Startbedingungen (z. B. geerbtes Vermögen)
- *Externe Kosten*, d. h. Negativeffekte durch (privat-)wirtschaftliches Handeln, die der Gesellschaft aufgebürdet werden (z. B. Umweltverschmutzung)
- *Instabilität der Märkte*, die sich bei Störungen nicht selbst regulieren können, sondern ihren Zustand eher verstärken (ebd., 180 f.)

Entsprechen die Entwicklungen des Marktes nicht den Zielsetzungen der Wirtschaftspolitik, sind im kapitalistischen System staatliche Eingriffe die Reaktion. Diese sollen den Markt wieder ins Gleichgewicht bringen und die Benachteiligung einzelner Gruppen verhindern (ebd., 181).

Innerhalb der Bewegung der Solidarische Ökonomie werden diese Probleme als akut angesehen. Dies sind etwa die Verstärkung von sozialer Ungleichheit, eine fortschreitende Privatisierung der öffentlichen Daseinsvorsorge (Voß 2010, 18; Altvater 2006, 13), steigende Arbeitslosigkeit, Finanzspekulation, Armut, Gewalt, ökologische Zerstörung (ebd., 11), Sozialabbau, Prekarisierung der Beschäftigungen, massiver Überforderung, Stress und Leistungsdruck im Berufsleben als die aus den Schwachstellen des Systems resultierenden Folgen genannt (Notz 2011, 117). Dass das Marktsystem Schwächen aufweist, die negative Folgen für Gesellschaft und Umwelt erst möglich machen, stellt darin eine Seite der Kritik dar. Auf der anderen Seite steht die Kritik an der neoliberalen Wirtschaftspolitik, die seit Jahrzehnten Wirtschaftswachstum als oberes Ziel bestimmt. Wagt man einen Blick in das Arbeitsprogramm der letzten österreichischen Bundesregierung, wird auch dort für 2013 bis 2018 ein „überdurchschnittliches Wirtschaftswachstum gegenüber der Eurozone“ (Bundeskanzleramt 2013, 8) als oberstes Ziel definiert. Die Starrheit dieser politischen Zielsetzung wird innerhalb der Solidarischen Ökonomie stark kritisiert, da sie zu purem Renditestreben in der Unternehmensführung führen und somit die Einstellung eines „Wachstums um jeden Preis“ weiter verfestigen würde (Exner/Kratzwald 2012, 21). Kritisiert wird außerdem, dass sich die aktuelle Art zu wirtschaften weder an den Bedürfnissen der Menschen orientiere, noch eine soziale, wirtschaftliche und ökologische Nachhaltigkeit berücksichtige (Mittendrein 2013, 37). Aus Perspektive der Solidarischen Ökonomie ist es eine idealtypische Vorstellung, dass durch Interventionen des Staates, den Problemen des Systems entgegnet werden kann. Die VertreterInnen streben daher ganz grundlegend eine Abkehr von Konkurrenzfähigkeit, Profitmaximierung und Wirtschaftswachstum als Hauptmotive des aktuellen Wirtschaftsverhaltens an, in denen sie die Ursache von Fehlentwicklungen sehen (Voß 2010, 15; Mittendrein 2013, 49; Elsen 2011, 93; Giegold 2008, 21).

Das Scheitern des Marktes bestimmt die eine Seite, auf der anderen Seite steht der Staat in der Kritik der Solidarischen Ökonomie, der sich bei einer sozialgerechten Marktregulierung zurückhält und somit die vorhin genannten Negativeffekte nicht ausreichend abfedert (Exner/Kratzwald 2012, 9). Die wachsende Privatisierung staatlicher Infrastrukturen trägt außerdem dazu bei, dass das Angebot von ehemals staatlichen Dienstleistungen und Gütern mehr und mehr durch den Markt geregelt wird (Energie, Wohnen, Wasser,...) (Voß 2010, 18). Altvater sieht den Sozialstaat gar in der Krise und das Erstarken des Dritten Sektors daher als direkte Folge darauf (Altvater et al. 2006, 19).

1.2.ZIELSETZUNG: BESSERE LEBENS- & ARBEITSBEDINGUNGEN DURCH SELBSTVERWALTUNG

Die Solidarische Ökonomie versteht sich als Alternative zur neoliberalen Globalisierung mit den (eben genannten) Negativeffekten (Notz 2011, 117). Durch die Anwendung solidarökonomischer Handlungsprinzipien sollen Handlungsmuster und Machtstrukturen des Kapitalismus hinterfragt werden, um diese letztendlich aufzubrechen (Mittendrein 2013, 37). Ziel ist dabei, diese durch eine stärkere Orientierung an den Bedürfnissen der Menschen und nachhaltige Wirtschaftsprinzipien zu ersetzen (ebd.). Mit Hilfe von praktischen ökonomischen Alternativen soll so zu einer emanzipativen, solidarischen Gesellschaft beigetragen werden (Voß 2010, 9). Übergeordnetes Ziel der Solidarischen Ökonomie ist es, reziproke¹ wirtschaftliche Beziehungen zu schaffen, um die Negativeffekte der kapitalistischen Marktwirtschaft zu überwinden und somit langfristig Produktionsverhältnisse positiv zu verändern (Exner/Kratzwald 2012, 9).

Auf der Ebene individueller Projekte strebt sie daher ein gemeinschaftliches, selbstverwaltetes und solidarisches Wirtschaften an, welches sich an den Bedürfnissen der daran Beteiligten orientieren und diesen einen guten Arbeitsplatz bieten soll (Mittendrein 2013, 34), um somit zur Verbesserung der Lebensbedingungen beizutragen (Voß 2010, 9). Darüber hinaus wird das Wohl der Arbeits- oder Projektgemeinschaft angestrebt (Mittendrein 2013, 37), was durchaus die Besserstellung des Einzelnen zur Folge haben kann. Gemeinschaftliches Wirtschaften in der Solidarischen Ökonomie ist damit nicht zwangsweise ein Akt der Selbstlosigkeit, sondern kann durchaus zum eigenen Vorteil geschehen. Schließlich sind gewisse Ziele oftmals nur durch Kooperation zu erreichen (Voß 2010, 15). Ferner soll durch dezentralisierte und maximal-partizipative Entscheidungsstrukturen Arbeit weiter demokratisiert werden, um so das wirtschaftliche Handeln an den Bedürfnissen der AkteurInnen zu orientieren (Mittendrein 2013, 37; Giegold 2008, 93; Exner/Kratzwald 2012, 8). All das soll das Entstehen von Wirtschaftskreisläufen in kleinen Einheiten begünstigen, die den Beteiligten eine Existenzsicherung bieten können, (möglichst) unabhängig von staatlichen und marktwirtschaftlichen Strukturen (Elsen 2011, 94). Die Emanzipation der AkteurInnen von der marktwirtschaftlichen Handlungslogik werden damit langfristig

¹ wechselseitig, gegenseitig

angestrebt (Giegold 2008, 13), was idealerweise in die wirtschaftliche Selbstversorgung der Gemeinschaft mündet (Elsen 2011, 93).

Über die jeweilige Projektebene hinaus wird in der Solidarische Ökonomie die Ergänzung oder langfristig gar die Überwindung des kapitalistischen Systems angestrebt (Giegold 2008, 13; Mittendrein 2013, 37). Die Idealvorstellung der Solidarischen Ökonomie ist ein Gesellschafts- und Wirtschaftsmodell zu schaffen, welches sich nicht nur an Wachstum und (groß-)industrieller Produktion orientiert (Elsen 2011, 94), sondern soziale, ökonomische und ökologische Nachhaltigkeit als übergeordnetes Ziel anerkennt (Voß 2010, 19; Mittendrein 2013, 28). Geschehen soll dies zum einen durch die Stärkung der lokalen Wirtschaft (ebd., 42) und zum anderen durch Vernetzung und Solidarität mit anderen AkteurInnen über die lokale Ebene hinaus. Letztere ergeben sich aus der Berücksichtigung globaler Auswirkungen lokaler wirtschaftlicher Entscheidungen, die durch die bestehenden Verflechtungen der globalen Wirtschaft nicht außer Acht gelassen werden dürfen (Voß 2010, 40).

1.3. HANDLUNGSRAHMEN DER SOLIDARISCHEN ÖKONOMIE

1.3.1. WIE? – DIE HANDLUNGSPRINZIPIEN DER SOLIDARISCHEN ÖKONOMIE IN ANLEHNUNG AN GENOSSENSCHAFTSPRINZIPIEN

Für die Solidarische Ökonomie lässt sich weder eine einheitliche Theorie definieren, noch lässt sie sich als Bewegung klar abgrenzen. Dies liegt unter anderem in ihrem partizipativen Selbstverständnis begründet. Denn letztendlich soll die Verständigung darüber, was Solidarische Ökonomie genau impliziert, „unter den jeweiligen Beteiligten ausgehandelt werden“ (ebd., 11). Der Begriff befindet sich damit stets im Prozess des Diskurses und ist Teil eines kollektiven Aushandelns (Bernardi 2009, 49). Laut Voß bestehe bei der Festsetzung einer straffen Definition außerdem die Gefahr, dass der Blick verengt und das Wahrnehmen bereichernder Aspekte möglicherweise verhindert werden könne (2010, 16).

Ungeachtet dieser Schwierigkeiten handelt es sich bei der Solidarischen Ökonomie ganz allgemein „um eine andere Art zu produzieren, zu verkaufen, zu konsumieren und [gar] zu leben“ (Müller-Plantenberg 2011, 12). Um soziale Ausgrenzung und die Prekarisierung von Arbeitsverhältnissen zu bekämpfen, wird Arbeit in der Solidarischen Ökonomie daher kollektiv, solidarisch und hierarchiefrei gestaltet (ebd.). Es geht darum, grundlegende Handlungsprinzipien einzuhalten, innerhalb derer die Beteiligten die Art und Weise des Wirtschaftens letztendlich selbst gestalten. Die praktische Umsetzung findet damit auf Projektebene statt und bildet eine Säule der Solidarischen Ökonomie. Ihre Handlungsweise lehnt dabei an genossenschaftlichen Prinzipien an wie Selbsthilfe, Selbstverantwortung, Demokratie, Gleichheit, Solidarität (Voß 2010, 12). Damit lässt sich auf Projektebene keine klare Abgrenzung zum Genossenschaftswesen machen, liegt der einzige Unterschied doch lediglich in der Einbettung der Solidarischen Ökonomie in den Kontext einer sozialen

Bewegung und damit einer übergeordneten Zielsetzung, die über diese Projektebene hinausgeht (Exner/Kratzwald 2012, 42). So spielt auch die Vernetzung der einzelnen AkteurInnen und Projekte über die Betriebsebene hinaus eine wesentliche Rolle und bildet damit die zweite Säule der Solidarischen Ökonomie.

Der chilenische Professor für Philosophie Luis Razeto, der die Bewegung der Solidarischen Ökonomie in Südamerika maßgeblich geprägt hat, schreibt solidarökonomischen Unternehmungen Attribute nach dem Prinzip des „Faktor C“ zu: „Cooperation, co-responsibility, communication and community“ (Allard et al. 2008, 4). Exner und Kratzwald beschreiben den Ansatz der Solidarischen Ökonomie anhand von vier entscheidenden Merkmalen: „durch ihren Beitrag zum Lebensunterhalt [der Beteiligten], durch Selbstverwaltung, Kooperation sowie durch solidarische Beziehungen zur Gesellschaft“ (2012, 39).

Solidarökonomische Vorhaben unterscheiden sich in den folgenden Punkten von rein kapitalistischen: „Sie orientieren sich am Nutzen (statt am Profit), sie fördern lebendige menschliche Arbeit (statt entfremdete Arbeit), sie wirtschaften mit kollektivem Eigentum (statt mit Privateigentum), sie setzen auf lokale Produktion und Distribution (statt auf globales Kapital) usw.“ (Voß 2010, 16–19; zitiert nach Ronge 2016, 10).

Die Definition der Handlungsprinzipien von Giegold und Embshoff dient als Grundlage für die vorliegende Arbeit und beinhaltet folgende Prinzipien: Freiwilligkeit, Kooperation, Selbstorganisation, Solidarität (gegenseitige Hilfe und die Orientierung an Bedürfnissen von Kooperationspartnern) und demokratische Organisationsstrukturen (2008, 12).

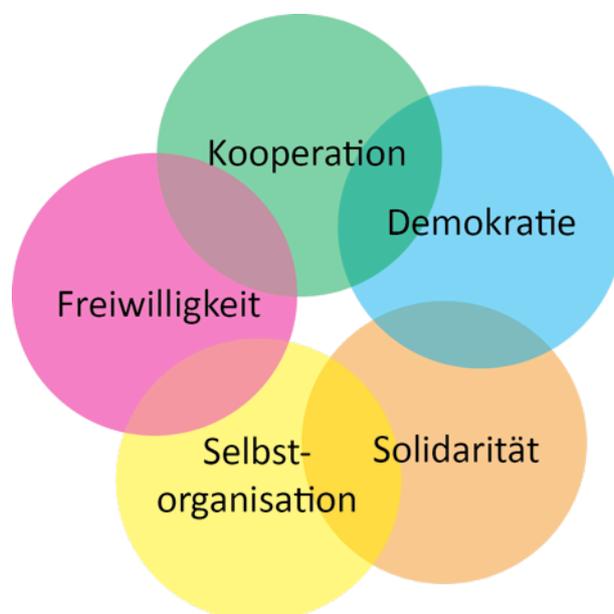


Abb. 1: Handlungsprinzipien der Solidarischen Ökonomie (Giegold/Embshoff 2008, 12; eigene Darstellung)

Im Grunde sind aber alle der eben aufgeführten Handlungsprinzipien inhaltlich zumindest ähnlich. Die einzelnen Punkte lassen sich in ihrer Ausgestaltung jedoch teilweise noch weiter

interpretieren. Einen wissenschaftlichen Zugang zur Solidarischen Ökonomie bieten hingegen die Fachbereiche Gesellschaftswissenschaften und Wirtschaftswissenschaften der Universität Kassel. Sie definierten im Zuge eines Forschungsprojektes zur Kartierung solidarökonomischer Betriebe in Nordhessen folgende fünf Handlungsprinzipien: Selbstverwaltung, Ökologisches Bewusstsein, Kooperation, Wirtschaftsunternehmen und Gemeinwesenorientierung (Müller-Plantenberg/Stenzel 2008, 14 f.). Was genau diese beinhalten wird in der folgenden Tabelle noch einmal näher beleuchtet.

Tabelle 1: Bedeutung der fünf Handlungsprinzipien der Solidarischen Ökonomie (Müller-Plantenberg/Stenzel 2008, 14)

Selbstverwaltung	<ul style="list-style-type: none"> • ein Mensch = eine Stimme, gemeinsame Entscheidungen • gemeinsames Eigentum an Kapital
Ökologisches Bewusstsein	<ul style="list-style-type: none"> • Sensibilität bei der Nutzung von Material, Energie, Wasser und Fläche sowie Einbindung in regionale Kreisläufe
Kooperation	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeinsames Nutzen von Eigentum und Gütern • Partizipation an solidarischen Netzwerken
Wirtschaftsunternehmen	<ul style="list-style-type: none"> • mind. eine Person ist angestellt bzw. alle Mitglieder haben einen wirtschaftlichen Zuverdienst durch ihre gemeinsame Tätigkeit
Gemeinwesenorientierung	<ul style="list-style-type: none"> • Einsatz für die allgemeine Verbesserung der Lebensbedingungen der Gemeinschaft • solidarisches Verhältnis der Kulturen und Geschlechter untereinander • Unterstützung strukturschwacher Regionen

Die von der Universität Kassel untersuchten Unternehmen stammen aus den Bereichen Land- und Forstwirtschaft, Grundstücks- und Wohnungswesen, Handel, Energie- und Wasserversorgung, Baugewerbe, Gastgewerbe usw. Um von den WissenschaftlerInnen als solidarwirtschaftliches Unternehmen charakterisiert zu werden, mussten diese zum einen den Punkt des *Wirtschaftsunternehmens* erfüllen sowie mindestens einen der drei „sozialen Punkte“ *Selbstverwaltung*, *Kooperation* oder *Gemeinwesenorientierung*. Ein *Ökologisches*

Bewusstsein der Unternehmen war keine zwingende Voraussetzung, da es auch im späteren Verlauf noch gewonnen werden kann. Die Erfüllung aller Charakteristika stellt somit den Idealtypus eines solidarwirtschaftlichen Unternehmens dar und entspricht den Handlungsprinzipien der Solidarischen Ökonomie im engeren Sinne, während Unternehmen mit weniger sozialen Charakteristika der Solidarischen Ökonomie nur im weitesten Sinne angehören, aber bei der Kartierung dennoch berücksichtigt wurden (ebd.). Bei der Charakterisierung der Universität Kassel liegt auf der Unterstützung strukturschwacher Regionen ein besonderes Augenmerk.

Hinsichtlich der Organisation von solidarökonomischen Projekten, stellt die Genossenschaft in der Solidarischen Ökonomie die klassische Rechtsform dar, weil sie die Handlungsprinzipien der Solidarischen Ökonomie de jure bereits innehat. Trotzdem schließt die Wahl einer anderen Rechtsform nicht von der Solidarischen Ökonomie aus. Auch Vereine oder Kapitalgesellschaften wie die GmbH oder die GbR können solidarökonomisch sein, wenn sie nach den Handlungsprinzipien der Solidarischen Ökonomie wirtschaften. Die Kartierung solidarökonomischer Betriebe in Nordhessen ergab sogar, dass die meisten Projekte als GbR (19 %) oder Verein (13 %) organisiert sind (ebd., 32).

Im österreichischen Genossenschaftsgesetz sind Genossenschaften definiert als „Personenvereinigungen mit Rechtspersönlichkeit von nicht geschlossener Mitgliederzahl, die im wesentlichen [sic!] der Förderung des Erwerbes oder der Wirtschaft ihrer Mitglieder dienen (Genossenschaften), wie für Kredit-, Einkauf-, Verkaufs-, Konsum-, Verwertungs-, Nutzungs-, Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaften“ (vgl. §1 (1) GenG). Dieser Ansatz umfasst sogleich ein grundlegendes Prinzip der Genossenschaften, das Förderprinzip, welches als Voraussetzung erfüllt sein muss. Dieses Ziel wird innerhalb einer Genossenschaft in Kollektivität verfolgt (Schaschko 2010, 19). Dabei haben die Mitglieder bedingt durch das genossenschaftliche Identitätsprinzip mehrere Rollen inne. Sie sind gleichzeitig KapitalgeberInnen, EntscheidungsträgerInnen und KundInnen. Weiters sind drei Prinzipien charaktergebend für Genossenschaften: Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung. Selbsthilfe umfasst dabei die Eigeninitiative der Genossenschaftsmitglieder, aus einer ungünstigen Lage heraus, die eigene soziale oder wirtschaftliche Lage zum Besseren zu verändern (ebd., 24). Die kooperative Art zu wirtschaften soll so den Beteiligten helfen zu erreichen, was alleine nicht möglich gewesen wäre (Alscher 2011, 2). Dies setzt voraus, dass der Beitritt zur Genossenschaft auf freiwilliger Basis geschehen ist, so wie auch der Austritt jederzeit möglich ist. Daraus leitet sich ab, dass die Mitglieder einer Genossenschaft sich in Selbstverwaltung organisieren. Die Basis hierfür bildet die Tatsache, dass die Mitglieder die Eigentumsrechte an der Genossenschaft innehaben. Dies zieht demokratische Entscheidungsstrukturen zur Verwaltung der Genossenschaft mit sich. Ein weiteres wichtiges Prinzip – die Selbstverantwortung – ergibt sich dann in weiterer Folge dadurch, dass alle Mitglieder der Genossenschaft zur solidarischen Haftung verpflichtet sind (Schaschko 2010, 23–25). Je nach Rechtsform kann das in unbeschränkter Form (d. h. mit dem gesamten

Privatvermögen) oder in beschränkter Form sein (vgl. §2 GenG). Um die Zielsetzung der Befriedigung der Mitgliederbedürfnisse gerecht zu werden, ist ein kostendeckendes Wirtschaften Mindestvoraussetzung. Durch ihre Einbettung in die Marktwirtschaft müssen auch bei der Genossenschaft strukturelle und wirtschaftliche Leistungs- und Konkurrenzfähigkeit nachhaltig gewährleistet sein (ebd., 91).

1.3.2. WER? – DIE AKTEURINNEN DER SOLIDARISCHEN ÖKONOMIE AUF BASIS EINES ANDEREN MENSCHENBILDES

Grundsätzlich können alle beteiligungswilligen Menschen AkteurInnen der Solidarischen Ökonomie werden, ebenso wie sie unterstützende Institutionen wie Verbände, Gewerkschaften, Kirchen, WissenschaftlerInnen und Medien (Voß 2010, 9). Auch der Staat, im Hinblick auf wirtschaftliche Lokalität/Regionalität vor allem in Form der Kommunalverwaltungen, kann unterstützender Akteur sein (Müller-Plantenberg 2011, 13).

Dass grundsätzlich jeder oder jede AkteurIn sein kann, liegt in dem Menschenbild begründet, welches einen wesentlichen Aspekt der Solidarischen Ökonomie bildet. Hier steht der Mensch sowohl als individuelles als auch als soziales Wesen im Mittelpunkt und soll dabei innerhalb des Wirtschaftssystems nicht nur als Produzent und Konsument des ökonomischen Wohlstandes gesehen werden, sondern wird vielmehr als Miteigentümer des materiellen Wohlstandes, Mitbenutzer natürlicher Ressourcen und Mitverantwortlicher bei der Erhaltung von Natur und Umwelt wahrgenommen (Allard et al. 2008, 4).

Im Grunde liegt der Mikroökonomie stets ein Menschenbild zugrunde, welches sich mit dem ökonomischen Verhalten der Menschen auseinandersetzt. In der klassischen und neoklassischen Wirtschaftstheorie stellt dieses der *homo oeconomicus* dar. Die markante Eigenschaft dieses Idealtypus eines Menschen ist, dass sich seine Handlungen nur an seinem eigenen Nutzen orientieren (Bofinger 20, 112).

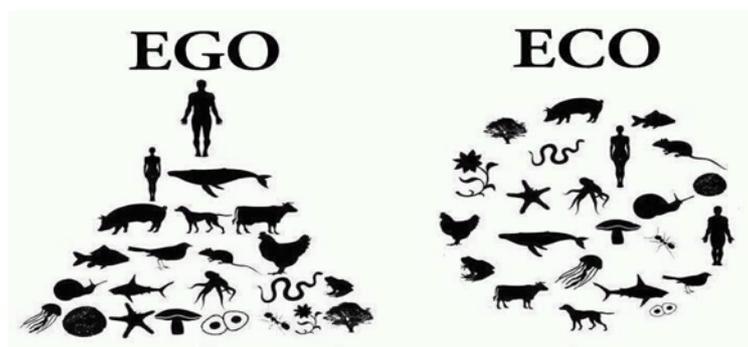


Abb. 2: Schematische Darstellung des homo oeconomicus und des homo cooperativus (Wahl 2017, online)

Im Gegensatz dazu entspricht das Menschenbild der Solidarischen Ökonomie dem *homo cooperativus*. Dieses besagt, dass das menschliche Individuum nicht isoliert und selbstbezogen handelt, sondern eingebunden in eine Gemeinschaft, die aus einer unbestimmten Gruppe, einem Netzwerk oder sozialkulturellen Zusammenhängen bestehen

kann. Durch sein gruppensozial eingebundenes Wirtschaften entstehen auf Dauer Kooperationsbeziehungen, die den Mitgliedern der Gruppe helfen, ihre Chancen in der (Erwerbs-)Welt zu verbessern (Brinkmann 2010, 17 f.). Demnach handelt dieser nach den Prinzipien der Kooperation, Solidarität, Gemeinwohlorientierung und seinem persönlichen Streben nach Glück, was eine egoistische Zielsetzung aber nicht ausschließt (Mittendrein 2013, 18).

1.3.3. WAS? – (RAUMPLANUNGSRELEVANTE) TÄTIGKEITSFELDER DER SOLIDARISCHEN ÖKONOMIE

Die Tätigkeitsbereiche der Solidarischen Ökonomie sind weitreichend. Neben der klassischen Produktion von Waren sind Dienstleistungen und die Bereitstellung von Produkten aus den Bereichen Gesundheitsversorgung, Erziehung und Bildung etc. inkludiert. Raumplanungsrelevante Projekte finden sich vor allem in den Bereichen Ver- und Entsorgung, Landwirtschaft, Wohnen oder Regionalwährung (Exner/Kratzwald 2012, 8; Voß 2010, 10; Elsen 2011, 96 f.).

Im Bereich der Ver- und Entsorgung sind Food-Coops zu finden, die in Anlehnung an ihre historischen Vorgänger, die Konsumgenossenschaften, heute selbstorganisiert als Zusammenschluss von Personen und Haushalten (meist) biologische Lebensmittel direkt von lokalen Bauernhöfen, Imkereien, Gärtnereien etc. beziehen (Foodcoops.at o. J.). Als kritische Reaktion auf Lebensmittelskandale, Umweltschäden durch konventionelle landwirtschaftliche Bewirtschaftung des Raums und industrielle Tierproduktion streben die Mitglieder von Food-Coops den Bezug von biologischen Lebensmitteln direkt vom Hersteller bzw. Landwirten an. Durch das direkte Näheverhältnis zwischen HerstellerIn und VerbraucherIn soll die Unabhängigkeit vom Angebot der Supermärkte, die als Zwischenhändler fungieren, erreicht werden. Durch die Zusammenarbeit mit regionalen HerstellerInnen können Transportwege reduziert und die regionale Wirtschaft gestärkt werden (Sense Lab e.V 2009, 11 f.).

Auch Energiegenossenschaften sind im Zusammenhang mit Solidarischer Ökonomie zu nennen. Darunter ist der Zusammenschluss von BürgerInnen zu verstehen, die Erneuerbare-Energie-Projekte in ihren Regionen gemeinschaftlich realisieren. Vor allem in Deutschland sind viele von diesen zu finden. Dort wurden bisher etwa 650 dieser Genossenschaften gegründet, die oft in Zusammenarbeit mit den Gemeinden realisiert wurden (Deutscher Genossenschafts- und Raiffeisenverband 2013, 3). Größtenteils sind die Energiegenossenschaften im Bereich der Photovoltaik aktiv. Aber auch Heizwärme vor allem aus Biomasse ist Arbeitsfeld der Energiegenossenschaften, vor allem im ländlichen Raum (ebd., 12).

Als weiteres Beispiel für solidarökonomische Aktivitäten mit Raumplanungsbezug dienen Gemeinschaftsgärten. Vor allem im urbanen Raum, wo viele Menschen über keinen eigenen Garten verfügen, gewinnen diese in den letzten Jahren an Popularität. So werden dann zum

Beispiel städtische Grünflächen in Gemeinschaftsgärten umgewandelt mit dem Ziel, die Nahrungsmittelproduktion selbst in die Hand zu nehmen. Es wird gemeinschaftlich Gemüse und Obst angepflanzt, wodurch zum einen Kulturtechniken von den Beteiligten erlernt werden und zum anderen die Ernte geteilt wird. Orte sind Kleingartenparzellen oder öffentliche Anlagen, oftmals aber auch brachliegende, städtische Flächen (Lay/Westermayer 2014, 15 f.). Bekanntes Beispiel hierfür sind die Prinzessinnengärten am Moritzplatz in Berlin-Kreuzberg. Was als „Guerillagarten“ auf einer Brachfläche von 6.000 Quadratmetern begann, hat sich zu einem Vorzeigeprojekt für urbane Landwirtschaft entwickelt. Die Prinzessinnengärten sind damit heute sowohl ein Ort für Selbstversorger als auch ein Ort des Lernens geworden, bedingt durch das erweiterte Angebot von Gartenwerkstadt, Bibliothek und vielen Veranstaltungen rund um die Themen Landwirtschaft und Ernährung. Symbolisch steht das Projekt vor allem für eine alternative Art der Planungspolitik. Dass dieser Ort durch das Engagement einiger Menschen vor einer lukrativen Verwertung seitens der Stadt Berlin bewahrt wurde und stattdessen als Kollektivgut im Sinne eines Grünen Urbanismus agiert (Ferguson 2014, 92 f.).



Abb. 3: Lage der Prinzessinnengärten (Natalia Hosie o. J.) & Ansicht der Prinzessinnengärten (Prinzessinnengärten o. J.)

1.3.4. Wo? – RAUMKONTEXT DER SOLIDARISCHEN ÖKONOMIE: LOKAL, REGIONAL + GLOBAL? LÄNDLICH ODER URBAN?

Grundsätzlich weist solidarisches Wirtschaften verschiedene Raumkontexte auf, es existiert aber vorwiegend auf lokaler oder regionaler Ebene (Voß 2010, 19) und forciert durch seine Wirtschaftsweise Dezentralisation und eine lokale Entwicklung (United Nations 2014, 9). Auf Grund der Zielsetzung der Nachhaltigkeit sind solidarökonomische Unternehmungen idealerweise aber stets in globale Denkweisen eingebunden, was den Einbezug globaler Aspekte im Hinblick auf Ökologie und Soziales umfasst – im Sinne des Leitprinzips „Think global, act local!“ (Voß 2010, 19).

Ob sich nun eher im ländlichen oder im städtischen Raum solidarökonomische Projekte finden, lässt sich pauschal nicht sagen. Einer Initiative geht oft ein gewisser Mangel voraus, d. h. Menschen sehen ihre Bedürfnisse nicht durch das vorhandene Angebot an Arbeit oder

Infrastruktur befriedigt und reagieren auf diesen Missstand. Dabei erweisen sich zwei gegensätzliche Raumkontexte als besonders relevant:

Da sind zum einen die „abgehängten Regionen“, wo Arbeitslosigkeit und Überalterung die Gesellschaft prägen und dazu führen, dass vermehrt Menschen, vor allem die jungen, abwandern. Bedingt dadurch verringert sich das infrastrukturelle Angebot: Läden, Schulen und Kirchen verschwinden. Als Reaktion entstehen besonders in den Bereichen Energieversorgung und Ernährung Initiativen zur Eigenproduktion und Konsum (Müller-Plantenberg 2011, 9 ff.).

Mit dem Fokus auf Wien in der Fragestellung der vorliegenden Arbeit erscheint aber ein zweiter Fokus als besonders relevant. Denn auf der anderen Seite stehen die prosperierenden Regionen. In diesen übersteigt die Nachfrage nach Infrastrukturen das Angebot bei weitem. Dieser überwiegend urbane Raum steht in engem Zusammenhang mit dem Diskurs um das *Recht auf Stadt* und dem Konzept der *Urban Commons* und einer Kritik an einer neoliberalen Stadtpolitik, die den Städten eher eine unternehmerische Rolle zuweist (Schipper 2013, 21). In der Vergangenheit waren Städte stets Orte für soziale Bewegungen. Dies hat zwei Gründe: Zum einen dienen Städte durch ihre Bevölkerungsdichte als Austragungsorte für soziale und politische Kämpfe, die über die lokale Ebene hinausgehen. Zum anderen sind sie aber auch Orte mit spezifisch urbanen Problemlagen, die sich auf stadträumliche Aspekte beziehen und deswegen z. B. das *Recht auf Stadt* einfordern (Mayer 2014, 25).

Damit knüpfen viele dieser urbanen Initiativen an das an, was 1968 mit Henry Lefebvres Essay „Das Recht auf die Stadt“ begann. Denn dies klingt bis heute als radikale Kritik an bestehenden urbanen Verhältnissen in den USA und Westeuropa nach. NGOs und soziale Bewegungen versuchen seither über praktische Handlungen konkrete Veränderungen in den Städten zu erzielen. In den 1960er und 1970er Jahren bezog sich die Kritik der Bewegung auf die Stadtentwicklungen im Zuge des Wiederaufbaus nach dem 2. Weltkrieg. Vor allem in Städten wie Paris, Bologna, London oder Frankfurt am Main fanden tiefgreifende Umstrukturierungen der Innenstädte statt. An den Stadträndern entstanden Großwohnsiedlungen und die Suburbanisierung schritt voran. Damit einher gingen Segregation und soziale Ausgrenzung, was zu Kämpfen um eine andere Stadt führte. Heute sind die historischen Hintergründe zwar andere, aber die Kritik mit Bezug auf eine weitere Neoliberalisierung des urbanen Raums ist immer noch sehr ähnlich (Mullis 2014, 20–24). Lefebvres *Recht auf Stadt* forderte einst ein Recht auf Individualisierung, ein Recht auf Wohnen und das Recht auf Partizipation und Aneignung. Dabei schwebte Lefebvre eine neue urbanen Gesellschaft vor, die neue Bedürfnisse sucht und mit den durch Ökonomie und Logik begründeten Bedürfnissen bricht, um sich stattdessen den menschlichen Bedürfnissen zuzuwenden (ebd., 62 f.) – dies alles in Selbstverwaltung (ebd., 72). Das „Recht auf...“ versteht sich in dem Zusammenhang nicht als tatsächlich einklagbares Recht, sondern mehr als eine Legitimation zur Selbstermächtigung der BewohnerInnen und als Verpflichtung zur

Kooperation zwischen verschiedenen stadtpolitischen AkteurInnen (Holm 2014, 49). Auch beschränkt es sich nicht nur auf die konkrete Benutzung städtischer Räume, sondern enthält vielmehr einen Diskurs über künftige städtische Entwicklungen (ebd., 50). Ein bedürfnisorientierte Erschaffen in Selbstverwaltung ist laut Lefebvre die Reaktion auf städtische Missstände und weist somit starke Überschneidungen mit den Charakteristika der Solidarischen Ökonomie auf. Bis heute hat sich die Bewegung von *Recht auf Stadt* weiterentwickelt. Im deutschsprachigen Raum sind vor allem in vielen deutschen Städten stadtpolitische Initiativen wieder aktiv, die aktuelle städtische Entwicklungen kritisieren, Missstände benennen und Rechte einzufordern versuchen (ebd., 43 ff.).

Eine voranschreitende Urbanisierung, Sparpolitiken und steigende Liberalisierung urbaner Ressourcen fördern zivilgesellschaftlichen Kräfte, wodurch viele selbstverwaltete, gemeinschaftliche Projekte initiiert werden, mit deren Hilfe die Beteiligten versuchen, ihre Bedürfnisse durch eigenes (Er-)Schaffen selbst zu befriedigen (Dellenbaugh et al. 2015, 27). In dem Kontext spricht man oft auch von Urban Commons, bei denen es sich um Kollektivgüter und deren Verwaltung durch eine Gemeinschaft im urbanen Raum handelt. Urban Commons können somit die praktische Umsetzung der Forderungen von *Recht auf Stadt* sein (Kip 2015, 42). Was diese genau implizieren wird im folgenden Unterkapitel 1.4 noch einmal näher beleuchtet.

1.4. KOLLEKTIVES EIGENTUM ALS BASIS: COMMONS

Um Handlungsprinzipien der Solidarischen Ökonomie konsequent durchsetzen zu können, kommt der Eigentumsform von Ressourcen, Produktionsgütern und des Projekts/Unternehmens an sich eine bedeutende Rolle zu. Der besondere Ansatz der Solidarischen Ökonomie ist, die Form des Privateigentums kritisch zu hinterfragen und die Eigentumsverhältnisse stattdessen in kollektiver Form zu organisieren. Dies bedeutet, dass alle an einem Projekt Beteiligten im Sinne der Solidarischen Ökonomie auch EigentümerInnen von Ressourcen und Produktionsgütern sein sollten. Dadurch gibt es niemanden, der lediglich EigentümerIn oder InvestorIn ist, wodurch die eigentlichen NutzerInnen einer Ressource auch über sie bestimmen können (Martens 2010, 161). Grundsätzlich sind kollektive Eigentumsformen, beispielsweise eines Wirtschaftsunternehmens, nichts Neues. Diese finden schon lange in der rechtlichen Form der Genossenschaft ihre Anwendung, noch bevor man ihre Art des Wirtschaftens der Solidarischen Ökonomie zugeschrieben hätte. Denn gemeinschaftliche Eigentumsverhältnisse verändern die Einstellung der Menschen, weil diese jedem/jeder einen Teil der Verantwortung für eine Sache übertragen (Voß 2010, 19).

Im Diskurs um kollektive Eigentumsformen geht es aber um weit mehr als eine geeignete Rechtsform, die die Implementierung von solidarökonomischen Projekten in unser Wirtschafts- und Rechtssystem ermöglichen. Neben der eigentlichen Ressource spielen noch zwei weitere Faktoren eine wichtige Rolle: die daran beteiligten AkteurInnen und die Verwaltungsorganisation der Ressource in der Praxis. Dieses Dreieck an Charakteristika

macht ein kollektives Gut dann zu sog. Commons (Dellenbaugh et al. 2015, 14). Deren Konzept wird im Folgenden nun näher beleuchtet.

1.4.1. DEFINITION VON COMMONS

Im Diskurs um kollektive Güter in der Solidarischen Ökonomie finden sich starke Verknüpfungspunkte mit den Forschungserkenntnissen der Wirtschaftsnobelpreisträgerin Elinor Ostrom. Ostroms Erkenntnisse dienen somit als Basis für die Organisation von kollektiven Gütern in der Solidarischen Ökonomie (Voß 2010, 19; Mittendrein 2013; Exner/Kratzwald 2012). Was als Forschung der Allmenderessourcen Ostroms und damit der natürlichen Ressourcen begann, wird nun als Commons weitergedacht und neu diskutiert. So rücken kollektive Governancemechanismen für die Produktion und Verwaltung von beispielsweise Gemeinschaftsgärten, Open-Source-Programmen, Pflanzensamen, wissenschaftlichem Wissen vermehrt in den Fokus (Dellenbaugh et al. 2015, 9).

Genau genommen umfasst das Konzept der Commons die gemeinschaftliche Nutzung einer stofflichen oder immateriellen Ressource durch einen bestimmten Nutzerkreis innerhalb eines gewissen Nutzungsrahmens, dessen Aneignungsregeln zuvor durch einen Aushandlungsprozess von ihren NutzerInnen festgelegt wurden (Exner/Kratzwald 2012, 23 f.). Bestandteil dieses Konzeptes sind also drei grundlegende Aspekte (Bienjok o. J.):

1. die Ressource, welche entweder materiell (physisch) oder immateriell (sozial) ist
2. die Institution, d. h. die sozialen Bindungen und das Praktizieren an sich, welche im Hintergrund stehen und das Commoning ergeben
3. die Gemeinschaft, also alle daran Beteiligten (Commoners)

Es handelt sich somit um Bottom-Up- oder zivilgesellschaftliche Initiativen, bei denen Menschen in Selbstorganisation eine (im)materielle Ressource verwalten. Dem voraus geht ein Bedürfnis, welches sie durch die Aneignung der Ressource zu befriedigen versuchen (Dellenbaugh et al. 2015, 9).

1.4.2. HINTERGRUND: ELINOR OSTROMS FORSCHUNGEN ZU ALLMENDERESSOURCEN

Hintergrund des Commonskonzepts stellt eine ausführliche Forschung Ostroms zum kollektiven Handeln dar. Dazu analysiert sie in den 1990er Jahren Fallbeispiele, die die Bewirtschaftung von Allmenderessourcen umfasst. Untersuchungsgegenstand waren vorwiegend lokale, selbstorganisierte Institutionen zur Verwaltung und Nutzung erneuerbarer Naturressourcen vor allem in den Ländern des Globalen Südens. Der Fokus der Untersuchungen Ostroms liegt hierbei auf den Institutionen zur Verwaltung dieser, welche Regelungen zur Ressourcennutzung vereinbaren und deren Einhaltung überwachen (Ostrom/Helfrich 2012, 21 f.). Ostroms zentrale Fragestellung lautete daher: Wie kann sich eine Gruppe voneinander unabhängiger Akteure organisieren, um nachteilige Folgen unabhängigen Handelns zu vermeiden (Ostrom 1999, 37)?

Ziel ihrer Analysen war, Strategien kollektiven Handelns zu ermitteln, die im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung zukünftig eine Übernutzung von Naturressourcen unterbinden können. Globale Fragen, durch welche Nutzungsregelungen die Überfischung der Weltmeere und die ausbeuterische Abholzung der Wälder zukünftig verhindert werden können, stehen dabei im Fokus. Grob gesagt, versucht Ostrom mit der Analyse selbstverwalteter, gemeinschaftlicher Nutzungsregelungen auf lokaler Ebene zur Lösung globaler Probleme beizutragen.

Ostrom erweitert damit die klassischen Arten der Ressourcenverwaltung durch Markt oder Staat durch die kollektive Selbstverwaltung und entkräftet damit Analysen der Politikwissenschaft, die besagen, dass Ressourcennutzungen nur top-down optimal geregelt werden können. Sie hält das für undifferenziert, denn es verallgemeinere unterschiedliche Gemeinressourcen und Nutzergruppen. Statt der Pauschalisierung einer Dysfunktionalität von Gemeinschaftsnutzungen stellt Ostrom die Frage in den Raum, in welchen Fällen eine gemeinschaftliche Selbstorganisation erfolgreich ist und in welchen nicht, um daraus Faktoren ableiten zu können, die Selbstverwaltungen stärken oder schwächen. Anhand ihrer Fallstudien beweist sie u. a., dass bei einer gemeinschaftlichen Nutzung eine Übernutzung von Naturressourcen nicht zwangsläufig ist. Die Erkenntnisse sollten dem Aufbau starker selbstorganisierter Institutionen dienen (Ostrom/Helfrich 2012, 27 f.).

In Ostroms 1999 erschienen Buch „Die Verfassung der Allmende: jenseits von Staat und Markt“ verfasst sie ein Standardwerk zum sonst eher vernachlässigten Thema des kollektiven Handelns. Sie leistet so bereits in den 1990er Jahren einen bedeutsamen empirischen Beitrag zur Theorie selbstorganisierter und selbstverwalteter Formen des kollektiven Handelns. Der Ökologe Garret Hardin stellt 1968 in seinem Werk „Tragik der Allmende“ die These auf, dass eine Umweltverschlechterung unausweichlich sei, wenn viele Personen gemeinsam eine knappe Ressource nutzen. Ostroms Nutzungsanalyse bestätigt zwar die Möglichkeit der von Hardin beschriebenen Problematik des Trittbrettfahrens. Ihrer Meinung nach tritt dies aber nur unter der Voraussetzung ein, niemanden von der Nutzung der Ressource ausschließen zu können. Begründet wird dies dadurch, dass ohne Ausschließbarkeit die Motivation einen Beitrag zur gemeinsamen Unternehmung zu leisten, nicht gegeben ist. Das begünstigt wiederum, dass jemand aus den Anstrengungen anderer seinen Vorteil ziehen kann, wodurch die kollektive Versorgung suboptimal wäre. Würden dies alle versuchen, kann der kollektive Nutzen überhaupt nicht realisiert werden (Ostrom 1999, 10).

Des Weiteren sieht Ostrom in der Diskussion eine wesentliche Option vernachlässigt, nämlich die der Kommunikation der NutzerInnen einer Naturressource untereinander, z. B. in Form eines Vertrages, der entweder individuell untereinander vereinbart wird oder mit Hilfe eines externen Schiedsrichters. Dieser zwingt niemandem eine Lösung auf, gibt aber Hilfestellung bei der Lösung von Konflikten. Im Fall des gemeinsam genutzten Weidelandes kennen die Hirten die Grenzen der Belastbarkeit der Weide, weil sie diese zuvor schon einige

Jahre genutzt haben und beobachten dann auch das Nutzungsverhalten der anderen Hirten, um eventuelle Vertragsbrüche zu melden. Sie überwachen einander damit aus Eigennutz und dienen so als wichtige Kontrollinstanz. Auch hier ist die Weide wieder metaphorisch zu sehen und stellvertretend für alle Ressourcen, die gemeinschaftlich in Selbstverwaltung genutzt werden. Dass auch trotz Kommunikation und Nutzungsregelungen Probleme wie Trittbrettfahrende immer noch auftauchen, kann trotzdem nicht ausgeschlossen werden (ebd., 21 f.).

1.4.3. 8 BAUSTEINE FÜR EIN ERFOLGREICHES KOLLEKTIVES HANDELN

Trotz der teilweise enormen Unterschiede der untersuchten Fallbeispiele sind doch gemeinsame Eigenschaften zu nennen, die besonders charakteristisch für langlebige Allmenderessourcen sind. Ostrom fasst diese maßgeblichen Charakteristika des kollektiven Handelns in acht Bausteinen wie folgt zusammen (ebd., 117 f.; BPB 2011, 6):

1) **Klar definierte Grenzen**

Die Personen oder Haushalte, die das Recht zur Entnahme von Ressourceneinheiten aus der Allmenderessource haben, müssen, genauso wie die Grenzen der AR selbst, klar definiert sind.

2) **Kongruenz zwischen den Aneignungs- und Bereitstellungsregeln und lokalen Bedingungen**

Aneignungsregeln, die Zeit, Ort, Technik und/oder Menge der Ressourceneinheiten beschränken, sind abgestimmt auf lokale Bedingungen und Bereitstellungsregelungen, die ein bestimmtes Quantum an Zeit, Arbeit, Materialien und/oder Geld erfordern.

3) **Arrangements für kollektive Entscheidungen**

Die meisten Personen, die von den operativen Entscheidungen betroffen sind, können über Änderungen der operativen Regeln mitbestimmen.

4) **Monitoring**

Die Überwacher, die aktiv den AR-Zustand und das Verhalten der Aneignenden kontrollieren, sind den Aneignenden gegenüber rechenschaftspflichtig oder sind selbst Aneignende.

5) **Abgestufte Sanktionen**

Aneignende, die operative Regeln verletzen, werden von den anderen Aneignenden, von deren Bevollmächtigten oder von beiden glaubhaft mit abgestuften Sanktionen belegt (entsprechend der Schwere und dem Kontext des Vergehens).

6) **Konfliktlösungsmechanismen**

Die Aneignenden und ihre Bevollmächtigten haben raschen Zugang zu kostengünstigen lokalen Arenen, die Konflikte zwischen Aneignenden oder zwischen Aneignenden und ihren Bevollmächtigten schlichten.

7) **Minimale Anerkennung des Organisationsrechts**

Das Recht der Aneignenden, ihre eigenen Institutionen zu entwickeln, wird von keiner externen staatlichen Behörde in Frage gestellt.

Und für Allmenderessourcen, die Teil größerer Systeme sind, gilt:

8) Verschachtelte Institutionen

Wenn eine Gemeinressource verbunden ist mit einem es umfassenden sozioökonomischen System, werden die Regeln polyzentrisch organisiert, d. h. nicht hierarchisch, sondern auf vielen ineinander verschachtelten Ebenen.

Die genannten acht Bausteine beziehen sich auf die zu Anfang genannten drei wesentlichen Charakteristika des Commons-Konzepts, wobei sich Baustein 1) auf die Ausgestaltung der Charakteristika Commoners und Commons bezieht und damit die erforderliche Grundlage für die darauffolgenden Bausteine bildet. Die in Bausteine 2) bis 8) genannten Erkenntnisse beziehen sich auf das dritte Charakteristikum und damit den Prozess des Commonings (Dellenbaugh et al. 2015, 14).

Mit ihrer Forschung widmet sich Ostrom einem alternativen Weg zu Privatisierung und Zentralisierung. Dabei ist sie sich der Probleme des kollektiven Handelns bewusst wie zum einen das schon genannte Trittbrettfahren, zum anderen Probleme der Selbstverpflichtung, die Einführung neuer Institutionen und die Überwachung von der Einhaltung des Regelsystems (Ostrom 1999, 35). Statt diese zu ignorieren oder ein unrealistisches Menschenbild zu zeichnen, bettet sie die menschliche Fehlbarkeit in ihre Analysen ein. So bilden die analysierten Charakteristika langlebiger Allmenderessourcen einen möglichen Weg, potenziellen Problemen zu entgegnen.

Dass es sich in Ostroms Untersuchungen lediglich um Naturressourcen handelt, muss hinsichtlich der Übertragbarkeit auf andere Gemeinschaftsressourcen nicht weiter stören. Die Art der Ressource ist dabei weit weniger relevant als die Erkenntnisse zum kollektiven Handeln, die auch auf andere Arten von Ressourcen übertragbar sind. Allmenderessourcen sind daher weit mehr als das gemeinschaftliche Eigentum an einer Ressource. Viel wesentlicher sind die Organisations- und Verwaltungsprinzipien, die ihnen zu Grunde liegen. Besonders im Hinblick auf eine langlebige und nachhaltige Nutzung der Ressource. Und auch wenn sich ein Großteil ihrer Untersuchungen auf Allmenderessourcen in Ländern des Globalen Südens beziehen, können ihre Erkenntnisse auch für Allmenderessourcen in Industriestaaten nützlich sein.

Ostrom selbst appelliert anhand der Erkenntnisse ihrer Forschung zum einen an die Sozialwissenschaft und zum anderen an die Politik. Sie sieht die Analyse von Allmenderessourcen weiterhin als besondere Herausforderung für die Sozialwissenschaft. Denn jede Allmenderessource stellt eine Nische in der sozialwissenschaftlichen Empirik dar, für die es ein Modell zu entwickeln gilt, um die Analyse politischer Probleme voranzutreiben (ebd., 277).

Die Politik und den Staat sieht sie bei der Planung neuer Projekte falsche Schwerpunkte setzen. Durch die Konzentration auf Planung und Durchführung von materiellen Belangen, werden vorhandene Sozialstrukturen und organisatorische Aspekte vernachlässigt. Dabei steht es in der Macht des Staates, Selbstverwaltung durch effiziente rechtsstaatliche Verfahren und nützliche Eigentumsrechte abzusichern (Ostrom/Helfrich 2012, 31 f.). Zur Gestaltung von Institutionen für Gemeingütern müssen deren NutzerInnen einbezogen werden. Denn nur durch die Berücksichtigung ihrer Interessen bei Planung und Durchführung kann auch die lokale Anpassung der Institutionen gelingen, was eine langfristige Prozessgestaltung voraussetzt. Erklärtes Ziel ist es, ein System zu erschaffen, dass sich an vorhandene Faktoren anpasst, aber gleichzeitig auch mit sich verändernden Faktoren mitwächst (ebd., 33 f.).

1.5. BISHERIGE ENTWICKLUNG

In der Realität sind solidarökonomische Initiativen oftmals „Kinder der Not“, d. h. wenn andere konventionelle Handlungsmöglichkeiten ausgeschöpft sind und die Selbsthilfe in solidarökonomischer Form einen Ausweg bietet (Mittendrein 2013, 51). Besonders zwei Hintergründe sind zu nennen, die in der Vergangenheit die Schwerpunkte für solidarökonomische Initiativen in Europa darstellten. Initiator in der Industrie waren einerseits Unternehmensinsolvenzen. Als Alternative zum Aufkauf durch Externe und mögliche Entlassungen geschah dabei die Übernahme durch die Belegschaft in Form einer Genossenschaft oder eines anderen Gemeinschaftsunternehmens. Andererseits waren strukturschwache Regionen oftmals Handlungsort für solidarwirtschaftliche Projekte, d. h. die im regionalen Wettbewerb eine negative wirtschaftliche Entwicklung aufweisen. Im Sinne der Rückbesinnung auf regionale Potenziale und zur Wiederbelebung der Region stand hier die Grundbedürfnisbefriedigung in den Bereichen Ernährung und Energieversorgung durch Eigenproduktion im Fokus (Müller-Plantenberg 2011, 10 f.).

Ein Blick in die Vergangenheit zeigt, die Wurzeln der Solidarischen Ökonomie als solche liegen in Südamerika, von wo die Bewegung vor allem mit Hilfe der Weltsozialforen ihre Verbreitung fand (Notz 2011, 118). Weltsozialforum und Solidarische Ökonomie teilen ähnliche Charakteristika und Zielsetzungen. Laut Allard und Matthaei wäre ohne das Weltsozialforum die Organisation und Vernetzung von Solidarischen Ökonomien bis heute nur rein regional geblieben (2008, 3). In Südamerika wurde in den 1970/1980er Jahren Begriff „Solidarische Ökonomie“ von dem chilenischen Ökonomen Luis Razeto Migliaro geprägt. Dieser untersuchte wirtschaftliche Selbsthilfeunternehmungen in chilenischen Krisenzeiten. Diese waren, trotz oft fehlender betriebswirtschaftlicher Kenntnisse der Beteiligten, wirtschaftlich erfolgreich, was er auf eine starke soziale Interaktion der UnternehmerInnen zurückführte. Die erfolgversprechenden Kriterien fasste Migliaro später unter dem „Faktor C“ zusammen: Companerismo (Freundschaft), Cooperacion (Zusammenarbeit), Comunidad (Gemeinschaft), ComUnion (Einheit in der Vielfalt), Colectividad (Kollek-

tivität), Carisma (Charisma), Compartir (Teilen) (Voß 2010, 20 f.). In Chile und Brasilien tat sich vor allem in den 1980er Jahren einiges im solidarökonomischen Bereich. Insolvente Fabriken wurden von den ArbeiterInnen besetzt, dann in Eigeninitiative geführt und so letztendlich gerettet. Nach dem Ende der Militärdiktaturen Mitte der 1980er Jahre fanden Landbesetzungen statt, aus denen später selbstverwaltete Landwirtschaftsbetriebe und Produktionsgenossenschaften wurden. In Argentinien etablierten sich vor allem zu Zeiten der Krise 2002 Kooperativen, von denen heute noch ein Großteil an solidarökonomischen Betrieben besteht (Martens 2010, 162). Viele südamerikanische Länder können dahingehend also aus einer Vielzahl an praktischen Erfahrungen schöpfen. Heute hat sich Brasilien hier in einer Vorreiterrolle etabliert, weil die Solidarische Ökonomie es auch auf die politische Bühne geschafft hat. Mit dem 2003 gegründeten (Staats-)Sekretariat für Solidarische Ökonomie (SENAES) unter der Leitung des Ökonomen Paul Singer bekam die Förderung solidarwirtschaftlicher Initiativen ein eigenes Ressort im Arbeitsministerium (Voß 2010, 20 f.).

Die Popularität alternativwirtschaftlicher Konzepte und ob daraus eine soziale Bewegung hervorgeht, steht immer im engen Zusammenhang mit politischen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Entwicklungen. Nachdem sich in Europa die Errungenschaften der Arbeiterbewegung wie Betriebsräte, Gewerkschaften etc. im Sinne der Demokratisierung der Wirtschaft als Gegeben etablierten, erfuhren alternativwirtschaftliche Konzepte erst Anfang der 1990er Jahre wieder vereinzelt Aufmerksamkeit. Seit der Finanzkrise 2007/2008 stößt die Diskussion darüber wieder auf mehr Resonanz. Es ist allerdings immer noch nicht zu behaupten, dass sich in Europa daraus ein wirklicher politischer Diskurs mit einer einheitlichen Programmatik entwickelt hätte. Auch ist die soziale Bewegung dahingehend ist noch schwach. Viele relevante Fragen zur Umsetzung von Ideen in die Realität bleiben daher noch unbeantwortet, was alternativwirtschaftlichen Bewegungen nicht ausreichend Schwung gibt (Martens 2010, 134).

Dennoch wächst das Interesse an der Solidarischen Ökonomie als solche langsam auch in Europa. Hier greift die Solidarische Ökonomie historische Erfahrungen der Selbstverwaltungs- und Genossenschaftsbewegung auf und transformiert diese in einen gegenwärtigen Kontext. Damit stellt die Solidarische Ökonomie keine gänzlich neue Bewegung dar, sondern knüpft an vergangene Diskurse und praktische Erfahrungen an und vereint Projekte und Initiativen, die den Kriterien der Solidarischen Ökonomie entsprechen, in einer neuen alternativwirtschaftlichen Bewegung. Genossenschaftliche Traditionslinien spielen dabei für die Solidarische Ökonomie eine große Rolle. Schließlich gingen diese als selbstorganisierte Wirtschaftsform aus der Arbeiterbewegung hervor. Bekanntestes Beispiel für eine genossenschaftliche Übernahme eines Großbetriebs in der Vergangenheit ist sicherlich Mondragon im Baskenland/Nordspanien oder auch zahlreiche Kleinkooperativen in Norditalien. In deutschen Nordhessen fand durch die Universität Kassel eine Kartierung von solidarökonomischen Betrieben statt. Die Region weist dato 142 dieser auf, zu denen

u.a. auch Bau- bzw. Wohnungsgenossenschaften oder Genossenschaftswälder gehören (ebd., 161–163). Dass sich Kollektivbetriebe überhaupt gründen und sich eine „andere Wirtschaft“ entwickelt, hängt auch von den gesellschaftlichen und ökonomischen Bedingungen ab. Weil Krisensituationen ein solches Klima des Umdenkens begünstigen, hat sich hier seit der Finanzkrise Entwicklungspotenzial auch für die Solidarische Ökonomie ergeben (ebd., 166 f.).

1.6. ZWISCHENFAZIT

Solidarische Ökonomie oder wann Projekte nach solidarökonomischen Handlungsprinzipien agieren, lässt sich nicht immer zweifelsfrei identifizieren. Dem Selbstverständnis der Solidarischen Ökonomie liegt zu Grunde, dass die genaue Ausgestaltung der Projektorganisation und Zielsetzung von den Beteiligten selbst zu entscheiden ist. Auch bleibt die Definition der Handlungsprinzipien oftmals sehr unpräzise, was auf der einen Seite einen großen Gestaltungsspielraum für die jeweilige Projektgestaltung zulässt. Auf der anderen Seite entsteht aber der Eindruck, dass hierdurch Projekte anderer Strömungen und ohne konkreten solidarökonomischen Hintergrund aufgrund ähnlicher Handlungsmuster „angeeignet“ werden. Es ist gewiss, dass sich bei einer offen gelassenen Definition dessen, was Solidarische Ökonomie eigentlich bedeutet, viele Initiativen finden, in deren Arbeitsweise sich die sehr allgemein gehaltenen Prinzipien der Solidarischen Ökonomie widerspiegeln. Sicherlich erschwert aber die offene Gestaltung der Definition den Diskurs um Solidarische Ökonomie und bremst im Endeffekt auch ihre Dynamik. Vor dem Hintergrund, dass die AkteurInnen der Solidarischen Ökonomie diese in einem Bewegungskontext sehen, der vom Diskurs lebt, ist dies vor allem kritisch zu betrachten.

Grundsätzlich lässt sich noch argumentieren, dass die übergeordnete Zielsetzung der gänzlichen Überwindung des kapitalistischen Systems zunächst utopisch ist. Zumal sich die Handlungsmuster des Kapitalismus als Wirtschaftsordnung über Jahrzehnte manifestiert haben. Aber es entspräche nicht dem Wesen einer sozialen Bewegung, wenn diese nicht bestehende Strukturen zu durchbrechen versuchte. Um der Kritik zu begegnen, lässt sich das zu Beginn verwendete Zitat des französischen Ökonomen und Anarchisten Pierre Joseph Proudhons noch einmal anführen: „Bei jeder Reform sind zwei Dinge zu unterscheiden, die man oft zusammenwirft: der Übergang und die Vollendung oder die Vollkommenheit. Die gegenwärtige Gesellschaft ist dazu berufen, allein den Übergang zu bewerkstelligen.“ Das übergeordnete Ziel der Solidarischen Ökonomie mag daher hochgesteckt sein, dennoch zeigt sich, dass sich durch die Implementierung solidarökonomischer Handlungsprinzipien zumindest auf Projektebene kleine Schritte der Transformation in der Wirtschaftsweise auf tun.

Damit dies gelingen kann, können die Erkenntnisse zu Commons hilfreich sein. Forschungsergebnisse Ostroms lassen zwar kein Patentrezept für kollektives Handeln zu. Weil die Gemeinschaften aus sehr unterschiedlichen Individuen bestehen und ihre Systeme

sehr komplex sind. Aber sie benennen Rahmenbedingungen, die die Wahrscheinlichkeit zu scheitern reduzieren können. Einer weiteren Option neben der staatlichen und damit hoheitlichen Verwaltung von Ressourcen und der Regelung durch den Markt wird durch Ostroms Forschung so Aufmerksamkeit zuteil. Für Initiativen der Solidarischen Ökonomie können die Forschungsergebnisse Ostroms bei der Umsetzung kollektiven Handelns somit nützlich sein. Denn sie bieten brauchbare Handlungsempfehlungen für die Verwaltung von Kollektivgütern. Neben der internen Organisation von Kollektivgütern, ist außerdem die Frage der rechtlichen Organisation wichtig. Die Wahl einer geeigneten Rechtsform, die einen solchen Höchstgrad an Partizipation zulässt, ist daher für die Implementation in das vorherrschende System unerlässlich.

2. SOLIDARÖKONOMISCHE WOHNUNGSINITIATIVEN

„Nutzen statt Profite“ und eine bedarfsorientierte Wirtschaft stehen im Zentrum der Solidarischen Ökonomie. Auf Grund der Tatsache, dass Wohnen ein menschliches Grundbedürfnis darstellt, ist auch das Wohnungswesen thematisch in der Solidarischen Ökonomie angesiedelt (Voß 2010, 31). Gemeint sind in dem Zusammenhang Wohnungsinitiativen unter Anwendung der solidarökonomischen Handlungsprinzipien *Freiwilligkeit, Kooperation, Selbstorganisation, Solidarität* und *Demokratie*. Dazu gehören im weitesten Sinne unter anderem Baugemeinschaften und Wohnprojekte, Wohnungsgenossenschaften, Selbstbau-Initiativen, Ökodörfer und alternative Siedlungen, Co-Housing, Hofkollektive, Hausbesetzungen, Wagenplätze – und damit sowohl formelle als auch informelle Wohnformen (Netzwerk Solidarische Ökonomie 2011).

2.1. HINTERGRUND: UNZUREICHENDES WOHNUNGSANGEBOT + WOHNUNGSUNSIHERHEITEN

Solidarökonomische Initiativen haben ihren Ursprung meist in einem bestimmten Defizit – also, wenn Personen ihre Bedürfnisse nicht durch das vorhandene Angebot befriedigen können. Für diese Personen halten weder der Markt noch der Staat, hier vor allem in Form der Gemeinde, ein befriedigendes Angebot bereit. Nach Logik der Solidarischen Ökonomie folgt auf diese Erkenntnis die Konsequenz, dass Menschen kooperieren, um gemeinsam in Selbstverwaltung etwas zu schaffen, das ihre Bedürfnisse schlussendlich befriedigen kann. Im Wohnungswesen bedeutet das, dass solche Entwicklungen solidarökonomische Initiativen begünstigen, die auf der einen Seite ein Defizit im vorhandenen Wohnungsangebot erkennen lassen und auf der anderen Seite gesellschaftliche Veränderungen aufweisen, die auf ein Interesse an kooperativen Formen der Wohnraumproduktion hindeuten.

Auch auf dem europäischen Wohnungsmarkt lassen sich momentan Entwicklungen identifizieren, die eine sozialgerechte Wohnraumversorgung der Bevölkerung in Frage stellen. Vor allem Großstädte, Städte, die stark wachsen, und auch kleinere Universitätsstädte verzeichnen seit Jahren steigende Bodenpreise und Mietzinse. Vor allem das Angebot an Wohnraum des unteren und mittleren Preissegments wird geringer. Daher ist nicht flächendeckend von einer Wohnungsknappheit zu sprechen, sondern eher von einer Ungleichverteilung (Schönig 2017, 12).

Viele urbane Räume verzeichnen jüngst Zuwanderungstendenzen und somit eine Wohnungsnachfrage, die das vorhandene Wohnungsangebot weit übersteigen. Dies trifft besonders auf urbane Räume zu, wo sich etwa seit den 2000er Jahren Reurbanisierungstendenzen abzeichnen. Diese gehen einher mit einer starken Zuwanderung in Städte oder Stadtregionen, weil diese wieder zunehmend als Motoren ökonomischen Wachstums wahrgenommen werden, was Miet- und Eigentumspreise letztendlich ansteigen

lässt (Stefan Siedentop 2008, 193). Stark nachgefragte Räume mit einem ausgeprägt liberalisierten Wohnungsmarkt, wenig staatlichen Marktinterventionen und einem geringen Angebot an kommunalem Wohnungsbau sind hier besonders betroffen. Denn überall dort, wo Mieten und Eigentumspreise deutlich ansteigen, wird die Leistbarkeit von Wohnraum zumindest zunehmend in Frage gestellt. Einst stellte Friedrich Engels die Wohnungsfrage – das war 1872/1873 und zur Zeit der Industrialisierung, als in der Produktion kleine Manufakturen von der Großindustrie abgelöst wurden. Arbeiter strömten in Scharen vom Land in die Stadt und damit in die neuen Zentren der Großindustrien. Dies hatte für viele eine massive Steigerung der Mietpreise und ein beengtes Wohnen unter unhygienischen Bedingungen zur Folge. Die Wohnraumversorgung sollte der Markt lösen. Das passte in die damalige Zeit, welche vom wirtschaftsliberalen Zeitgeist geprägt war. Das Wohnungsangebot war knapp, dementsprechend groß war die Wohnungsnot. Die Zustände in den Zinskasernen von damals sind zwar längst Geschichte und der Kontext ist heute ein anderer, dennoch stellt sich in vielen Städten Westeuropas scheinbar erneut die Wohnungsfrage (Schönig 2013, 17).

Neben dem durch Zuwanderung verursachten Nachfrageanstieg und damit steigenden Miet- und Eigentumspreisen, besteht ebenso die Kritik, dass Wohnraum vermehrt zur Ware und als solche auch gehandelt wird. In dem Kontext erscheint es sinnvoll, sich deutlich zu machen, wie der Wert einer Immobilie und damit letztendlich der Preis als monetäre Einheit zustande kommt. Holm bedient sich hierzu der marxistischen Logik und greift auf die konzeptionelle Unterscheidung in Gebrauchs- und Tauschwert zurück (Holm 2011, 10). Während der Gebrauchswert den direkten Nutzen für die Bewohnenden einer Wohnung beinhaltet (z. B. durch die Qualität des Wohnraums), beinhaltet der Tauschwert den Verkaufswert oder die mögliche Gewinnspanne bei der Objektvermietung oder einem Weiterverkauf. Diese unterschiedlichen Interessen der AkteurInnen können ein Konfliktfeld in der Wohnraumversorgung darstellen. Externe Faktoren beeinflussen außerdem die Preisbildung, so etwa die Lage oder das Marktsegment der Wohnung, aber eben auch das Verhältnis von Angebot und Nachfrage am Wohnungsmarkt. Schlussendlich entscheidet dieses, ob Wohnungsknappheit herrscht und so Immobilien eine Wertsteigerung verzeichnen. Um den teils unterschiedlichen Ansprüchen der Beteiligten – also EigentümerInnen und MieterInnen – gerecht zu werden, wird durch wohnungspolitische Maßnahmen versucht dem entgegenzusteuern. Auch dass viele europäische Städte ihren kommunalen Wohnungsbestand in der Vergangenheit privatisierten und die öffentliche Hand damit eine immer geringere Rolle in der Wohnraumversorgung spielt, ist Teil der Kritik. Damit überlassen sie den privaten Wohnungsanbietern vermehrt den Markt (ebd., 10 f.). Im Zusammenhang mit steigenden Miet- und Eigentumspreisen rückt ebenso die Finanzialisierung des Wohnungsmarkts in den Vordergrund, d. h., dass die finanzielle Motivation beim Erwerb einer Immobilie wichtiger geworden zu sein scheint und sich somit ein Bedeutungswandel der Wohnungen vom Gebrauchsgut zu einem Finanzprodukt vollzieht. Damit

wird die Wohnung zum Objekt für Investition und Absicherung und ihr ökonomisches Verwertungspotenzial steigt. Dies geht mit steigenden Wohn- und Wohneigentumspreisen einher, zumindest dort, wo Räume wirtschaftlich dynamisch sind (Heeg 2013, 5 f.). Zusammen genommen tragen diese Faktoren dazu bei, dass Wohnraum insbesondere in Großstädten und Ballungsräumen zusehend knapper wird und sich in der Folge Wohnunsicherheiten verstärken.

Neben den aktuellen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt sind in der Vergangenheit aber auch Veränderungen auf der Nachfrageseite entstanden. Bedingt durch den demografischen Wandel der Gesellschaft, der sich vor allem seit den 1970er Jahren vollzieht und sich durch eine sich verändernde Sozialstruktur sowie gesellschaftliche Werte äußert, ergeben sich auch entscheidende Veränderungen bei den Haushalten. Während Single-Haushalte oder alleinlebende Paare früher eher eine Übergangssituation bei den Haushaltsformen darstellten, sind diese heute häufiger absichtlich gewählte Lebensformen. Mit der Individualisierung der Lebensstile hat sich zwar auf der einen Seite die Anzahl der Single-Haushalte erhöht, auf der anderen Seite ergibt sich aber auch ein Bedarf an anderen und damit neuen Wohnformen. Hieraus entstehen neue Ansprüche an den Wohnraum, die sich von denen der klassischen Kleinfamilie unterscheiden. Im Kontext mit den Entwicklungen der Reurbanisierung ist außerdem davon auszugehen, dass sich diese neuen Wohnformen vor allem in den Innenstadtbereichen konzentrieren. So sind auch Wohnprojekte und Baugemeinschaften als Reaktion auf das Entstehen der neuen Wohnformen zu beobachten, die einen besonderen Fokus auf das Gemeinschaftliche legen. Die neue Art der Nachbarschaft ersetzt die wegfallenden familiären Netze (Müller 2015, 242–249).

Als Defizite im Wohnungswesen lassen sich also zum einen steigende Mietzinse bzw. Immobilieneigentumspreise und unsicherer Wohnverhältnisse vor allem in urbanen Räumen identifizieren. Bedingt wird dies zum einen durch eine wachsende Nachfrage nach bestehendem Wohnraum und zum anderen durch einen Bedeutungswandel der Wohnung an sich hin zum (finanzialisierten) Marktgut. Zum anderen ergeben sich auf der Nachfrageseite neue Wohnformen durch gesellschaftliche Veränderungen, die zum einen neue Ansprüche an Wohnraum stellen, zum anderen ein gesteigertes Interesse vor allem der städtischen Bevölkerung an gemeinschaftlichen Wohnformen und kooperativer Wohnraumproduktion aufweist.

2.2. ZIELSETZUNG: SOLIDARISCHES & SELBSTVERWALTETES WOHNEN IN GEMEINSCHAFT

Als Reaktion auf steigende Miet- und Eigentumspreise und wachsende Unsicherheiten auf dem Wohnungsmarkt sowie einem steigenden Interesse an gemeinschaftlichen Wohnformen sind in der Vergangenheit nicht-profitorientierte, gemeinschaftliche und selbstverwaltete Wohnprojekte und Baugemeinschaften entstanden. Diese zivilgesellschaftlichen bzw. Bottom-Up-Initiativen erlauben einer Gemeinschaft in einer

„selbst gewählter Nachbarschaft zu leben und [die] Regeln des sozialen Miteinanders mitzubestimmen“ (L.I.S.T. 2013, 5). Sie bieten außerdem die Möglichkeit, den Wohnraum gestalterisch den eigenen Bedürfnissen anzupassen (ebd.). Besonders in stark nachgefragten urbanen Räumen, wo das Angebot von Boden und Wohnraum der Nachfrage nicht genügt, spielen gemeinschaftliche Wohnungsinitiativen heute eine wichtige Rolle. Diese Initiativen entstehen jenseits von Markt oder Staat und zählen damit zum sog. Dritten Sektor².

Um der Verwertungsmöglichkeit durch den Verkauf eines Wohnungseigentums, wie sie beim individuellen Wohnungseigentum besteht, zu begegnen, verzichten einige Baugemeinschaften und Wohngruppen beim Neubau oder beim Immobilienkauf bewusst auf die Eigentumsbildung in Form von individuellem Wohnungseigentum. Stattdessen entscheiden sie sich für die Übertragung der Immobilie in das Eigentum einer selbstgegründeten Genossenschaft oder eines Vereins. Im deutschsprachigen Raum sind vor diesem Hintergrund vor allem in Deutschland vermehrt solche selbstorganisierten, gemeinschaftlichen Wohnprojekte in Gemeinschaftseigentum entstanden.

Neben den einzelnen Wohnprojekten und Baugemeinschaften haben sich in der Vergangenheit außerdem Dachorganisationen gebildet, die den Gruppen zum einen Unterstützung beim Planungs- und Umsetzungsprozess der Projekte bieten und zum anderen dafür sorgen, dass der Wohnraum auch in Zukunft vor einem Verkauf gesichert ist. Hierfür betten Baugemeinschaften und Wohngruppen ihr Wohneigentum per Vertrag in eine Organisation ein (vgl. Kapitel 2.6.1) oder übergeben ihr Grundstückseigentum an eine Stiftung (vgl. Kapitel 2.6.2), um ihre ideellen Projektziele durch deren Kontrolle langfristig zu sichern und einen gewinnbringenden Verkauf der Immobilien für immer auszuschließen. So soll diesen Immobilien eine Sozialbindung zukommen, die auch bei einem Bewohnerwechsel fortbesteht, um die Objekte langfristig einer möglichen Spekulation mit Wohnraum zu entziehen. Dass solche Initiativen zur Dekommodifizierung³ entstanden sind, resultiert auch aus sozialen Bewegungen, die in der Vergangenheit dem Wohnen den speziellen Status des Grundbedürfnisses zugesprochen haben. Vor allem innerhalb der Recht-auf-Stadt-Bewegung wurde die Handelbarkeit von Wohnraum diesbezüglich häufig kritisch hinterfragt (Balmer/Bernet 2015, 182 f.) (vgl. Kapitel 1.3.4).

2.3. WANN SIND WOHNUNGSINITIATIVEN SOLIDARÖKONOMISCH?

Grundsätzlich stellt das Wohnungswesen kein Kernthema der Solidarischen Ökonomie dar. Dies ist auch der Grund dafür, wieso klare Definitionen von solidarökonomischen

²Im Deutschen findet sich die Gleichsetzung mit dem Nonprofit-Sektor; „Überbegriff für die Gesamtheit jener Organisationen, die in einer strikten Auseinandersetzung weder dem idealtypischen Pol „Markt“ noch „Staat“ zugeordnet werden können“ (Helmig o. J.).

³Praktiken, die „die Versorgung mit Wohnraum ganz oder teilweise den Marktlogiken entziehen und aus Verwertungs- bzw. Kapitalkreisläufen herausnehmen“ (Schipper 2017, 1 f.).

Wohnungsinitiativen fehlen. Es lassen sich daher letztendlich nur die im ersten Kapitel erarbeiteten Handlungskriterien der Solidarischen Ökonomie auf das Wohnungswesen anwenden. Relevante Wohnungsinitiativen, die solidarökonomische Prinzipien aufweisen, lassen sich in der Praxis dennoch finden – wenn auch oftmals im Zusammenhang mit anderen Entwicklungen und in anderen historischen Kontexten.

Zur Beurteilung, ob eine Wohnungsinitiative solidarökonomisch ist, muss sie also den Handlungsprinzipien der Solidarischen Ökonomie entsprechen. Wie im vorangegangenen Kapitel bereits ausgeführt, sind die fünf Charakteristika Freiwilligkeit, Kooperation, Selbstorganisation, Solidarität und Demokratie (Giegold 2008, 12). Was diese noch sehr allgemeinen Charakteristika für die Übertragung in das Wohnungswesen bedeuten können, wird im Folgenden kurz versucht zu erläutern. Die Übertragung orientiert sich dabei an den Untersuchungskriterien der Universität Kassel für solidarökonomische Unternehmen (vgl. Kapitel 1.3.1.):

1. Freiwilligkeit:

Die Teilhabe einer Person an einer solidarökonomischen Wohnungsinitiative darf weder staatlich verordnet noch anderweitig fremdbestimmt sein. Der Ausstieg aus der Initiative muss jederzeit möglich sein.

2. Selbstorganisation:

Dieser Punkt beinhaltet, dass in Abstimmungen eine Person eine Stimme besitzt. Somit ist ausgeschlossen, dass eine Person durch den Zukauf von Anteilen ihren Stimmanteil erhöht. Grundvoraussetzung hierfür bildet die Tatsache, dass die Immobilie ein Gemeinschaftseigentum darstellt und erwirtschaftete Gewinne Gemeinschaftskapital bilden.

3. Demokratie:

Projektbelange werden in demokratischen Entscheidungsprozessen geregelt. Welche Form der demokratischen Struktur angewandt wird, entscheidet die Gruppe.

4. Kooperation:

Kooperation beinhaltet die gemeinsame Nutzung von Eigentum und Gütern, d. h. das gemeinschaftliche Wohneigentum wird gemeinsam genutzt, was die Zuteilung von individuellen Wohnabschnitten aber nicht ausschließt. Darüber hinaus können weitere gemeinschaftliche Nutzungen bestehen, z. B. von Fahrzeugen oder Gärten. Möglichst partizipiert die Wohnungsinitiative außerdem noch in solidarischen Netzwerken, deren Wirkung über die Projektebene hinaus ausstrahlt. Dies bettet das Projekt dann noch zusätzlich in einen Bewegungskontext ein.

5. Solidarität:

Ein solidarisches Miteinander ist Basis aller Projekte. Dies bedeutet Solidarität mit anderen aktuell am Projekt Beteiligten sowie Nachkommenden. Darüber hinaus kann die Einbettung in ein solidarisches Netzwerk bestehen. Weiters kann Solidarität aber noch weitgreifender verstanden werden, u. a. als Solidarität mit der Umwelt, die sich z. B. in einer ökologischen Bauweise, der Nutzung erneuerbarer Energien oder der Initiierung von Car-Sharing äußert.

Möglich ist auch eine soziale oder gemeinwohlorientierte Ausrichtung des Projekts, wenn beispielsweise ebenfalls Wohnraum für benachteiligte Bevölkerungsgruppen geschaffen wird. Hier besteht Solidarität dann mit Personen über den Kreis der Beteiligten hinaus.

2.4. EXKURS: WAS IST GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN? WAS UNTERSCHIEDET BAUGEMEINSCHAFTEN VON WOHNPROJEKTEN?

Ernst Gruber definiert gemeinschaftliches Wohnen in Anlehnung an einen Artikel von Kirsten Mensch im Magazin „Wohnbund“ (2011) wie folgt: *„Es handelt sich um eine Wohnform, bei der BewohnerInnen zusätzlich zu ihren Wohnungen bestimmte Räume gemeinschaftlich nutzen, sich gegenseitig nachbarschaftlich unterstützen und auch bestimmte Einrichtungen und Geräte gemeinsam nutzen wie zum Beispiel Fahrzeuge. Es gibt in diesen Wohnprojekten beispielsweise gemeinschaftlich genutzte Wohn-Ess-Räume, Kinderspielräume oder zusätzliche Arbeitsräume. Die BewohnerInnen leben in ihren Wohnungen unabhängig und selbständig, haben jedoch die Möglichkeit, durch gemeinsame Begegnungen und Aktivitäten in den Gemeinschaftsräumen miteinander in Kontakt zu kommen. Es entsteht eine andere Form des Zusammenlebens“* (Gruber/Brandl 2014, 11). Die Definition ist allerdings nicht als abschließend zu betrachten, sondern versucht gemeinschaftliches Wohnen nur ungefähr abzugrenzen (ebd.). Sie liefert dennoch die Grundlage für die vorliegende Arbeit und ihre Analyse.

Im Zusammenhang mit gemeinschaftlichem Wohnen stößt man aufgrund ihrer steigenden Popularität in der letzten Zeit auf einen Pool an Begrifflichkeiten: Baugemeinschaften, Wohngemeinschaften, Wohnprojekte, Baugruppen, Bauherrengemeinschaft etc. Für die vorliegende Arbeit sind Baugemeinschaften und Wohnprojekte relevant, die kurz erläutert werden sollen: Der Begriff Baugemeinschaften wird im Zusammenhang mit einer Gruppe von BewohnerInnen verwendet, die ein Gebäude oder auch ein Gebäudeensemble, das überwiegend aus Wohnraum besteht, in Eigenregie und/oder durch professioneller Hilfe baulich errichtet hat. Im Zusammenhang mit Bestandsgebäuden ist nur von einer Baugemeinschaft zu sprechen, wenn die Gebäude umfangreiche (Um-)Baumaßnahmen verlangen. Ein Wohnprojekt unterscheidet sich zur Baugemeinschaft dadurch, dass durch die Gruppe weder eine Neubebauung eines Grundstückes, noch umfangreiche Baumaßnahmen an einem Bestandsgebäude erfolgen. Hier steht vor allem der gemeinschaftliche Erwerb einer Immobilie im Fokus, die dann (meist in Eigenregie) ohne grundlegende Veränderungen der Bausubstanz gestaltet wird (Müller 2015, 19–21). Auch wenn zu Beginn des Kapitels informelle, gemeinschaftliche Wohnformen wie Hausbesetzungen und Wagenplätze als ebenso der Solidarischen Ökonomie angehörig genannt wurden, werden diese im Folgenden nicht Gegenstand der Untersuchungen sein. Relevant für die vorliegende Arbeit sind nur formelle Formen des gemeinschaftlichen Wohnens.

2.5. KOLLEKTIVE EIGENTUMSFORMEN

Als Basis von Selbstorganisation und damit die konsequente Umsetzung solidarökonomischer Handlungsprinzipien kommt der Kollektivierung von Eigentumsverhältnissen eine entscheidende Rolle zu (Gubitzer 1989, 15). Wie aus Immobilien Commons werden, lässt sich zu vor allem über die Wahl einer geeigneten Rechtsform regeln. Welche Möglichkeiten hier bestehen, soll im Folgenden näher erläutert werden.

Genossenschaften bilden, wie in Kapitel 1.3.1 beschrieben, die klassische Rechtsform für die Umsetzung solidarökonomischer Initiativen und auch zur praktischen Umsetzung des Commons-Konzepts sind sie besonders geeignet. Daneben existieren noch weitere Möglichkeiten, Gemeinschaftseigentum zu realisieren. Welche Formen im Wohnungswesen bereits Anwendung finden, soll nun näher beleuchtet werden.

2.5.1. GENOSSENSCHAFTEN ALS KLASSISCHE RECHTSFORM DER SOLIDARISCHEN ÖKONOMIE

Im Zusammenhang mit Baugemeinschaften und Wohnprojekten findet sich eine Vielzahl an Projekte im deutschsprachigen Raum, die die Rechtsform der Genossenschaft für sich gewählt haben. Dies inkludiert vor allem Deutschland und die Schweiz. In Österreich spielen diese bis heute im Zusammenhang mit selbstverwalteten, gemeinschaftlichen Wohnprojekten jedoch kaum eine Rolle, worauf in Bezug auf die Situation in Wien später noch einmal eingegangen wird (vgl. Kapitel 4.2.1). In Deutschland beispielsweise, wo Baugemeinschaften und Wohnprojekte seit den 2000er-Jahren einen Boom erfahren, sind hingegen laut www.wohnprojekte-portal.de⁴ 149 bereits realisierte Baugemeinschaften und Wohnprojekte zu finden, die als Genossenschaft organisiert sind. Dies hat vor allem rechtliche Hintergründe. 2006 erfolgte die Novellierung des Genossenschaftsgesetzes (GenG), welche die Gründung von sog. Kleingenossenschaften erleichterte (BBSR 2014, 32 f.). Dies brachte vor allem finanzielle Erleichterungen mit sich und dass fortan drei Personen zur Gründung einer Kleingenossenschaft ausreichten (Wonneberger 2015, 130), was die Zahl der jährlichen Neugründungen ab 2007 im Gegensatz zu vorangegangenen Jahren rapide ansteigen ließ (von 1 zwischen 1988 und 2006 auf 4,3 zwischen 2007 und 2015) (BBSR 2014, 32 f.).

Wird für eine Baugemeinschaft oder ein gemeinschaftliches Wohnprojekt die Genossenschaftsform gewählt, stellt diese bereits de jure die Liegenschaft und ihre Gebäude in ein Gemeinschaftseigentum. Weiters verpflichtet sich die Gemeinschaft zur Einhaltung der genossenschaftlicher Prinzipien Selbstbestimmung, Selbstverwaltung und Selbsthilfe. Jeder Bewohner/jede Bewohnerin wird mit Genossenschaftsmitgliedschaft gleichzeitig EigentümerIn der Liegenschaft (ebd., 36). Die Rechtsform der Genossenschaft dient als Basis für die

⁴ Das Online-Portal wird von der Stiftung Trias betrieben. Auf Initiative der einzelnen Projekte werden diese in die Datenbank aufgenommen. Daher kann so nur ein ungefähres Abbild des aktuellen Zustands gebildet werden.

Umsetzung von Wohnvorstellungen der Bewohnergruppe, wie diese genau aussehen kann die Gruppe individuell entscheiden. Weil in Genossenschaften das Verwaltungs- und Demokratieprinzip gilt, sind die Organe der Genossenschaft von ihren eigenen Mitgliedern zu besetzen, wobei jede Stimme der Genossenschaftsmitglieder gleich viel zählt (ebd.).

2.5.1. ABGRENZUNG ZUR MITEIGENTÜMERSCHAFT

Wer von Gemeinschaftseigentum im Zusammenhang mit Immobilien spricht, meint damit auch oft gemeinschaftlichen Flächen wie Verkehrsflächen innerhalb eines Gebäudes, welches sich im Eigentum mehrerer Parteien befindet. Diese stellen jedoch kein kollektives Wohneigentum im Sinne der Solidarischen Ökonomie dar, auch wenn diese sog. Allgemeinen Teile einer Liegenschaft de facto auch Gemeinschaftseigentum sind. Ihre Existenz knüpft aber an die Tatsache an, dass ihr ein Wohnungseigentum – also ein exklusives Nutzungsrecht an einem Wohnungseigentumsobjekt – durch den/die MiteigentümerIn der Liegenschaft vorausgeht, welcher dazu berechtigt ist, über sein Wohnungseigentum frei zu verfügen (vgl. §2 (1), (2) WEG). Es handelt sich hierbei nur um einen geringen Teil einer Liegenschaft, der sich im sog. Miteigentum, im weitesten Sinne einem gemeinschaftlichen Eigentum, befindet. Kommt diese Eigentumsform bei Baugemeinschaften oder Wohnprojekten zum Tragen, handelt es sich hierbei um sog. Eigentümergemeinschaften. Vor allem in Deutschland ist diese Form des Wohnungseigentumsmodells bei Baugemeinschaften zu finden. Bedingt durch eine starke Förderkonzentration im Mietsektor, findet sich dieses Modell aber kaum in Wien. Lediglich die Baugemeinschaft JAspern in der Seestadt Aspern und die Baugemeinschaft Haberlgasse haben sich in der Vergangenheit für dieses Modell entschieden. Durch den individuellen Eigentumscharakter jeder Wohneinheit lassen sich diese einzeln verwerten. Dazu ist in der Regel keine Mitsprache der anderen WohnungseigentümerInnen notwendig. Individuelle Gewinne beim Wiederverkauf der Immobilie sind bei Wertsteigerungen somit möglich. Auch auf Zusammensetzung der Eigentümergemeinschaft haben die restlichen EigentümerInnen keinen Einfluss (Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen 2015, 60).

2.6. INTERNATIONALE FALLBEISPIELE FÜR SOLIDARÖKONOMISCHE WOHNUNGSINITIATIVEN

Neben den eben genannten Rechtsformen für einzelne Baugemeinschaften und Wohnprojekte zur Ausgestaltung von Gemeinschaftseigentum, haben sich im Ausland schon vor vielen Jahren zivilgesellschaftliche Initiativen gegründet, die durch unterschiedliche Arbeitsweisen, Liegenschaften einem kollektiven Eigentum zuführen. Vor dem Hintergrund des Status des Wohnens als Grundbedürfnis, formulieren diese Initiativen die Zielsetzung, den Wohnraum so potenziellen Verwertungszwecken zu entziehen und den BewohnerInnen damit langfristig sichere Wohnverhältnisse zuzusichern. Die sog. Dekommodifizierung von Wohnraum erfolgt hierbei über Baurechtsverträge oder andere Organisationsformen, die einen Weiterverkauf des Gemeinschaftseigentums verhindern und dem Wohnraum so

langfristig eine Sozialbindung zuführen (Balmer/Bernet 2015, 183–186). Diese Initiativen sollen im Folgenden nun vorgestellt werden und ihre Zielsetzung und Arbeitsweise näher erläutert werden.

2.6.1. MIETSHÄUSER SYNDIKAT (DEUTSCHLAND)

2.6.1.1. Kontext

Das Miethäusersyndikat wurde 1992 in Freiburg/Baden-Württemberg zur Vernetzung und Unterstützung von selbstverwalteten Gemeinschaftswohnprojekten gegründet, um dauerhaft sozialgebundenes und gemeinschaftliches Eigentum an Haus und Boden zu sichern. Hervorgegangen ist das Mietshäuser Syndikat aus den Erfahrungen der Hausbesetzungsbewegung der 1970er und 1980er Jahre. Denn nach einer noch stark von Idealen geprägten Startphase der Hausbesetzungen und als Gemeinschaftseigentum organisierten Hausprojekte, die sich bewusst kapitalistischen Verwertungsprozessen versagten, erfuhren in den 1980er Jahren viele Hausprojekte und besetzte Häuser die (oftmals gewinnbringende) Umwandlung in Privateigentum. Bedingt durch die Unzufriedenheit einiger mit den Entwicklungen am Immobilienmarkt, entschloss sich deswegen eine Gruppe ehemaliger HausbesetzerInnen eine Organisations- und Rechtsform zu schaffen, die spekulative Verkaufsabsichten von gemeinschaftlichen Wohnprojekten schon zu Beginn ausschließt. Die Motivationen der einzelnen Bewohnergruppen, ihr Gemeinschaftseigentum dem Syndikat zuzuführen, können dabei sehr vielfältig sein. Neben der Überführung von Hausbesetzungen in legales Gemeinschaftseigentum, können Hauskäufe von ehemaligen MieterInnen oder die unabhängige Suche einer künftigen Bewohnergruppe nach einem geeigneten Objekt zum Eintritt in das Mietshäuser Syndikat führen (Mietshäuser Syndikat 2013, 4).

2.6.1.2. Vision

Übergeordnete Zielsetzung ist es, eine Umwandlung von Gemeinschaftseigentum von Haus und Boden in Privateigentum auch zukünftig zu verhindern (Hebsaker/Dom 2013, 29). Dadurch sollen der gewinnbringende Wiederverkauf und eine mögliche Immobilienspekulation verhindert werden, um so auch zukünftig Wohnraum für Menschen zu schaffen, der zum einen bezahlbar ist und zum anderen nicht durch Umnutzung oder Hausverkauf bedroht wird. So soll auch Menschen mit geringerem Einkommen das selbstverwaltete Wohnen in einem Gemeinschaftsprojekt ermöglicht werden (Mietshäuser Syndikat 2013, 4). Neben dem Entzug der Wohnungen vom Immobilienmarkt, kommt aber auch der Vernetzung der einzelnen Projekte innerhalb des Syndikats ein großer Stellenwert zu. Weil gemeinschaftliche Wohnprojekte einen höheren Organisationsaufwand bedeuten und eine gewisse Expertise verlangen, steht der Erfahrungsaustausch zwischen alten und neuen Projekten ebenfalls im Mittelpunkt des Mietshäuser Syndikats. Aber nicht nur Erfahrungen sollen Altprojekte neuen Wohnprojekten weitergeben, sondern auch finanzielle Unter-

stützung – realisiert durch die Verpflichtung zur Zahlung eines Solidaritätsfonds nach Tilgung der Kredite (ebd., 4 f.).

2.6.1.3. Arbeitsweise

Das Mietshäuser Syndikat umfasst eine Organisations- und Rechtsform aus einer Kombination aus Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) und eingetragenem Verein (e. V.), die sich an gemeinschaftliche Wohnprojekte im Bestand und Neubau richtet.

Voraussetzung für die Aufnahme der Hausprojekte in das Syndikat ist neben der Zusage zur Aufnahme durch den Mietshäuser Syndikat Verein die Gründung einer Hausbesitz GmbH von Seiten der in einem Hausverein organisierten Wohnprojekt. Der Hausverein bildet sodann einen von zwei Gesellschafter in der Hausbesitz GmbH. Daneben ist die Mietshäuser Syndikat GmbH ebenfalls Gesellschafterin (siehe Abb. 4: Aufbau des Syndikatsmodells (eigene Darstellung nach Gruber 2015, 42)). Der Eigentumstitel für Gebäude und Grundstück liegt damit bei der Hausbesitz GmbH. Um die Autonomie der Hausvereine zu wahren, hat dieser die Aufgaben der Geschäftsführung und der Selbstverwaltung all ihrer Angelegenheiten inne. Lediglich bei grundlegenden Themen wie Hausverkauf, Satzungsänderungen und besitzen beide Gesellschafter das Vetorecht. Hierdurch ist gewährleistet, dass der Verkauf der Immobilie oder die Umwandlung in Eigentumswohnungen nur mit Zustimmung beider Gesellschafter geschehen kann. Der Mietshäuser Syndikat GmbH kommt damit eine Kontroll- und Wächterfunktion zu, die die Einhaltung der Grundwerte des Syndikats durch die Projekte gewährleisten soll. Durch die besondere Rechtsform und die Eingliederung in den Verbund entsteht so ein Unternehmensverbund selbstorganisierter Wohnprojekte (ebd., 6 f.). So sollen bestimmte Grundsätze wie ein solidarisches Miteinander von allen Wohnprojekte des Syndikats und die nicht-kommerzielle Nutzung des gemeinschaftlichen Wohnraums gesichert werden (L.I.S.T. 2013, 20). Auch wenn ein Hausverein entscheiden würde, seine GmbH-Teilhabe aufzukündigen, kann die Immobilie nicht einfach veräußert werden. Weil die Mietshäuser Syndikat GmbH immer noch Gesellschafterin ist, ist diese verpflichtet das gezahlte Stammkapital der Hausgemeinschaft zurückzuzahlen. Im GmbH-Vertrag ist aber festgehalten, dass beim Ausstieg eines Gesellschafters dieser keinen Anspruch auf Anteile der Wertsteigerung der Immobilie besitzt. Damit ist der gewinnbringende Weiterverkauf der Immobilie praktisch ausgeschlossen (Mietshäuser Syndikat 2013, 7).



Abb. 4: Aufbau des Syndikatsmodells (eigene Darstellung nach Gruber 2015, 42)

Für die Finanzierung ihres Wohnprojekts, d. h. Hauskauf bzw. Grundstückskauf und Gebäudeerrichtungskosten, ist jede Bewohnergruppe selbst verantwortlich. Dafür werden Bankkredite und Direktkredite von Menschen genutzt, die die einzelnen Projekte für unterstützenswert halten. In vielen Fällen ermöglichen die Direktkredite anfangs aber auch erst die Krediterteilung von Seiten der Bank an die Bewohnergruppe, da diese oftmals nur eine geringe Kapitalausstattung besitzen. Kapitalstarke Externe oder BewohnerInnen können das jeweilige Projekt dann mit Direktkrediten unterstützen. Zu Beginn der Projekte sind die Kosten logischerweise am höchsten und verringern sich mit der Zeit durch die schrittweise Tilgung der Kredite und Zahlung der Zinsen. Normalerweise würde dies bedeuten, dass die Kosten für Wohnen für jeden Einzelnen dadurch kontinuierlich weniger würden. Durch die Eingliederung ihrer Projekte ins Mieterhäuser Syndikat verpflichten sich die BewohnerInnen aber zur Zahlung eines Solidaritätsbeitrags, welcher neuen Projekten und der Arbeit des Mieterhäuser Syndikats zugutekommt. Zu Beginn fließen aus jedem neuen Projekt 0,10 €/m² monatlich in den Solidarfonds. Später erhöht sich der Beitrag langsam bedingt durch die kontinuierliche Tilgung der Kredite und Zahlung der Zinszahlungen. Denn fallen die Kosten für Tilgung und Zinsen nach einiger Zeit unter die Mietkosten, fließt die Differenz in Form des Solidaritätsbeitrags in den Solidarfonds des Mieterhäuser Syndikats (ebd., 5).

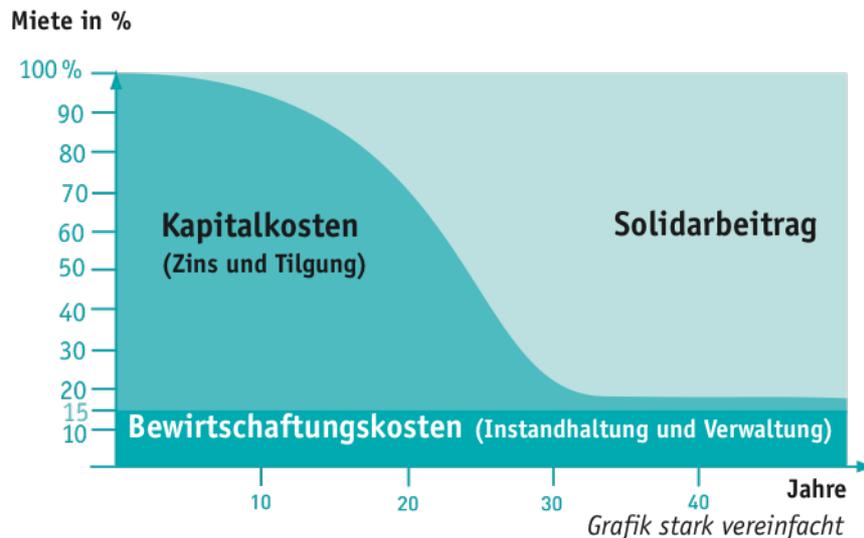


Abb. 5: Mietkostenverwendung (Mietshäuser Syndikat o.J., online)

2.6.1.4. Bisherige Entwicklung & Ausblick

Das Mietshäusersyndikat mit Sitz in Freiburg fungiert als Bindeglied zwischen aktuell 113 selbstverwalteten Hausprojekten und 14 Projektinitiativen in ganz Deutschland (Stand: 2016). Wobei Projektinitiativen Wohnprojekte meint, die zwar schon von Seiten des Mietshäuser Syndikats beitragsfähig sind, sich aber noch in der Initiierungsphase befinden (Mietshäuser Syndikat o. J.).

2.6.2. STIFTUNG TRIAS (DEUTSCHLAND)

2.6.2.1. Kontext

Die 2002 in Deutschland gegründete gemeinnützige Stiftung trias vergibt Grundstücke an gemeinschaftliche Wohn- und Arbeitsprojekte im Erbbaurecht (vergleichbar mit dem im Baurechtsgesetz geregelten Baurecht in Österreich). Durch die Vergabe von Grundstücken als „Eigentum auf Zeit“ stellt die Stiftung das private Eigentum am Boden in Frage sowie dessen Handelbarkeit (Stiftung trias 2016, 2). Ansicht der Stiftung ist es, dass Boden grundsätzlich ein Gemeingut der Menschheit sei und dieser in der privaten Eigentumsform zwangsläufig durch den Einzelnen ausgebeutet würde. Im Hinblick auf die Wahrung von Gemeininteressen sieht die Stiftung den Markt nicht als optimalen Regulator für die Verteilung von Eigentumsrechten an Grund und Boden. Durch die Überführung von Grundstücken in das Eigentum der Stiftung und die Vergabe dieser im Erbbaurecht an Projektgruppen, kann die Stiftung trias als Wächterin über ideelle Ziele des jeweiligen Projekts fungieren. Die Idee der Stiftung trias ist eng verbunden mit den Erkenntnissen Elinor Ostroms, die intensive Forschungen zum Thema Commons bzw. Allmenden betrieben hat. Diese besagen, dass eine gemeinschaftliche Nutzung von Ressourcen nicht nur funktionieren kann, sondern in vielen Fällen eine nachhaltige Nutzung überhaupt erst möglich macht (Stiftung trias 2014, 3).

Ihre thematischen Schwerpunkte liegen im Bereich Boden, Ökologie und Wohnen (Stiftung trias 2016, 6). Entwickelt wurde die Idee der Stiftung trias in den Jahren 2000/2001 durch eine Personengruppe, die bereits in der Wohnprojekteszene aktiv war, eng verbunden mit dem *Forum Gemeinschaftliches Wohnen*, dem *wohnbund* oder der genossenschaftlichen *GLS Gemeinschaftsbank*. Dabei stand stets die Verbesserung der Ausgangsvoraussetzungen für Neugründungen von Wohn- und Arbeitsprojekten im Vordergrund, da gewisse Probleme in jeder Anfangsphase wiederkehrten und weniger die Förderung von Einzelprojekten (Stiftung trias 2014, 8).

2.6.2.2. Vision

Die Vision der Stiftung trias beinhaltet eine grundsätzliche Neugestaltung des Wohnens, die sich aktuellen gesellschaftlichen Herausforderungen stellt und über alternative Lösungswege versucht, seine Folgen zu entschärfen (Stiftung trias 2016, 6). Initiiert durch BürgerInnen unterstützt und fördert die Stiftung trias somit zivilgesellschaftliche Projekte, die der Bodenspekulation entgegenwirken, neue Formen des Zusammenlebens realisieren und eine wachsende Bodenversiegelung verhindern wollen. Ergänzend soll daher zivilgesellschaftliche Selbstorganisation neben dem Staat einen Gegenpol zur Wirtschaft bilden. Durch einen Fokus auf gemeinschaftlichem Wohnen werden neue Formen des Zusammenlebens und gegenseitiger Hilfe erprobt, die vor allem im Kontext mit generationenübergreifenden Wohnformen die Folgen der überalternden Gesellschaft versuchen abzumildern. Positive soziale Aspekte wie der Schutz vor Vereinsamung von SeniorInnen, die Unterstützung von Alleinerziehenden und die Verbesserung der Lebensqualität von Menschen mit geringem Einkommen erhofft sich die Stiftung durch das gemeinschaftliche Wohn- und Lebensmodell (Stiftung trias 2014, 6 f.).

Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels und den sich daraus ergebenden Herausforderungen im Bereich des Wohnens, sieht die Stiftung folgende Themen richtungsgebend bei der Erreichung ihrer Ziele: Gemeinsamkeit, Teilen, Kosten- und Arbeitsminimierung, Altersvorsorge im Hinblick auf Barrierefreiheit im Wohnbereich und eine ökologische Bau- und Arbeitsweise der Projekte (ebd., 5).

Weil die Stiftung nicht nur ein einzelnes Projekt durch die Vergabe von einem Grundstück unterstützen will, forciert sie die Bildung eines solidarischen Netzwerkes, welches eine Vielzahl von Wohn- und Arbeitsprojekten unterstützt. Durch die Zahlung des Erbbauzinses geschieht dies zum einen durch finanzielle Umverteilung unterhalb der einzelnen Projekte, zum anderen sollen bestehende Projekte aber auch kreative Anstöße für neue Projekte bieten (ebd., 12). Durch den vorhandenen Wissens- und Erfahrungsschatz innerhalb der Stiftung können die Ausgangsvoraussetzungen für gemeinschaftlichen Wohnen so verbessert werden (ebd., 8). Des Weiteren erhofft man sich, dass die einzelnen Projekte auch auf die jeweilige Quartiersentwicklung positiven Einfluss nehmen.

Langfristige Zielvorstellung der Stiftung trias ist vor allem die Unterbindung der Spekulation mit Boden, d. h. der Entzug der Grundstücke vom klassischen Grundstücksmarkt, sodass gleichzeitig leistbare Wohnverhältnisse für die BewohnerInnen gesichert werden können. Des Weiteren steht die Abwehr einer weiteren, unnötigen Versiegelung von Flächen im Vordergrund der Stiftungsarbeit. Statt der Bebauung und Versiegelung von Grünflächen strebt sie die Nutzung vorhandener Baulücken bzw. bestehender Gebäude an (Stiftung trias 2016, 6).

Neben der Förderung von stiftungseigenen Projekten, setzt die Stiftung trias auf eine Bewusstseinsänderung innerhalb der Gesellschaft für die Themen Boden, Ökologie und gemeinschaftliches Wohnen an. Durch ihre Öffentlichkeitsarbeit möchte sie erreichen, dass ihre kritischen Ansätze zu gesellschaftlichen Veränderungen und damit vermehrt zur Selbstorganisation anregen. Die Erhöhung des bürgerschaftlichen Engagement in der Wohnraumproduktion wird angestrebt, um diese Aufgabe künftig nicht bloß Markt und Staat zu überlassen (ebd., 12 ff.).

2.6.2.3. Arbeitsweise

Bei der Rechtsform entschied man sich für die gemeinnützige Stiftung, da es einer Stiftung erlaubt ist, Vermögen anzuhäufen und Grundstücke in das Stiftungsvermögen zu überführen. Die Stiftungssatzung beinhaltet eine Klausel, die es verbietet, die Grundstücke der Stiftung wieder zu veräußern. So kann verhindert werden, dass sich der Boden und die sich darauf befindlichen Wohn- und Arbeitsgebäude für künftige NutzerInnen durch gewinnbringenden Weiterverkauf verteuern. Die Arbeit der Stiftung lässt sich grob in drei Bausteine einteilen: die Vergabe von Nutzungsrechten für die Grundstücke durch das Erbbaurecht, die Förderung von Einzelprojekten und die Bildungsarbeit zum Ausbau des bürgerschaftlichen Engagements in den Bereichen Wohnen, Boden und Ökologie. Die Nutzung der Grundstücke geschieht über die Vergabe von Erbbaurechten, die die Stiftung potenziellen NutzerInnen gegen Zahlung eines Erbbauzins einräumt. Gleichzeitig werden im Erbbaurechtsvertrag individuelle Projektziele für die Dauer des Erbbaurechts gesichert (Stiftung trias 2014, 8).

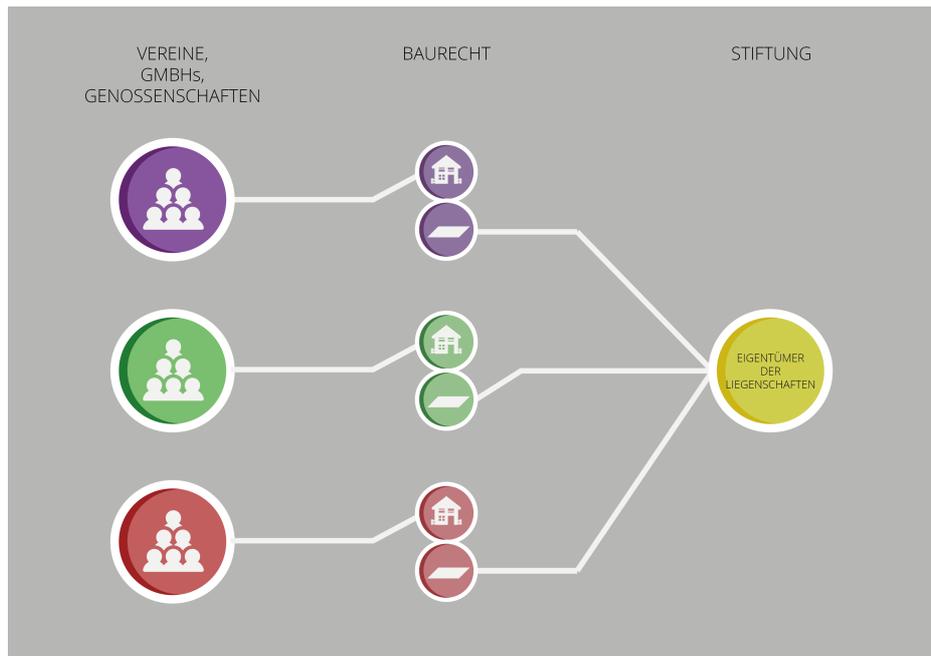


Abb. 6: Organisationsstruktur der Stiftung Trias (eigene Darstellung)

Neben der Vergabe von Erbbaurechten liegt ein weiterer Arbeitsschwerpunkt in der Förderung von stiftungsinternen Projekten durch Stiftungserlöse. Außerdem werden auch eigene Vorhaben der Stiftung so realisiert. Weil es sich bei der Stiftung trias um eine gemeinnützige Stiftung handelt, können Förderungen nur an gemeinnützige Projekte fließen, z. B. aus der Alten- und Jugendhilfe oder zur Völkerverständigung. Lediglich ein gemeinschaftliches Wohnprojekt finanziell zu fördern, steht der Stiftung im Sinne der Gemeinnützigkeit rechtlich nicht zu. Aber Wohnprojekte, deren Zweck über das reine Wohnen hinausgeht und die Themen wie Pflege von kranken oder behinderten Menschen in ihre Projektziele aufnehmen, können solche Förderungen erhalten. Als weiterer Baustein der Stiftungsarbeit besteht die Bildungsarbeit, die ganz generell bürgerschaftliches Engagement in der Wohnraumproduktion unterstützen und weiter vorantreiben will (ebd., 9).

Die finanziellen Mittel dafür generiert die Stiftung aus verschiedenen Quellen. Diese können neben der Zahlung eines Erbbauzinses durch die jeweiligen Erbbauberechtigten (ca. 4 % des Bodenwertes im Jahr) auch Zustiftungen, Schenkungen, Erben, Spenden und Darlehen sein (ebd., 22).

Im konkreten Projektfall, d. h. wenn eine Projektgruppe z. B. ein bestimmtes Grundstück bebauen möchte, erfolgt der Kauf des Grundstückes durch die Stiftung trias. Die Gelder für den Grundstückskauf stammen zum größten Teil aus der Aufnahme eines Darlehens. Ebenfalls einen großen Anteil mit ca. 40 % machen Zustiftungen aus, damit der gezahlte Erbbauzins letztendlich nicht vollständig für Zins- und Tilgungskosten der Darlehen verwendet wird, sondern auch noch finanzielle Mittel zur Erreichung der Stiftungsziele bereitstehen. Außerdem beteiligt sich die Stiftung zusätzlich noch mit einem geringen Teil aus Eigenmitteln am Grundstückskauf. Mit Vergabe des Erbbaurechtes von zumeist 99 Jahren an die Projektgruppe verpflichtet sich diese zur Zahlung des Erbbauzinses. Damit werden in den

Anfangsjahren eines Projektes vor allem Zins- und Tilgungszahlungen für den Grundstückskauf beglichen. Diese werden mit voranschreitender Zeit geringer, bis sie nach ca. 25 Jahren ganz beglichen sind. Danach kann die Stiftung die Erbbauzinseinnahmen im Sinne der projektübergreifenden Solidarität zur Förderung von neuen Projekten verwenden (ebd., 16 f.). D. h. wenn Kredite für den Erwerb des Bodens abgezahlt sind, verwandelt sich der Zweck des Erbbauzinses von Tilgung von Darlehen und Zinsen zum Solidaritätsbeitrag. Sollten zu diesem Zeitpunkt dann bereits nicht mehr die einstigen Initiatoren des Wohnprojekts in der Immobilie leben, sondern eine zweite oder dritte Generation, profitiert diese von den Anstrengungen der ersten Generation und unterstützt mit der weiteren Zahlung des Erbbauzinses neue Projekte (Eva Stützel 2008, 75).

2.6.2.4. Bisherige Entwicklung & Ausblick

2002 mit einem Stiftungsvermögen von 78.000 Euro und einer Vielzahl von StifterInnen gegründet, liegt das Vermögen der Stiftung 2012 bereits bei mehr als sechs Millionen und über 50 StifterInnen (Stiftung trias 2014, 9). So konnten bis heute 27 Wohn- und Arbeitsprojekte in ganz Deutschland in Zusammenarbeit mit der Stiftung realisiert werden (Stiftung trias o. J.). Projekte, die sich in ihrer Zielsetzung thematisch mit Pflege, Krankheit und Behinderung beschäftigen, werden auch zukünftig im Förderungsfokus der Stiftung trias liegen. Bedingt wird dies durch die demographischen Entwicklungsprognosen für Deutschland, an denen sich die Arbeitsschwerpunkte der Stiftung orientieren (Stiftung trias 2014, 9).

2.6.3. COMMUNITY LAND TRUSTS (USA/GROßBRITANNIEN)

2.6.3.1. Kontext

Community Land Trusts (CLT) existieren in den USA bereits vierzig Jahre. Die meisten der heute ca. 220 CLT entstanden in den 1990er und 2000er Jahren (ca. 80 %) (Zonta 2016, 5). CLT sind gemeinnützige und damit steuerbefreite Stiftungen, die Grund und Boden zu Wohnzwecken an einkommensschwächeren Personen vergeben. Dabei verbleibt hier das Land bei der Stiftung, die dieses in einer langfristigen Baupacht vergibt. In den meisten Fällen handelt es sich hierbei um 99 Jahre. Das sich darauf befindende Gebäude wird an die PächterInnen des Landes verkauft und geht damit in deren Eigentum über. Der Weiterverkauf des Gebäudes ist unter bestimmten Voraussetzungen möglich, um die Leistbarkeit des Wohnraums auch für zukünftige EigentümerInnen zu gewährleisten. Teilweise bieten CLT aber auch Mietwohnungen an. Durch die Trennung von Grundstück und Gebäude in zwei Eigentumsverhältnisse soll der Kauf des Gebäudes auch für Einkommensschwache erschwinglich werden, weil dessen Wert so unabhängig vom Grundstückswert bemessen werden kann (Curtin/Bocarsly 2010, 291 ff.).

In Großbritannien starteten die CLT wie in den USA zunächst in ländlichen Regionen. Die ländlichen Gebiete Englands hatten Probleme in der Wohnraumversorgung ihrer

Bevölkerung. Der enorme Druck auf dem Wohnungsmarkt durch eine starke Nachfrage ließ die Preise in die Höhe sprießen, generierte ImmobilieneigentümerInnen satte Gewinne und machte den Immobilienerwerb für Personen mit geringem und selbst mittlerem Einkommen unmöglich. Oftmals konnten sich nur noch Investoren Immobilien in den Gegenden leisten, die diese häufig als Zweitwohnsitze verkauften. Dies hatte nicht nur Auswirkungen auf Immobilienpreise, sondern auch auf soziale Aspekte innerhalb der Gemeinde (Aird 2010, 451).

2.6.3.2. Vision

Ziel der Community Land Trusts ist es in erster Linie sicheren Wohnraum für Personen mit geringer oder mittlerer finanzieller Ausstattung zu schaffen und seine Leistbarkeit langfristig (über mehrere Generationen) zu sichern. Der Entzug von Grundstücken und Immobilien vom regulären Immobilienmarkt stellt eine Motivation dar, um außerdem Bodenspekulation zu verhindern. Weiters zielt die Arbeit der CLT ebenso auf Information und Unterstützung der BewohnerInnen bei jeglichen Fragen um Immobilienkauf und –besitz wie Finanzierung der Immobilie, Planung und Finanzierung von größeren Reparaturen an der Immobilie etc.. Neben der Unterstützung einzelner BürgerInnen, werden aber auch positive Entwicklungen für ganze Nachbarschaften, Stadtteile oder gar Städte angestrebt. So geht man davon aus, dass durch den strategischen Einsatz von CLT diese über die eigenen Grundstücke hinausstrahlen und zur Stabilisierung von Nachbarschaften führen können. Gentrifizierungsbedingte Verdrängung soll verhindert und soziale Durchmischung begünstigt werden (Zonta 2016, 7 ff.).

2.6.3.3. Arbeitsweise

Durch die Trennung der Eigentumsverhältnisse von Grundstück, welches im Stiftungseigentum verbleibt, und Gebäude soll der Immobilienerwerb durch die Loslösung von Bodenpreisen auch für Geringverdienende möglich werden. Durch eine Grundstücks-pachtdauer von meist 99 Jahren werden langfristig sichere Wohnverhältnisse geschaffen. Es handelt sich bei den Community Land Trusts, wie erwähnt, um ein zivilgesellschaftliches Instrument zur Schaffung und langfristigen Sicherung leistbaren Wohnraums. Eine Vielzahl von Stiftungen in den USA und Großbritannien haben sich bisher dessen Konzept bedient und ihre Arbeitsweise dann ihren individuellen Schwerpunkten und Zielsetzungen entsprechend angepasst. Die jeweiligen CLT unterscheiden sich daher teilweise stark voneinander, da die Arbeitsschwerpunkte und Ausgestaltung ihrer Arbeitsweisen auch immer von involvierten Individuen, dem Ort und den finanziellen Ressourcen abhängt. Damit BewohnerInnen durch Weiterverkauf ihres Wohneigentums keinen Gewinn machen können, deckelt der CLT den Wiederverkaufspreis des Gebäudes bzw. der Wohnung mit Hilfe von unterschiedlichen Strategien zur Errechnung eines Wiederverkaufspreises. Die Basis aller Berechnungen bildet immer der Originalkaufpreis. So soll auch zukünftigen BewohnerInnen eine leistbare Immobilie angeboten und gleichzeitig verhindert werden, dass

EigentümerInnen erhaltenen finanziellen Erleichterungen im Nachhinein verwerten können (ebd., 5 ff.).

2.6.3.4. Bisherige Entwicklung & Ausblick

US-amerikanische CLT blicken auf eine vergleichsweise lange Geschichte zurück. Bereits in den 1960er und 1970er Jahren wurden sie als Reaktion auf die Bürgerrechtsbewegungen vor allem in ländlichen Gebieten gegründet, um afro-amerikanischen BürgerInnen Zugang zu Landwirtschaftsflächen und Wohneigentum zu ermöglichen. Zunächst ging es darum, einer benachteiligten Bevölkerungsgruppe Zugang zu Land zu verschaffen, die auf dem freien Markt sonst wenig Chancen gehabt hätte. Aber schon damals waren Bodenspekulation und übertriebene Verkaufspreise ebenfalls Realitäten, gegen die die BegründerInnen von CLT vorzugehen versuchten. Dennoch scheiterten viele der ersten CLT. In den 1980er Jahren verlagerte sich der thematische Schwerpunkt der CLT dann. Der erste innerstädtische CLT entstand, um die Folgen der Gentrifizierung in einem von AfroamerikanerInnen bewohnten Stadtteil Cincinnatis in Ohio abzumildern. Weitere städtische CLT folgten als Reaktion auf steigende Wohnkosten. Im Rückblick betrachtet sind die 1990er und 2000er Jahre die Boomjahre der CLT. Ca. 80 % der CLT wurden in dieser Zeit gegründet. Die Motivation ist die gleiche geblieben: eine Reaktion auf die rasant steigenden Preise für Wohnungseigentum und Mieten. Vor allem zwischen 2001 und 2005 und somit vor Platzen der amerikanischen Immobilienblase entstanden viele CLT in den USA. Zu dieser Zeit waren Immobilienpreise auf einem Höchststand, weswegen die Versorgung mit leistbarem Wohnraum durch andere Instrumente zu erfüllen versucht wurde. Weiterer Grund für den Anstieg der Neugründungen in den letzten zwei Dekaden: Über die Jahrzehnte haben sich die Rahmenbedingungen für CLT verändert. Neben einer erhöhten Akzeptanz, sind die bessere Verfügbarkeit von Unterstützungsressourcen wie finanzielle Unterstützung, einfachere Finanzierung oder Literatur zum Thema zu nennen (Curtin/Bocarsly 2010, 291 ff.).

Auch in Großbritannien spielten CLT bald eine Rolle. Inspiriert von den US-amerikanischen Geschichte der CLT initiierte die Forschungseinheit *Community Finance Solutions* der englischen Universität Salford 2006 ein Programm zur landesweiten Unterstützung von bestehenden CLT und bei Neugründungen, um diese mit den richtigen Werkzeugen für eine erfolgreiche Zukunft auszustatten. Auch Lobbyarbeit für die Idee des CLT wurde bei PolitikerInnen betrieben, um CLT so eine bessere Aufmerksamkeit zu verschaffen und ein Bewusstsein für diese Idee zu schaffen (Aird 2010, 449). Die Anzahl der CLT in England stieg von zwei im Jahr 2006 rasch auf 30 im Jahr 2009. CLT haben sich in Großbritannien im letzten Jahrzehnt rasant entwickelt. Auch auf politischer Ebene werden sie nun als Instrument wahrgenommen und finden ihre Erwähnung u. a. in Form einer genauen Definition im britischen Housing and Regeneration Act (Crabtree et al. 2012, 29; Parliament of the UK 2008). Zwar besteht hierdurch auch die Bereitschaft von staatlicher Seite CLT zukünftig mehr zu fördern. Gleichzeitig entstehen aber Bedenken, dass aus der einstigen

zivilgesellschaftlichen Initiative, mit der Zuführung staatlicher Gelder weiter bürokratisiert wird und so ihren Schwung verliert (Aird 2010, 461).

2.7. ZWISCHENFAZIT

Solidarökonomische Initiativen entstehen dort, wo Menschen ihre Bedürfnisse nicht mehr durch das vorhandene Angebot durch Markt oder Staat befriedigt sehen. In Zusammenhang mit dem Wohnungswesen erweisen sich daher ein starkes Bevölkerungswachstum, ein unzureichendes Wohnungsangebot und eine generelle Bereitschaft zu kooperativen Formen der Wohnraumproduktion als Motoren für solidarökonomische Wohnungsinitiativen. Die aktuellen Entwicklungen in vielen Städten, in denen vor allem das Angebot leistbaren Wohnraums knapp wird, verleihen zivilgesellschaftlichen Initiativen zur Wohnraumproduktion daher eine neue Relevanz und können versuchen, den Missständen im Wohnungsangebot vieler Städte zu begegnen.

Grundsätzlich spielt das Wohnungswesen in der Solidarischer Ökonomie nur eine untergeordnete Rolle. Es fehlt eine dezidierte Ausgestaltung dessen, welche Projekte aus der Wohnraumproduktion die Solidarische Ökonomie genau impliziert. So werden ihr oftmals alle Formen des gemeinschaftlichen Wohnens zugerechnet. Dabei bleibt die Eigentumsform der einzelnen Projekte teilweise unberücksichtigt. Zur Beurteilung der Zugehörigkeit muss diese aber immer als Ausgangssituation herangezogen werden, weil auf Basis dessen erst die konsequente Umsetzung solidarökonomischer Handlungsprinzipien möglich wird. Ohne den klaren Fokus hierauf, bleiben Zuordnungen unpräzise.

3. ZUR RELEVANZ SOLIDARÖKONOMISCHER

WOHNUNGSINITIATIVEN IN WIEN: WOHNUNGSANGEBOT UND WOHNUNGSNACHFRAGE

Grundsätzlich gilt in der Solidarischen Ökonomie: Dass eine Gruppe von Menschen in kooperativer Form einen neuen Wirtschaftsrahmen schafft, der sich an den Bedürfnissen der Gruppe orientiert, resultiert aus der Unzufriedenheit mit gewissen externen Effekten des vorherrschenden Wirtschaftssystems – soweit zumindest die vereinfachte Darstellung der Entstehung solidarökonomischer Initiativen, wie in Kapitel 1 skizziert. Wesentlich dabei ist, dass zu Beginn von solidarökonomischen Initiativen eine konkrete Unzufriedenheit der Beteiligten steht. Die Kritik darüber dient solidarökonomischen Initiativen dann in weiterer Folge als Motor (Exner/Kratzwald 2012, 14 f.) Wie in Kapitel 2.1 bereits erläutert, gehen solidarökonomischen Wohnungsinitiativen in der Vergangenheit bestimmte Missstände im vorhandenen Wohnungsangebot voraus. Genauso lassen sich auf der Nachfrageseite Entwicklungen identifizieren, die die Initiative solidarökonomischer Projekte begünstigen. Vor allem im Fokus stehen urbane Räume, die starke Zuwanderungstendenzen aufweisen, wo in den unteren und mittleren Preissegmenten die Wohnungsnachfrage das vorhandene Wohnungsangebot deutlich übersteigt und so (für einen Großteil der Bevölkerung leistbarer) Wohnraum zusehend knapp und Wohnverhältnisse unsicherer werden (Schönig 2013, 17). Weiters steht die Kommodifizierung von Wohnraum und damit der Bedeutungswandel der Wohnung vom Gebrauchswert zum Finanzprodukt in der Kritik (Heeg 2013, 5 f.). Auf Nachfrageseite lässt sich außerdem ein wachsendes Interesse an gemeinschaftlichen Wohnformen identifizieren, weswegen Baugemeinschaften und Wohnprojekte vermehrt in den Fokus des gesellschaftlichen Interesses geraten (Müller 2015, 242–249).

Ob in Bezug auf das Wohnungswesen in Wien solche Motoren existieren und die Entstehung (weiterer) solidarökonomischer Wohnungsinitiativen begünstigen könnten, soll im folgenden Kapitel dargelegt werden. Zur Abschätzung dessen werden daher ausgewählte Kriterien der Wohnungsnachfrage und des Wohnungsangebots für Wien näher betrachtet. Im Fokus stehen solche Kriterien, die sich in der Vergangenheit im Zusammenhang mit Wohnungsinitiativen der Solidarischen Ökonomie als förderlich erwiesen haben. In dem Kontext sind vor allem drei wesentliche Entwicklungen zu nennen:

1. Entwicklungen, die darauf hinweisen, dass die Wohnraumversorgung für die Bevölkerung zusehend knapper und teurer wird.
2. Entwicklungen, die für eine Finanzialisierung von Wohnraum sprechen.
3. Entwicklungen, die auf ein gesteigertes Interesse an gemeinschaftliche Wohnformen hindeuten.

3.1. AKTUELLE ENTWICKLUNGEN WIENER MIETSEKTOR

In Wien gibt es im Jahr 2015 889.700 Hauptwohnsitzwohnungen und damit bereits 40.000 mehr Wohnungen als noch 2012, was ein Wachstum von 4,7 % ausmacht (Statistik Austria 2016c, 19). Für 78 % dieser Wohnungen besteht ein Mietverhältnis. Dies inkludiert Gemeinde- und Mietwohnungen der Gemeinnützigen Bauvereinigungen sowie private Haupt- und Untermieten. 18 % der Wiener Haushalte leben in Eigentumsverhältnissen. Diese beinhalten das Eigentum an der eigens bewohnten Wohnung oder an einem Haus. Nur 3 % leben in anderen Wohnverhältnissen (unentgeltliches Wohnen oder Dienst- und Naturalwohnungen). Unbeachtet bleiben hierbei informelle Wohnverhältnisse, wobei im folgenden Kapitel nur Miet- und Eigentumswohnungen betrachtet werden sollen. Grundsätzlich ist der Anteil der Mietwohnungen in Wien besonders hoch. Der direkte Vergleich mit dem österreichischen Durchschnitt macht dies deutlich. Österreichweit leben lediglich 41,1 % der Haushalte in Mietverhältnissen. Der Anteil der Eigentumswohnungen bzw. -heime ist dementsprechend höher: Fast die Hälfte der Haushalte lebt bundesweit im eigenen Immobilieneigentum (Statistik Austria 2016a).

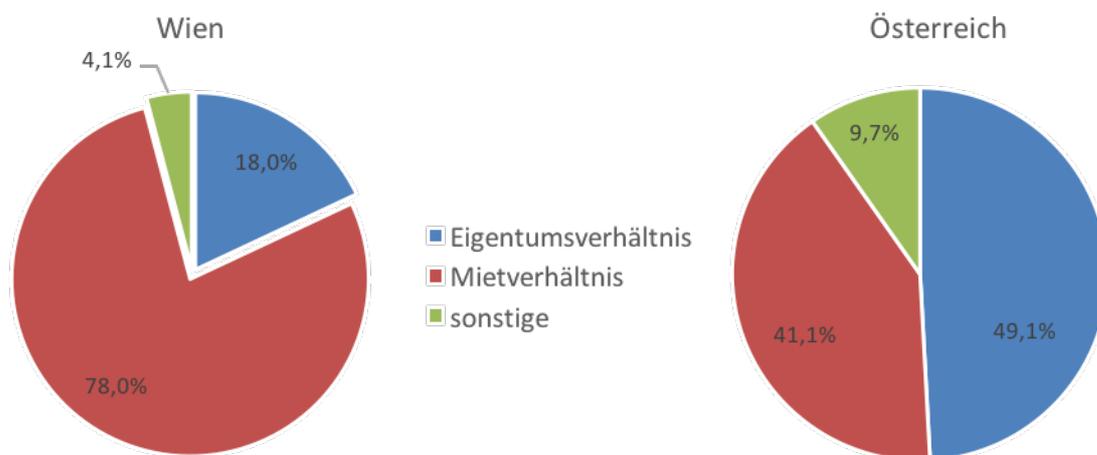


Abb. 7: Haushaltsverteilung (nur Hauptwohnsitze) nach Rechtsverhältnis 2015 (Statistik Austria 2016a)

Die restlichen Bundesländer Österreichs können Eigentumsquoten von mindestens 53 % aufweisen. Dabei sind die Unterschiede zwischen den einzelnen Bundesländern teilweise sehr groß. Im Gegensatz zu Wien leben beispielsweise im ländlich geprägten Burgenland 72 % der Haushalte im Eigentum (70 % im Hauseigentum, 2 % im Wohnungseigentum). Es scheint auf den ersten Blick: Je urbaner der Raum, desto geringer die Eigentumsquote. Das spiegelt sich durchaus auch in der Gemeindestatistik wider. Denn Gemeinden mit mehr als 100.000 EinwohnerInnen (ausgenommen Wien) verzeichnen eine Eigentumsquote von 34 %,

Gemeinden mit einer Einwohnerzahl von 10.000 bis 100.000 bereits 49 % und solche mit weniger als 10.000 EinwohnerInnen sogar 67 % (ebd.).

3.1.1. MIETSEGMENTE: WOHNEN BEI PRIVATEN, GEMEINNÜTZIGEN ODER DER GEMEINDE?

Wie eben verdeutlicht, spielt der Mietsektor eine bedeutende Rolle im Wiener Wohnungsangebot. Der Mietwohnungsmarkt ist traditionell stark geprägt vom kommunalen und geförderten Wohnungsbau. Der Fokus auf der Objektförderung für Mietwohnungen in der Wiener Wohnungspolitik besteht bis heute. Zugunsten von MieterInnen besteht außerdem ein starker Mieterschutz durch den Gesetzgeber. Dies bedeutet, dass Mietzinse in privaten Altbauwohnungen in die Vollanwendung des Mietrechtsgesetzes (MRG) fallen und die Höhe der Mietzinse (in Wien aktuelle 5,58 Euro/m²; Stand: 2017) hier daher begrenzt ist. Dies trifft auf Mietwohnungen, welche bis 1953 erbaut wurden, und vermietete Eigentumswohnungen, die bis 1945 erbaut wurden, zu. Ebenfalls darunter fallen geförderte Neubauten von Mietwohnungshäusern (AK Wien 2017, 62 ff.). Ebenfalls gesetzlich begrenzt ist der Kategoriemietzins, der bei Wohnungen der untersten Ausstattungsklasse D zur Anwendung kommt, heute aber nur noch eine untergeordnete Rolle auf dem Wohnungsmarkt spielt, da in Wien nur mehr 4 % der Mietwohnungen dieser Kategorie entsprechen (Statistik Austria 2016d, 46; AK Wien 2017, 62). Für die meisten Mietwohnungen im Neubau greift der angemessene Mietzins, dessen Höhe nicht auf einer gesetzlich festgelegten Mietzinsbegrenzung basiert, sondern u. a. nach Art, Größe oder Beschaffenheit der Wohnung differiert und dem/der jeweiligen WohnungseigentümerIn den größten Ermessensspielraum bei der Bestimmung der Mietzinshöhe lässt (ebd., 62). Grundsätzlich gilt also, dass WohnungseigentümerInnen in Wien in vielen Fällen über die Festsetzung der Mietzinse nicht frei verfügen können, sondern je nach Miet- und Wohnungsart an gesetzliche Mietzinsobergrenzen gebunden sind. Wie sich die tatsächlichen Mietzinse in Wien die letzten Jahre im Einzelnen entwickelt haben, wird im Folgenden ausgeführt.

Der Wiener Mietwohnungssektor beinhaltet drei Mietsegmente: Gemeindewohnungen, Mietwohnungen der Gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBV) und andere Mietwohnungen.

- *Gemeindewohnungen:*

Eigentümerin der Mietwohnungen ist die Stadt Wien vertreten durch die stadt eigene Unternehmung *Stadt Wien – Wiener Wohnen* (Wiener Wohnen o. J.). Die Anzahl der Hauptmietwohnungen beträgt hier 217.300, was 31,5 % des Mietwohnungsbestandes Wiens ausmacht (Statistik Austria 2016d, 46).

- *Mietwohnungen der Gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBV):*

Die EigentümerInnen der Mietwohnungen der GBV sind Genossenschaften (e.G.), Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbH) und Aktiengesellschaften (AG), die im Sinne des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) wirtschaften. Diese müssen nach dem Prinzip der Kostendeckung wirtschaften und dürfen nur beschränkt Gewinne machen (Gewinnbeschränkung), die sie in gemeinnützige Wohnbaumaßnahmen im Inland reinves-

tieren müssen (Vermögensbindung). Durch die klare Verankerung der Grundsätze im WGG sind die GBV zur Deckelung ihrer Mietzinse verpflichtet, erhalten aber im Gegenzug z. B. die Befreiung der Körperschaftsteuer (GBV 2017b). 181.900 Wohnungen von Gemeinnützigen Bauvereinigungen werden in Hauptmiete in Wien bewohnt, was einem Anteil von 26,3 % der aller Hauptmieten ausmacht (Statistik Austria 2016d, 46).

- *Andere Mietwohnungen:*

Zu den sonstigen oder anderen Mietwohnungen zählen vor allem die Mietwohnungen privater EigentümerInnen und sonstiger juristischer Personen wie z. B. Banken oder Versicherungen. Die Privaten Mietwohnungen stellen in Wien den größten Teil der Mietwohnungen dar. 291.300 dieser Hauptmietwohnungen stellen einen Anteil von 42 % aller Hauptmietwohnungen in Wien dar (ebd.).

Wie einleitend erwähnt ist die allgemeine Mietquote in Wien mit 78 % vergleichsweise hoch. Österreichweit ist diese mit 41 % sehr viel geringer (Statistik Austria 2016a). Auch der Anteil an Gemeindewohnungen an den Hauptwohnsitzwohnungen ist mit 25 % im Bundesländervergleich der höchste. Der österreichische Durchschnitt liegt bei gerade mal 19 %. Daneben sind die Wohnungen der Genossenschaften mit 20 % bei den Hauptwohnsitzwohnungen vertreten und andere Hauptmieten mit 33 % (Statistik Austria 2016d, 37).

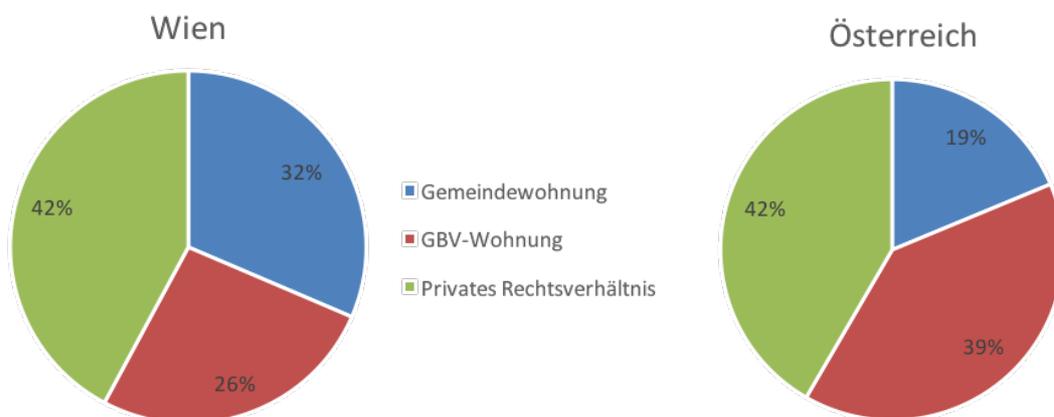


Abb. 8: Verteilung der Eigentumsverhältnisse im Mietsegment in Wien und Österreich 2015 (Statistik Austria 2016d, 37)

3.1.2. ZUGANG ZUM MIETMARKT

Für potenzielle MieterInnen gestaltet sich der Zugang zum jeweiligen Mietsegment – logischer Weise – durch die Leistbarkeit einer Mietwohnung, d. h. hier entscheiden die Höhe des verlangten Mietzinses und die finanzielle Ausstattung der potenziellen MieterInnen über den Zugang zum Mietverhältnis. Zum anderen sind aber auch administrative Barrieren zugangsregulierend. Teilweise müssen gewisse rechtliche Voraussetzungen der MieterInnen

für den Zugang zum jeweiligen Mietsegment erfüllt sein (Kadi/Gutheil-Knopp-Kirchwald 2014, 22).

3.1.2.1. Administrative Barrieren

Aus administrativer Sicht ist der Zugang zum privaten Mietsegment am einfachsten. Hier sind keinerlei Voraussetzungen von den MieterInnen zu erfüllen (ebd., 23). Der Zugang regelt sich daher über den Preis bzw. die Höhe des verlangten Mietzinses.

Auch bei den Gemeinnützigen Bauvereinigungen gibt es grundsätzlich keine administrativen Barrieren. Allerdings stellt sich der Zugang vor allem zum Bestandswohnungsmarkt in der Praxis als schwierig heraus, da diese häufig bedingt durch ein Weitergaberecht des Vormieters nicht alle freiwerdenden Mietwohnungen am Wohnungsmarkt erscheinen. Sofern man nicht durch Weitergabe des Vormieters an eine GBV-Wohnung im Bestand gelangt, ist über das klassische Vergabeverfahren der Erstbezug einer neu erbauten Wohnung am wahrscheinlichsten (ebd.).

Die Gemeindewohnungen weisen im Gegenteil dazu die meisten administrativen Barrieren auf. Um einen Wartelistenplatz bekommen zu können, muss ein mindestens zweijähriger Hauptwohnsitz in Wien an der bei der Bewerbung angegebenen Meldeadresse vorgewiesen werden. Weiters müssen Interessierte eine EU-Staatsbürgerschaft besitzen und bestimmte Einkommensgrenzen unterschreiten. Interessierte aus Drittstaaten können entweder durch einen aktuellen Asylstatus oder bereits fünfjährigen Aufenthalt in Österreich Zugang zum Angebot bekommen (Wohnberatung Wien o. J.).

3.1.2.2. Finanzielle Barrieren

Den Großteil der Kosten für das Wohnen in Mietwohnungen macht der Mietzins aus. Dieser gestaltet sich je nach Mietsegment unterschiedlich, vor allem in der Entwicklung der letzten Jahre haben sich hier einige Unterschiede in den einzelnen Segmenten ergeben. Neben dem monatlichen Mietzins sind zu Beginn des Mietverhältnisses aber auch oftmals Provisionen, Kautionen und andere Abschläge zu zahlen.

In Wien ist der mittlere Mietzins in zehn Jahren zwischen 2006 und 2015 um 35,8 % gestiegen. 2006 betrug dieser noch 5,49 €/m² und 2015 bereits 7,45 €/m². Bundesweit ist das Wachstum des durchschnittlichen Mietzinses mit einem Plus von 31,2 % etwas geringer ausgefallen (Statistik Austria 2016e).

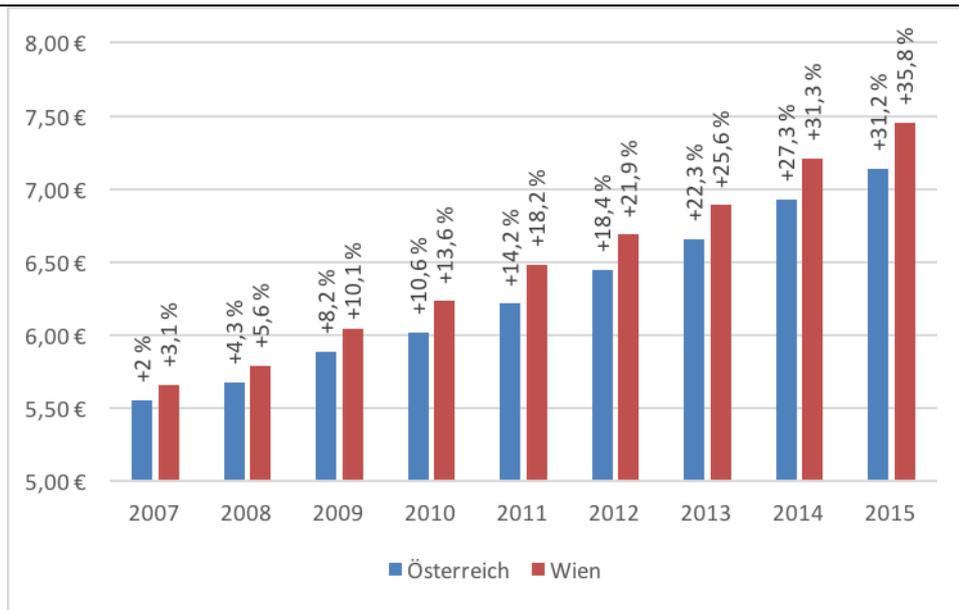


Abb. 9: Entwicklung des durchschnittlichen Wiener Mietzinses inkl. Betriebskosten pro Quadratmeter und relative Veränderung dessen seit 2006 (Statistik Austria 2016d)

Im direkten Fünfjahresvergleich zwischen 2009 und 2014 mit der stattgefundenen Inflation und der Nettoeinkommensentwicklung von Wiener ArbeitnehmerInnen wird deutlich, dass der durchschnittliche Wiener Mietzins unverhältnismäßig stark gestiegen ist. Während dieser um 19,4 % gewachsen ist, ist die Inflation lediglich um 11,8 % und das durchschnittliche Nettoeinkommen von Wiener ArbeitnehmerInnen um 1,6 % gestiegen (WKO 2016; Statistik Austria 2016d; 2017).

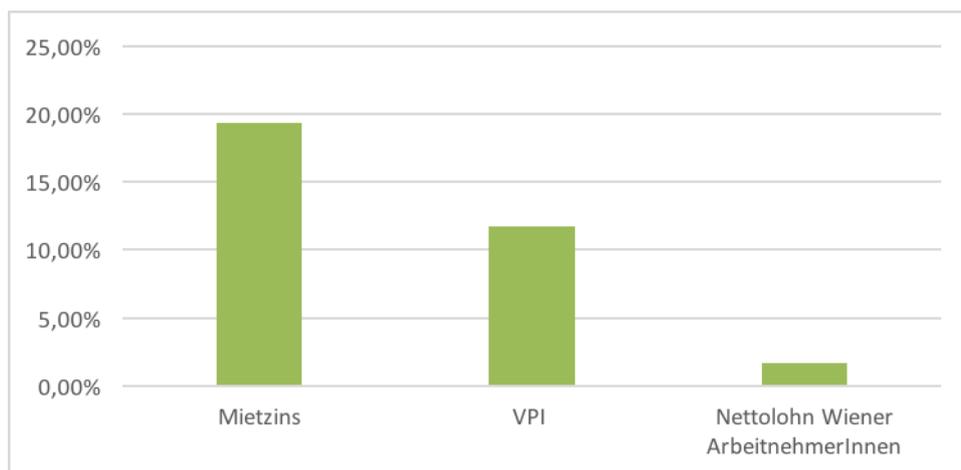


Abb. 10: Entwicklung innerhalb von fünf Jahren bei durchschnittlichem Wiener Mietzins, Wiener ArbeitnehmerInnenlöhnen und VPI (WKO 2016; Statistik Austria 2016d; 2017)

Bei den unterschiedlichen Mietsegmenten bzw. den verschiedenen Vermieterarten fallen die Höhe der Mietzinse und die Preissteigerungen der letzten Jahre aber unterschiedlich hoch aus. Die Entwicklung des Mietzinses zeigt vor allem im privaten Mietsegment, d. h. wo

EigentümerInnen der Wohnung Privatpersonen oder sonstige juristische Personen sind, eine hohe Preisdynamik. Zwischen 2009 und 2015 ist hier der durchschnittliche Bruttomietzins inkl. Betriebskosten um 33,8 % gestiegen. Die Kosten für Mietwohnungen der Stadt und der Gemeinnützigen Bauvereinigungen sind hingegen um 16,4 bzw. 15,5 % gestiegen (Statistik Austria 2016d, 46) und belaufen sich damit in etwa im Inflationsrahmen von 12,8 % (WKO 2016).

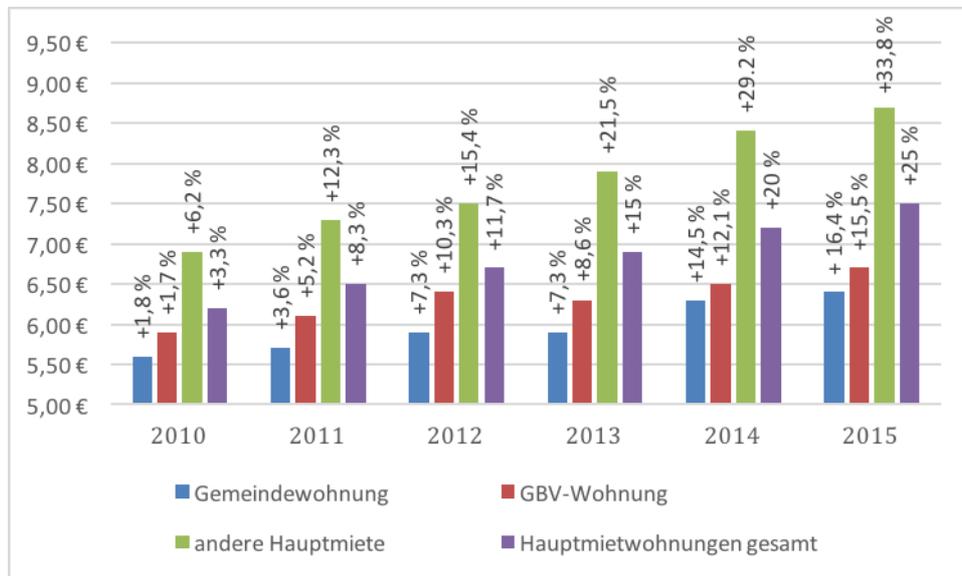


Abb. 11: Entwicklung des Bruttomietzinses inkl. Betriebskosten pro Quadratmeter in Wien nach Rechtsverhältnissen und relative Veränderung dessen seit 2009 (Statistik Austria 2016d, 46)

Die durchschnittlichen Mietkosten der Mietwohnungen beinhalten alle Mietvertragsdauern⁵. In der Realität staffelt sich der durchschnittliche Mietzins nach bereits bestehender Vertragslaufzeit jedoch. Bei Neuabschluss eines Mietvertrages in den letzten zehn Jahren, was 52,6 % aller Mietverhältnisse betrifft, sind durchschnittliche Bruttoquadratmetermieten von 7,8 bis 10 Euro vorzufinden. Die höchsten Mietzinse sind bei Mietverträgen von weniger als zwei Jahren Laufzeit mit zehn Euro zu verzeichnen. Dahingegen beinhalten Mietverträge von mehr als 30 Jahren Laufzeit Quadratmetermieten von nur fünf Euro (Statistik Austria 2016d, 46). Dass der durchschnittliche Mietzins die letzten Jahre so stark angestiegen ist, ist somit den Mietzinssteigerungen bei den jüngsten Neuvermietungen zuzuschreiben. Diese sind vor allem im privaten Mietsegment zu finden, da Gemeindewohnungen und Mietwohnungen der Gemeinnützigen Bauvereinigungen nur unwesentliche Preissteigerungen aufzuweisen haben.

Grundsätzlich ist ein Großteil der Mietzinse am Wiener Wohnungsmarkt durch den Gesetzgeber gedeckelt. Das bedeutet, dass eine freie Preisgestaltung von Seiten der EigentümerInnen nur bei einem geringen Teil der Mietwohnungen überhaupt möglich ist. Bei GBV-Wohnungen besteht die gesetzliche Mietbegrenzung auf Grund des Kostendeckungsprinzips, nach dem die GBV zu wirtschaften verpflichtet sind. Neben der Tilgung von Krediten

⁵ Länge der bereits vergangenen Mietvertragslaufzeit zum Zeitpunkt der Befragung.

durch Mieteinnahmen, sind auch nach der Ausfinanzierung der Gebäude Mietzinsgrenzen nach Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) einzuhalten (GBV 2017a).

Auch die Mietzinse der kommunalen Mietwohnungen, der Gemeindewohnungen, sind gesetzlichen Mietobergrenzen unterworfen. Ebenso richtet sich die zulässige Höchstmiete nach den Richtwertmietzinsen nach §5 (1) RichtWG. Auf Zu- und Aufschläge wird in den Gemeindewohnungen jedoch verzichtet. Weiters sind weder Kauttionen, noch Provisionen oder Vertragsentrichtungsgebühren von den MieterInnen zu zahlen. Der Mietzins beschränkt sich daher im kommunalen Wohnungsbau lediglich auf den Richtwertmietzins, wodurch der zu entrichtende Mietzins erschwinglich bleibt (Wiener Wohnen 2012, 1).

Im privaten Mietsegment, das 42 % des gesamten Mietsegments ausmacht, findet sich der Teil der Mietwohnungen, deren Mietzinsgestaltung nicht per Gesetz beschränkt ist. Dies trifft zumindest auf die Mietwohnungen im Neubau, d. h. mit Errichtungsjahr nach 1945, zu. Hier sind die EigentümerInnen relativ frei in der Festsetzung der Miethöhe. Somit entscheidet der Markt bzw. entscheiden Angebot und Nachfrage letztendlich über die Höhe des Mietzinses. Die freien Mieten, die auch die angepassten Mietzinse inkludieren, sind zwischen 2009 und 2016 um 22 % gestiegen (Feilmayr 2016, 9).

Mietwohnungen hingegen, die vor 1945 errichtet wurden und nicht unter §16 (1) Mietrechtsgesetz (MRG) aufgeführt sind, fallen damit in die Vollenwendung des Mietrechtsgesetzes (MRG), d. h. die Berechnung der zulässigen Mietzinshöhe basiert z. B. bei Mietwohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 30 und 130 Quadratmetern in zeitgemäßem Zustand auf §16 (2) MRG. Somit sind diese Mietwohnungen nur für die vorgeschriebenen höchstmöglichen Richtwertmieten nach §5 (1) Richtwertgesetz (RichtWG) zu vermieten. Aktuell beträgt der Richtwert 5,39 Euro/m². Dieser wird seit seiner Einführung 1994 alle zwei Jahre angehoben und ist zwischen 2009 und 2016 um 14 % gestiegen (msv 2009). In der Praxis sind im gleichen Zeitraum die Richtwertmieten (zumindest in den vermieteten Eigentumswohnungen der Kategorie A aber um 30 % gestiegen (Feilmayr 2016, 9). Grund hierfür ist zum einen, dass sich VermieterInnen nicht immer an die vorgeschriebenen Richtwerte halten, und zum anderen, dass Zuschläge auf die Richtwertmieten ebenfalls erlaubt sind. Hier ist vor allem der Lagezuschlag zu nennen, der erheblich auf die Höhe des Mietzinses Einfluss haben kann (Mietervereinigung o. J.). Damit sind bis zu 7,99/m² Lagezuschlag im 1. Wiener Stadtbezirk möglich (MA 25 o. J., 25).

Provisionen sind im kommunalen Wohnbau (Wiener Wohnen 2012, 1) und bei den Gemeinnützigen Bauvereinigungen (Arbeiterkammer o. J.) grundsätzlich nicht zu zahlen. Im Privaten Mietsegment ebenso nicht zwingend, allerdings ist es heute gängige Praxis, ImmobilienmaklerInnen mit der Neuvergabe von Mietwohnungen zu beauftragen. Nehmen potenzielle MieterInnen das Wohnungsangebot dann an, tragen diese meist die Kosten für die Maklerprovision. Diese beträgt eine oder zwei Bruttomonatsmieten, je nach Art des Mietvertrages (befristet oder unbefristet) (Arbeiterkammer o. J.).

Weiters verursacht auch das Aufsetzen eines neuen Mietvertrages Kosten, die durch die Vergebührung des Mietvertrages an das Finanzamt anfallen. Diese gehen in der Praxis in den meisten Fällen zulasten der MieterInnen und betragen höchstens 1 % einer dreijährigen Gesamtmiete (BKA 2017). Da Befristungen in den Gemeindewohnungen und den Mietwohnungen der GBV nicht vorgesehen sind, betrifft dies vor allem das private Mietsegment (Wohnberatung Wien o.J.). Diese trifft insbesondere MieterInnen in befristeten Mietverhältnissen, da die Gebühren bei Verlängerung bzw. beim Aufsetzen eines neuen Vertrages nach Ablauf der Vertragszeit erneut anfallen (BKA 2017).

Bei der Anmietung von Mietwohnungen der Gemeinnützigen Bauvereinigungen ist zu Beginn ein sog. Finanzierungsbeitrag zu zahlen. Dies bedeutet, dass die jeweilige Bauvereinigung 12,5 % der Baukosten sowie 100 % der Grundkosten auf die MieterInnen umlegt. Diese Summe wird dann anteilmäßig (je nach Wohnfläche) von den MieterInnen getragen. Bei Neubauten sind diese Kosten am höchsten, da sie jährlich um 1 % reduziert werden. Bei Auszug erhält der Mieter/die Mieterin den Finanzierungsbeitrag minus 1 % p.a. von der Bauvereinigung zurück. Ist die Bauvereinigung als Genossenschaft organisiert, wird zusätzlich noch ein Genossenschaftsbeitrag für die MieterInnen fällig. So kann der Finanzierungsbeitrag bei einer 30 m²-Wohnung bereits mehr als 10.000 Euro betragen. Mit dem neuen Konzept der Superförderung der Stadt Wien und der Ausweisung von sog. SMART-Wohnungen sollen im geförderten Neubau nun kostengünstigere Alternativen zu den klassischen Mietwohnungen der GBV entstehen. Hier ist der Finanzierungsbeitrag auf 60 €/m² begrenzt, was vor allem Singles, Alleinerziehenden und jungen Familien zugutekommen soll. Der Zugang zum geförderten Wohnungsbau ist also immer noch durch hohe Einmalzahlungen erschwert, wenngleich der Zugang zu geförderten Mietwohnungen für bestimmte Personengruppen durch die Einführung der SMART-Wohnungen, die bereits finanziell erleichtert wurde (Wohnberatung Wien o.J.)

3.1.3. WOHNUNGSUNSIHERHEITEN IM MIETSEKTOR

Befristete Mietverträge machen heute 15 % der bestehenden Mietverträge in Wien aus. Rein rechtlich betrachtet können Wohnungen, die in den Teil- oder Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG) fallen, grundsätzlich befristet vermietet werden. Eine Befristung darf allerdings nicht weniger als drei Jahre betragen. Wenn MieterInnen eigentlich ein längerfristiges Mietverhältnis wollen, birgt ein befristeter Mietvertrag die Gefahr, dass nach Ablauf der vereinbarten Mietvertragsdauer keine Verlängerung oder kein neuer Vertrag zustande kommt. Daraus ergibt sich auch eine höhere Mobilitätsrate bei befristeten Mietverhältnissen. Hinsichtlich einer langfristigen Wohnsicherheit müssen sich MieterInnen hier einschränken. Durch die gesetzlich verpflichtende Mietzinsreduktion von 25 % im Altbau versucht der Gesetzgeber diese Wohnunsicherheit zumindest finanziell auszugleichen (vgl. §16 (7) MRG) (RIS 2017). Befristungen sind in den Gemeindewohnungen

Wiens hingegen nicht vorgesehen. Auch bei den Gemeinnützigen gibt es in der Regel keine Befristungen (Wohnberatung Wien o. J.).

Hinsichtlich der Befristungsdauer und damit der längerfristigen Wohnsicherheit lässt sich zumindest für ganz Österreich sagen, dass der Großteil der befristeten Mietverträge (83,4 %) seit 2010 abgeschlossen wurde, während ältere Mietverhältnisse (Abschluss vor 2010) mit 66,6 % eher im Bereich der unbefristeten Mietverhältnisse zu finden sind (Stand: 2015). Befristungen finden sich vor allem im privaten Mietsegment, hier sind 41,1 % der Mietverhältnisse befristet. 2005 betrug dieser Wert noch 20,5 % und 2010 bereits 31,6 % (Statistik Austria 2016c, 98). Im kommunalen Wohnungsbau hingegen sind nur 2 % der Mietverträge befristet. Ähnlich sieht es bei den GBV-Wohnungen aus. Hier sind 4 % der Mietverhältnisse befristet (Statistik Austria 2016d, 36).

3.2. AKTUELLE ENTWICKLUNGEN IM WIENER EIGENTUMSSEKTOR

18 % der Wiener Haushalte lebt im Immobilieneigentum, 6 % im Hauseigentum und 12 % im Wohnungseigentum. Damit sind 68,9 % dieser Eigentumsimmobilien Eigentumswohnungen und 31,1 % Hauseigentum. Bundesweit zeigt sich ein eher gegensätzliches Bild: 78 % der Haushalte leben im Hauseigentum und 22 % im Wohnungseigentum. Der Eigentumssektor spielt damit am Wiener Wohnungsmarkt eine wesentlich geringere Rolle als in den restlichen österreichischen Bundesländern (Statistik Austria 2016a).

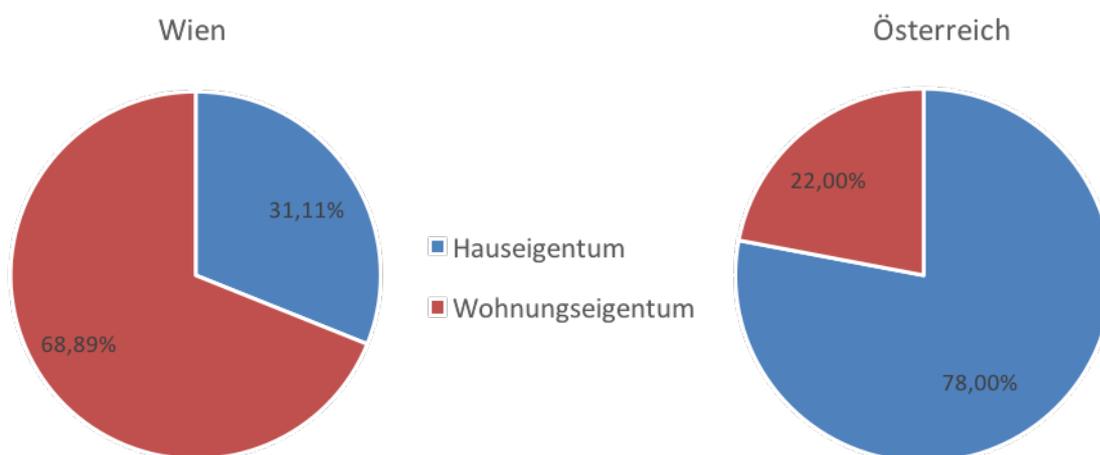


Abb. 12: Verteilung der Eigentumsverhältnisse im Immobilieneigentum in Wien und Österreich 2015 (Statistik Austria 2016a)

Zwar ist in zwanzig Jahren zwischen 1994 und 2015 die Zahl der im Immobilieneigentum lebenden Haushalte um 11 % gestiegen – von 799.000 auf 889.000 – und die Eigentumsquote von 15 % auf 18 % gewachsen, dennoch ist seit 2006/2007 ein leichter Abwärtstrend zu erkennen. Dabei ist die Eigentumsquote zwischen 1994 und 2006 zunächst noch kontinuierlich auf über 20 % angestiegen. Etwas genauer betrachtet: Während die Hauseigentumsquote seit 2005 abnehmend ist, ist die Quote der Wohnungseigen-

tümerInnen hingegen, wenn auch mit kleineren Schwankungen, kontinuierlich gestiegen. In absoluten Zahlen lebten seit 1994 (111.000 Haushalte) sogar noch nie so viele Haushalte im Immobilieneigentum wie 2014 mit 173.000. Im darauffolgenden Jahr ist diese Zahl hingegen wieder auf 160.000 gesunken (ebd.).

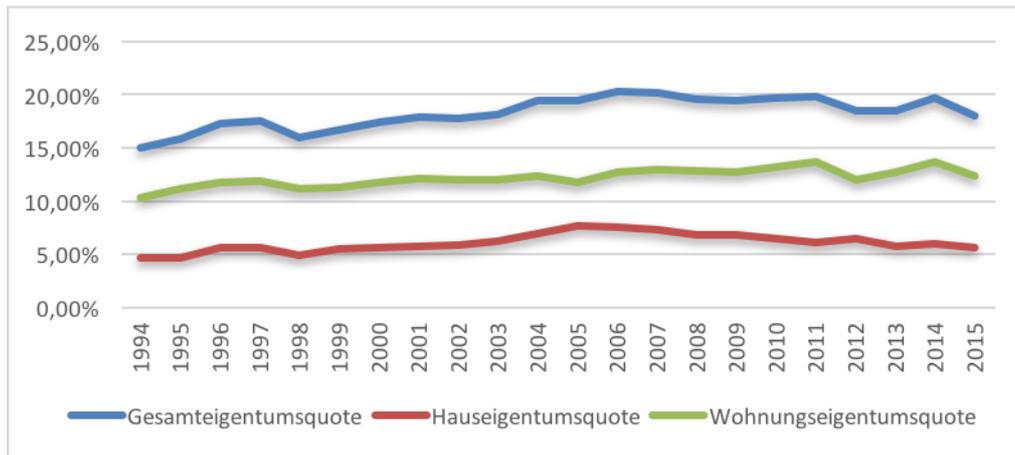


Abb. 13: Eigentumsquoten der Wiener Haushalte von 1994 bis 2015 (Statistik Austria 2016a)

3.2.1. ZUGANG ZUM EIGENTUMSMARKT

Den Zugang zum Eigentumsmarkt reguliert in erster Linie der Objektprice, welcher sich aus dem Verhältnis von Angebot und Nachfrage ergibt. Betrachtet man nun die Preisentwicklung von Wiener Immobilien der letzten Jahre, sind zwischen 2009 und 2015 teilweise sehr starke Preisanstiege zu erkennen. Diese beinhalten sowohl Einfamilienhäuser als auch Wohnungen (gebraucht und neu). Insgesamt sind die Preise für Immobilieneigentum um 56,6 % angestiegen. Betrachtet man die einzelnen Eigentumsarten differenzierter, wird deutlich, dass dieser Anstieg vor allem der Preisentwicklung im Wohnungseigentum geschuldet ist. Hier legte das gebrauchte Wohnungseigentum um 63,5 % im Preis seit 2009 zu. Neue Wohnungen wurden 2015 hingegen für 36,4 % teurer als 2009 verkauft, während die Verkaufspreise von Einfamilienhäusern sich mit 18,4 % vergleichsweise geringer verteuerten. Zwischen 2009 und 2011 sind die Preise für alle Eigentumsarten relativ gleichmäßig anstiegen, danach ist ein deutlicher Anstieg im Bereich der Eigentumswohnungen festzustellen (Feilmayr 2016, 2).

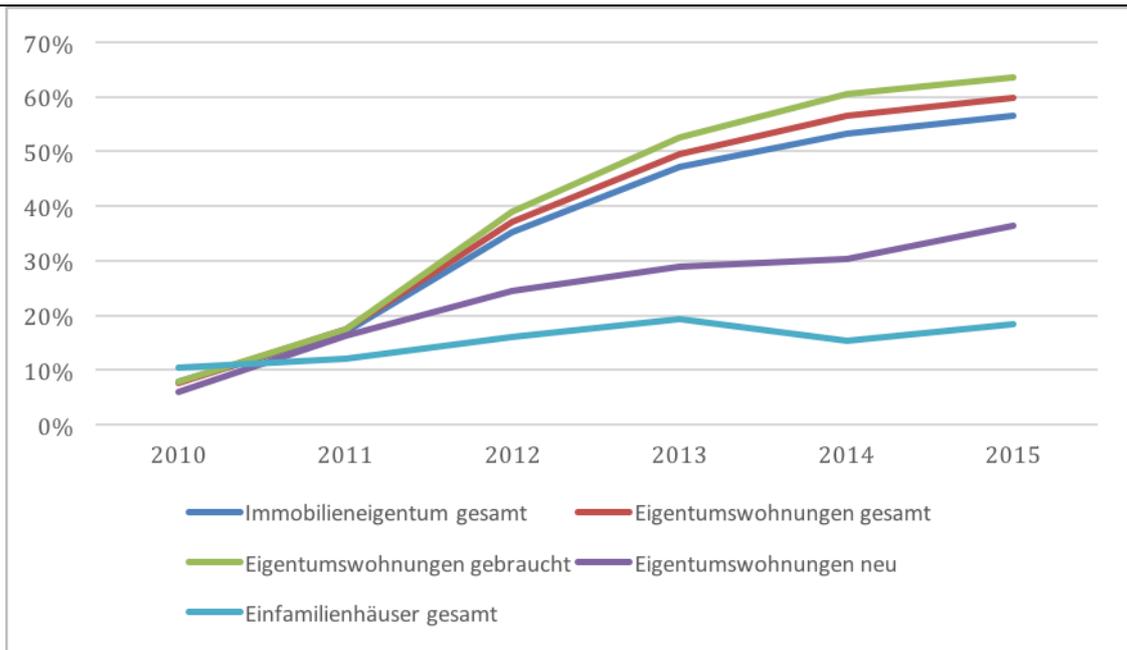


Abb. 14: Preisentwicklung im Eigentumssektor seit 2009 (Feilmayr 2016, 2)

Im Fünfjahresvergleich (2009-2014) der Preisentwicklung im Immobilieneigentumssektor wird deutlich, dass neben der Zunahme beim Immobilienpreis von 53,3 % (ebd.) der Verbraucherpreisindex hier lediglich um 11,8 % (WKO 2016) und der durchschnittliche Nettolohn von Wiener ArbeitnehmerInnen um 1,6 % (Statistik Austria o. J.) gestiegen ist. Die enorme Preisdynamik im Eigentumssektor steht im Gegensatz zur allgemeinen Inflationsrate und den Lohnzuwächsen in Wien. Allgemeine Preisanstiege sind also nicht der Grund für den starken Preisanstieg von Immobilien, sondern beziehen sich spezifisch auf den Immobilienmarkt (WKO 2016; Statistik Austria 2017).

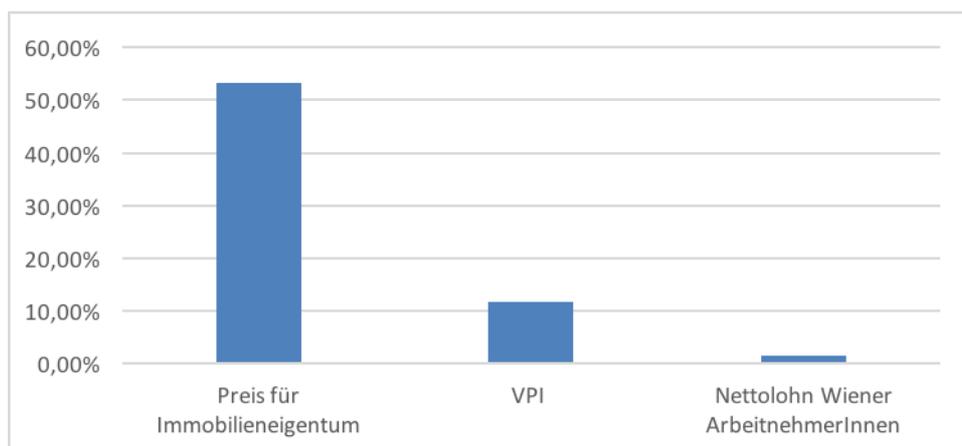


Abb. 15: Fünfjahresvergleich (2009-2014) von Immobilieneigentumpreis, Wiener ArbeitnehmerInnenlöhnen und VPI (Feilmayr 2016; WKO 2016; Statistik Austria 2017)

3.2.2. FINANZIALISIERUNG VON IMMOBILIENEIGENTUM

Die eben ausgeführte Preisentwicklung von Immobilieneigentum macht deutlich, dass der Eigentumssektor über eine große Dynamik verfügt. Dabei ist der rasante Preisanstieg von Immobilieneigentum auch der Attraktivität von Immobilien als Anlageobjekt geschuldet (Kadi/Gutheil-Knopp-Kirchwald 2014, 20). Demnach erfolgt die Nachfrage nach Immobilieneigentum nicht nur durch Privathaushalte, die den Erwerb einer Immobilie zu eigenen Wohnzwecken in Betracht ziehen, womit der Wohnung lediglich die Bedeutung eines Gebrauchsgegenstandes zukommen würde. Vielmehr rückt die Wohnung als Anlageobjekt vermehrt in den Fokus, weswegen sie aktuell einem gewissen Bedeutungswandel unterliegt. Auch durch die aktuelle Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank (EZB), werden Investitionen in Immobilien deutlich attraktiver (Heeg 2015, 5). Um nicht selbst eine Immobilie erwerben zu müssen, kann ebenso in immobilienbezogenen Anlagemöglichkeiten Geld angelegt werden. Hier sind u. a. Immobilienfonds oder Real Estate Investment Trusts (REIT) zu nennen (ebd., 2). Auch weil die klassischen Anlagemöglichkeiten wie Staatsanleihen kaum mehr Zinsen bringen, gewinnen immobilienbezogene Anlagemöglichkeiten auch bei Kleinanlegern an Attraktivität. Dies geht so weit, dass Immobilienfonds heute über stetig wachsenden Geldzufluss verfügen und deren Fondsmanager praktisch gezwungen sind, in Immobilien zu investieren. Dabei handelt es sich überwiegend um Neubebauungen (APA 2016). Um Renditesicherheit auf dem österreichischen Immobilienfondsmarkt zu gewährleisten, die sog. Bündelsicherheit bei Immobilienfonds, erfolgen die Fondsinvestments vor allem in Wohnraum, da hier im Gegenzug zu Büroflächen aktuell eine größere und damit sichere Nachfrage besteht (Putschögl 2017). Für Investoren und Immobilienfondsmanager interessant sind vor allem Regionen, in denen Immobilien über eine gesicherte Nachfrage verfügen – jetzt und in Zukunft. Der Prozess der Finanzialisierung impliziert also, dass Immobilien als Art der Wertanlage genauso wie andere Wertanlagearten Rendite bringen müssen. Neben den Renditeabsichten als Investitionsgrund in Immobilien tritt aber auch noch ihre Funktion als soziales Absicherungsobjekt für den Einzelnen vermehrt in den Vordergrund. Dies impliziert, dass Vorsorgedanken beim Immobilienkauf ebenso eine wachsende Rolle spielen, wo sich der Einzelne nicht mehr allein auf staatliche Leistungen und traditionelles Sparen verlassen möchte (Heeg 2015, 2 f.).

In Wien finden sich vor allem im Bereich der vor 1945 errichteten und bei den in den Vollanwendungsbereich des MRG fallenden privaten Mietwohnungen Indizien, die darauf hinweisen, dass dieses Immobiliensegment verstärkt im Fokus der oben genannten Entwicklungen steht. Im Hinblick auf eine rentable Vermietung der Wohnungen, machen die Möglichkeit zu befristeten Mietverhältnissen sowie das Verlangen von Lagezuschlägen den Erwerb dieser besonders attraktiv (Verlic/Kadi 2015, 50). Dies kann als Grund dafür interpretiert werden, wieso die Mietzinse hier die letzten Jahre besonders gestiegen sind: In zehn Jahren zwischen 2000 und 2010 nämlich um 66,8 % (ebd.). Auch bei der Anzahl der

Transaktionen von Mietshäusern zeigt sich der Altbaubestand als besonders relevant. Deren Anteil an jährlichen Transaktionen ist von 58 % im Jahr 2000 auf 82 % 2011 gestiegen. Die restlichen Transaktionen fallen auf Neubauten, also nach 1945 errichtete Mietshäuser, und Gebäude mit unbekanntem Errichtungsjahr. Neubauten spielen bei den Transaktionen jedoch nur eine unwesentliche Rolle (Getzner/Gutheil-Knopp-Kirchwald 2012, 51). Auch dass die Häuser im Schnitt nach nur zwei Jahren weiterverkauft wurden, deutet darauf hin, dass diese eher als Investitionsobjekt gehandelt wurden (Verlic/Kadi 2015, 51). Bei den erzielten Verkaufspreisen der Mietshäuser liegen die leeren Gebäude, also die ohne BestandsmieterInnen, in bestimmten Gebäudeklassen über denen mit BestandsmieterInnen. Grund hierfür sind – bedingt durch das Fehlen von (oftmals kostengünstigen) Altmietverträgen – die Entwicklungspotenziale dieser Gebäude hinsichtlich potenziell erzielbarer Erträge durch höhere Mietzinse, die vor allem für Investoren wichtig erscheinen (Getzner/Gutheil-Knopp-Kirchwald 2012, 54). Hinsichtlich der Akteursgruppen tragen (private) juristische Personen mit 37 % zum größten Teil zu den Transaktionen im Erwerb von Mietshäusern des Altbaubestandes bei. Gegenüber den anderen AkteurInnen, GBV und Privatpersonen, liegen die bezahlten Quadratmeterpreise mit durchschnittlich 2.662 Euro ebenfalls um einiges höher. Im Vergleich die GBV zahlten durchschnittlich 1.255 und Privatpersonen 1.746 Euro für den Quadratmeter (ebd., 58).

Die genannten Entwicklungen lassen den Schluss zu, dass der Erwerb von Immobilieneigentum nicht nur der Befriedigung individueller Wohnbedürfnisse dient, sondern auch vermehrt im Fokus von Investoreninteressen steht. Weil auch im eigentlich sehr stark reglementierten Mietsektor vor allem im Bereich der Altbaumieten die letzten Jahre starke Mietzinszuwächse und schnelle Weiterverkäufe der Objekte zu verzeichnen sind, entsteht der Eindruck, dass hier vor allem im Sinne von Renditeabsichten Käufe bzw. Verkäufe von Immobilieneigentum getätigt werden. Der Zusammenhang lässt sich nicht mit absoluter Sicherheit herstellen, weil hierfür die Hintergründe der einzelnen Transaktionen und Mietzinsberechnungen genauer betrachtet werden müssen. Gewiss ist jedoch ein Trend hinsichtlich der oben genannten Entwicklungen.

3.3. STEIGENDE WOHNUNGSNACHFRAGE DURCH URBANES BEVÖLKERUNGSWACHSTUM

Renditebestrebungen von ImmobilieneigentümerInnen lassen sich ohne die entsprechende Nachfrage nach Wohnraum nicht realisieren. Mietzinssteigerungen und steigende Eigentumspreise sind daher vor allem Ausdruck einer wachsenden Nachfrage. Etwa seit den 2000er-Jahren ist im Kontext mit dem gegenwärtigen städtischen Bevölkerungswachstum von Reurbanisierung, Renaissance der Stadt, Revitalisierung der Innenstädte und dem *urban age* die Rede. Und damit eine klare Abgrenzung zu dem, was zwischen Mitte und Ende des 20. Jahrhunderts in Städten zu beobachten war: Suburbanisierung. Das Urbane erlebt seit den 2000er Jahren neuen Aufwind. Die neue Attraktivität der Städte hat verschiedene Ursachen. Im europäischen und nordamerikanischen Raum liegt die Wanderungsmotivation

vor allem in den Arbeits- und Emanzipationsbiografien der Wandernden begründet (Brake/Herfert 2012, 12 f.). Dies lässt sich zwar nicht als Leittrend identifizieren, stellt aber eine städtische Entwicklungstendenz dar, die viele Städte betrifft und dabei andere Tendenzen wie die Suburbanisierung nicht ausschließt (Herfert/Osterhage 2012, 86).

Das 21. Jahrhundert hingegen gilt als *urban age*. Heute leben – global betrachtet – mehr Menschen in Städten als außerhalb dieser. Dieses Wachstum ist durch Wanderungen begründet, die sich zugunsten der Städte ergeben. In der nördlichen Hemisphäre bzw. in stärker entwickelten Wirtschaftsräumen, die als Wirtschaftsstandorte auch in den heutigen Globalisierungszeiten konkurrenzfähig geblieben sind, gilt die Stadt als bevorzugter Wohnstandort. Die Bedeutung städtischer Orte ist daher stetig gewachsen (Brake 2011, 299 f.).

3.3.1. STÄDTISCHE REGIONEN IN ÖSTERREICH

Dieser generelle Urbanisierungstrend lässt sich die letzten zehn Jahren auch in Österreich erkennen. Mit 41 % lebt ein großer Bevölkerungsanteil Österreichs immer noch in ländlich geprägten Regionen⁶. Dennoch ist zwischen 2006 und 2015 ein deutlicher Anstieg der Bevölkerungszahlen in städtisch geprägten Regionen⁷ zu erkennen. Lebten 2006 noch 2,49 Millionen Menschen in städtischen Regionen, sind es 2015 bereits 2,7 Millionen, was ein Wachstum von 8,2 % in zehn Jahren bedeutet. Insgesamt stieg die Bevölkerungszahl hingegen im gleichen Zeitraum lediglich um 3,9 %. Die ländlichen Regionen sind mit einem Plus von 0,3 % die Verlierer dieser Entwicklung. Zwischenzeitlich ist die Bevölkerung in überwiegend ländlichen Regionen sogar zurückgegangen (Eurostat o. J.).

Städtische Regionen stellen in Österreich die NUTS-2-Einheiten Wien, Wiener Umland/Nordteil, Wiener Umland/Südteil, Innsbruck und Rheintal-Bodenseegebiet dar (Eurostat o. J.). Mit der Konzentration der drei überwiegend städtischen Einheiten in und um Wien wird die besondere Bedeutung dieser Stadtregion in Österreich nochmals deutlich. Hier existieren die Entwicklungen der Suburbanisierung und Reurbanisierung ganz deutlich nebeneinander und bestätigen damit die These, dass eine stattfindende Reurbanisierung in einer Stadtregion nicht zwangsläufig eine Trendabkehr von der Suburbanisierung bedeuten

⁶ Region = NUTS-2-Einheit

⁷ Auf Basis der Stadt-Land-Typologisierung der amtlichen Statistik der EU sind drei Typen von Regionen vorzufinden:

1. Überwiegend städtisch: weniger als 15 % der LAU-2-Einheiten bzw. des Gemeindegebiets sind ländlich
2. Intermediär: 15-50 % des Gemeindegebiets sind ländlich
3. Überwiegend ländlich: mehr als 50 % des Gemeindegebiets sind ländlich

Welche LAU-2-Einheiten als ländlich gelten, ergibt sich aus der Bevölkerungsdichte ihrer einzelnen 1km² großen Gitterzellen (Grid Cell). Zusammenhängende Grid Cells mit einer Gesamtbevölkerung von mind. 5.000 und jeweils mind. 300 EinwohnerInnen innerhalb der LAU-2-Einheit stellen ein städtisches Gemeindegebiet dar (Eurostat o. J.).

muss. Es geht vielmehr um die Stärkung der nach innen gerichteten Wachstumstendenzen der Stadt (BBSR 2011; zitiert nach Brake 2011, 313).

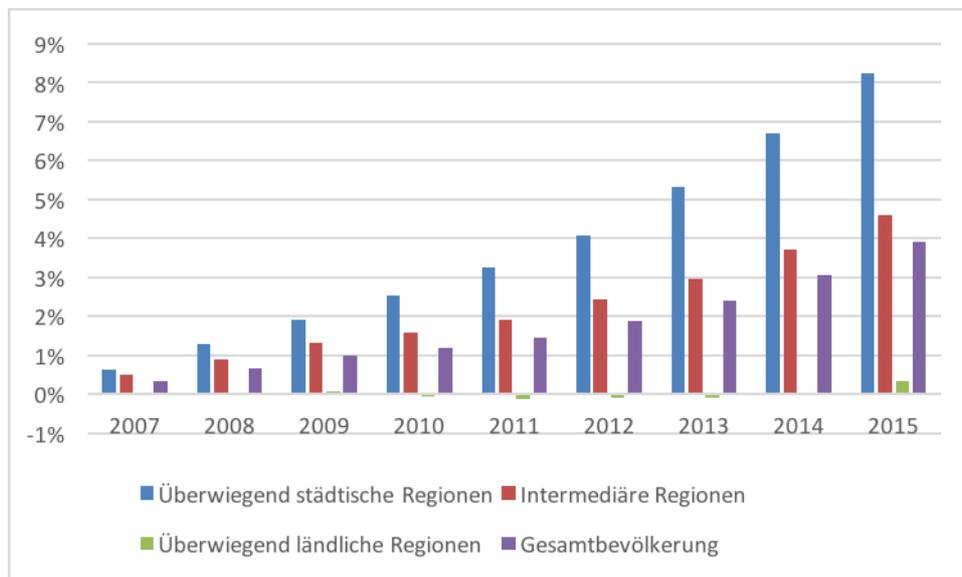


Abb. 16: Veränderung der Bevölkerungszahl in städtischen, ländlichen & intermediären Regionen in Österreich seit 2006 (Eurostat 2017b)

3.3.2. BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN WIEN

Betrachtet man nun die Bevölkerungsentwicklung Wiens näher, wird deutlich: Wien ist gewachsen und wird auch weiterhin wachsen. Zwischen 2005 und 2015 ist die Bevölkerung Wiens bereits von 1,64 Millionen auf 1,81 Millionen EinwohnerInnen gestiegen. Und auch für die Zukunft wird prognostiziert, dass sich dieser Trend vor allem in den nächsten zehn Jahren noch weiter fortsetzen bzw. noch verstärken wird. Bis 2024 könnte die Bevölkerung damit um weitere 10 % wachsen. Demnach würden 1,952 Millionen Menschen in Wien leben. Hauptgrund dafür wird die Zuwanderung aus dem Ausland sein (siehe Abb. 22 im Anhang auf Seite 92) – so wie bereits in den vergangenen Jahren (siehe Abb. 23 im Anhang auf Seite 92). Die Bevölkerungsentwicklung nach 2024 lässt sich nur noch schwer prognostizieren, dennoch geht man für die darauffolgenden zehn bzw. zwanzig Jahre von einem weiteren, wenn auch weitaus schwächeren Bevölkerungswachstum aus. Als Prognose werden für 2034 2,04 Millionen und für 2044 2,11 Millionen EinwohnerInnen vorhergesagt (MA 23 2014, 12).

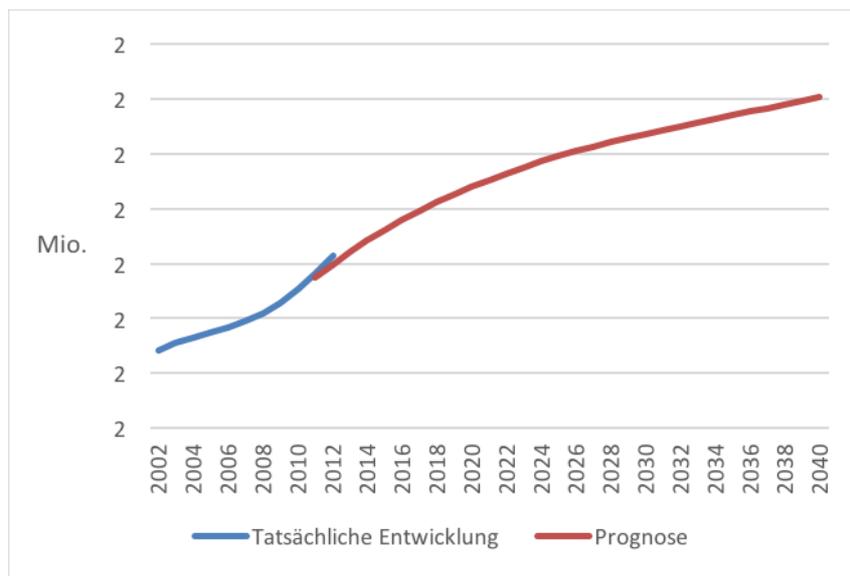


Abb. 17: Tatsächliche und prognostizierte Bevölkerungsentwicklung in Wien (2002–2040) (ebd.)

Sicherlich geht mit Prognosen immer eine gewisse Unsicherheit einher. Vor allem, wenn Wanderungsbewegungen aus dem Ausland Hauptmotiv für Bevölkerungswachstum sind. Diese sind stets abhängig von wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen im Heimat- sowie im Zielland. Die jüngsten Ereignisse in Syrien und die dadurch verursachten Migrationsströme der letzten Jahre zeigen die Korrelation zwischen geopolitischen Ereignissen und Wanderungsbewegungen. Die Anfang 2014 veröffentlichte Prognose zum Bevölkerungswachstum für 2014 und 2015 hat sich letztendlich als zu niedrig erwiesen. 2015 betrug der Wanderungssaldo aus dem Ausland mit 37.942 ca. 20.000 EinwohnerInnen mehr als prognostiziert (Statistik Austria 2016b). Der Zuzug von 6.800 syrischen Flüchtlingen hat 2015 wesentlich dazu beigetragen (ORF o. J.). Für die Zukunft Wiens bedeutet das einerseits, dass sich das exakte Bevölkerungswachstum nur schwer vorhersagen lässt, andererseits aber der Trend zu einem weiteren Anstieg potenziell gegeben ist.

3.4. VERÄNDERUNG DER WOHNFORMEN

Die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt wird maßgeblich bestimmt durch die demografische Entwicklung der Bevölkerung. Gesellschaftliche Entwicklungen tragen dazu bei, dass sich die Nachfrage am Wohnungsmarkt verändert. Die Nachfrage nach Wohnlagen, Wohnungsgrößen, Kostenvorstellungen etc. verändert sich und ist Ausdruck dieser gesellschaftlichen Trends. Veränderungen von Arbeitsmarkt und Beschäftigungsverhältnissen auf der einen Seite und Veränderungen der Lebensstile der Menschen auf der anderen Seite tragen dazu bei.

3.4.1. EINE NEUE SEHNSUCHT NACH GEMEINSCHAFT?

Nicht nur die erhöhte Nachfrage nach Wohnraum durch ein schnelles Bevölkerungswachstum stellt eine Herausforderung für den Wohnungsmarkt dar, sondern auch sich verändernde Ansprüche an den Wohnraum. Gesellschaftliche Transformationen wie eine sich weiter verstärkende Individualisierung, die Loslösung von familiären Strukturen, erhöhte Arbeitsplatzmobilität führen zur Pluralisierung der Lebensformen. Die traditionelle Familie mit Mutter, Vater, Kind(ern) wird somit ergänzt durch kinderlose (Ehe-)Paare, Alleinerziehende, Singles oder Paare, die nur temporär zusammenleben und ansonsten aber in getrennten Haushalten. Diese Pluralität lässt sich auch räumlich zuordnen. Großstädte weisen diesbezüglich immer noch eine größere soziokulturelle Heterogenität auf als ländliche Regionen, weswegen die Pluralität der Lebensstile dort sehr viel stärker ausgeprägt ist (Brech 2002, 144).

Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass die große Vielfalt an unterschiedlichen Haushaltsformen also vor allem in Großstädten relevant ist. Daraus resultiert wiederum ein besonderer Anspruch an das Wohnungsangebot. Man könnte davon ausgehen, dass der Wunsch nach einem Leben in Gemeinschaft durch die Individualisierung verdrängt wurde. Dem ist nicht so. Es zeigt sich, dass neue Wohnformen das Gemeinschaftliche anvisieren – quasi in Neuauflage durch „Individualisierung in Gemeinschaft“ (ebd., 154). Denn aus der Zunahme an kleineren Haushalten ergeben sich neue Ansprüche an soziale Netzwerke, die nicht mehr automatisch aus einem großen Familienverbund resultieren, sondern vermehrt selbst gewählt sind. Nachbarschaftliche soziale Netzwerke gewinnen somit an Bedeutung. Die Individualisierung beflügelt also gleichzeitig eine neue Gemeinschaftssehnsucht, die neue Wohnformen hervorbringt, die zwar kleinere private Einheiten beinhalten und gleichzeitig den BewohnerInnen eine Teilhabe an der Gestaltung ihres Lebensumfeldes ermöglichen. Folglich wird einerseits Abgrenzung, andererseits Gemeinschaftlichkeit und Partizipation angestrebt (ebd., 159–162). In Kombination mit dem Wunsch nach günstigen Wohnformen wächst das Interesse an Baugemeinschaften und gemeinschaftlichen Wohnprojekten, die es den BewohnerInnen ermöglichen, selbstbestimmt und dennoch in Gemeinschaft zu leben. Die vor allem aus dem akademischen Milieu kommenden BewohnerInnen streben so die Neuorganisation des Wohnens an, die die individuellen Wohnansprüche berücksichtigen (Wonneberger 2015, 22 f.).

3.4.2. GEMEINSCHAFTLICH WOHNEN IN WIEN: POTENZIALABSCHÄTZUNG

2009 untersuchte Robert Temel das Potenzial von Baugemeinschaften in Wien anhand einer Befragung von 1.000 WienerInnen. Wenn auch nicht besonders repräsentativ, gibt dies zumindest eine gewisse Vorstellung von der Bereitschaft zum gemeinschaftlichen Wohnen. Dabei wurde deutlich, dass 17 % der Befragten es sich „sehr“ oder „ziemlich“ gut vorstellen könnten, mit Bekannten oder Freunden gemeinsam eine Baugemeinschaft zu gründen.

Sozioökonomisch betrachtet handelt es sich hierbei vor allem um die junge, einkommensstarke Bevölkerungsschicht unter vierzig Jahren. Diese Zahlen unterliegen dennoch starken Schwankungen, weil Interesse für Baugemeinschaften grundsätzlich einem gewissen Wandel unterliegt. Einflussfaktoren sind hier vor allem Förderbedingungen, die Verfügbarkeit von geeigneten Grundstücken, Baurichtlinien und persönliche Umstände (Temel et al. 2009, 16). Weil es sich bei den Baugemeinschaften um Neubauprojekte handelt, spielt auch der Faktor Zeit eine entscheidende Rolle beim potenziellen Interesse an Baugemeinschaften. Lange Wartezeiten auf Grundstücke oder die Fertigstellung des Baus lassen viele Interessierte von der Idee von gemeinschaftlichen Bauprojekten abkommen (ebd., 18). Sicherlich ist die Baugemeinschaftsszene in Wien nicht so lebendig wie beispielsweise in Hamburg. Trotzdem besteht auch in der Wiener Bevölkerung Interesse an gemeinschaftlichen Wohnformen, das zukünftig voraussichtlich wachsen und zur vermehrten Realisierung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten führen könnte.

3.5. ZWISCHENFAZIT

Es wird deutlich, dass vor allem im privaten Mietsegment die letzten Jahre deutliche Preisanstiege zu verzeichnen sind. Wenn gleich die Mietzinse für Wohnungen der Gemeinnützigen Bauvereinigungen und des kommunalen Wohnungsbaus noch immer relativ preisgünstig und generell weniger starken Preissteigerungen unterliegen. Bedingt durch den erschwerten Zugang zu diesen Wohnungen (z. B. lange Vormerkzeiten oder andere administrative Barrieren) wird aber deutlich, dass letztlich vor allem Wohnungssuchende, die kurzfristiger neuen Wohnraum suchen oder nicht die administrativen Voraussetzungen erfüllen, den starken Mietzinsanstiegen auf dem privaten Wohnungsmarkt ausgeliefert sind. Bei Neuvermietungen in diesem Teilsegment wird heute aber immer wahrscheinlicher, dass es sich um befristete Mietverhältnisse handeln wird. Neuvermietungen im privaten Wohnsegment bringen daher häufig gewisse Wohnunsicherheiten mit sich, weil bei unbefristeten Mietverträgen kein langfristiges Mietverhältnis gewährleistet ist. Hier stehen also unsichere, teurere Mietverhältnisse im privaten Mietsegment günstigen, langfristigen Mietverhältnissen bei den Gemeinnützigen Bauvereinigungen mit meist sehr langen Wartezeiten gegenüber.

Im Eigentumssektor sind die letzten Jahre ebenfalls sehr starke Preissteigerungen zu verzeichnen. Diese liegen deutlich über den üblichen Verbraucherpreissteigerungen und stellen im Hinblick auf die Eigennutzung der Immobilien die Leistbarkeit von Eigentumswohnungen und –häuser in Wien für die breite Masse der Bevölkerung in Frage. Auch weil Tendenzen der Finanzialisierung von Immobilieneigentum zu erkennen sind, sind wohl zukünftig auf Grund der steigenden Nachfrage nach Immobilieneigentum zum einen Preissteigerungen im Eigentumssektor zu erwarten. Zum anderen besteht die Gefahr, dass sich Renditebestrebungen bei Vermietungen dieser Immobilien zukünftig noch weiter auf die Höhe des Mietzinses auswirken. Es wird ersichtlich, dass der Wiener Wohnungsmarkt in den

letzten Jahren also gewisse Entwicklungen aufweist, die die leistbare Wohnraumversorgung der WienerInnen gefährden. In Kombination mit einer steigenden Bevölkerungszahl könnten die nächsten Jahre daher teurere und unsichere Wohnverhältnisse in Wien zunehmen. Dies lässt den Schluss zu, dass zukünftig alternative Formen der Wohnraumproduktion an Relevanz gewinnen könnten, die das klassische Wohnungsangebot von Markt und Staat – in diesem Fall die Stadt Wien – durch zivilgesellschaftliches Engagement ergänzen. In Kombination mit einem generell gesteigerten Interesse an gemeinschaftlichen Wohnformen in Wien lässt sich also durchaus eine günstige Ausgangssituation für solidarökonomische Wohnungsinitiativen in Wien vorfinden. Fraglich bleibt jedoch, ob die Bildung gemeinschaftlichen Eigentums in Form von Baugemeinschaften im Hinblick auf die Schaffung leistbaren Wohnraums besonders geeignet ist. Robert Temel kommt in seiner Potenzialanalyse zumindest zu dem Schluss, dass die Selbsthilfe in der Wohnraumproduktion vor allem für Menschen aus der jungen, einkommensstarken Bevölkerungsschicht relevant ist. Bevölkerungsgruppen, denen der Zugang zu Wohnraum bedingt durch eine schlechte finanzielle Ausstattung also zuerst erschwert wird, sind also nicht unbedingt die Adressaten der selbstorganisierten, gemeinschaftlichen Wohnraumproduktion.

4. SOLIDARÖKONOMISCHE WOHNUNGSINITIATIVEN IN WIEN

Wie im vorangegangenen Kapitel diskutiert ergibt sich angesichts der jüngsten Entwicklung für Wien eine Relevanz für solidarökonomische Wohnungsinitiativen. Auf Basis dessen, dass solidarökonomische Initiativen eines Gemeinschaftseigentums bedürfen, um die Handlungsprinzipien Freiwilligkeit, Kooperation, Solidarität, Selbstorganisation und Demokratie konsequent umsetzen können, befasst sich das folgende Kapitel mit den Umsetzungsmöglichkeiten dessen für Immobilien in Wien. Dies beinhaltet zum einen die Möglichkeiten für Rechtsformen sowie das Aufzeigen aktueller Projekte der Wohnraumproduktion, die sich auf selbstverwaltetes Wohnen in Kollektiveigentum konzentrieren. Dazu soll chronologisch bei den historischen Vorläufern des selbstverwalteten Wohnens in Wien, der Wiener Siedlerbewegung begonnen werden.

4.1. DIE WIENER SIEDLERBEWEGUNG ALS PIONIERE DES SELBSTVERWALTETEN BAUENS + WOHNENS

Die eigenständige Versorgung der Menschen in Form von Selbsthilfe – sowohl im Allgemeinen als auch im Wohnungs- und Bausektor – war nicht immer positiv konnotiert. Vor allem aus der Sicht der Betroffenen, denn für diese war die Selbsthilfe oft nur ein „schlechter Ersatz für weggefallene andere Formen der Versorgung“ (Novy 1983, 23). Selbsthilfe hatte also nicht immer einen guten Ruf, doch es gibt auch Ausnahmen. Die „Selbsthilfebewegungen von unten“ (ebd.) gab es zum Beispiel in Form von großen Gemeinschaftssiedlungen. Als besonders repräsentativ dafür gilt die Wiener Kleingärtner- und Siedlerbewegung, die bis 1924/1925 ca. 3.000 Siedlerhäuser in Genossenschaftssiedlungen entstehen ließ. Bis 1933 waren es sogar ca. 7.000 Häuser. Klaus Novy geht sogar soweit zu behaupten, die „Siedlerbewegung [sei] der soziale Motor der neuen Wohnungspolitik“ (ebd.) des späteren roten Wiens gewesen. Was 1911 in Wien als 36 KleingärtnerInnen begann, wuchs 1918 – bedingt durch eine desolante Ernährungssituation während des Ersten Weltkriegs – bereits auf 6,5 Millionen Quadratmeter bewirtschaftete Fläche durch 30.000 Familien an. Ungeachtet der Eigentumsrechte war die Aneignung von Flächen am Rande von Wien dann nicht mehr aufzuhalten, was dazu führte, dass schon bald 60.000 KleingärtnerInnen die Stadt umschlossen. Weil die Wohnungsnot weiter drängte, begannen die GärtnerInnen Wohnhütten in ihren Gärten zu bauen, woraus schließlich die Wiener Siedlerbewegung und damit insgesamt ein System von gemeinnützigen Bautätigkeiten hervorging. Somit entstand im Kleinen aus der Not heraus eine wahre Massenbewegung. Hauptsächlich fernab der Legalität erkämpften sich die SiedlerInnen schlussendlich ihr Recht (ebd., 24 f.). Was einst als wilde Bautätigkeiten begann, entwickelte sich ab 1921 als Institutionalisierung einer organisierten Selbsthilfe. Das bedeutet, dass Netzwerke und Hilfsunternehmen entstanden, die neue Produktionsmittel beschafften und

die Arbeitskräfte organisierten. So entstanden die *Gemeinwirtschaftliche Siedlungs- und Baustoffanstalt (GESIBA)* und die *Gemeinnützige Baustoffanstalt Grundstein*. Die GESIBA besteht bis heute und ist mittlerweile als Gemeinnützige GmbH organisiert, die über 25.000 Wohnungen verfügt (Gruber 2015, 44). Die Genossenschaftssiedlungen dieser Zeit besaßen eine sozialreformerische Intention, welche sich durch Baurecht, gemeinschaftliche Infrastruktur (wie Genossenschaftshäuser, Konsumgenossenschaften etc.), neutralisiertes Kapital durch gemeinnütziges Genossenschaftseigentum (am Haus), Selbstverwaltung etc. äußerte. Hierzu zählen insbesondere die Siedlungen Rosenhügel, Glanzing, Wien-West/Heuberg, Hoffingergasse, Flötzersteig und die Künstlersiedlung (Novy 1983, 45 ff.). Bedingt durch die aktiven Bautätigkeiten der Stadt Wien seit 1924 in Form von Gemeindegewerkschaften/-wohnungen kam die Siedlerbewegung zum Erliegen und das Wohnungsangebot wurde durch Wohnungen ergänzt, die kommunal und damit nicht mehr in Selbstverwaltung organisiert wurden (ebd.).

4.2. KOLLEKTIVES EIGENTUM DURCH DIE WAHL DER GEEIGNETEN RECHTSFORM

Selbstverwaltetes Wohnen im Gemeinschaftseigentum äußert sich heute nicht mehr in wilden Siedlungen am Wiener Stadtrand. Mit steigender Popularität von Baugemeinschaften und gemeinschaftlichen Wohnprojekten ist aber auch in Wien die letzten Jahrzehnte wieder selbstverwalteter Wohnraum in kooperativer Form entstanden, der nicht im Privateigentum einzelner steht, sondern im kollektiven Eigentum. Weil das kollektive Eigentum von Wohnraum die Basis zur Umsetzung solidarökonomischer Handlungsprinzipien bildet, sollen zwei mögliche Organisationsmodelle für Wien nun näher betrachtet werden.

4.2.1. GENOSSENSCHAFTEN

Genossenschaften stellen die idealtypische Rechtsform der Solidarischen Ökonomie dar, wie in Kapitel 2.5.1 bereits ausführlich erklärt. In Wien spielen Genossenschaften vor allem in Form der Gemeinnützigen Bauvereinigungen eine bedeutende Rolle. 26 Prozent der Mietwohnungen sind im Eigentum von Gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBV) (vgl. Kapitel 3.1.1), welche größtenteils genossenschaftlich organisiert sind (Statistik Austria 2016d, 46). Als gemeinnützige Wohnbauträgerinnen tragen sie also wesentlich zur Schaffung neuen und leistbaren Wohnraums bei.

4.2.1.1. Gemeinnützige Bauvereinigungen als Genossenschaften

Ein Blick auf die Entwicklung der Wohnungsgenossenschaften in ganz Österreich zeigt, 2013 waren 407.700 Wohnungen im Besitz einer Genossenschaft, was ein Plus von fast 100 % seit 1980 bedeutet. Dahingegen hat sich die Anzahl der Wohnungsgenossenschaften dezimiert: von 136 im Jahr 1980 auf 98 im Jahr 2014. Die Zahl ist seit 2005 relativ konstant geblieben (GBV o.J.). In den 1970er und 1980er Jahren waren Fusionen von Wohnungsgenossenschaften weit verbreitet, was die starke Reduktion in den 1980er Jahren erklärt (–20

Genossenschaften in zehn Jahren) (Eckhardt 2006, 20). Neugründungen von Wohnungsgenossenschaften waren seit den 2000er Jahren zunächst nicht zu verzeichnen (Schaschko 2010, 249). Geändert hat sich das zwar zwischenzeitlich 2016 mit der Gründung der WoGen, der Wohnprojekte-Genossenschaft, in Wien, auf die in Kapitel 4.3.1 noch näher eingegangen wird (Feldmann 2017). Dennoch wächst zwar insgesamt der Bestand an Genossenschaftswohnungen, aber die Anzahl der Wohnungsgenossenschaften stagniert oder schrumpft. Stattdessen wächst der Wohnungsbestand einzelner bereits bestehender Wohnungsgenossenschaften stark. Während 1980 eine Genossenschaft noch durchschnittlich 1.531 Wohnungen besaß, sind es 2014 bereits 4.157 Wohnungen (GBV o.J.).

Weil sich der Staat in der Vergangenheit weiter aus der Wohnraumversorgung zurückgezogen hat, hat sich eine gewisse Vereinnahmung der Gemeinnützigen Bauvereinigungen im Sinne der Wohnbaupolitik abgezeichnet. Hierdurch haben sich starke Einschränkungen in der genossenschaftlichen Autonomie ergeben, woraus strukturelle Anpassungen in der Organisation der Wohnungsgenossenschaften resultierten. So entfernen sich die Genossenschaften vermehrt den ursprünglichen Genossenschaftsprinzipien wie Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung (Eckhardt 2006, 23–25).

4.2.1.2. Genossenschaften als Kleinwohnbaukooperative

Laut Eckhardt bilden sich heute drei Strukturtypen von Wohnungsgenossenschaften in Österreich heraus, die unterschiedliche Autonomiegrade aufweisen. Die *Kleinwohnbaukooperative* garantiert das höchste Maß an Autonomie und arbeitet nach den ursprünglichen Grundgedanken der Genossenschaft. Diese werden dem genossenschaftlichen Identitätsprinzip gerecht, d. h. die Mitgliedshaushalten identifizieren sich mit dem Organbetrieb der Genossenschaft weiterhin. Quantitativ gesehen spielen diese aber kaum eine Rolle. Eine weitere Variante ist die Wohnbaugenossenschaft als Gesellschafterin. Außerdem existiert noch der gemeinnützige Verbund, bei dem die Primärgenossenschaften auf Verbundebene arbeitsteilig zusammenarbeiten und dies auch entsprechend gefördert wird (ebd.). Die Kleinwohnbaukooperative entspricht dem idealtypischen Ansatz der Solidarischen Ökonomie, bedingt durch die Anwendung von Selbsthilfe, Selbstorganisation und Selbstverwaltung. Beispielhaft für diese Art des Strukturtyps ist heute am ehesten die WoGen, die Wiener Wohnprojekte-Genossenschaft (vgl. Kapitel 4.3.1).

Warum sich in der Vergangenheit (die WoGen ausgenommen) keine Baugemeinschaften oder Wohnprojekte als Genossenschaften gegründet haben, liegt vor allem darin begründet, dass das österreichische Genossenschaftsgesetz nicht wie beispielsweise das deutsche reformiert wurde hinsichtlich einer Gründungserleichterung. Baugemeinschaften wie die Wiener Sargfabrik oder das Wohnprojekt Wien spielten zwar anfänglich mit dem Gedanken, auf Basis einer Genossenschaft ihre Projekte umzusetzen, entschieden sich schlussendlich aber dagegen. Gründe hierfür waren vor allem der Mehraufwand. Die Erfüllung von Auflagen

wie der Beitritt eines Revisionsverbandes, dem eine jede Genossenschaft angehören muss, erwiesen sich als zu aufwändig. Dieser fungiert zwar unterstützend auch als Unternehmensberatung für Genossenschaften, verlangt aber auf der anderen Seite auch beispielweise einen jährlichen Bericht. Ein weiterer Grund ist eine wienspezifische, unkompliziertere Alternative, die das in einem Verein in Kombination mit dem Wiener Wohnheim (hierauf wird im folgenden Unterkapitel noch näher eingegangen). Diese erweist sich als weniger aufwändig und ermöglicht den einzelnen Wohngruppen eine gewisse Autonomie (Gruber 2017, Interview).

4.2.2. EIN WIENER ORIGINAL: VEREIN+HEIM-KOMBINATION

Fernab des Individualeigentums und damit der Einzeleigentümergeinschaft hat sich in Wien in den letzten Jahrzehnten das Organisationmodell von Verein und Wohnheim für Baugemeinschaften etabliert. Durch diese Kombination der Organisationsformen hat sich ein Weg aufgetan, dem Anspruch der Bewohnergruppen auf Gemeinschaft einerseits und Selbstverwaltung andererseits gerecht zu werden. So wurde 1996 das gemeinschaftliche Wohnprojekt *Sargfabrik* im 15. Wiener Stadtbezirk vom *Verein für Integrative Lebensgestaltung* als Wohnheim erbaut (Sargfabrik o. J.; Gruber 2015, 41) und stellte damit das erste Projekt dieser Form in Wien dar. Die Sargfabrik sollte damit nicht das letzte gemeinschaftliche Wohnprojekt in Wien sein, das diesen Weg wählte. Andere folgten ihrem Beispiel wie die konfessionell ausgerichteten B.R.O.T.-Projekte oder das Wohnprojekt Wien am Nordbahnhof (Feldmann 2017, Interview). Durch die Deklarierung als Wohnheim ergeben sich zunächst (förder-)rechtliche Möglichkeiten, die beim individuellen Eigentum oder im klassischen Mietmodell nicht denkbar wären. So ist zum Beispiel die Zurechnung von gemeinschaftlichen Flächen bei der Wohnbauförderung möglich, die bei neuen Gemeinschaftsprojekten häufig ebenso geplant werden. Der Verein in Form der HausbewohnerInnen ist Eigentümerin des Gebäudes, wodurch sich de facto ein Gemeinschaftseigentum ergibt. Denn jedes Vereinsmitglied besitzt demnach einen Teil des Gebäudes, aber nicht die eigene Wohneinheit im Speziellen, also vielmehr einen relativen Anteil am Ganzen (Gruber 2015, 42).

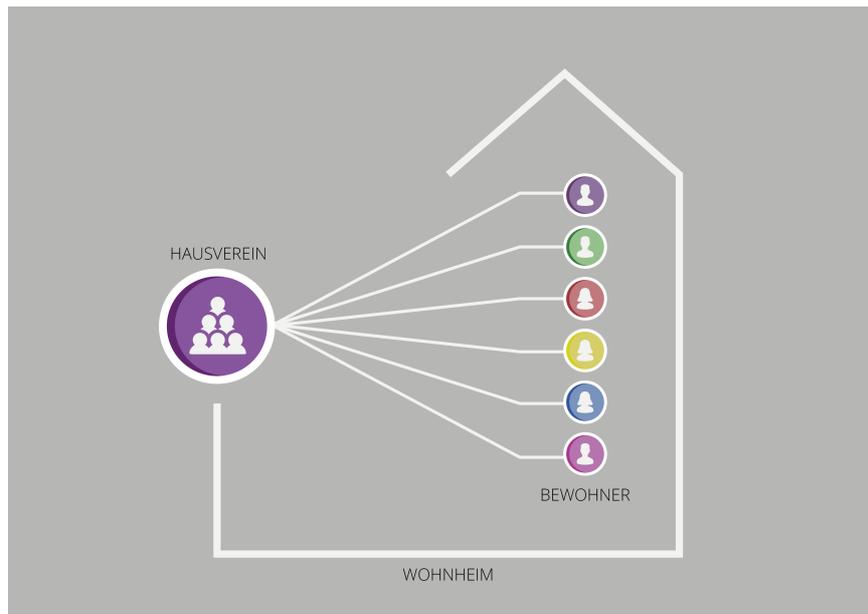


Abb. 18: Wienspezifisches Wohnheim-Verein-Modell für Baugemeinschaften (eigene Darstellung nach Gruber 2015, 42)

So haben die BewohnerInnen der Wohnprojekte ähnlich wie in der Genossenschaftsform drei Rollen inne: Sie sind als Vereinsmitglieder EigentümerInnen, VermieterInnen und MieterInnen gleichzeitig. Potenzielle Einzelinteressen der BewohnerInnen wie Gewinnbestrebungen beim Wiederverkauf spielen in Bezug auf das Eigentum keine Rolle, wodurch die Spekulation mit individuellen Wohneinheiten unterbunden wird. Durch die Kombination aus Heim und Verein entsteht ein Modell, das sich der Wohnform einer (in Deutschland und der Schweiz üblichen) Kleingenossenschaft sehr ähnelt. Durch das Wohnheim lassen sich Prinzipien wie Solidarität, Identifikation mit der Gemeinschaft, Selbstverwaltung und Selbstbestimmung in den Projekten vereinigen. Im Speziellen lassen sich diese außerdem noch über die Vereinsstatuten ausgestalten, um so eigenständig projektbezogene Entscheidungen zu treffen. Auch wie gewisse Entscheidungsprozesse oder Mitbestimmungsmöglichkeiten für die einzelnen Vereinsmitglieder resp. BewohnerInnen letztendlich aussehen, lässt sich so festlegen (ebd.).

Das Wohnheim ist ein Wiener Spezifikum, d. h. die anderen österreichischen Bundesländer kennen diese Förderschiene nicht. Weiters ist es zwar mittlerweile das am häufigsten genutzte Modell für Baugemeinschaften in Wien, dennoch handelt es sich hierbei eher um ein Provisorium. Das Heim stellt keine spezielle Förderschiene für gemeinschaftliche Wohnprojekte dar, sondern bezieht sich auf den klassischen Heimneubau und zur Förderung der HeimbewohnerInnen (vgl. §2 Abs. 5 WWFSG). Hierunter fallen im ursprünglichen Sinne Heime wie Jugend-, Lehrlings- oder Studentenwohnheime. Die Gewährung der Förderung für gemeinschaftliche Wohnprojekte ergibt sich daher aus einem gewissen Ermessensspielraum bei der Anwendung des Wiener Wohnbauförderung- und Wohnbausanierungsgesetzes.

Damit besteht die Gefahr, dass bei sich ändernden Rahmenbedingungen, die Heimförderung auch mal nicht erteilt werden könnte (Feldmann 2017, Interview).

4.3.SOLIDARÖKONOMISCHE DACHORGANISATIONEN

Neben den Einzelprojekten von Baugemeinschaften, haben sich in Wien aktuell Organisationen zur Unterstützung neuer Baugemeinschaften und gemeinschaftlicher Wohnprojekte gegründet, deren Fokus auf der Kollektivierung von Immobilieneigentum bzw. des Bodens liegt. Neben der Unterstützung bei der Umsetzung gemeinschaftlicher Projekte besteht die Zielsetzung, durch die Implementierung der einzelnen Baugemeinschaften und gemeinschaftlichen Wohnprojekte in ein übergeordnetes System außerdem ein Instrument zu schaffen, das Wohnraum bzw. seinen Boden so auch langfristig einer möglichen Verwertung durch den Markt entzieht. Hierzu werden im Folgenden drei (noch junge) Initiativen in Wien vorgestellt.

4.3.1. WOGEN

4.3.1.1. Kontext

Mit der Wohnprojekte-Genossenschaft (abgekürzt: WoGen) hat sich 2017 in Wien eine neue Genossenschaft gegründet. Da es in Österreich bisher keine auf Baugemeinschaften spezialisierten Bauträger gab, entstand das Bestreben einen solchen zu gründen. Gegründet wurde die WoGen letztendlich von Personen, die bereits in Baugemeinschaften oder gemeinschaftlichen Wohnprojekten leben bzw. diese (mit-)gegründet haben oder mit der Idee des selbstverwalteten, gemeinschaftlichen Wohnens sehr stark sympathisieren. Einer der aktuellen Vorstände, Heinz Feldmann, einst selbst Mitbegründer des Wohnprojekt Wien am Nordbahnhof, bezeichnet unter anderem seine Erfahrungen aus dem Wohnprojekt Wien als Motivation für die Gründung der Dachgenossenschaft. Schon vor Realisierung des Wohnprojekt Wien empfanden die Beteiligten die Genossenschaft als die geeignete Rechtsform für ihr Wohnprojekt, weil sie den Gedanken des Gemeinwohls schon in ihrer Rechtsform verankert hat. Es zeigte sich dann aber, dass die Umsetzung als Genossenschaft für ein einziges Wohnprojekt zu dieser Zeit zu kostenintensiv und zeitaufwändig gewesen wäre. Daher entschied man sich damals für das in Wien bewährte Kombinationsmodell von Heim und eingetragenen Verein. Diese Form der Organisation wurde vorher bereits von gemeinschaftlichen Projekten wie der Sargfabrik oder den B.R.O.T.-Projekten angewandt (ebd.).

Die WoGen gehört dem Österreichischen Genossenschaftsverband (ÖGV) an. Der Dachverband der Gemeinnützigen Bauträger kam für die WoGen nicht in Frage, weil damit ihre Gemeinnützigkeit verbunden gewesen wäre, die sie dem österreichischen Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz unterstellt hätte. Dadurch hätte das jetzige Konzept der WoGen nicht in dem Maße umgesetzt werden können, weil z. B. hinsichtlich der Vergabe-

entscheidungen über gemeinnützigen Wohnungen die Bewohnergruppe nicht die 100 %-ige Autonomie gehabt hätte (ebd.).

4.3.1.2. Vision

Mit der Neugründung der WoGen wollen die BetreiberInnen es potenziellen Bewohnergruppen ermöglichen, unter dem Dach der Wohnprojekte-Genossenschaft ihr Wohnprojekt zu realisieren und trotzdem einen möglichst großen Gestaltungsspielraum zu gewährleisten, was die genauen Inhalte des Projekts angeht. In Frage für eine Zusammenarbeit mit der WoGen kommen Menschen, die eine Baugemeinschaft gründen wollen und dabei auf die Bildung von Individualeigentum in Form von privatem Wohnungseigentum verzichten können. Durch die Implementierung von Baugemeinschaften unter das Dach der WoGen sollen sich diese das aufwändige Gründungsverfahren für Genossenschaften ersparen. Somit muss nicht jede Baugemeinschaft eine eigene Genossenschaft gründen, sondern ist als Genossenschaftsmitglied bzw. ihre BewohnerInnen sind als Genossenschaftsmitglieder Teil der Dachgenossenschaft. Hierdurch können Verwaltungsaufwand und Kosten wesentlich gespart werden, außerdem kann aus dem Erfahrungshorizont der WoGen bzw. des Wohnprojekt Wiens geschöpft werden. Wissenstransfer und Vernetzung sind damit auch ein wesentliches Projektziel der WoGen (ebd.).

4.3.1.3. Arbeitsweise

Bei der Initiierung neuer Projekte sind innerhalb der WoGen zwei Wege denkbar. Der erste Weg ist die Initiierung durch die potenziellen BewohnerInnen. Hier besteht zu Anfang zumindest eine gewisse Kerngruppe aus sechs bis zwanzig Personen, die möglichst bereits eine klare Vorstellung davon hat, in welcher Form ihr gemeinschaftliches Wohnprojekt realisiert werden soll und dann gemeinsam mit der WoGen die Planung und Realisierung des Projekts durchführt. Beim zweiten Weg geschieht die Initiative durch die WoGen, die bei Gelegenheit für ein passendes Grundstück in Vorleistung geht, ein Konzept erarbeitet und dann bei Zuschlag die Liegenschaft erwirbt. Darauf erfolgt dann die Suche nach einer Bewohnergruppe, die das Gebäude mit dem bestehenden Konzept mieten und beziehen will. Die Mitbestimmungsmöglichkeiten für die BewohnerInnen reduziert sich bei der zweiten Variante, zumindest was die grundlegende Architektur und Ausgestaltung des Gebäudes angeht. Räumlich wird sich die Arbeit der WoGen nach eigenen Angaben vor allem auf die Ballungszentren Österreichs wie Wien, Graz und Salzburg und ebenso Vorarlberg konzentrieren, da man sich hier einer gewissen Nachfrage sicher sein kann (ebd.). Die Bewohnergruppe an sich organisiert sich als eingetragener Verein, der sog. Hausverein, der dann Mieter der Immobilie ist, die sich im Eigentum der WoGen befindet. Nicht die einzelnen BewohnerInnen sind MieterInnen, sondern der gesamte Hausverein fungiert als Generalmieter und vergibt an seine Mitglieder dann wiederum einzelne Nutzungsrechte für bestimmte Wohneinheiten. Dies gewährleistet den BewohnerInnen die Autonomie, ihr Wohnumfeld selbst zu gestalten. Dabei haben die BewohnerInnen mehrere Rollen inne. Zum

einen sind sie die BewohnerInnen eines Projekts und haben einen Miet- bzw. Nutzungsvertrag mit dem Hausverein, zum zweiten sind sie Vereinsmitglieder und damit GeneralmieterInnen bei der WoGen und gleichzeitig die eigenen VermieterInnen der einzelnen Wohneinheit. Und zum dritten sind sie MiteigentümerInnen von allen Wohnprojekten, weil sie zuvor der Genossenschaft beitreten mussten und somit GenossenschaftlerInnen sind (ebd.).

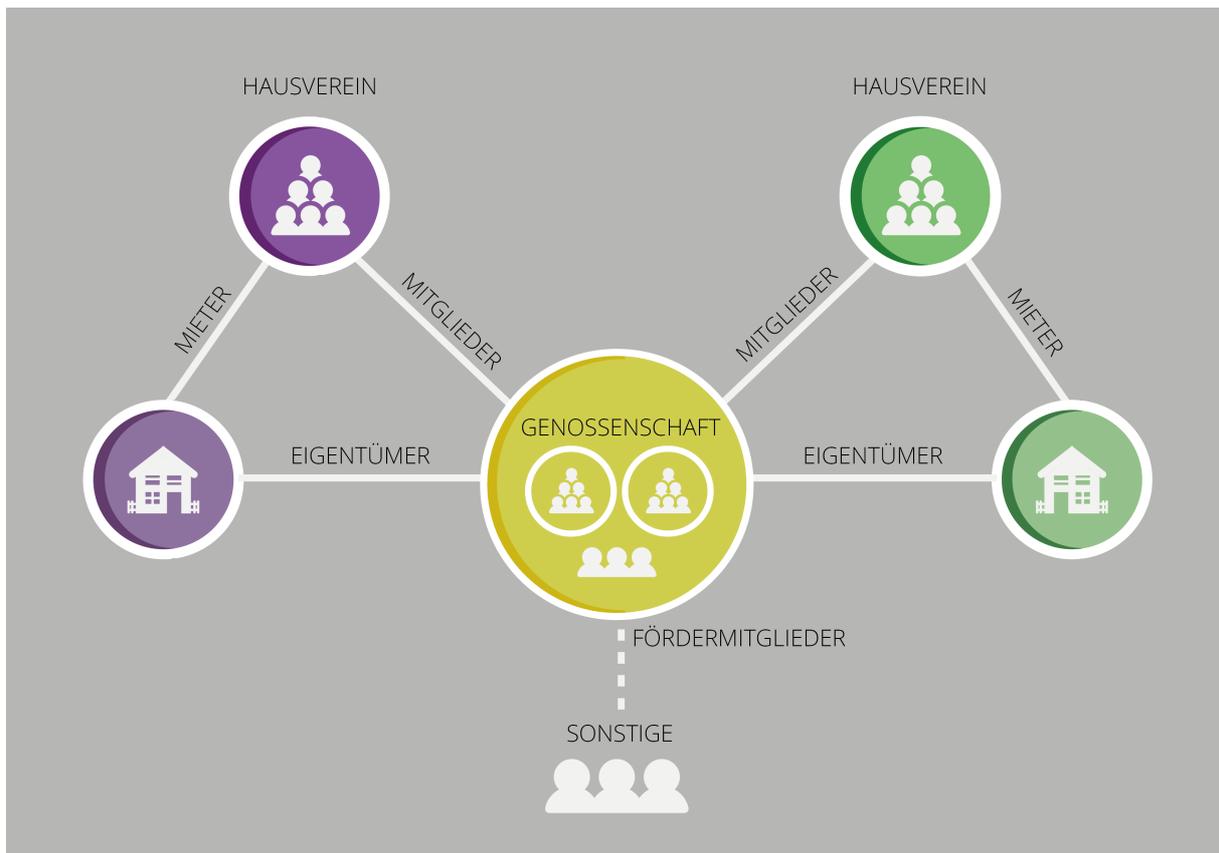


Abb. 19: Organigramm der WoGen (eigene Darstellung)

Um bei der WoGen ein gemeinschaftliches Wohnprojekt gründen zu können, muss die Bewohnergruppe bzw. ihr Projekt vier Voraussetzungen erfüllen:

- (1) Ein klares Bekenntnis zum genossenschaftlichen Gemeinschaftseigentum.
- (2) Das Projekt muss partizipativ organisiert werden. In welcher Form ist von den jeweiligen Hausvereinen selbst zu definieren. Beteiligungsformen müssen aber gegeben sein.
- (3) Erfüllung einer Mindestanforderung an Ökologie und Nachhaltigkeit, z. B. durch Verzicht auf fossile Energieträger, umweltschädliche Baustoffe etc.
- (4) Jedes Projekt muss einen Mehrwert über die Projektebene hinaus bieten durch die Schaffung von gewissen Angeboten auf dem Grundstück. Beispiele können sein: Büchertauschbörsen; Carsharing, welches auch die NachbarInnen nutzen können; Wohnraumangebot für Bedürftige etc.

Sind diese Voraussetzungen erfüllt, ist eine Zusammenarbeit zwischen einer potenziellen Bewohnergruppe und der WoGen möglich – sofern die WoGen zu dem Zeitpunkt über finanzielle und zeitliche Ressourcen verfügt. Die Genossenschaftseinlage beträgt 1.000 Euro, eine einmalige Zahlung von 350 Euro sind ebenso zu zahlen. Außerdem noch eine wohnquadratmeterabhängige Einlage, die ähnlich wie bei den gemeinnützigen Bauträgern zur Finanzierung des Vorhabens beiträgt. Diese sowie die Genossenschaftseinlage wird bei Austritt aus der Genossenschaft und Auszug der genossenschaftlichen Wohnung zurückgezahlt. Die Mietpreise für die BewohnerInnen variiert dann je nach Projekt. Sicher ist jedoch, dass wenn die Immobilie ausfinanziert ist (ca. nach 30 bis 40 Jahren), die BewohnerInnen immernoch einen gewissen Solidaritätsbeitrag von ein bis zwei Euro pro Quadratmeter Wohnfläche zahlen müssen, womit die WoGen auch neue, zukünftige Projekte unterstützt (ebd.).

4.3.1.4. Aktuelle Entwicklung

Seit der Gründung der WoGen 2017 in Wien befinden sich zwei Baugemeinschaften unter ihrem Dach. Die KooWo Volkersdorf soll in der Nähe von Graz entstehen und umfasst 25 Wohneinheiten für 43 BewohnerInnen. Die Kooperation mit der WoGen entstand auf Initiative der Bewohnergruppe selbst und die Projektumsetzung geht 2018 in die Bauphase (Kooperatives Wohnen e.V. o. J., online). Dahingegen entsteht das zweite konkrete Projekt, das WoGen Quartiershaus, auf Initiative der WoGen. Bis 2020 soll dieses im Sonnwendviertel am Wiener Hauptbahnhof realisiert sein. Nachdem das Kernkonzept des Projekts bereits stand, formierte sich eine Bewohnergruppe neu, die seit November 2017 nun feststeht und zukünftig gemeinsam in Form von Planungsworkshops weitere Detailplanungen der Grundstücksgestaltung beschließt (die WoGen o. J., online). Neben diesen zwei Projekten bestehen aktuell keine konkreten Vorhaben mit anderen Bewohnergruppen, sodass zu zukünftigen Baugemeinschaften unter dem Dach der WoGen keine konkrete Aussage getroffen werden kann (Feldmann 2017, Interview).

4.3.2. RASENNA

4.3.2.1. Kontext

Mit RASENNA ist ein Verein im Begriff, eine gemeinnützige Stiftung in der Tradition der deutschen Stiftung Trias (vgl. Kapitel 2.6.2) und der schweizerischen Stiftung Edith Maryon zu gründen. Hintergrund für die Arbeit des Vereins ist die Kritik an den bestehenden Verhältnissen im Umgang mit Grund und Boden. Diese impliziert die steigende Versiegelung, die RASENNA vor allem im Hinblick auf die Nutzung von fruchtbaren Böden zum Anbau von Lebensmitteln kritisch sieht, sowie den Umgang mit Boden als Ware bis hin zur Spekulation damit. Nach Ansicht von RASENNA gilt es, die endliche Ressource Boden zu schützen und gleichzeitig gemeinschaftliches Handeln auf diesem zu ermöglichen. Sichere Rahmenbedingungen für eine Gemeinschaft, die dort leben oder arbeiten will oder ein

Projekt, das leistbaren Wohnraum und Arbeitsstätten zur Verfügung stellt, sollen so geschaffen werden. Negative Auswirkungen von Gentrifizierung auf das eigentliche Projekt im räumlichen Umfeld der Liegenschaft sollen so verhindert werden (Stude 2016, Interview).

4.3.2.2. Vision

Ihr Ziel ist es, ein Instrument zur Sicherung von Grund und Boden als Gemeingut zu werden und gleichzeitig eine sozialverträgliche und ökologische Nutzung dessen sicherzustellen. Weiters möchte sie durch ihre Arbeit eine Plattform bieten zur Vernetzung von Projekten oder Projektinitiativen, die sich mit gemeinschaftlichem Handeln, der ökologischen und sozialverträglichen Nutzung von Boden und alternativem Wirtschaften beschäftigen (ebd.).

4.3.2.3. Arbeitsweise

Dem zugrunde liegt die Idee, den Boden und die sich darauf befindliche Nutzung rechtlich zu trennen. Die Liegenschaft stünde damit im Stiftungseigentum, während ein bestimmter Personenkreis das Recht zur Nutzung des Bodens bzw. der jeweiligen Liegenschaft durch die Vergabe des Baurechts auf bestimmte Zeit nach § 1 Abs. 1 BauRG durch die Stiftung RASENNA erhält. Als Gegenleistung verpflichten sich die NutzerInnen zur Zahlung eines gewissen Baurechtzinses. Sollten sich die NutzerInnen der Liegenschaft nun ändern, bleiben die Nutzungsbedingungen der Liegenschaft aber weiterhin bestehen. Mögliche Nutzungen sind u. a. Wohnen, Kultur- und Sozialeinrichtungen und biologische Landwirtschaft. Durch das Eigentum an einer Liegenschaft stellt RASENNA sicher, dass die im Vorfeld gemeinsam beschlossenen Projektziele auch eingehalten werden. Durch die Vergabe eines Baurechts an die Projektgruppe kann diese dann im Sinne der festgesetzten Projektziele ihr Projekt umsetzen. Der Anspruch an Wohnprojekte unter dem Stiftungsdach von RASENNA ist, dass diese nicht nur dem Wohnzweck dienen sollen, sondern auch über die Projektebene hinaus ausstrahlen. Vor allem der Einbezug des umliegenden Grätzls wird angestrebt. Inspiriert ist die Projektidee vor allem von den historischen Erfahrungen der Allmende (vgl. Kapitel 1.4.2) in Gemeinden, in denen von einem bestimmten Personenkreis Allmendeflächen gemeinschaftlich genutzt wurden. Weil Allmendeflächen kein individuelles Privateigentum darstellten, konnten diese Flächen nicht durch den Einzelnen veräußert oder finanziell belastet werden. Dies führte zu einem anderen Umgang der NutzerInnen mit der Ressource, wie Elinor Ostrom es bereits ausführlich erforscht hat (vgl. Kapitel 1.4). Aus diesem Grund sieht RASENNA gemeinschaftliches Handeln als Basis für einen nachhaltigen Umgang mit Grund und Boden an (ebd.).

4.3.2.4. Aktuelle Entwicklung

Aktuell wurde noch keine Stiftung RASENNA gegründet. Zur Zeit arbeitet RASENNA noch in Form eines Vereins vor allem zum Zwecke der Vernetzung von Projekten und des Wissenstransfers. Die Gründung einer Stiftung ist nur in Zusammenarbeit mit einem

konkreten Projekt geplant ist, weil zur Gründung einer Stiftung 50.000 Euro Kapital erforderlich sind (ebd.).

4.3.3. HABITAT

4.3.3.1. Kontext

Nach dem deutschen Vorbild des Mietshäuser Syndikats (vgl. Kapitel 2.6.1) hat sich in Linz der habiTAT-Verein gegründet. Entstanden ist das habiTAT in Verbindung mit einem konkreten gemeinschaftlichen Wohnprojekt, dem Willy*Fred, in Linz, welches sich 2015 gegründet hat. Vor dem Hintergrund, dass viele BewohnerInnen nicht die finanzielle Ausstattung zum Kauf einer gemeinsamen Immobilie vorweisen konnten, entstand die Idee das Modell des Mietshäuser Syndikats nach Österreich zu übertagen. Der Verein versteht sich selbst als linke Organisation mit politischer Nähe zur anarchistischen Weltsicht, die sich kritisch mit dem Thema Wohnen auseinandersetzt, d. h. sie positioniert sich stark gentrifizierungskritisch und will mit ihrem Handeln die Folgen der Gentrifizierung wie Verdrängung an den Stadtrand abmildern. Sie lehnt möglichst jede Art der monetären Aufwertung von Flächen ab (Seifert 2017, Interview; Üblinger 2017, Interview). In der Kritik von habiTAT steht außerdem die Präkarisierung der Wohnverhältnisse. In dem Kontext werden zum einen steigende Mietzinse und zum anderen befristete Mietverhältnisse kritisiert, die eine langfristige Wohnsicherheit und damit eine gewisse Planbarkeit der zukünftigen Wohn- und Lebensverhältnisse verhindern (Seifert 2017, Interview).

4.3.3.2. Vision

Ziel von habiTAT ist es, potenzielle Bewohnergruppen bei der Schaffung von leistbarem Wohnraum in kollektivem Eigentum zu unterstützen, zum einen durch Wissenstransfer durch die starke Vernetzung innerhalb des habiTAT- bzw. Syndikatsmodells und zum anderen durch finanzielle Unterstützung. Weiters steht die langfristige Sicherung der Projekte als leistbarer Wohnraum im Zentrum der Zielsetzung und damit die Verhinderung von Immobilienspekulation und Renditestreben durch einen potenziellen Weiterverkauf.

4.3.3.3. Arbeitsweise

Wie schon beim Mietshäuser Syndikat soll auch innerhalb des habiTAT-Modells die Gestaltung und Verwaltung des Kollektiveigentums autonom durch die BewohnerInnen bzw. den Hausverein geschehen. Das entspricht dem Gedanken der Selbsthilfe, der stark im habiTAT-Modell verankert ist. Das Angebot von habiTAT als Dachorganisation richtet sich somit an potenzielle Wohngruppen, die den Kauf einer Immobilie oder eines Grundstückes anstreben, um dort ein selbstverwaltetes Wohnprojekt in kollektivem Eigentum zu schaffen. Durch eine Kombination aus verschiedenen Finanzierungsarten soll auch weniger vermögenden Personen der Zugang zu einem solchen Projekt ermöglicht werden. Dabei wird die Bewohnergruppe von habiTAT unterstützt, verpflichtet sich aber gleichzeitig dazu, das

Eigentum an der Liegenschaft mit habiTAT zu teilen und habiTAT damit eine gewisse Kontrollfunktion durch ein Vetorecht bei Verkaufsfragen oder bei finanziellen Belastungen der Liegenschaft einzuräumen. Durch die Implementierung im Hausverband verpflichten sich die jeweiligen Hausprojekte bzw. die BewohnerInnen zusätzlich zum eigentlichen Mietzins zur Zahlung eines Solidarbeitrags pro Quadratmeter Wohnfläche, der zu Beginn noch relativ niedrig angesetzt ist. Werden die monatlichen Belastungen in Form von Darlehen und Schulden nun nach einigen Jahren weniger, steigt auch der Solidarbeitrag. Wie hoch der im Einzelnen ausfällt, ist von den jeweiligen Projekten abhängig (Üblinger 2017, Interview).

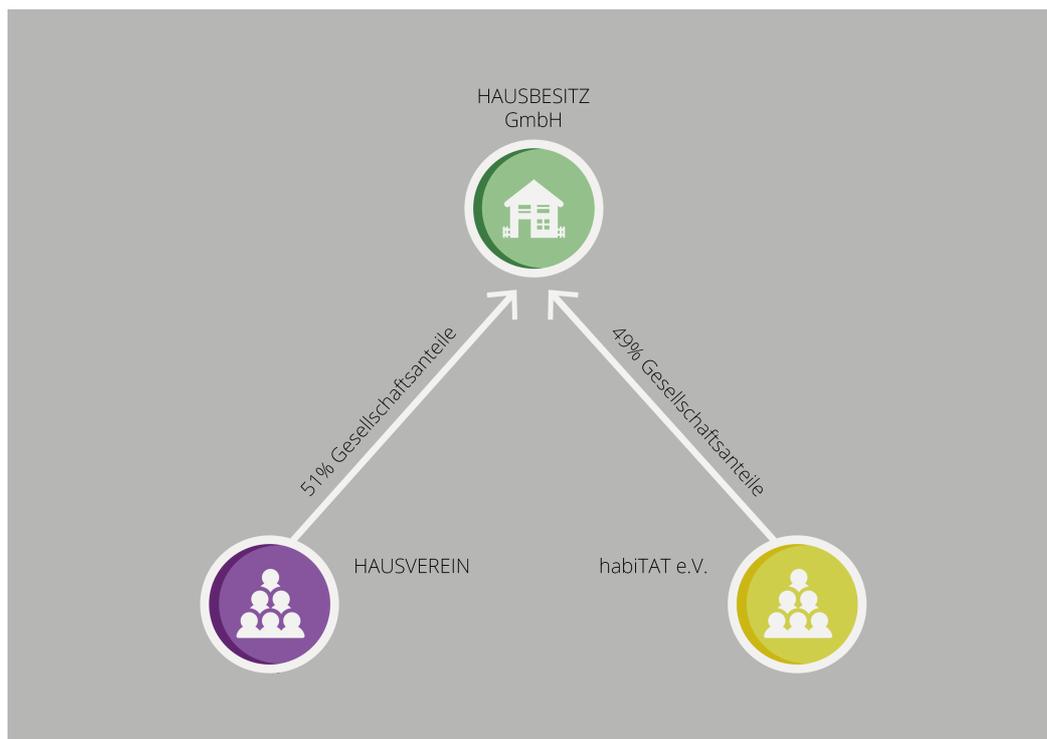


Abb. 20: Arbeitsweise des habiTAT (eigene Darstellung)

4.3.3.4. Aktuelle Entwicklung

habiTAT befindet sich momentan noch stark im Entwicklungsprozess. Es ist als eingetragener Verein organisiert. Mittelfristig besteht das Bestreben, eine GmbH nach dem Vorbild der Hausbesitz GmbH des Mietshäuser Syndikats zu gründen, die dann statt – wie es aktuell noch der Fall ist – HabiTAT e.V. Miteigentümerin der jeweiligen Hausprojekte wird. Auch die Vereinsstatuten sind noch nicht abschließend ausgearbeitet, die Grundsätze und grundlegende Handlungsprinzipien definieren. Projektziele sind bis dato nur über das Vetorecht und die Organisationsstruktur des Dachvereins gesichert. Der Verein ist basisdemokratisch organisiert. Auch wie genau Leistbarkeit innerhalb des Hausverbands definiert ist und somit, ob es eine Mietzinsobergrenze für die einzelnen Wohnprojekte gibt, darüber wird aktuell noch verhandelt. Die Arbeit im Dachverband basiert ausschließlich auf ehrenamtlicher Basis (ebd.).

Bisher wurde 2015 ein Wohnprojekt in Linz gegründet, das Willy*Fred. Hier leben auf 1.600 Quadratmetern etwa 30 BewohnerInnen. Die Liegenschaft befindet sich zu 49 % im Eigentum von habiTAT e.V. und zu 51 % im Eigentum des Hausvereins, was auch die Aufteilung der Eigentumsverhältnisse künftiger Wohnprojekte darstellen wird. Hierdurch wird dem Hausverein eine gewisse Autonomie gewährt, habiTAT aber gleichzeitig die Wächterrolle durch die Möglichkeit des Vetorechts beim Wiederverkauf ermöglicht. Bei der Finanzierung versucht habiTAT alternative Wege zu bestreiten, d. h. die klassische Kreditaufnahme wird zumindest ergänzt durch die Aufnahme von Direktkrediten und Schenkungen. Die Anschubfinanzierung zur Aufnahme eines Bankkredits für das erste Hausprojekt in Linz erfolgte jeweils ein Fünftel durch die BewohnerInnen, durch Angehörige der BewohnerInnen, aus dem Freundeskreis der BewohnerInnen, durch „Gleichgesinnte aus der Szene“ und durch das deutsche Mietshäusersyndikat (ebd.).

Aktuell befinden sich sechs Wohnprojekte bzw. Projektinitiativen unter dem Dach von habiTAT, drei davon in Wien. Wie bereits erwähnt, wurde in Linz mit dem Willy*Fred das erste Wohnprojekt realisiert. In Salzburg-Schallmoos kaufte dieses Jahr der Hausverein *Autonome Wohnfabrik* ebenfalls ein Gebäude in Bahnhofsnähe unter dem Dach des habiTAT (Ruep 2017). In Wien gehören die Projektinitiativen *Bikes and Rails*, welche einen Neubau im Sonnwendviertel plant, *Stadtklan* (noch ohne konkretes Projekt) und *Schlor*, die aktuell Verkaufsverhandlungen für eine Liegenschaft im 11. Wiener Gemeindebezirk führen, habiTAT an. Weiters befindet sich das Innsbrucker *Wohnkollektiv Brennessel*, ebenfalls noch ohne konkretes Projekt, unter dem Dach von habiTAT (habiTAT o. J.).

4.4. BEREITS REALISIERT ODER IN PLANUNG: WOHNPROJEKTE + BAUGEMEINSCHAFTEN IN WIEN

Die aufgeführten Organisationsformen wurden von Baugemeinschaften in Wien bis heute bereits realisiert oder befinden sich in Planung. Die untenstehende Karte verortet die Baugemeinschaften in Wien, die sich auf die Bildung von Gemeinschaftseigentum konzentriert haben. Begonnen mit der *Sargfabrik* im 14. Wiener Gemeindebezirk und *B.R.O.T. Hernals* im 17. Gemeindebezirk haben sich bereits in den 1990er Jahren zwei Baugemeinschaften im Organisationsmodell Verein+Wohnheim organisiert und damit den Grundstein für weitere Baugemeinschaften im Gemeinschaftseigentum gelegt (Gruber 2017, Interview). Bis heute spielt die Bildung von Individualeigentum unter den Wiener Baugemeinschaften kaum eine Rolle. Lediglich zwei haben sich als Wohnungseigentümergeinschaft organisiert und Wohnungseigentum begründet (JAspern im Stadterweiterungsprojekt Aspern Seestadt und das Projekt Haberlgasse im 16. Bezirk) (ebd., 18). Die folgende Karte verortet die Baugemeinschaften in Gemeinschaftseigentum in Wien und erläutert die jeweilige Organisationsform.

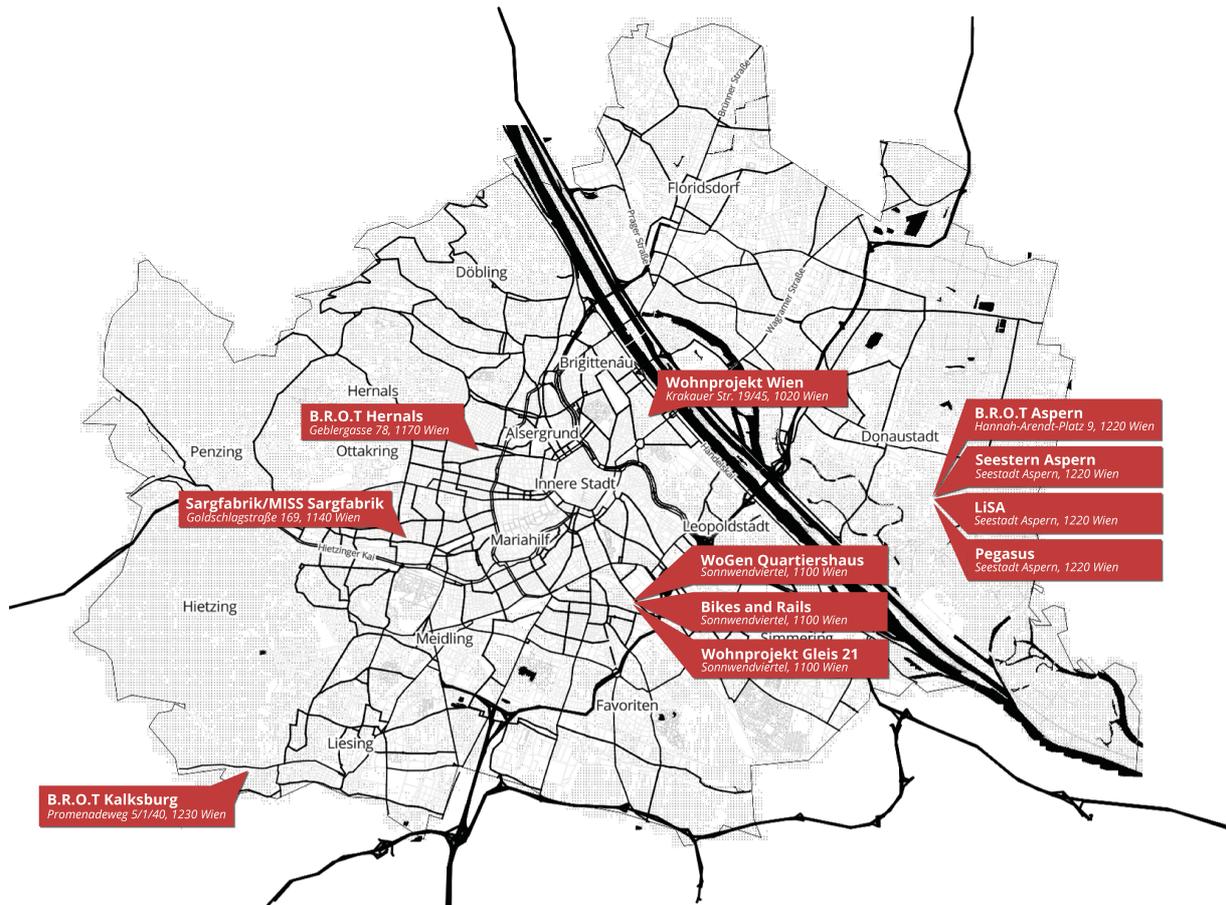


Abb. 21: Realisierte und geplante Baugemeinschaften in Gemeinschaftseigentum in Wien (eigen Darstellung)

Tabelle 2: Organisationsformen jeweiligen der Baugemeinschaften in Gemeinschaftseigentum in Wien

<i>Projekt</i>	<i>Organisationsform</i>	<i>Realisierungsstatus</i>
Sargfabrik	Verein + Wohnheim	1996 bezogen
Miss Sargfabrik	Verein + Wohnheim	2000 bezogen
B.R.O.T. Hernals	Verein + Wohnheim Einbettung in Verband Gemeinschaft B.R.O.T.; Baurecht am Grundstück der Pfarre Hernals	1990 bezogen
B.R.O.T. Kalksburg	Verein + Wohnheim Einbettung in Verband Gemeinschaft B.R.O.T.	2010 bezogen
Wohnprojekt Wien	Verein + Wohnheim	
B.R.O.T. Aspern	Verein + Wohnheim Einbettung in Verband	2014 bezogen

	Gemeinschaft B.R.O.T.; Baurecht am Grundstück der Pfarre Hernals	
WoGen Quartiershaus	Verein + Generalmiete bei WoGen	in Planung
Bikes and Railes	Verein + Hausbesitz GmbH; Implementierung in habiTAT	in Planung
Seestern Aspern	Verein + Generalmiete bei GBV	2015 bezogen
LiSA	Verein + Wohnheim	2015 bezogen
Pegasus	Verein + Wohnheim	2015 bezogen
Wohnprojekt Gleis 21	Verein + Wohnheim	in Planung

4.5. ZWISCHENFAZIT

Es wird deutlich, dass in Wien bereits die meisten Baugemeinschaften das Gemeinschaftseigentum für ihr Projekt gewählt haben und die Bildung von Individualeigentum in der kooperativen Wohnraumproduktion eine untergeordnete Rolle spielt. Durch das Wiener Modell der Kombination aus Wohnheim und Verein lässt sich dies relativ leicht umsetzen, auch wenn die Förderung des Wohnheims kein spezielles Fördermittel für Baugemeinschaften darstellt. Es handelt sich hierbei quasi um ein Provisorium, das aber die letzten Jahrzehnte auf die meisten Baugemeinschaften angewandt wurde, wodurch diese zum einen finanzielle Förderungen erhielten und zum anderen nicht in ihrer Selbstverwaltung eingeschränkt wurden, was z. B. die Vergabe von Wohnungen angeht. Dass die Gründung von sog. Kleingewossenschaften für einzelne Baugemeinschaften einen langwierigen und kostenintensiven Weg darstellt, lässt sich durch diese alternative Rechtsform damit bisher gut ausgleichen.

Darüberhinausgehend haben sich mit der WoGen, RASENNA und habiTAT neue Initiativen in Wien gegründet, deren Zielsetzung die Bildung von Gemeinschaftseigentum und die Unterstützung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten und Baugemeinschaften durch einen solidarischen Austausch der Beteiligten untereinander darstellt. Weil diese sich erst in der jüngeren Vergangenheit gegründet haben und damit noch am Anfang stehen, bleibt abzuwarten, ob sie ihre eigenen Zielsetzungen erfüllen und damit einen wesentlichen Beitrag zur kooperativen Wohnungsproduktion in Wien leisten können. Sicher ist aber, dass aktuell viel Bewegung in diesen Bereich kommt und zivilgesellschaftliche Antworten auf die Frage der Wohnraumversorgung in einer wachsenden Stadt wie Wien an Relevanz gewinnen.

5. SCHLUSS

5.1. ZUSAMMENFASSUNG

Die Solidarische Ökonomie umfasst eine bedürfnisorientierte, gemeinschaftliche Art zu wirtschaften und zu leben. Sie versteht sich als Reaktion auf negative Entwicklungen des vorherrschenden Marktsystems und den Rückzug des Staates bei der Bereitstellung öffentlicher Infrastrukturen. In ihr verankerte Projekte folgen den fünf Handlungsprinzipien Freiwilligkeit, Kooperation, Selbstorganisation, Solidarität und Demokratie. Grundlage dafür bilden gemeinschaftliche Eigentumsverhältnisse der Projekte, weswegen die Solidarische Ökonomie eng mit dem Commons-Konzept verknüpft ist. Denn auch die Solidarische Ökonomie stellt auf Basis des Gemeinschaftseigentums die Bedürfnisse der jeweiligen Gemeinschaft in den Mittelpunkt, d. h. die genaue Ausgestaltung des Wirtschaftens definiert die Gemeinschaft im Sinn der Selbstorganisation selbst.

Auch raumplanungsrelevante Projekte finden sich in der Solidarischen Ökonomie, diese kommen vor allem aus den Bereichen Energieversorgung, Landwirtschaft und Wohnen. Das Wohnungswesen stellt sich zwar nicht als klar abgrenzbare Disziplin innerhalb der Solidarischen Ökonomie dar. Dennoch finden sich Projekte im Wohnungswesen, die sich der Solidarischen Ökonomie zuordnen lassen. Gemeinschaftliche Projekte, die in Selbstverwaltung und auf Grundlage eines Gemeinschaftseigentums an der Immobilie wirtschaften, finden sich vor allem in Form von Projektgenossenschaften oder Vereinseigentum. Darüber hinaus sind durch zivilgesellschaftliche Bestrebungen Dachorganisationen entstanden, die zum einen Unterstützung bei der Gründung von Baugemeinschaften und Wohnprojekten bieten und zum anderen durch spezielle Organisationsmodelle wie z. B. Dachgenossenschaften oder Stiftungen die Implementierung der Immobilien in ein de facto Gemeinschaftseigentum ermöglichen wollen. Durch die Zuführung einer Sozialbindung zur Liegenschaft, sollen so der gewinnbringende Wiederverkauf und die Spekulation mit Immobilien unterbunden werden. Im Kontext der Entwicklungen am Wohnungsmarkt wie starken Mietzinssteigerungen und unsicheren Mietverhältnissen und einem wachsenden Interesse an gemeinschaftlichen Wohnformen vor allem in Großstädten gewinnen gemeinschaftliche Wohnungsinitiativen an Bedeutung, ebenso wie Organisationsformen zur langfristigen Sicherung dieser Projekte und den Entzug dieser vom Immobilienmarkt.

In Wien zeichnen sich die letzten Jahre ebenso Entwicklungen ab, die die Entstehung solcher Projekte begünstigen könnten. Durch Mietzinssteigerungen vor allem im privaten Mietsegment und dem Anstieg befristeter Mietverhältnisse einerseits und den starken Preisanstieg für Wohnungseigentum andererseits besteht ein erhöhter Druck auf dem Wohnungsmarkt. Die Gründe hierfür sind vor allem in der stark wachsenden

Bevölkerungszahl, deren Anstieg auch zukünftig noch prognostiziert wird, zu finden und in einem generellen Bedeutungswandel von Wohnraum. Dieser beinhaltet, dass Wohnungen vermehrt (finanzialisiertes) Marktgut werden und als solches auch gehandelt werden. In Kombination mit einer gesellschaftlichen Transformation und damit einhergehendem steigendem Interesse an gemeinschaftlichen Wohnformen auch in Wien, ergibt sich eine mögliche Relevanz solidarökonomischer Wohnungsinitiativen.

Die Basis für solidarökonomische Wohnungsinitiativen bildet das kollektive Eigentum am Boden bzw. der Immobilie. Aus diesem Grund spielt die Rechtsform von gemeinschaftlichen Wohnprojekten und Baugemeinschaften eine besondere Rolle in der Umsetzung der Handlungsprinzipien der Solidarischen Ökonomie. Die klassische Rechtsform der Solidarischen Ökonomie ist die Genossenschaft, weil sie per Genossenschaftsgesetz bereits solidarökonomische Handlungsprinzipien innehat. In Wien haben in der Vergangenheit gemeinschaftliche Wohnprojekte in der Form der Genossenschaften gar keine Rolle gespielt. Stattdessen hat sich der wienspezifische Typus der Kombination aus Heim und Verein herausgebildet. Die Liegenschaft des Wohnprojekts befindet sich dabei im Eigentum des (Bewohner-)Vereins. Dadurch ergibt sich, dass die Mitglieder des Vereins gleichzeitig EigentümerInnen, VermieterInnen und MieterInnen sind. So entsteht ein großer Gestaltungsspielraum für die BewohnerInnen, der es zulässt, dass sie projektspezifische Belange selbst regeln und so ihre Autonomie behalten können. Die Selbstverwaltung des Projekts wird somit gewährleistet. Weiters ist der Weiterverkauf einer einzelnen Wohneinheit unmöglich, wodurch die ursprüngliche Projektidee gesichert werden kann. Bekannte gemeinschaftliche Wohnprojekte wie die Sargfabrik oder die konfessionell-orientierten B.R.O.T.-Projekte haben diese Form in der Vergangenheit für die Organisation ihrer Wohnprojekte gewählt. Die Bildung von Individualeigentum spielt bis heute bei den Baugemeinschaften Wiens nur eine sehr untergeordnete Rolle.

Außerhalb der einzelnen Baugemeinschaften bestehen auch in Wien Bestrebungen durch neue Organisationsformen wie das habiTAT-Modell, die Stiftung RASENNA oder die Wohnprojekte-Genossenschaft (WoGen) gemeinschaftliche Wohnprojekte einerseits bei ihrer Gründung und zur Vernetzung der Projekte untereinander zu unterstützen, andererseits Wohnraum als Gemeinschaftseigentum und dennoch durch die jeweiligen Wohngruppen weiterstehende in Selbstverwaltung zu ermöglichen. Diese zivilgesellschaftlichen Initiativen stehen damit in der Tradition anderer Wohnungsinitiativen, die sich in den letzten Jahren im Ausland mit dem Mietshäuser Syndikat oder der Stiftung Trias gegründet haben. Es zeigt sich, dass vor dem Hintergrund, dass sich auch in Wien die Situation am Wohnungsmarkt zunehmend anspannt und die Wohnraumversorgung der wachsenden Bevölkerung zumindest in der unteren und mittleren Preisklasse künftig in Frage steht, zivilgesellschaftliche Initiativen zur kollektiven Wohnraumproduktion an Bedeutung gewinnen.

5.2.FAZIT

Die Solidarische Ökonomie umfasst viele verschiedene Tätigkeitfelder, denen gemein ist die Art zu wirtschaften nach den fünf Handlungsprinzipien Freiwilligkeit, Solidarität, Demokratie, Kooperation und Selbstorganisation. Deswegen beinhalten ihre Handlungsprinzipien je nach Tätigkeitsfeld unterschiedliche Ausgestaltungen. Die Identifikation der Solidarischen Ökonomie im Wohnungswesen ist nicht immer abschließend möglich. Analysiert man Projekte der Wohnraumproduktion im Hinblick auf die Anwendung der fünf solidarökonomischen Handlungsprinzipien, müsste man konsequenter Weise die genaue innere Organisationsstruktur der einzelnen Baugemeinschaften in Wien näher betrachten. Dies betrifft dann vor allem die Klärung, inwiefern demokratische Organisationsstrukturen und solidarisches Verhalten der Beteiligten in den individuellen Projekten abgesichert werden. Im Rahmen der Arbeit lag der Fokus aber vor allem auf der Gestaltung des Gemeinschaftseigentums als Basis für die Umsetzung solidarökonomischer Handlungsprinzipien in den individuellen Projekten. Auf Basis dessen sind diese dann grundsätzlich frei in der Gestaltung ihrer inneren Organisationsstruktur. Dies geschieht also dann häufig über die Satzung des jeweiligen Hausvereins und entspricht dem Charakter der Selbstorganisation. Um sicherzustellen, dass solidarökonomische Handlungsprinzipien in den einzelnen Projekten umgesetzt werden, eignet sich die Einbettung in eine übergeordnete Organisationsstruktur wie die der WoGen oder des habiTAT. Hier kann vor allem der Aspekt der Solidarität durch die starke Vernetzung der einzelnen Projekte untereinander gut umgesetzt werden. Dies impliziert zum einen den Wissenstransfer der Beteiligten sowie auch die finanzielle Unterstützung von neuen Projekten durch bestehende Projekte.

Bisher lassen sich selbstverwaltete Wohnungsinitiativen in Gemeinschaftseigentum in Wien vor allem im Wohnheim-Verein-Modell finden, die Gründung einer Genossenschaft durch die bereits realisierten Projekte wurde bisher nicht realisiert. Um Gemeinschaftseigentum im Wohnungswesen in Form von Genossenschaftseigentum zukünftig zu unterstützen, sind Neuerungen des Genossenschaftsgesetz (evtl. nach deutschem Vorbild) von Nöten, die die Gründung einer Genossenschaft erleichtern. Sicherlich wird sich auch durch die aktuellen Entwicklungen wie die Gründung der WoGen oder des neuen Revisionsverbandes Rückenwind mit dem bestehenden Genossenschaftsgesetz zukünftig eine Erleichterung von Genossenschaftsgründungen einstellen. Dennoch braucht es hier eine Erleichterung von Seiten der Gesetzgebung. Weiters ist mit der steigenden Beliebtheit von Baugemeinschaften auch ein eigenes Förderinstrument für diese notwendig. Zwar hat sich das Verein-Heim-Modell in Wien bereits viele Jahre bewährt, dennoch entspricht die Förderschiene „Heim“ nicht dem eigentlichen Grundgedanken. Die Förderungsbewilligung von Baugemeinschaften als Wohnheime ist nicht automatisch gegeben, sondern unterliegt einem gewissen Ermessensspielraum. Daher sind klare Förderrichtlinien für Baugemeinschaften unabdingbar, zumal die Stadt Wien bereits auf die steigende Popularität der

Baugemeinschaften bei der Vergabe von Grundstücken in Stadterweiterungsprojekten reagiert hat und mit einem weiteren Interessensanstieg von Baugemeinschaften zu rechnen ist.

Hier könnte zukünftig für die Raumplanung auch die Möglichkeit liegen, solidarökonomische Wohnungsinitiativen zu unterstützen. Bedingt dadurch, dass sich der Grundstückserwerb grundsätzlich schwierig gestaltet, sollte hier die Stadt auch zukünftig gewisse Grundstücke an Baugemeinschaften vergeben. Es ist auch zu überlegen, ob dies auch außerhalb von neuen Stadterweiterungsprojekten wie der aspern Seestadt geschehen könnte, d. h. in schon bestehenden Wohngebieten. Weiters wäre auch die Vergabe von Baurechten auf stadteigenen Grundstücken an Baugemeinschaften zu überlegen. Vor allem wenn sich diese klar gegen die Bildung von privatem Wohnungseigentum entscheiden und stattdessen ein Gemeinschaftseigentum begründen, welches gezielt dem Markt entzogen werden soll. Die Zahlung eines regelmäßigen Baurechtszinses würde somit die hohe finanzielle Hürde des Grundstückserwerbs zu Beginn ersetzen und würde die kostenintensive erste Realisierungsphase finanziell erleichtern.

Grundsätzlich ist zu hinterfragen, inwiefern sich die Praxis der Solidarischen Ökonomie mit ihrer eigenen Zielsetzung deckt. Ihrem Anspruch, vor allem für solche Menschen eine echte Alternative zu bilden, deren Bedürfnisse nicht mehr durch staatliche Daseinsvorsorge oder den Markt befriedigt werden können, kann die Praxis der Solidarischen Ökonomie sicherlich nur selten gerecht werden. Inwiefern Baugemeinschaften im Gemeinschaftseigentum und solidarökonomische Dachorganisationen nämlich bestehenden Missständen im Wohnungsangebot in Wien begegnen können, steht in Frage. Vor allem weil potenziell eher die einkommensstarke, akademische Bevölkerung sich in solchen beteiligt.

6. ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Handlungsprinzipien der Solidarischen Ökonomie (Giegold/Embshoff 2008, 12; eigene Darstellung)	15
Abb. 2: Schematische Darstellung des homo oeconomicus und des homo cooperativus (Wahl 2017, online)	18
Abb. 3: Lage der Prinzessinnengärten (Natalia Hosie o. J.) & Ansicht der Prinzessinnengärten (Prinzessinnengärten o. J.)	20
Abb. 4: Aufbau des Syndikatsmodells (eigene Darstellung nach Gruber 2015, 42)	41
Abb. 5: Mietkostenverwendung (Miethäuser Syndikat o.J., online)	42
Abb. 6: Organisationsstruktur der Stiftung Trias (eigene Darstellung)	45
Abb. 7: Haushaltsverteilung (nur Hauptwohnsitze) nach Rechtsverhältnis 2015 (Statistik Austria 2016a)	51
Abb. 8: Verteilung der Eigentumsverhältnisse im Mietssegment in Wien und Österreich 2015 (Statistik Austria 2016d, 37)	53
Abb. 9: Entwicklung des durchschnittlichen Wiener Mietzinses inkl. Betriebskosten pro Quadratmeter und relative Veränderung dessen seit 2006 (Statistik Austria 2016d)	55
Abb. 10: Entwicklung innerhalb von fünf Jahren bei durchschnittlichem Wiener Mietzins, Wiener ArbeitnehmerInnenlöhnen und VPI (WKO 2016; Statistik Austria 2016d; 2017)55	
Abb. 11: Entwicklung des Bruttomietzinses inkl. Betriebskosten pro Quadratmeter in Wien nach Rechtsverhältnissen und relative Veränderung dessen seit 2009 (Statistik Austria 2016d, 46)	56
Abb. 12: Verteilung der Eigentumsverhältnisse im Immobilieneigentum in Wien und Österreich 2015 (Statistik Austria 2016a)	59
Abb. 13: Eigentumsquoten der Wiener Haushalte von 1994 bis 2015 (Statistik Austria 2016a)	60
Abb. 14: Preisentwicklung im Eigentumssektor seit 2009 (Feilmayr 2016, 2)	61
Abb. 15: Fünfjahresvergleich (2009-2014) von Immobilieneigentumpreis, Wiener ArbeitnehmerInnenlöhnen und VPI (Feilmayr 2016; WKO 2016; Statistik Austria 2017)61	
Abb. 16: Veränderung der Bevölkerungszahl in städtischen, ländlichen & intermediären Regionen in Österreich seit 2006 (Eurostat 2017b)	65
Abb. 17: <i>Tatsächliche und prognostizierte Bevölkerungsentwicklung in Wien (2002–2040)</i> (ebd.)	66
Abb. 18: Wienspezifisches Wohnheim-Verein-Modell für Baugemeinschaften (eigene Darstellung nach Gruber 2015, 42)	74
Abb. 19: Organigramm der WoGen (eigene Darstellung)	77
Abb. 20: Arbeitsweise des habitAT (eigene Darstellung).....	81

Abb. 21: Realisierte und geplante Baugemeinschaften in Gemeinschaftseigentum in Wien (eigen Darstellung)	83
Abb. 22: Jährlicher Wanderungssaldo (Binnen- und Außenwanderung in Wien von 2005 bis 2015 (Statistik Austria 2016b)	92
Abb. 23: Prognostizierter jährlicher Wanderungssaldo (Binnen- und Außenwanderung) in Wien von 2014 bis 2043(MA 23 2014, 20)	92

7. TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Bedeutung der fünf Handlungsprinzipien der Solidarischen Ökonomie (Müller-Plantenberg/Stenzel 2008, 14).....	16
Tabelle 2: Organisationsformen jeweiligen der Baugemeinschaften in Gemeinschaftseigentum in Wien	83

8. ANHANG

8.1. ERGÄNZENDE GRAFIKEN

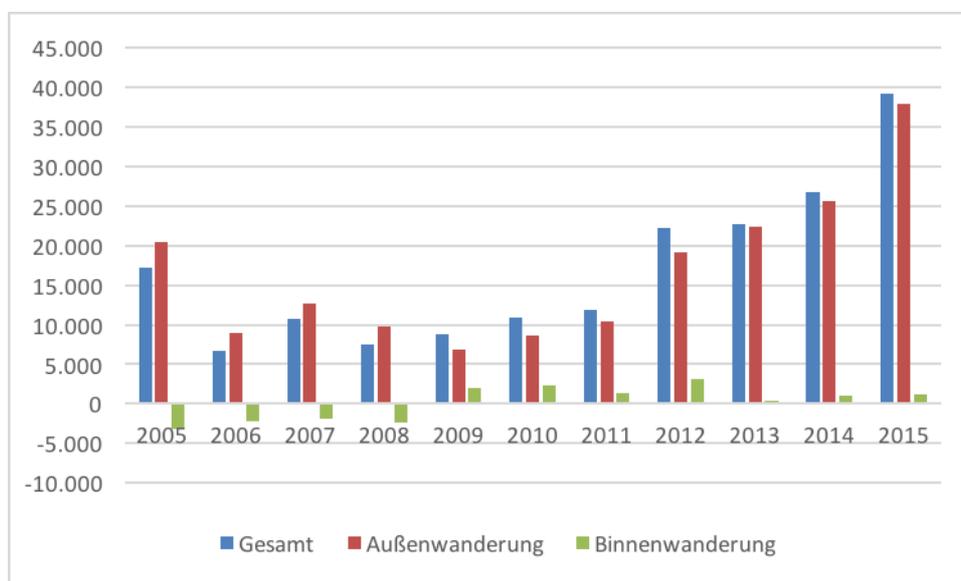


Abb. 22: Jährlicher Wanderungssaldo (Binnen- und Außenwanderung in Wien von 2005 bis 2015 (Statistik Austria 2016b)

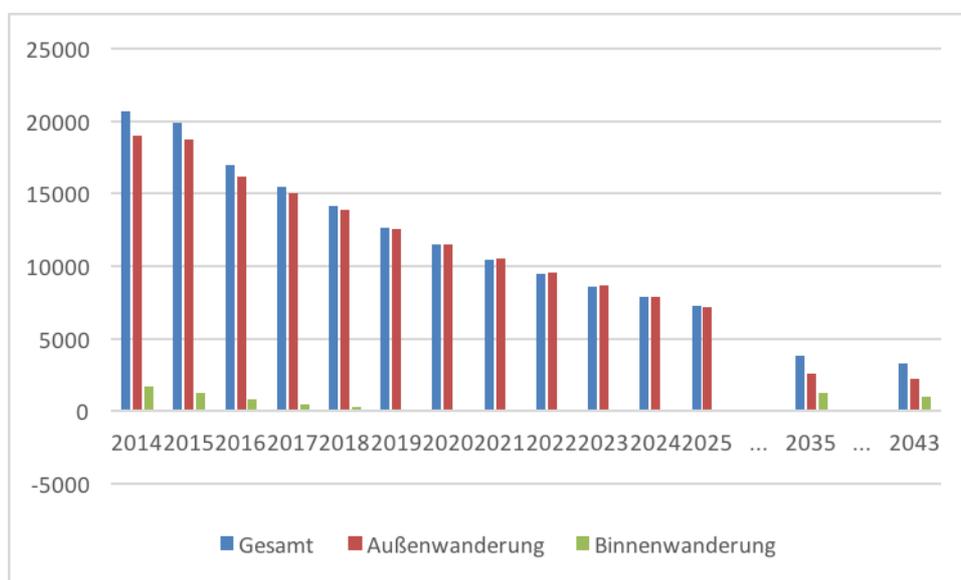


Abb. 23: Prognostizierter jährlicher Wanderungssaldo (Binnen- und Außenwanderung) in Wien von 2014 bis 2043(MA 23 2014, 20)

8.2. INTERVIEWTRANSKRIPTE

8.2.1. INTERVIEW MIT EVA SEIFERT + GERHARD ÜBLINGER, HABITAT (28.03.2017)

Interviewer: Könnt ihr dann einfach in ein paar Worten eure Organisation Habitat vorstellen? Und vielleicht sagen, was eure Motivation ist und eure Zielsetzung? #00:01:37-1#
#00:01:52-1#

(...) #00:01:57-0#

Gerhard: Im Prinzip hat es einzelne Personen gegeben, die das Miethäusersyndikat kennen gelernt haben und lieben gelernt haben und damals die Idee entstanden ist, das zu kopieren. (...) So einfach wars dann nicht, aber so ist das dazu gekommen. #00:02:18-3#

Interviewer: Und das Miethäusersyndikat ist ja eigentlich, das ist ja so aus der Hausbesitzerszene entstanden in Deutschland schon in den 90ern. Und der Hintergrund waren ja so gewisse Missstände, die sie so angeprangert haben. Und war das dann für euch auch ein Thema, dass ihr gesagt habt, es sind irgendwelche Entwicklungen da, die wir halt kritisieren, dass wir denken, es ist notwendig, dass wir das auch in Österreich brauchen oder war das einfach die Idee, die man irgendwie gut fand? #00:02:45-9#

Gerhard: So wie ich das damals erlebt hab, war das sehr vielfältig. Also, meine Motivation war ja so ein Selbsthilfecharakter (unverständlich). Ich möchte gern in so einem Setting leben, so in einem gemeinschaftlichen Hausverbund. Wie geht das am besten? Und das, was ich gekannt hab, war alles sauteuer oder irgendwie anders komisch. Und wir sind dann so ineinander gelaufen. Es hat ein paar einzelne gegeben, die total politisch motiviert waren und der Fokus hat sich dann auch bei mir immer mehr eingebrannt. So, dieser politische Aspekt von „hey, wir werden eigentlich rausgeschoben, aus der Stadt vor allem!“ (unverständlich) Diese ganzen klassischen Wohnthemen. Ich persönlich hab mit der Hausbesetzerszene überhaupt nix zu tun gehabt, nie. Das ist mir eigentlich jetzt näher gekommen. #00:03:41-8#

Eva: Bei mir war es, also wir haben eigentlich zuerst das Hausprojekt gegründet, die Gruppe und das ist irgendwie entstanden, dass wir zu siebt gewohnt und zu siebt dann aus der Wohnung. Zuerst wollten die uns rausklagen. Schlussendlich sind wir ausbezahlt worden irgendwie. Und dann haben dann auf Grund dessen irgendwie gesagt, ok, wir wollen uns was kaufen, weil das halt eben auf Dauer nix ist mit befristeten Mietverträgen und einfach so prekär wohnen nix ist für uns. Und hat sich dann so aus dem erweiterten Freundeskreis so eine Gruppe herausgebildet. Und dann ein halbes Jahr später sind wir halt irgendwie auf die Linzer Gruppe und das Habitat, da hats in Wien auch eine andere Gruppe gegeben, sind wir irgendwie auf die gestoßen und haben uns mit denen vernetzt und sind seitdem halt auch Teil vom Habitat. #00:04:37-3#

Interviewer: Das heißt, ihr seid eine Wohngruppe in Wien? #00:04:33-2#

Eva: Genau, wir haben noch kein Haus. Also wir sind jetzt im Moment an einem dran, was wahrscheinlich was wird. Aber haben noch kein konkretes Haus. #00:04:43-8#

Interviewer: Wie heißt ihr? #00:04:39-5#

Eva: Wie wir heißen? Schlor! #00:04:44-6#

Interviewer: Es gibt noch eine andere Gruppe... #00:04:48-3#

Eva: Genau, Stadtklan. #00:04:48-0#

Gerhard: Ich war eigentlich in Linz (unverständlich) dabei und bin grad nach Wien gezogen. #00:05:01-6#

Interviewer: Könnt ihr trotzdem mal kurz eine Zielsetzung definieren? (...) Was so die Zielsetzung ist so auf Projektebene zum einen und vielleicht auch darüber hinaus (...), wenn es da was gibt. #00:05:21-8#

Eva: (...) Die starke Vernetzung und dann (unverständlich) viel Wissenstransfer. Und in weiterer Folge auch, es gibt ja auch den Solidarbeitrag, dann halt eben so finanzielle Unterstützung. Und zum anderen dann halt schon dieses Vetorecht, das Habitat hat beim Verkauf vom Haus, wo man sich vielleicht selber schützt davor, dass man in einigen Jahren denkt, jo, cool, unsere Immobilie ist voll viel wert. Machen wir halt doch irgendwie was anderes, so. Und ich glaub, das sind schon so die zwei oder drei wesentlichen Punkte für mich beim Habitat. #00:06:02-5#

Gerhard: Ich glaube, das ist es auch ziemlich. Sehr angelehnt ans Mietshäusersyndikat. Ich glaube, der Versuch war, so ein verbessertes Mietshäusersyndikat für Österreich zu bauen. (...) #00:07:23-1#

Interviewer: Du hast das mit der Vernetzung angesprochen, was heißt das? Also, auf welcher Basis seid ihr da vernetzt oder mit wem, mit welchen Akteuren? #00:07:39-9#

Eva: Naja, untereinander sind wir halt recht stark vernetzt. Wir haben eine gemeinsame Plattform, auf der wir uns halt viel austauschen. Und ich hab es halt gemerkt, wo wir uns damals... wo wir die Linzer kennen gelernt haben, dass uns das einfach unheimlich viel bringt, weil die einfach schon einen Schritt weiter waren damals und einfach so viel Wissen weitergegeben haben, wo wir uns einfach teilweise Zeit erspart haben. Weil das ist einfach... wenn man so ein Projekt startet, erstmal ein Riesen Brocken, wo da ist und wo man

irgendwie so abarbeiten muss. Und das ist halt einfach unheimlich hilfreich, wenn da jemand ist, wo sagt, schau mal, das und das haben wir schon erledigt. (...) #00:08:18-9#

Gerhard: Da gehts viel um Empowerment irgendwie, dass man sich diesen Schritt überhaupt traut, was anzufangen. Es ist ja nicht so leicht, jetzt zu sagen, in irgendeiner größeren Stadt in Österreich, wir kaufen uns einfach ein Haus. Die kosten ja Millionen. Und das ist für einzelne, grad alternativlebende Menschen ja total unvorstellbar, wo die das Geld hernehmen sollen. Wenn man dann schon mal ein Beispiel hat, wie das gehen kann. In unserem Fall wars halt das Mietshäusersyndikat und jetzt dann das Haus in Linz. Das pflanzt sich dann so fort. Also das ist, glaube ich, schon auch ein wichtiges Ziel, das sich trauen. #00:10:24-2#

(...) #00:10:28-1#

Interviewer: Könnt ihr noch kurz erklären, wie so eure Arbeitsform ist? Wie ist eure Rechtsform? Wie seid ihr so organisiert? #00:10:33-1#

Gerhard: Auch das ist eine Entwicklung. Das Habitat an sich ist ein Verein, dessen Mitglieder entweder freie Menschen sind, also freie im Sinne von nicht an ein Projekt gebunden. Hoffentlich sind alle frei. (Lachen) Die halt einfach die Sache gut finden und sich so einbringen oder eben in Projektgruppen. In diesem Verein sind quasi die Vereine gebündelt und die gründen dann miteinander Firmen, die die Häuser kaufen... hoffentlich. Die zwei Vereine. (...) #00:11:05-9# Es gibt immer einen Verein von Bewohnern von einem Haus und den Dachverein und die arbeiten dann miteinander daran. #00:11:22-5#

Interviewer: Und der Dachverein ist dann quasi Habitat? #00:11:29-3#

Gerhard: Genau! #00:11:31-8#

Interviewer: Und in Linz das Projekt? Das ist jetzt aber quasi schon so voll implementiert? Das ist quasi schon abgeschlossen dieser Prozess, diese Eingliederung? Oder wie ist da das Entwicklungsstadium? Weil du jetzt eben meinstest, dass ihr da auch in der Organisationsform ein bisschen in der Entwicklung seid? #00:11:45-0#

Gerhard: Also, am Anfang war das fast personenident, das Habitat und das Linzer Projekt. Das hat gleichzeitig entstehen müssen, damit das Linzer Projekt überhaupt zustande kommen kann. Dann sind immer mehr die Vernetzungspartner aus Wien dazu gekommen und haben sich immer mehr eingebracht. Jetzt ist eigentlich erst die Zeit, wo wir das Habitat entwickeln. Wir haben in Linz zwei Jahre lang daran gearbeitet, das Habitat so weit aufzustellen, damit man das Hausprojekt gründen kann. Aber das ist total stiefmütterlich da entstanden mit Statuten, die noch nicht fertig sind, die noch nicht passen für das wie wir arbeiten. Das wird jetzt erst weiterentwickelt. (...) #00:12:35-3# Es war am Anfang nicht

klar, dass das ein Dachverband werden soll, ganz am Anfang. Ganz am Anfang war es eigentlich nur als Hausprojektgruppe geplant und dann ist es so irgendwie: Ah, na, wir müssen das als Dachverband aufziehen und eine extra Organisation fürs Hausprojekt gründen. Und die sind dann miteinander entwickelt worden, so. Weil es notwendig war und jetzt erfolgt der Feinschliff, würde ich mal sagen, die letzten Jahre. #00:13:07-2#

(...) #00:13:10-8#

Interviewer: Was sind denn so die Eckdaten? Wie viele Projekte sind denn jetzt im Habitat? #00:13:51-6#

Eva: Also, dabei sind jetzt, glaube ich, vier. Wobei wir jetzt irgendwie Generalversammlung haben und da drei weitere dazukommen wollen. (...) Also sieben sind wir dann quasi. #00:14:13-2#

Interviewer: Das Mietshäusersyndikat ist ja so organisiert, dass das so ein Verbund aus zwei GmbH ist, die Hausbesitz-GmbH und die Mietshäusersyndikats-GmbH. Ist es dann hier ähnlich? Also ist das Habitat auch schon eine GmbH? #00:15:36-9#

Gerhard: Noch nicht. Das ist grad in Arbeit. (...) #00:15:42-4#

Interviewer: Das heißt, dass jetzt quasi in Linz, das Willyfred, wer ist dann da offiziell der Eigentümer der Liegenschaft? #00:16:10-6#

Gerhard: Eine GmbH, die zu 51 % dem Hausverein gehört und zu 49 % dem Habitat. Und wenn dann einmal die Habitat-GmbH (unverständlich). Dann wird die quasi den Anteil vom Habitat übernehmen. (...) #00:16:55-3#

Interviewer: Und die 51/49-Aufteilung hat welche Zielsetzung? #00:17:08-7#

Eva: Hat die Ziel, dass der Hausverein definitiv in der Mehrheit ist im Besitz und damit auch das Sagen hat. Also das Ziel ist, dass der Hausverein wirklich autonom das Haus verwalten kann. Und die 49 %, die das Habitat hat, dienen eigentlich diesem (unverständlich). Dass das Habitat damit nur ein Vetorecht hat, wenn es um Verkaufsdinge geht, also wenn quasi das Haus verkauft werden soll oder massiv finanziell belastet werden soll, mit einer Hypothek oder so. Dann hat das Habitat ein Mitspracherecht. Da gehts im Prinzip darum, dass das nicht wieder verkauft werden kann. Also dass die Leute, die jetzt im Haus wohnen, nicht anfangen, dann irgendwie mit ihrem eigenen Haus zu spekulieren oder das für sich alleine zu privatisieren. Und andererseits auch bisschen darum, dass sich die Projekte nicht überschulden können, dass man bisschen eine Kontrolle hat. Obwohl das eh bis jetzt total super funktioniert. In Deutschland ist das so. Und ich glaube, wir werden das irgendwann auch mal so haben. (...) #00:18:07-0#

Interviewer: Und die Projektziele von Habitat, die sind dann wie gesichert? (...) #00:21:10-1# #00:20:51-4#

Gerhard: Also, das hab gemeint, es gibt Statuten, die noch nicht stimmen. Es ist nirgends irgendwas festgeschrieben. Momentan ist es über die Struktur festgesetzt. Also das Habitat ist basisdemokratisch organisiert. Wenn einer sagt, nein, find ich blöd, dann passiert es nicht. (...) #00:21:30-5#

Interviewer: Mit welcher Art von Wohnprojekten arbeitet ihr zusammen? Gibts es da irgendwelche Grundsätze, die diese einhalten müssen, damit ihr sagt, eine Zusammenarbeit ist möglich? Oder ist es prinzipiell offen für alle Arten von Projekten? #00:21:42-4#

Eva: Ist irgendwie grad auch ein bisschen Diskussionsthema, irgendwie. Weil ich glaube halt, für viele einfach so der Fokus auf dem liegt, Wohnraum zu vergemeinschaftlichen und günstigen Wohnraum irgendwie zu schaffen. Und quasi was drüber hinweg ist, ist jetzt nicht im Fokus. Also quasi, es ist jetzt nicht (unverständlich). und dann eine andere Gruppe vom Habitat, wo, glaube ich, im Habitat schon auch mehr sieht, wo auch irgendwie einen anderen politischen Anspruch hat, wo halt nicht nur der günstige Wohnraum wichtig ist. Und ich glaube, das ist grad so passiert. Ist grad bisschen so Diskussionspunkt. #00:22:27-9#

Gerhard: Also, da gehts um Themen wie das eine ist nur Wohnraum frei machen, das andere ist auch quasi Raum zur Verfügung zu stellen für Aktivitäten im Grätzl zum Beispiel. Also das ist so ein Wert, der recht hoch steht bei vielen. Oder auch die Frage, inwieweit mit der Baugruppe im Sonnenwendviertel so, inwieweit bringt man sich in sowas ein, wo grad so gentrifiziert wird an einem Ort. Will man da dabei sein oder will man da explizit sagen, nein, bei so was mischen wir nicht mit, wo ja Verdrängung stattfindet auch auf eine gewisse Art. (...) Über was es schon Konsens gibt, ist, es ist eine linke Organisation. Es wird sich keine Nazi-Burschenschaft ein Haus kaufen. Ich persönlich tu mir bisschen schwer damit, aber man kann es sich schon so mit diesem Antifa und anarchistischen Hintergrund, der ist recht stark vertreten. Und Leute, die da komplett nix mit anfangen können oder sogar gegensätzliche Ansichten haben, werden es wahrscheinlich schwer haben. #00:23:50-9#

Eva: Aber eigentlich bisher ist das einzige, was man so, quasi der kleinste gemeinsame Nenner ist halt, dass man leitbaren Wohnraum schafft, der vergemeinschaftet ist und dass keine Verdrängung stattfindet. Jetzt nicht, dass man ein Haus kauft und dann die AltmietlerInnen rausschmeißt, sondern dass man dann auch schaut, wie kann man die ins Projekt integrieren oder gibt es ein gutes Nebeneinander, oder? #00:24:07-5#

Gerhard: Das ist auch noch total wichtig, dass wir eigentlich nicht dazu beitragen, dass Leute rausgeschmissen werden. (...) #00:24:17-5#

(...) #00:24:44-7#

Interviewer: Du hast die Leistbarkeit jetzt eben noch mal angesprochen. Wie stellt ihr das denn sicher? Oder wie wollt ihr das erzielen auch durch eure Arbeit, dass die Leistbarkeit da gegeben ist? Oder was bedeutet das auch für euch? Gibts da irgendwie einen Mietzins, der da die Obergrenze ist? #00:24:59-0#

Eva: Ist auch noch nicht so ganz ausgearbeitet, oder? #00:25:23-2#

Gerhard: Na! (Lachen) Kann man aber dazu sagen, dass ist auch in Deutschland ein Riesen Diskussionspunkt, an dem es immer wieder hakt und scheitert. (kurze Pause) Hab ich eine Idee dazu? Ich glaube, es gibt die eine Fraktion, die sagt, wir nehmen eher nur die billigen Häusern und sanieren die dann möglichst im Eigenbau oder mit möglichst viel Eigenarbeit. Und das ist auch ein großer Wert, das Ehrenamt. Im Habitat wird auch nix irgendwie verrechnet gegenseitig. Wir zahlen uns nicht für unsere eigene Arbeit. (...) Es gibt ja die eine Schiene, man kauft nur das billige und baut sich selber und dadurch ist es billig. Und der andere Gedanke ist auch genau so vertreten. Man kauft es halt jetzt zu dem Preis, den es halt jetzt hat, schluckt die bittere Pille, aber es wird nachher nicht mehr teurer. Also (unverständlich) durch dass das man über Jahrzehnte die Spekulation ausschließt, wird's zumindest dann nicht mehr teurer. Das ist halt so die eher pragmatischere, teilweise auch gefährliche (unverständlich). Man kann ja durchaus jetzt auch im ersten Bezirk einfach ein Haus völlig überteuert kaufen könnte. Es ist halt die Frage, ob man das will, ob das dafür steht. Hat für und wider. Also jetzt Ihr seid jetzt im 11. Bezirk am schauen, das ist ja auch... Ist zwar ein Bezirk, der sich total gut entwickelt, aber gleichzeitig ist das auch für viele Bewohner, also für von eurer Gruppe an den Rand gedrängt werden von der Stadt oder an den Rand gehen. Oder man könnte auch sagen, wir kaufen uns was im dritten oder im achten Bezirk. Und das ist dann halt voll teuer, aber uns ist es wichtig, dass wir dort irgendwie Freiräume sichern, schützen und aufbauen. (unverständlich) Hängt immer bisschen davon ab, wie Projekte kommen, wie sich die positionieren, was die vorhaben und auch wie die Machbarkeit ist. Ab gewissen Preisen ist es auch total schwierig, das irgendwie zu organisieren. Vor allem, dass die Bewohner sich das dann auch leisten können. #00:27:19-8#

Interviewer: Und wie ist es mit der Finanzierung, weil ihr jetzt gesagt habt, 49 % gehen ja quasi ans Habitat oder ins Eigentum des Habitats über. Bedeutet das, dass die Projektgruppe quasi für die Finanzierung aufkommt und das quasi dann schenkt ans Habitat oder wie muss ich mir das vorstellen? #00:27:50-0#

Eva: Also finanzieren tut es die Hausprojektgruppe. Und naja... schenken ist schwierig... also, ja, im Prinzip, die Anteile werden geschenkt, aber dadurch, dass das eh nicht im Besitz von Einzelpersonen ist, sondern einfach quasi von der Gemeinschaft, ist es eigentlich im

Endeffekt Wurscht, ob jetzt Habitat oder die Hausbesitzgruppe da Besitzerin ist. #00:28:09-6#

(...) #00:28:23-3#

Interviewer: Du hast das mit den Direktkrediten grad angesprochen. Kannst du das kurz erklären, wie das jetzt vielleicht am Beispiel von Linz, wie das dann mit der Finanzierung passiert ist, also wie das funktioniert hat. Also mich würde halt interessieren, wo kommt denn das Geld her, wer finanziert das im Endeffekt? Sind das quasi Fremde oder nur die Projektleute quasi? #00:29:24-4#

Gerhard: Ja, das ist glaube ich ein ganz wichtiger Punkt von dem Netzwerk. Also in Linz war die Finanzierung... grundsätzlich ist es wichtig, dass man so ungefähr ein Drittel irgendwie selber bringt, damit man ein Bankkredit hat. Man kann auch das ganze Haus aus Direktkrediten finanzieren, aber das schaffen halt die wenigsten. So sind halt irgendwie aus dem Umfeld (unverständlich) zusammen. Aber dieses Drittel wird dann gesammelt vielleicht aus eigenem Geld, vielleicht aus Geld, das man von der Familien schnorrt, von Freunden... aus der Szene auch. Grad in Linz war das schon ein relativ großer Teil, weil eben das Haus einen Kulturbetrieb und einen Bildungsbetrieb hat. Also Leute, die diese Sachen gut finden, unterstützen das mit Krediten. Aber auch in diesem Fall war ein ganz großer Geldgeber das Mietshäusersyndikat, die gesagt haben, wir wollen dass das in Österreich auf die Füße kommt. Wir geben euch jetzt einmal eine Anschubfinanzierung in Form von Krediten. Genau! Das sind, wir haben das mal aufgeschlüsselt, ich kann es nicht mehr genau sagen. Aber ungefähr ein Fünftel von den Leuten, die im Haus wohnen, ein Fünftel von der Familie, ein Fünftel von dem näheren Freundeskreis von den Bewohnern und dann so aus der Szene noch ein Fünftel und in Linz war es dann noch ein Fünftel vom Mietshäusersyndikat. Das verändert sich aber auch. Es wird immer mehr vom Bewohnerumfeld getragen. Am Anfang ist dann da halt so die eigene Familie so: Naja, was ihr da macht, ist vielleicht doch ein bisschen komisch. Aber wenn es dann aber mal da ist und funktioniert, kommt dann mal die Oma und sagt: Naja, ok, alles cool und... dein Erbe kriegst du jetzt quasi mal als Kredit vorgestreckt und dann später dann kannst du es vielleicht haben oder so. So hab ich das in Linz erlebt, aber das ist überhaupt nicht so, dass das so sein muss. (...) #00:31:29-0#

Ohne Netzwerk... also, genau! Und jetzt hab ich so die Situation, wenn jetzt zum Beispiel ein Hausprojekt in Wien begonnen wird, dass man dann auch schaut, dass man das Linzer Netzwerk anzapft und sagt, ihr seid vielleicht willig, noch mehr Geld zu geben, tut es dahin, wir brauchen es grad nicht in Linz, wir haben eh grad genug, aber in Wien braucht es grad wer. Also diese quasi innenösterreichische Vernetzung noch mehr... Das ist jetzt noch nicht so stark, aber das wird in ein paar Jahren sehr viel. Wenn dann alle mal alle gemerkt haben, das funktioniert mit den Krediten, das ist ziemlich safe, glaube ich, wird auch noch mehr Geld fließen. (...) #00:32:20-9#

(...)

8.2.2. INTERVIEW MIT HEINZ FELDMANN, WOGEN (29.08.2017):

Befragter: Also die Wogen ist eine Gründung von Leuten aus der gemeinsam Bauen und Wohnen-Szene. Leute, die entweder selber schon in Gemeinschaftsprojekten leben und/oder die auch selber mitangezettelt haben oder sehr stark damit sympathisieren. Ich selbst kommt aus dem Hintergrund, ich hab das Wohnprojekt Wien am Nordbahnhof mitbegründet und mit aufgebaut und lebe seit dreieinhalb Jahren und betrachte es als eines der größten Geschenke meines Lebens, dass das Konzept aufgegangen ist. Und während dem Tun am Wohnprojekt Wien, hab ich mich natürlich mit allen anderen, die mir so über den Weg gelaufen sind, die ich recherchiert hab aus der Szene zusammengesetzt und versucht von denen Informationen abzusaugen, was funktioniert, was funktioniert nicht, worauf muss man achten. Also so quasi best-practice abzuklopfen. Und da war immer wieder mal das Thema, dass das eigentlich mühsam ist in Österreich, weil es gibt keinen spezialisierten Bauträger, der Gemeinschaftswohnprojekte ausschließlich macht mit dem Fokus. (...) Wir vom Wohnprojekt Wien, aber auch die anderen, die anderen sind die Leute aus der Sargfabrik, aus der Initiative für gemeinsames Bauen und Wohnen, aus den Brot-Projekten kam sehr viel Knowhow auch rein. Und die auch das Thema hatten, ja, jedes Projekt hat sich in Österreich oder die meisten, die so auch als gemeinwohlorientierte Projekte sich sehen, haben de facto und de jure sich als Verein konstituiert, weil es sehr kompliziert und umständlich ist, Klammer mittlerweile vielleicht war Klammer zu, in Österreich eine Genossenschaft zu gründen. Genossenschaft ist aus meiner Sicht und auch aus der Sicht der anderen Mitmacher eigentlich die richtige und geniale Unternehmensform, um ein Gemeinschaftswohnprojekt zu betreiben oder eben (unverständlich), weil die Genossenschaft im Unterschied zu allen anderen Unternehmensformen die einzige ist, die diesen Gemeinwohlgedanken im Genom hat. Erstens eine Person, eine Stimme. Also dein Stimmrecht ist nicht davon abhängig, wie viel Geld du einzahlst, das ist bei allen anderen so. (...) Und zweitens der Sinn und Zweck der Genossenschaft ist per Gesetz, nicht dass irgendwelche Kapitalinvestoren auf den Keyman-Islands noch reicher werden, sondern die Förderung der GenossenschaftlerInnen. Also das ist an sich vom Konzept her schon genial. Aber wie gesagt war es bis dato recht schwierig und kompliziert, eine Genossenschaft zu gründen. Sodass wir uns damals beim WW auch davon haben abraten lassen für das Wohnprojekt eine Genossenschaft zu gründen. Weil es für ein einzelnes Projekt sehr aufwendig ist, den ganzen administrativen, bürokratischen und auch Prüfaufwand auf sich zu nehmen und dann war irgendwann klar, die Lösung ist, dass man eine Genossenschaft gründet, die mehrere Projekte hosten kann, weil man dann die Belastungen, sprich die Kosten und den Verwaltungsaufwand, auf mehrere Schultern austeilen kann und dann ist es auch nicht mehr so teuer unter Anführungszeichen. Das ist nicht neu, das gibt es in Deutschland schon und auch in der Schweiz. Aber in Österreich war es eben, wir haben das gemacht mit der Intension, Menschen, die in einem Gemeinschaftsprojekt leben wollen, die bereit sind, auf Individualeigentum zu verzichten zu Gunsten des Gemeinschaftseigentums – das ist die Voraussetzung, sonst interessiert es mich nicht – solchen Menschen das zu ermöglichen. Und zwar mit und für diese Leute. Mit heißt, die werden dann auch Genosschafter und Mitbestimmerinnen, wenn die ein Wohnprojekt gründen oder

mitmachen oder wo einsteigen und die Wogen, also die Wohnprojektegenossenschaft, ist dann quasi das Dach und das Fundament. Das Dach das rechtliche und das Fundament das monetäre, auf dem sich die einzelnen Wohnprojekte möglichst autonom entwickeln. Das heißt die Wogen macht nicht irgendwelche Mietverträge mit den einzelnen BewohnerInnen, das machen die Projekte selber. Das heißt, wenn man bei der Wogen mitmacht für ein Gemeinschaftsprojekt, dann hat man drei Rollen oder drei Hüte. Die eine ist die der BewohnerIn eines Projekts, da bist du dann quasi in deinen vier Wänden kannst du gestalten und walten und du hast einen Mietvertrag mit dem Verein zum Beispiel, der das Projekt betreibt. Das ist dann die zweite Rolle. Du bist als zB Vereinsmitglied von diesem individuellen Projekt Generalmieterin und Vermieterin von... also Generalmieterin des ganzen Projekts und Vermieterin der einzelnen Wohneinheit. Also bist mit dem zweiten Hut Vermieterin und mit dritten Hut als Wogen-Genossenschaftlern bist du Miteigentümerin von allen Wohnprojekten und kannst dann mitentscheiden. Also diese drei Ebenen. Das war die Motivation die Wogen zu gründen. Für Leute, die in Gemeinschaft leben wollen, aber die sich nicht diese Ochsentour antun wollen wie jedes Projekt bisher, dass man von Adam und Eva alles neu machen muss: die Statuten, die Organisationsform, dann die ganzen Verträge, dann zu den Banken pilgern und dann schauen, ob man Geld kriegt. Das ist alles sehr mühsam. Auch weil das ja meistens Menschen sind, die das zum ersten Mal machen im Leben und manchmal auch überfordert sind, weil es ist ja auch nicht ganz trivial und es geht sehr schnell um sehr viel Geld und das macht auch vielen Leuten Stress, wenn das höchste, was sie vielleicht in ihrem Leben vielleicht mal auf ihrem Konto hatten 100.000 oder 200.000 Euro sind. Und jetzt müssen sie plötzlich über Millionen entscheiden und dann macht den Leuten schlaflose Nächte. Und auch das organisieren der Strukturen, wie macht man das, dass 50, 70, 100 Leute zu gemeinsamen guten Entscheidungen kommen, dass die sich nicht total zerreden und zerfleddern und zerstreiten. Das macht den Leuten vielleicht auch Angst oder Sorgen. Und das können wir quasi ihnen nicht abnehmen, aber so unterstützen, dass es da reicht. Das ist so die Idee, warum wir die Wogen gegründet haben. (...) #00:07:55-6#

Also ich will das nur für Leute machen, die das wirklich wollen, aber sich denken, aus monetären oder aus der Sorge, wie kompliziert ist das denn, nicht drüber trauen. #00:08:16-0#

(...) #00:08:32-5#

Und da sind wir, glaube ich auch, sehr ähnlich von den Zielen her wie das Habitat, soweit ich das verstanden hab. Wir gehen nur einen anderen Weg dahin. (...) Das Habitat funktioniert auch. Aus meiner Sicht haben sie mit Vereinen und GesmbH das nachgebildet, was die Genossenschaft kann. Ja? Warum nicht gleich Genossenschaft? (unverständlich) Aber das funktioniert auch und es hat in Deutschland mehrfach bewiesen. Es gibt in Österreich schon ein erstes, sogar ein zweites Projekt. Super. Und ich bin auch ein Verfechter der Vielfalt. Es ist gut, dass es mehrere Wege nach Rom geht und nicht nur einen. #00:09:12-1#

(...) #00:09:13-2#

Und wir sagen, es gibt vier Kriterien, die erfüllt werden müssen, damit ein Projekt ein Wohnprojekt werden kann. Das erste Kriterium ist klar, es muss um ein gemeinsames Wohnprojekt gehen und die klare Bekenntnis zum Gemeinschafts... zum genossenschaftlichen Gemeinschaftseigentum versus Private. Das zweite ist, es muss partizipativ organisiert sein. Also wir machen kein Yoga-Guru-Projekt, wo es einen gibt, der allen sagt, wo es lang geht (unverständlich) und kommen dem nach. Das sollen die anderen machen, das ist interessiert uns nicht. Das ist Partizipation. Wie sie das machen, ist denen überlassen. Es gibt Empfehlungen, aber... Partizipation! Also wichtig, dass sie eine Struktur finden, so dass die Menschen sich einbringen können und auch mitgehalten können. Das dritte ist eine gewisse Mindestanforderung an Ökologie und an Nachhaltigkeit. Dh wir werden keine Häuser bauen, wo wir Styropor drauflegen oder Ölheizung einbauen. Das ist ein No-Go für uns. Da gehört auch dazu ein achtsamer Umgang mit Grund und Boden, dass nicht auf gut Glück einfach alles versiegelt, nur weil man neue 30 Parkplätze braucht, weil man glaubt, jeder muss ein Auto haben. Also das wäre auch so ein Thema. Und der vierte und jetzt kommen wir zu dem, was du gefragt hast, wir sagen, jedes Projekt soll für sich einen Nutzen, Mehrwert bieten, der über das eigene Projekt hinaus wieder in die Welt zurückwirkt, ins Grätzl oder in die Welt. Das muss auch nix riesiges sein, weil so Gemeinschaftsprojekte und die gut motivierten Leute dann oft sich zu viel vornehmen, weil sie dann mit einem Wohnprojekt die ganze Welt retten wollen. Das geht nicht, ja? Das schaffst du nicht. Aber dass jedes Projekt etwas macht, was quasi positiv in die Gemeinschaft zurückwirkt. Das kann sein Büchertauschbörse, das kann sein ein Kinderhort, wo auch die Nachbarhäuser oder das Grätzl mitmachen kann. Das kann sein ein Mobilitätskonzept, ein cleveres, wo man sich Autos teilt und die anderen mitmachen können. Es kann sein Wohnraum für Asylantinnen. Das kann sein Veranstaltungsräume für Gruppen oder Vereine im Grätzl. Irgendetwas, aber es muss klar sein, es muss etwas geben, das darüber hinaus geht: Wir machen es uns schön! So über das Schönerwohnen der Gruppe hinaus, etwas, wo die Menschen etwas zurückgeben an die Gemeinschaft. Das ist der Anspruch, den wir an die Gruppen haben. Und wir wollen es bewusst bei auch bei den Projekten lassen, sodass wir nicht so eine Zentrale werden, wo dann in der Genossenschaftszentrale entschieden wird, wie unser Gutmenschentum gelebt wird. Also, das sollen die entscheiden, wie sie es machen wollen. Aber irgendwas müssen sie machen. (...) #00:12:31-6#

Wir haben uns für die Organisation- und Entscheidungsstruktur der Soziokratie entschieden mit der Einschränkung, dass wir uns die Dinge Maßschneidern, so wie wir es brauchen und nicht die reine Lehre unbedingt leben, weil es die Soziokratieberaterinnen glauben, das muss so gemacht werden, aber grundsätzlich gefällt uns das Konzept gut. Es ist auch nicht der Weisheit letztes Schluss, aber es ist ein guter Weg. Die Soziokratie ist eine Methode, die in Kreisstrukturen es ermöglicht, möglichst alle, die sich einbringen wollen, mit einzubinden und gleichzeitig operativ und entscheidungsfähig zu bleiben. Es ist also keine Basisdemokratie, wo immer jeder zu jedem Scheiß mitreden muss oder soll oder kann. Aber

sie ist eine Struktur, wo die... durch einen Hybrid aus eben Basisdemokratie und Hierarchie mit Delegiertensystem werden die extremen Nachteile beider Systeme bisschen verringert. (...) #00:16:42-5#

Etabliert ist es darum, weil es ist so ein bisschen die österreichische Version der Möglichkeit, die Provisorien halten am längsten. Der Verein war immer ein Provisorium und eine zweitbeste Lösung, weil die beste nämlich die Genossenschaft damals schwerer ging als heute. Auch heute ist es noch wirklich zu überlegen, ob ein einzelnes Wohnprojekt sich als Genossenschaft formieren soll. Da würd ich sagen, macht eher die Habitat-Lösung, wenn ihr es als Einzelprojekt machen wollt also von der Kosten-Nutzen-Rechnung her. Die Genossenschaft hat den großen Vorteil, dass es eine Unternehmensform ist, die auch von den anderen Geschäftspartnern, mit denen du zu tun hast, ernst genommen. Das heißt, wenn du als Verein zur Bank gehst und sagst, wir brauchen 10 Millionen, weil wir bauen gemeinsam ein Haus, dann kriegen die Schweißflecken und schicken dich wieder heim, weil die wollen dir kein Geld geben. Ganz banal. Oder wenn du zur Politik gehst, sagst, wir brauchen ein Grundstück, weil wir haben ein tolles Konzept und wir wollen eine Waldorfschule machen. „Was ihr seid ein Verein?“ Also man wird ernst genommen als... weil es ein Unternehmen ist. Das ist ganz banal der Grund, aber das ist sehr wichtig, weil wenn es kein Geld gibt, kannst du nicht bauen. Das zweite ist, du kannst das Risiko bei der Genossenschaft viel professioneller einschränken und die Haftung als bei einem Verein. Beim Verein, wenn irgendwas schief geht, haften im Zweifelsfall immer die, die zu der Zeit gerade im Vereinsregister als Vorstände drin stehen. Und das ist dann irgendjemand, der sich hat wählen lassen, weil man braucht halt einen Vorstand, ja? Und plötzlich geht das Projekt schief, weil die haben beim Graben eine Fliegerbombe gefunden, der ganze Bau wird verzögert, das kostet eine halbe Million. Die haben sie nicht mehr, die Banken ziehen den Stecker und dann sitzen die auf ein paar Millionen Schulden, die eigentlich nur gemeinsam mit den anderen ein Haus bauen wollten. Und die anderen sind dann im schlimmsten Fall weg, ja? Das heißt... #00:20:08-3#

Interviewer: Aber haften die mit dem Privatvermögen? #00:20:08-3#

Befragter: Im schlimmsten Fall schon, ja. Und bei der Genossenschaft kannst du das viel besser reglementieren. Klar, wenn jetzt ein Genossenschaftsvorstand ein betrügerische (unverständlich) macht, haftet der auch mit dem Privatvermögen. Aber bei normale Geschäftsgebarung kann man das Risiko besser abgrenzen, auch für die einzelnen Mitmacherinnen, weil das persönliche Risiko ist dann im schlimmsten Fall die Höhe der Einlage und dann noch einmal so viel nachschießen. Aber dann ist fertig. Das sind die Gründe, warum es schon früher... Bei der Wohnprojekt Wien-Gründung wollten wir auch eine Genossenschaft gründen, weil es einfach vernünftiger ist, haben dann aber eingesehen, es ist zu kompliziert und zu aufwendig und zu teuer. Weil du musst jedes Jahr dann Prüfungen zahlen, weil du wirst vom Fachverband geprüft, du musst eine aufwendige Buchhaltung führen. Es muss alles finanziert werden, irgendwer muss die Arbeit machen, die Mehrarbeit. Also das kostet tatsächlich mehr Geld und ist für ein Projekt in der Größe wie

wir sie hier in Wien haben einfach auch heute noch zu teuer. Es ist schon ein bisschen besser geworden, nachdem es jetzt ein bisschen Bewegung gibt. In der Genossenschaftsszene gibts jetzt ein bisschen Aufbruchstimmung, die wird grad aus dem Dornröschenschlaf geküsst diese Rechtsform. Und es kann sein, dass wir in den nächsten Jahren schon Projekte sehen werden. (...) Zurück zu der Frage, Verein mit Heim hat sich ja in Wien bewährt. Das war immer eine Notlösung und hat funktioniert. Und wenn es mal funktioniert, dann änderst du es nicht mehr. Also, wenn dann z. B. das Wohnprojekt sagen würde, wir wollen zur Wogen gehen, weil dann sind wir unterm großen Dach. Das ging gar nicht mehr, also es ginge schon, aber es wäre viel zu teuer, weil die Wogen müsste eine halbe Million Grunderwerbssteuer zu zahlen, um das Gebäude unter das Dach der Wogen zu nehmen. Also wenn du es einmal eingetütet hast, dann muss es in der Regel so bleiben, weil jede Änderung dann wahnsinnig aufwendig wird. Und wenn es einmal funktioniert hat und du ein Projekt finanziert hast, dann passiert dann nicht mehr viel. Das heißt, die schwierige Phase ist am Anfang, das Organisieren, das Finanzieren, das Bauen - das sind die großen Risiken. (...) Drum werden auch die bestehenden Projekte sinnvollerweise nichts dran ändern. Es sei denn, sie haben den Plan, irgendwas grober neu zu machen, z. B. was neues dazuzusagen. Ansonsten werden die Vereine bleiben, auch das Wohnprojekt Wien. Weil das so ist und weil die WoGen aber quasi sich auch als Vermittlerin sieht und so als Plattform für bestehende Projekte, bieten wir den bestehenden Projekten an, dass sie als Projekt Genosschafter werden. Nicht die einzelnen Personen, sondern die Gruppe, in dem Fall der Verein wird Genosschafter bei der WoGen, das geht! Und die geben uns ein bisschen Geld. Ja, das ist... als Genossenschaftseinlage ist es immer nur geliehenes Geld, das kriegst du wieder zurück, wenn du aussteigst, ja? Aber es hilft der Genossenschaft, weil sie dadurch mehr Eigenkapital hat und wir dann leichter an Finanzierungen herankommen und kann dann aber vom Know-How der Genossenschaft partizipieren. Die kriegen dann zum günstigen Satz die Beratungen, wenn sie welche brauchen oder können dann Netzwerken innerhalb der Genossenschaft. Und das jetzt haben schon zwei Projekte gemacht: das Wohnprojekt Wien und das Wohnprojekt Haseldorf sind beide schon Genosschafter bei der WoGen. Und wir hoffen dann, dass die alten Flaggshippe dann auch irgendwann dazu kommen. #00:22:44-6# #00:24:20-4#

Interviewer: Werden die Gebäude dann auch als Wohnheime deklariert? #00:24:46-9#

Das Wohnheim ist ein Wiener Spezifikum. Das Wohnheim gibts in Niederösterreich nicht. (...) Aber in Wien ja, dort wo es Sinn macht und meistens macht es Sinn. Weil, durch die Wohnheimkonstruktion, das Projekt in ihrer Autonomie freier ist. Die können mehr selber entscheiden, wie sie die Gemeinschaftsräume verwenden, was sie alles machen. Und sobald sie Wohnungen werden und unter das Mietrechtsgesetz fallen, gibts ein ganz enges Korsett, was sie tun dürfen und was sie nicht tun dürfen. Und als Heim haben sie da bisschen mehr Spielraum. Obwohl auch diese Heimkonstruktion nur eine Krücke ist, die wurde damals erfunden, als die Sargfabrik erfunden wurde und es keine Förderschienen für solche Gemeinschaftsprojekte. Und dann der damalige zuständige Magistrat gesagt hat: „In der

Heimförderung gäbe es noch ein Geld, macht das doch als Heim!“ Das ist so entstanden vor zwanzig Jahren oder länger und seither macht man diese Notlösung genau so mit den Vereinen. Weil es funktioniert, aber es ist an sich nicht das Wahre. (...) #00:25:45-5#

In Wirklichkeit ist es wichtig, dass man in Österreich - Deutschland wahrscheinlich auch - eine eigene Förderschiene maßgeschneidert für Gemeinschaftsprojekte bekommen, die fair ist. Das braucht keine Bevorzugung haben, aber die fair ist und es solchen Projekten ermöglicht außerhalb von Wien mit Förderungen zu bauen, weil es außerhalb von Wien wahnsinnig schwer ist. Dadurch dass die so dieses Heimmodell so nicht kennen oder nicht anerkennen wollen. Und dadurch dass die einzelnen Bundesländer... jedes ihr eigenes Süppchen kocht, ist das sehr kompliziert. (...) #00:26:19-7#

Interviewer: So in Bezug auf die Arbeitsweise mit den einzelnen Gruppen: Kannst du da grob das Vorgehen beschreiben? Also, wenn ich jetzt als Wohngruppe Interesse hätte, bei der WoGen einzusteigen, wie geht das vonstatten? #00:29:39-7#

Also der Idealfall aus unserer Sicht ist, dass es eben eine Gruppe gibt, eine Kerngruppe - Kerngruppe aus unserer Sicht: 6 bis 12, 14, 18 Leute, also nicht unbedingt mehr als 20 als auch nicht weniger als 5, 6, die so eine Kerngruppe sind - die eine klare Vision haben, die wissen, was sie wollen. Und die entweder bereit sind, eine Klausur, ein Visionswochenende zu machen oder das schon gemacht haben und deren Vision kompatibel ist mit dem was ich vorher erzählt hab und wenn das uns zusätzlich auch noch realistisch machbar erscheint im Sinn von „Kann man das, was die sich wünschen und das was die leisten wollen, bauen? Geht sich das aus?“ Dann, wenn wir die Ressourcen haben, machen wir das. Das ist der Best-Case, der Zweit-Best-Case ist: Wir kriegen mit, dass es irgendwo in einem Ort in Österreich, eine Gelegenheit gibt für ein interessantes Grundstück, das für ein Gemeinschaftsprojekt tauglich ist, wo wir wissen, dass viele Leute Interesse haben. Aber die Grundstücke denkbar sind. Klassischerweise Ballungszentren, also Wien normal... Aber auch Graz, auch Salzburg, auch Innsbruck, Vorarlberg auch... sehr dichter Raum. Wenn wir dort sehen, aha, es gibt ein Grundstück, dann gehen wir unter gewissen Umständen - und so haben wir das auch gemacht mit dem Hauptbahnhof-Projekt - gehen wir in Vorleistung und sagen, ok, es ist keine Zeit, jetzt eine Gruppe zu initiieren, weil der Wettbewerb läuft bereits. Dann gehen wir in Vorleistung und sagen, ok, wir machen für eine zukünftige Gruppe ein Erstkonzept und schauen dann, dass man Leute dafür kriegt. Das ist der zweit-Best-Case und ist auch schwieriger. Wir haben das jetzt durchexerziert eben beim neuen Hauptbahnhof, weil du musst, um so einen Wettbewerb auch gewinnen zu können, brauchst du ein gescheites Konzept und das Konzept muss gewisse Ideen haben, die greifen. Und das ist dann für jemanden, der dann dazu kommt, irgendwie sehr schon fertig. Also wo kann ich mich da jetzt noch einbringen? Es gibt genügend Sachen, aber es wirkt dann halt so. Es ist was anderes, wenn man jetzt auf der Grünen Wiese sich trifft und sagt, wir fünf Freund wir machen jetzt ein Gemeinschaftsprojekt und wie hätten wir es gern? Und es gibt halt noch nix. So, das sind die beiden Wege, wie man bei uns... mit uns ein Projekt anschauen kann.

Und dann gibts einen gewissen Plan, Ablaufplan mit gewissen Meilensteinen. Also erster Meilenstein ist also eben dieser Visionsworkshop, wo bestimmte Mindestanforderungen herauskommen müssen, die in der Vision sind, die auch alle unterschreiben sollen. Das ist die Vision, das wollen wir haben und die erhält diese und diese Punkte. Dann basierend darauf gibt es eine Kooperationsvereinbarung, wo wir als Wogen mit den Menschen als Gruppe eine Vereinbarung treffen. Ok, auf Grund dessen, was ihr da in eurer Vision stehen habt und auf Grund dessen, was wir zusätzlich noch in die Vereinbarung schreiben, machen wir gemeinsam das Projekt, ja? Das und das und das sind die Kernpunkte. Das und das und das sind die Zeitläufe. Das und das sind die Partizipationskriterien. Das sind die zeitlichen Meilensteine. Der nächste Meilenstein ist dann, dass die dann alle, spätestens dann, Genossenschaftlerinnen werden, quasi Mitglied werden. (...) #00:33:18-1#

Die Stammeinlage sind 1000 Euro, das ist so das Eintrittsticket sozusagen. Und für nutzende Mitglieder noch mal ein Eintrittsgeld von 350 Euro. Die drei fünfzig sind weg, wenn du wieder aussteigst, die 1000 kriegst du zurück, wenn du dann aussteigst. Und dann abhängig davon, wie das Projekt konstruiert ist, gibts dann noch wohnquadratmeterabhängige Einlagen, die man macht, um dann später ähnlich wie bei dem klassischen Genossenschaftswohnmodell, um dann halt weniger Miete zu zahlen. So dass die Genossenschaft damit die Finanzierung machen kann. (...) #00:33:53-1#

Dann gibts einen Generalmietvertrag oder Nutzungsvertrag, wo die Gruppe sich als Verein mittlerweile konstituiert hat und dieser Verein macht dann mit der Rechtsperson Wogen einen Generalmietvertrag, wir mieten um so und so viel Tausend im Monat dieses Gebäude. So kann die Gruppe selber entscheiden, ob sie das Nutzungsentgelt nach Quadratmetern machen oder nach Lebensalter oder nach Bedürftigkeit oder nach sozialen Engagement oder was auch immer. Das können die dann entscheiden. Können dann auch sagen, ok, wir machen eh einen Biolandwirtschaftsbetrieb, wo die, die dann mehr mitarbeiten, die zahlen dafür weniger. (...) #00:34:47-6#

Die Wogen nimmt das Geld, das ist alles netto kalkuliert, zahlt damit dann die diversen Darlehen ab. Wenn das dann alles abbezahlt ist, dann gibts nur mehr eine sog. Solidaritätstangente, d.h. damit dann nicht nach 30 oder 40 Jahren, wenn das Projekt ausfinanziert ist, die dann quasi gar nix mehr zahlen und Neue müssten horrenden Mieten zahlen, weil (unverständlich). Daher zahlen die dann trotzdem noch einen zu vereinbarenden Betrag, der so zwischen ein und zwei Euro pro Quadratmeter Wohnnutzfläche ist, weiter, obwohl das Projekt schon gezahlt ist, in die gemeinsame Kasse, sodass die Wogen auch dann noch neue Projekte ansteuern kann. (...) Und die dann natürlich in Abstimmung mit uns sagen, ok, wir machen jetzt einen großen Reparaturfonds, weil wahrscheinlich ist das Dach demnächst kaputt oder man muss das Gästehaus erneuern oder man muss... was auch immer. Das kann man dann abstimmen, aber der Betrag, der dann quasi unter dem Deckel Miete laufen könnte, der ist dann relativ gering. (...) #00:36:01-0#

Wir haben es auch so aufgebaut, dass in der Struktur tunlichst kein unnötiger Wachstumszwang eingebaut ist. Das heißt, wenn die Genossenschaftlerinnen nach 10 Jahren sagen oder nach 10 Projekten sagen, wir wollen keines mehr, wir haben genug gebaut, es soll kein Grund mehr versiegelt werden, ja? Dann geht das auch. Dann fahren wir halt die Bauabteilung auf 0 zurück und machen... verwalten das noch, was für die Leute zu verwalten ist und that's it. (...) Und das haben wir strukturell so angesetzt. Also theoretisch kann die Wogen auch nach 10, 20 Projekten Stopp sagen. (...) #00:51:34-8#

Und sind beim ÖGV, beim Österreichischen Genossenschaftsverband #00:54:33-9#

Der Dachverband der gemeinnützigen Bauträger war für uns nicht in Frage gekommen, weil wir dann ein Wohnbauträger nach Wohnbaugemeinnützigkeitsgesetz hätten werden müssen. Und da wäre das alles nicht möglich, was wir vor haben. Da kannst du nicht sagen, ihr mietet das ganz und entscheidet es selber. Das geht nicht. Du musst dann genau... jeder kriegt die Wohnung und und und. Also so wäre dieses Konzept nicht umsetzbar. Und uns war der Verband auch unsympathisch. (...) Und jetzt haben wir gesagt, wir probieren es beim Schulze-Delitzsch. (...) Wir sind hingegangen und ich hab gesagt, wir reden jetzt nicht über einen Businessplan. Sie soll sich zuerst einmal das Wohnprojekt Wien anschauen, damit sie versteht, wie das funktioniert und dann schick ich ihr die Bilanz vom Wohnprojekt Wien. Das war dann das erste Jahr, das wir dann schon dort gewohnt haben. Und wir haben im April oder im Mai die Bilanz schon fertig gehabt. Und das hat die völlig überrascht, weil die großen Konzerne schaffen das im September am letzten Abdruck und die Zahlen haben halt einfach gestimmt. Es sind vernünftige Zahlen. Es ist realistisch, so kann man wirtschaften. Es wird niemand über den Tisch gezogen und das hat dann das Eis gebrochen. (...) Drum haben wir als Wogen dort echt gute Unterstützung gehabt. (...) #00:57:19-2#

8.2.3. INTERVIEW MIT BEATRICE STRUDE, RASENNA (21.10.2016)

Weil ich damals beim Bauträger, bei einem gewerblichen Bauträger, war, wo ich halt sehr stark gemerkt hab, dass das Renditendenken halt einen Einfluss auf jedes Projekt hat, fand ich die Idee weg von diesem Renditendenken zu kommen oder mal alternativen aufzuzeigen ganz spannend. und ich glaub das war auch der Hintergrund, warum Rasenna überhaupt entstanden ist. es gab in Berlin die Experiment Days, wo... eine Veranstaltung, wo verschiedene Sachen vorgestellt werden, auch gemeinschaftliches Wohnen. Das war damals für die Leute sehr ansteckend, sag ich jetzt mal, und so hat sich das geformt. (...) Leute haben sich zusammengesetzt und gesagt, irgendwas muss sich ändern und (...) Wir merken auch, dass wir uns weiter öffnen wollen. Einfach für andere Initiativen, für Kooperationen, für alles, was in dem Bereich etwas bewirken will und uns aber gleichzeitig auch ein Stück weit abgrenzen und sagen, das ist unser Kerngebiet: Wir kümmern uns um Grund und Boden und wie man den am besten absichern kann, ähm ... Sodass man ... ähm ... das Hauptproblem ist ja, wenn man Grund und Boden, wenn sich die Nutzer ändern, ändern sich meist... wird meist so ein Grundstück auch verkauft. Jedesmal, wenn es verkauft wird,

steigt auch der Preis und wird dort der Nutzerkreis, der dort etwas machen kann, exklusiver und immer weniger Menschen haben Zugang zu diesem Grundstück, um dort irgendwas umzusetzen. Und deswegen die Idee, das Grundstück zweck zu widmen, die Idee zu sichern und Grund und Boden von dem Nutzen, von der Nutzung zu trennen. Dann können die Nutzergruppen wechseln und wenn das jetzt für (kurze Pause) in der Stadt für Kultur gewidmet ist oder am Land für biologische Landwirtschaft. Dann ist das die Nutzung, die dort stattfinden soll und wird. Aber es können Nutzergruppen kommen und gehen bzw. die, die länger bleiben wollen, haben dann auch einen sicheren Rahmen, um ihre Gemeinschaft aufzubauen. (...) #00:05:51-1#

Ja, die Zielsetzung ist, ähm, einen anderen Umgang mit Grund und Boden herbeizuführen, weil Boden ist unsere Lebensgrundlage. Und im Moment wird's nach dem Einbruch vom Finanzmarkt noch stärker mit Grund und Boden wie eine Ware spekulativ gehandelt und es ist aber eine endliche Ressource. Wir können Boden nicht herstellen ... ähm. Deswegen müssen wir schauen, dass möglichst viel Fläche unversiegelt bleibt und auch für Ernährung genutzt werden kann - also grad fruchtbarer Boden. Und müssen generell überlegen, wie wir mit unserem Grund und Boden, der Lebensgrundlage, eigentlich umgehen und wie Menschen, alle möglichen Menschengruppen, Zugang dazu haben, um ihre Projekte umzusetzen und gemeinschaftlich leben zu können. Und ... also einerseits steht der Boden im Zentrum und andererseits gemeinschaftliches Handeln. Weil die Vergangenheit hat einfach gezeigt, über die Allende früher, gab es ja einfach in Gemeinden Land, das gemeinschaftlich genutzt wurden ist. Es hat niemandem gehört, es konnte nicht belastet, nicht verkauft werden. Und diese Gruppe war schon ein begrenzter Menschenkreis und hat sich ausgemacht, wie sie das nutzen und dadurch, dass es eine Gemeinschaft war, war klar, dass das, was sie da nutzen, wollen sie lange erhalten, damit sie es auch lange gut nutzen können. Und sie haben den Boden sorgsam behandelt und gepflegt und erhalten. Und das ist heutzutage einfach ein Stück weit verloren gegangen. Wenn irgendjemand Eigentümer ist, der gar nicht dort lebt und wirtschaftet ... (...) #00:07:49-1#

Im Grunde gehts darum ... ähm ... es kann auch ein Sozialzentrum sein, es kann auch ein Kulturzentrum sein, sichere Rahmenbedingungen zu schaffen, damit die Gemeinschaft, die dort leben und arbeiten will oder das Projekt, was Wohnraum, Arbeitsstätten mit sozial verträglichen Mieten zur Verfügung stellt, einfach (kurze Pause) damit solche Projekte möglich sind und abgesichert werden. (...) #00:08:41-7#

Gentrifizierung ist dir bekannt? Wenn jetzt, bestes Beispiel, Künstler oder Kulturschaffende irgendwo... oder Kreative sich irgendwo ansiedelt und dem ganzen Grätzl ein gewisses Flair geben, wird es auf einmal spannend für Investoren: Dachgeschossausbauten usw., Lückenschluss. Und die kommen dann und dadurch steigen die Grundstückspreise in die Höhe, die Mietpreise steigen und die Leute, die es eigentlich attraktiv gemacht haben, werden vertrieben und haben auch gar nix davon. Also der Profit wird von anderen Leuten kassiert, was sie eigentlich aufgebaut haben. Und da geht es auch grundsätzlich darum, wir

haben ein Projekt, wo wir ein Kulturhaus schaffen wollen, dem auch einen guten Rahmen zu geben, dass das halt vor solchen Einflüssen geschützt ist und gesichert ist. Also vor Zugriff von außen, durch diese Spekulationsspirale, vorm reinen Markt quasi etwas geschützt ist, ja. (kurze Pause) #00:09:41-1#

Wir hatten eigentlich zwei oder drei ... Aber die Hauptfaktoren ist einfach ein ... Handlungsmöglichkeiten, wie man Boden absichern kann, zu schaffen. Da sind wir drauf gekommen, dass die gemeinnützige Stiftung das beste Werkzeug ist. (...) und das andere ist ähm eine Plattform zu bieten für alle Initiativen, die in die Richtung gehen Gemeinschaftliches Handeln, Sozialverträgliche Nutzung, anderer Umgang, anderes Wirtschaften. Dass man all diese Menschen vernetzen kann, dafür möchten wir auch gerne eine Plattform sein. Und wenn jetzt nicht jedes Projekt für sich alleine eine Absicherung schafft, sondern man aus unserer Sicht eine gemeinsame, gemeinnützige Stiftung schafft, wo diese Grundstücke abgesichert werden können, hat man dann auch eine Plattform, um all diese Projekte besser sichtbar zu machen. Und durch diese Sichtbarkeit stößt man viele Menschen auch dazu an, mal darüber nachzudenken, ob es nicht auch was anderes, was besseres gibt, wie jeder selber sein Leben verändern, gestalten kann. Also Sichtbarkeit und ein sicherer Rahmen, also konkrete Handlungsmöglichkeiten, wenn es Gruppen gibt, die was verändern wollen. (...) #00:11:46-0#

Und warum Stiftung? Unser Fokus ist ja Absicherung von Grund und Boden. Und das kann ich in Österreich oder im europäischen Raum, Deutschland das gleiche und in der Schweiz, ist die Rechtsform der Stiftung das beste Mittel, um Grund und Boden absichern. Da gibts dann keinen Eigentümer per se mehr, sondern es gibt eine Nutzungsidee, die auf dieses Grundstück, die mit diesem Grundstück verbunden wird und die Nutzungsidee ist dort gewidmet. Und die Gründungserklärung oder auch Satzung genannt, bildet den großen Rahmen. Da kann jetzt alles drin stehen von biologischer Landwirtschaft, soziale, mildtätige, gemeinwohlorientierte Sachen, Kultur. Diese Bandbreite ist in der Satzung enthalten und wenns dann ein konkretes Projekt gibt, kann man dann noch sagen, für dieses Grundstück grenzen wir diese Bandbreite an Nutzungen ein und sagen, da findet jetzt nur noch Kultur statt, da findet nur Landwirtschaft statt, da soll jetzt nur gemeinschaftliches Wohnen mit einem Anteil Gewerbe stattfinden. Und das ist der sichere Rahmen, wo die Nutzung, das Grundstück mit der Nutzung verbunden ist und dann die Nutzergruppen das über Baurechtsvertrag oder Pachtvertrag langfristig zur Nutzung übergeben bekommen. Zu sinnvollen Konditionen, also sozialverträglichen Konditionen. Die Stiftung soll sehr schlank sein und günstig. #00:13:25-2#

(...) Wir haben die Rahmenbedingungen uns angeschaut, also eine Satzung, eine Gründungserklärung gibts im Entwurf, die ist schon gut ausgearbeitet. Wir haben verschiedene, also viel Wissen uns angeeignet und sagen, wenn wir Projektgruppen betreuen, die diese Stiftung mit uns gründen wollen, die das gut finden, dann gründen wir mit einem konkreten Projekt. Weil wir wollen jetzt keine Stiftung ins Leben rufen ohne

Projekt, sondern wir haben gesagt, wir machen das mit Projektgruppen zusammen. Erleichtert uns auch in dem Moment, das Kapital, was aufzubringen ist, wenn man eine Stiftung gründet, das sind 50.000 Euro... und wenn man ein Grundstück hat, hat man das Kapital durch das Grundstück und muss nicht großartig Fundraising machen, was sich doch als sehr schwierig herausgestellt hat. #00:14:25-9#

(...) Jedes Projekt ist individuell, aber es geht dadrum, dass es mehr ist als einfach nur zusammenzuwohnen und sich ein nettes Haus zu bauen, sondern auch ein Stückweit den Anspruch zu haben, im Grätzl mit der Nachbarschaft, mit den Menschen irgendwie eine Gemeinschaft aufzubauen, in dem Sinne dann das Leben für alle lebenswerter zu machen. #00:22:20-4# #00:54:11-6#

(...) Entweder das Grundstück ist in der Stiftung drin und dann wird's nur im Baurechtsvertrag oder im Pachtvertrag vergeben. Aber ich kanns ja dann de facto nicht mehr verkaufen. Ich kann dann keine pazifizierte Wohnungen verkaufen. Ein Baurechtsvertrag läuft max. auf 99, also rund 100 Jahre und dann fällt der wieder zurück. Man kann solche Sachen natürlich auch verlängern. Aber Eigentum einmal verkauft ist weg. #00:25:37-2#

(...) Wir waren auch bei der Stiftung Trias in Deutschland. Und beide Stiftungen haben sich. Trias gibt es, glaube ich, seit 14 Jahren und Edith Maria hat beim Aufbau ein Stückweit geholfen. Aber beide Stiftungen haben immer noch den Anspruch, den Boden und sorgsam Umgang in den Mittelpunkt gestellt haben und sagen, wenn es Projektgruppen gibt und es soll ein Grundstück gefunden werden, gekauft werden, dann ist ungefähr ein Drittel von der Projektgruppe selber aufzubringen. Ob das jetzt Crowdfunding ist oder aus eigenen Mitteln, die man selber hat und den Rest kann man sich anschauen über private Gläubiger oder über Fremdfinanzierung mit der Bank. Das würde dann über den Baurechtszins, den man dann an die Stiftung zahlt, ist das dann mit eingerechnet. Also wenn man nicht fremdfinanziert muss, ist er günstiger, ansonsten muss halt die Finanzierung, die Rückzahlung noch mit einberechnet werden. (...) #00:29:37-5#

(...) Was sich in der Raumordnung ändern sollte? (...) Es gibt sehr viel Leerstand in Wien und auch in anderen Gemeinden. Dass man nicht die Gemeinden ausfransen lässt, sondern dass man, wenn die passt die Bebauung, dann erstmal nach innen verdichtet, auch wenn es schwierig ist, wenn da Erbgemeinschaften oder irgendwelche Kontaminationen sind, es ist immer leichter, auf der grünen Wiese erstmal zu bauen. Es ist billiger, weil ich nicht die ganze Infrastruktur dorthin bringen muss. (...) #00:34:50-3#

(...) Zusammenarbeiten: WOGEN, Initiative Gemeinschaftliches Wohnen (...) Wir wollen alle eine Verbesserung und anderes Wirtschaften haben. #00:53:25-1#

8.2.4. INTERVIEW MIT ERNST GRUBER, INITIATIVE GEMEINSAM BAUEN + WOHNEN (09.05.2017):

Befragter: Einerseits gibts ja die Perspektive, wie Sie richtig sagen, der Stadt oder der Stadtentwicklung oder der Wohnbaupolitik. Und da gibts die Perspektive der BewohnerInnen. Und dann gibts noch die dritte Perspektive. Das ist diejenige der Professionalisten. Das wären dann die Architekten, die Prozessbegleiter oder die Bauträger. Die haben unterschiedliche Interessen, die sich auf diesem Feld der Baugemeinschaften wiederfinden. Für die Stadt oder Stadtentwicklung, die da jetzt an erster Stelle stehen würde, ist das Interesse, dass man versucht ein Zielpublikum anzusprechen, das insbesondere bei Stadterweiterungsprojekten ein engagierteres Zielpublikum ist. Das sollen nach Möglichkeit BewohnerInnen sein, die sich schon vorab vor Bezug kennen, die eine gewisse Konsistenz in der Gruppe aufweisen, die vielleicht auch bestimmte Defizite decken wollen, die es im Wohnumfeld gibt oder geben kann und die nicht so sehr auf das Haus bezogen. (unverständlich) das ist jetzt nicht so das vortreffliche Interesse der Stadt
#00:06:15-6#

Was jetzt vielleicht noch dazu kommt, ist der Wunsch ein bisschen günstiger zu sein, das ist im Moment eher ein Wunsch als die Realität, aber es ist zumindest ein Potenzial, das noch nicht ausgeschöpft ist. Es müsste doch auch möglich sein, durch gemeinsame, intensive Bewirtschaftung von Räumen, die nicht im eigenen Wohnungsverband liegen, auch günstigeren Wohnraum zu schaffen, als es normaler Weise der Fall ist. Ich gebe zu, das ist ein sehr hoch gestecktes, ambitioniertes Ziel, aber es gibt schon Ansätze, die in die Richtung gehen. (...) Ja, wenn man bisschen so in die alternative Szene blickt. So, Stichwort Habitat-Modell. da geht es dann auch schon noch ganz stark darum, dass man versucht, das Gebäude dem Spekulationskreislauf zu entziehen. Auf den geförderten Wohnbau wirken ja auch Kräfte ein, die hier auch eigentlich indirekt Eigentum fördern. Miet-Kaufoption ist bei sehr vielen geförderten Wohnbauten, selbst bei den Mietwohnungen, immer wieder ein Thema. (unverständlich) und das kann die Bundesgesetzgebung auch gar nicht wirklich gut vermeiden. Drum bieten die Habitat-Syndikat-Modelle eine gute Alternative an, weil die in der Lage sind, das Gebäude an sich anders darzustellen, andere finanzielle Ressourcen anzuzapfen und letztendlich eben durch dieses relativ ausgeklügelte Gesellschaftsmodell dann die Häuser als Gesamtes aus dem Spekulationskreislauf zu nehmen. (...) #00:08:17-2#

Ich schätze das als ganz wesentlichen Anteil ein für die Leute, für die das eine Rolle spielt, für Leute, deren Prioritätenskala so ausgelegt wird, dass sie wohnen wollen, dass sie ein gutes Leben wollen und mit Gleichgesinnten zusammenwohnen wollen und es sich auch leisten können. Die Frage, welches Modell da jetzt letzten Endes dabei herauskommt ist dann vielleicht nicht primär. Ich glaube es liegt auch daran, dass dann noch ein weiterer Weg zur Bewusstseinserschaffung vor, die Leute, die sich sowie auf Grund ihrer politischen, ideologischen Ausrichtung mit solchen Fragen befassen, für die ist das natürlich ein wichtigerer Aspekt. Obwohl man dazu sagen muss, dass die Menschen, die sich mit solchen Themen befassen, nicht diejenigen sind, die das Kapital haben, um diese Projekte dann gleich umzusetzen, deswegen dauert das ja auch so lange. Gerade in Zeiten wie diesen

merkt man ja, dass man auf Kooperationspartner angewiesen ist. Weil eben die Frage der Finanzierbarkeit sich hieraus aus den Menschen, die darin wohnen sollen, kaum bewältigen lässt. Deswegen gibt es ja dann auch Crowdfunding-Modelle, die beim Habitat-Modell versuchen im Prinzip 1:1 das zu kopieren, was man auch bei einem Bankkredit macht. Günstiger ist es eigentlich nicht. Es ist nur anders. Es ist eine Parallele, eine Alternative dazu. Letzten Endes muss ich trotzdem das Geld dafür aufstellen, aus dem Zwang komm ich so nicht raus. Da bin ich bei den Modellen, die mit Bauträgern kooperieren, bisschen niederschwelliger. Das ist wahrscheinlich auch kundenschneller, muss man auch dazu sagen. Das ist wahrscheinlich auch ein Grund, warum die ROSA-Frauenprojekte oder die Queer-Frauenprojekte das eben als Mietmodell machen und mit Bauträger machen, weil ganz einfach der... Ja, weil viele Fragen, Risiken und Entscheidungen nicht zu klären sind, weil die einfach schon geklärt werden durch den Bauträger, durch die Konstellation und das spart Zeit. Zeit ist, wie wir alle wissen, auch Geld. D.h. die Zeit, die man in irgendwelche Entscheidungen investiert, kann man, wenn man will in Geld ummünzen und in sofern ist dann auch ein... über Monate oder Jahre hinweg gehender Auseinandersetzungsprozess einer ganzen Gruppe, welches Modell ich jetzt anwende, letztelendes auch kostspielig. Das ist auch etwas, was sich nicht jeder leisten kann, um es mal so zu formulieren. #00:11:15-5#

Die BROT-Projekte, das sind so konfessionelle Projekte, die man das halt über die Kirche. Und da gibt es schon auch einen Ausgleich, dh dass dann die Kirche das Grundstück erwirbt und dem Verein im Baurecht zur Verfügung stellt. Das ist auch eine Art von Unterstützung. Das ist dann ähnlich wie das Miethäusersyndikat für Habitat, ist es dann die katholische Kirche für die BROT-Projekte oder für die innerhalb der Projekte ist es auch oft so, da gibt es einen Solidarfonds. Den gibts bei der Sargfabrik, genauso wie bei den BROT-Projekten oder beim Wohnprojekt Wien. Da ist es dann eben so, dass man versucht, über die eigene Privilegiertheit anderen Leuten den Zugang zum Wohnraum zu schaffen, den man sich sonst nicht leisten könnte. Beim Wohnprojekt Wien ist es, glaube ich so, da liegt der Nettomietzins bei 10 Euro, das kann sich nicht jeder leisten. Dafür gibt es dann aber einen Solidarfonds, die eine WG finanziert. Dadurch stürzt man eben die Miete für die, das ist dann also der Ersatz für die Subjektförderung, die im Wohnheimmodell wegfällt. Die schaffen dann halt diesen Ausgleich auf einer anderen Ebene, aber halt nicht in dem Maßstab wie das Habitat-Modell, das stimmt. Ein anderes Beispiel wäre die WOGEN, die Wohnprojektegenossenschaft, die jetzt (unverständlich) jetzt drei Projekte in Umsetzung hat. Wobei, da bin ich über die Möglichkeiten des Solidarausgleichs nicht ausreichend informiert. (...) Aber da geht es aber auch ganz dezidiert darum, dass man die Gebäude aus dem theoretischen Spekulationskreislauf herausnimmt. Das spielt da schon noch eine Rolle. #00:14:39-5#

Ja, ich glaube, das liegt daran, dass es in Österreich (...) ist das Genossenschaftsgesetz nicht reformiert worden. Das war in Deutschland, glaube ich, in den 80er Jahren der Fall. Und in Österreich, glaube ich, ist noch immer das gültig von 1941. Und das bevorzugt einfach große gemeinnützige Baugenossenschaften, dh die kleinen müssen dann... also, die Sargfabrik hat es sich überlegt. Ich glaube, die BROT-Projekte haben es auch überlegt und... Wohnhof

Ottakring hat es auch überlegt, eine eigene Genossenschaft zu gründen für das Haus. Aber das war halt einfach ein zu großer Aufwand, weil man muss halt, abgesehen davon, dass man eine eigene Satzung schreiben muss. Gut, das muss man für den Verein eh auch. Man muss bestimmte Auflagen erfüllen, man muss einem Revisionsverband beitreten, man muss erstmal um Aufnahme ansuchen. Und mit der Aufnahme in einen Revisionsverband sind Verpflichtungen verbunden, dh man muss dann jährliche Jahresberichte ablegen, muss halt Voraussetzungen machen. Man bekommt natürlich auch eine gewisse Art von Unternehmensberatung dafür. Aber das ist, das ist sozusagen, ein Aufwand, der eher auf die fortlaufende, kontinuierliche Produktion von Wohnraum ausgelegt ist und ich glaube, (...) wollte man ein gemeinnütziger Bauträger sein, dann müsste man auch die Baupflicht mitnehmen. Dh man wäre verpflichtet, ständig zu bauen. Das wäre ja auch nicht im Interesse des einzelnen Wohnprojekts. Aber abgesehen davon, ist das, glaube ich, der Hauptgrund, dass der Aufwand einfach so immens groß ist und es eben in Wien ja eine ganz gute Alternative gibt, das ist eben das Heimmodell. Und das entspricht ja im Großen und Ganzen den Grundsätzen, auch den fünf, die sie da aufgezählt haben, weitestgehend. Und eigentlich dem Genossenschaftsmodell, insofern hat man so diesen Umweg genommen. Das ist der Grund. (...) Wenn man das jetzt mit Deutschen vergleicht, muss man wahrscheinlich auch dazu sagen, dass in Deutschland andererseits in der Zeit dann auch der gesamte oder ein Großteil des gemeinnützigen Wohnbaubestandes veräußert wurde. Das war in Österreich und in Wien nicht der Fall. Also, es hat also gute und schlechte Seiten. Das ist sozusagen auf Österreich bezogen, die Schattenseite, die Autonomie ist dann natürlich bisschen zu kurz gekommen, weil die Projekte dann nicht eigene Genossenschaften gründen konnten. (...) Scheinbar war es im Endeffekt für die Wogen eh nicht so kompliziert. Ich mein, die haben dann halt ein Jahr gebraucht, um das zu gründen. Aber eben, da sieht man schon. Will ich jetzt ein Wohnprojekt umsetzen, dann überleg ich mir das schon zwei Mal, um ich jetzt noch mal ein Jahr extra in der Schleife drehe, um eine eigene Genossenschaft zu gründen, wenn ich es auch mit dem Wohnheimmodell machen kann. #00:18:05-4#

#00:18:24-2# (...) Wenn man jetzt noch mal zurückgeht zu diesem Gedanken, wieso gibt es keine Genossenschaftsgründungen in Österreich. Was man sieht ist eben, in Wien funktioniert das dann über das Heimmodell, aber in den Bundesländern nicht. In den Bundesländern gibt es dann nicht einmal mehr das Heimmodell. Dadurch dass sich Genossenschaften auch nicht gründen können, gibts dann gar nix. Und es ist dann halt jedes Mal verdammt schwierig, die müssen sich dann komische Konstellationen überlegen. In Niederösterreich wird ja sowieso nur das Eigenheim gefördert (...) und im Endeffekt sind das dann nicht die Konstellationen, die sich die Leute, glaube ich, wirklich wünschen. (...) Würde man eine österreichweite Lösung suchen, wäre das natürlich wünschenswert, wenn die ... wenn einzelne Projekte in der Lage wären, Genossenschaften zu gründen und da auch eingehend gefördert werden. #00:19:33-3#

#00:19:34-3#

Naja, dadurch dass die Projekte ja, wie Sie ja schon eingangs erwähnt haben, vergeben

werden. Also es werden ja nicht die Grundstücke an den Bestbieter, sondern an das beste Konzept vergeben, spielt natürlich die Frage eine wesentlichere Rolle, was ist denn jetzt das Thema von diesem Haus. Dh die Gruppen werden auf Grund des Verfahrens dazu gedrängt oder dazu gezwungen, sich eine bestimmte Ausrichtung zu geben. Das wirkt in manchen Fällen ein bisschen aufgesetzt. Manchmal wirkt ein bisschen banal. In anderen Fällen kann das den Fokus (unverständlich) verschärfen. Was ich damit meine: Es reicht nicht, wenn die Projekte erklären, dass sie einfach gemeinsam wohnen wollen. Sondern dann gibts halt immer noch einen Schwerpunkt (...) Da gibts dann die Projekte wie Kilkation, die versuchen Jung und Alt zusammen zu bringen. (unverständlich) Dann gibts Quere-Projekte, dann gibts Frauen-Wohnprojekte und dann gibts die, ich würde mal sagen, eher so diese... Gute-Leben-Projekte. Das geht so in die Richtung KS21, Wohnprojekt Wien, die halt einen sehr hohen Anspruch haben, vielleicht sich auch manchmal bisschen selbst zu viel zumuten. Die halt sehr stark ins Wohnumfeld gehen. (...) Und dann gibts halt vereinzelt, die schon auch versuchen, Einzeleigentum zu schaffen. Aber das ist (unverständlich) Minderzahl. Also ich würde sagen, man kann schon sehen, dass sich das steuern lässt. Dass Wohnprojekte eher, im geförderten Rechtsverhältnis bauen. Also geförderte Miete oder im Wohnheim. Dass das Eigentum keine so große Rolle spielt bzw. wir als Initiative das auch nicht wirklich fördern, weil wir uns denken, wir müssen eher für die Leute da sein, die es sich jetzt vielleicht nicht so leicht richten können und das sind dann halt nicht die, die Eigentum wollen. Sondern halt eher diejenigen, die... wir versuchen dann halt eher die Rahmenbedingungen zu setzen für diejenigen, die dann in Miete wohnen wollen oder dann eher mit den Kosten kämpfen. Und für diese versuchen wir uns einzusetzen. Deswegen kann ich jetzt über die... weiß nicht, vielleicht gibts auch viel mehr Eigentumsmodelle, aber die interessieren uns überhaupt nicht so. (...) #00:23:01-2#

#00:22:51-3# Weil halt jetzt erst in den letzten drei, vier Jahren so ein Boom eingesetzt hat. Und viele von den Projekten ja erst ein, zwei Jahre bezogen sind. Ich denke an Aspern, die fünf Baugruppen, da kann man jetzt eigentlich... ja, jetzt erst mal so langsam sagen, was gut und was weniger gut funktioniert und die anderen Projekte sind ja wirklich erst in Umsetzung. Also Sonnwendviertel, Aspern Nord kommt jetzt, Wildgarten, glaube ich, zwei oder drei Projekte, Gaswerk Leopoldau, Oase 22+. Also das sind viele, die (unverständlich) in der Entwicklung sind und von der man noch nicht wirklich viel sagen kann, wie sie sich positionieren. #00:23:34-4#

#00:24:36-2# (...) und ich mich andererseits, wenn ich eben gefördert baue, wofür ich mich eigentlich aussprechen würde, weil dann eben auch diese, diese gesellschaftliche Einflussmöglichkeit noch besteht, die ich schon gut finde. Dann vergrößert sich dieser Einflussbereich bzw. minimiert sich der eigene Spielraum, dh da wäre es eig nett oder wichtig, wenn man diesen Projekten eben mit gewissen Auflagen die Möglichkeit gibt, sozusagen experimentell zu sein. Das muss jetzt nicht so weit gehen, dass die alle so bauen wie im 17. Jahrhundert, was die Standards betrifft. Aber es sollte dann doch möglich sein, dass man halt bestimmte Aspekte, die vermutlich auch eher die Bauwirtschaft als jetzt die

EndnutzerInnen ins Treffen führen, in Frage stellt. Und ich finde, dass diese Projekte ein viel höheres, innovatives Potenzial in sich tragen als ihnen ermöglicht wird. Ja, und das wär insofern interessant, weil dann eben auch der restliche geförderte großmaßstäbliche Wohnbau davon lernen könnte. Man kann ja zum Beispiel beim Wohnheim die Stellplatzverpflichtung extrem reduzieren. Man baut eins zu zehn statt, ich glaub, einen für hundert Quadratmetern. Man kann das wirklich ganz substanziell reduziert und man sieht, dass viele Wohnprojekte das schaffen und das irgendwie auch wollen. Das ist eins von Dingen, die sozusagen so zufällig mitgekommen sind, aber diese Dinge müsste man noch viel mehr ausweiten. Man müsste eben schauen, dass die wirklich kleinere Wohnungen bauen dürfen, wenn sie das wollen. Dass sie hier unter bestimmten Umständen auch vielmehr in der Lage sein sollten, selbst Wohnungen zu vergeben, damit nicht das eigene Projekt in Frage gestellt wird. Zum Beispiel Frauenwohnprojekte müssten in der Lage sein, kostensparend zu bauen, wenn ihnen das wichtig ist, wenn eben bestimmte Mindeststandards nicht unterschritten werden. Und die müssten dann halt eben von Fall zu Fall durch eine wahrscheinlich eigene Jury beurteilt werden. Was die Fördermaßnahmen der Stadt betrifft, glaube ich, müsste sie noch viel mehr (...) in Regierungsübereinkommend oder in den Stadtentwicklungsplan hineinschreiben, dass halt ein bestimmter Prozentsatz an Grundstücken an Baugemeinschaften vergeben wird. Im Moment ist es halt so, wird halt von Projekt zu Projekt entschieden. Teilweise ist es so, dass dann eine Baugruppe kommt, wird ein Grundstück vergeben. Einmal werden... sind es dann vier, dann ist es wieder keine. Man weiß nicht warum und wo. Und man hat ein bisschen das Gefühl, dass die Baugruppen instrumentalisiert werden. Das ist nicht gut! Die Baugruppen sollten als eigenes Förderinstrument wahrgenommen werden und man müsste in direkten... viel direkteren Austausch treten mit den Gruppen selbst und eben auch Vernetzungsstrukturen wie uns im Vorfeld, um dieses Verfahren auch richtig quantitativ und qualitativ einzuordnen. Und es wäre natürlich auch notwendig, eine eigene Förderstruktur... also wenn man sieht dass die Projekte mit den Finanzen kämpfen, wenn die Habitat-Modelle, wenn da jetzt erst drei Projekte am Start sind, aber irgendwie alle aus dem letzten Loch pfeifen und (unverständlich) das Wohnen nicht leisten. Ja dann muss man irgendwie schauen, dass man die finanziellen Rahmenbedingungen da eingehender anpasst. Um das eben den Leuten, die auch wirklich was fürs Wohnumfeld tun wollen, die eben Solidarität über das eigene, über die eigenen vier Wände hinaus tragen wollen, dass man die auch gebührend unterstützt. Und dann wäre wahrscheinlich auch gut, wenn man einen gewissen Ausgleich schafft und sich das Geld dann von denen holt, die auf deren Kosten profitieren. Man muss sich ja nur anschauen, wie die Grundstückspreise im Umfeld der Sargfabrik gestiegen sind. Das hat dazu geführt, dass die Sargfabrik dann letzten Endes ihre Expansion am eigenen Baufeld nicht machen konnte, weil sie selbst nicht mehr in der Lage waren, die Grundstückspreise zu zahlen, die sie selbst durch ihr eigenes Engagement in die Höhe getrieben haben. Das kann ja wohl wirklich nicht der Weisheit letztes Schluss sein, dh man müsste von denen Projekten, die Geld abwerfen, das direkt in solche Projekte einfließen lassen, die auch etwas der Stadt zurückgeben. Und ja... die Sargfabrik ist ein gutes Beispiel, weil sie eben auch viel macht für die Umgebung: das Badehaus, das Café, das Kulturhaus und die

Kinderbetreuungseinrichtungen. Das sind alles Dinge, die für die Umgebung offen stehen. Und das sind alles Dinge, die in einem standardisierten Wohnbau kaum bis eben gar nicht zu finden sind. Und dadurch dass die Stadt gar nicht mehr in der Lage ist, solche Dinge selbst anzubieten, ist sie wiederum auf solche Kooperationspartner angewiesen. Ja, das muss man noch viel verstärkter fördern. #00:29:35-2#

9. LITERATURVERZEICHNIS

- Abele*, Hanns (Hrsg.) (1982). Handbuch der österreichischen Wirtschaftspolitik, Wien: Manz
- Aird*, Jennifer (2010). Reviving Community Ownership in England - CLTs are ready to take over the land, in: *Lincoln Institute of Land Policy* (Hrsg.): The Community Land Trust Reader, Cambridge: Puritan Press, 449–463, abrufbar unter:
http://web.b.ebscohost.com/ehost/ebookviewer/ebook/ZTAwMHhhdF9fNTQ5MDc5X19BTg2?sid=964e62ae-7aee-4094-ada5-6cc70ab0a466@sessionmgr120&vid=0&format=EB&lpid=lp_v&rid=0
- AK Wien* (2017). Mietrecht für Mieter, Wien, abrufbar unter:
https://wien.arbeiterkammer.at/service/broschueren/wohnen/Mietrecht_fuer_Mieter.html
- Allard*, Jenna/*Davidson*, Carl/*Matthaei*, Julie (2008). Solidarity economy: building alternatives for people and planet ; papers and reports from the U.S. Social Forum 2007, Chicago: ChangeMaker Publications
- Allard*, Jenna/*Matthaei*, Julie (2008). Introduction, in: Solidarity economy: building alternatives for people and planet ; papers and reports from the U.S. Social Forum 2007, Chicago: ChangeMaker Publications, 1–18
- Alscher*, Mareike (2011). Genossenschaften-Akteure des Markts und der Zivilgesellschaft, Friedrich-Ebert-Stiftung, abrufbar unter:
<http://www.fes.de/buergergesellschaft/publikationen/documents/BB-36Genossenschaften.pdf> (letzter Zugriff: 24.3.2017)
- Altmann*, Jörn (2009). Volkswirtschaftslehre: einführende Theorie mit praktischen Bezügen 7., völlig überarbeitete Auflage., Stuttgart: Lucius & Lucius
- Altvater*, Elmar (2006). Solidarisches Wirtschaften: prekär oder emanzipativ?, in: Solidarische Ökonomie, Hamburg: VSA-Verlag, 9–21
- Altvater*, Elmar/*Sekler*, Nicola/*Attac Deutschland* (Hrsg.) (2006). Solidarische Ökonomie: Reader des Wissenschaftlichen Beirats von Attac, Hamburg: VSA-Verlag
- APA* (2016). Offene Immobilienfonds ertrinken in Geld, in: *derStandard.at*, abrufbar unter:
<http://derstandard.at/2000038467289/Offene-Immobilienfonds-ertrinken-in-Anlagegeldern> (letzter Zugriff: 20.11.2017)
- Arbeiterkammer* Genossenschaftswohnungen - wien.arbeiterkammer.at, in:
Arbeiterkammer, abrufbar unter:
<https://wien.arbeiterkammer.at/beratung/Wohnen/jungeswohnen/Genossenschaftswohnungen.html> (letzter Zugriff: 15.3.2017a)
- Arbeiterkammer* Maklerprovision - www.arbeiterkammer.at, in: *Arbeiterkammer*, abrufbar unter:
<https://www.arbeiterkammer.at/beratung/konsument/bauenundwohnen/miete/Maklerprovisionen.html> (letzter Zugriff: 15.3.2017b)

- Balmer, Ivo/Bernet, Tobias* (2015). Housing as a Common Resource? Decommodification and Self-Organization in Housing - Examples from Germany and Switzerland, in: Urban Commons. Moving Beyond State and Market, Basel: Birkhäuser, 178–195, abrufbar unter: <http://boris.unibe.ch/70441/1/9783038214953-012.pdf>
- BBSR* (2014). Neues Wohnen - Gemeinschaftliche Wohnformen bei Genossenschaften, Berlin, abrufbar unter: <https://www.deutsche-digitale-bibliothek.de/binary/WYU7LW2FL4ZNRWE4ROEESZCERSOIWKJ6/full/1.pdf>
- BBSR* (2011). Zurück in die Stadt oder: Gibt es eine neue Attraktivität der Städte?, Berlin: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, abrufbar unter: http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BerichteKompakt/2011/DL_2_2011.pdf?__blob=publicationFile&v=2
- Bernardi, Jacqueline* (2009). Solidarische Ökonomie Selbstverwaltung und Demokratie in Brasilien und Deutschland. Kassel: Universität Kassel., abrufbar unter: <http://www.uni-kassel.de/upress/online/frei/978-3-89958-423-3.volltext.frei.pdf>
- Bienjok, Majken* URGs auf Blog der Heinrich Böll Stiftung, abrufbar unter: <http://urbanresearchgroup.blogspot.com/2015/05/urgs-auf-blog-der-heinrich-boll-stiftung.html> (letzter Zugriff: 14.8.2017)
- BKA* (2017). Vergebührung des Mietvertrags, in: *HELP.gv.at*, abrufbar unter: <https://www.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/21/Seite.210225.html> (letzter Zugriff: 8.3.2017)
- Bofinger, Peter* (20). Grundzüge der Volkswirtschaftslehre: eine Einführung in die Wissenschaft von Märkten 2., aktualisierte Aufl., [Nachdr.], München: Pearson Studium
- BPB* (2011). Gemeingüter, in: *Aus Politik und Zeitgeschichte*, Vol. 61(28–30), abrufbar unter: http://pubman.mpdl.mpg.de/pubman/item/escidoc:1231756/component/escidoc:1231754/mpifg_zs11_41.pdf (letzter Zugriff: 22.4.2016)
- Brake, Klaus* (2011). „Reurbanisierung“ – Globalisierung und neuartige Inwertsetzung städtischer Strukturen „europäischen“ Typs, in: *Frey, Oliver/Koch, Florian* (Hrsg.): Die Zukunft der Europäischen Stadt, Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften, 299–323, abrufbar unter: http://link.springer.com/10.1007/978-3-531-92653-7_18 (letzter Zugriff: 21.2.2017)
- Brake, Klaus/Herfert, Günter* (2012). Reurbanisierung: Materialität und Diskurs in Deutschland, Springer-Verlag
- Brech, Joachim* (2002). Wohnwandel, Frankfurt am Main: Schader-Stiftung, abrufbar unter: <http://www.joachimbrech.de/themen/Wohnwandel.pdf>
- Brinkmann, Volker* (2010). Sozialwirtschaft: Grundlagen - Modelle - Finanzierung 1. Aufl., Wiesbaden: Gabler
- Bundeskanzleramt* (2013). Arbeitsprogramm der österreichischen Bundesregierung 2013-2018, Wien, abrufbar unter: <https://www.bka.gv.at/DocView.axd?CobId=53264> (letzter Zugriff: 26.7.2016)

- Bundeszentrale für politische Bildung* Globale Finanz- und Wirtschaftskrise | bpb, abrufbar unter: <http://www.bpb.de/nachschlagen/zahlen-und-fakten/globalisierung/52584/finanz-und-wirtschaftskrise> (letzter Zugriff: 3.6.2016a)
- Bundeszentrale für politische Bildung* soziale Marktwirtschaft | bpb, abrufbar unter: <http://www.bpb.de/nachschlagen/lexika/lexikon-der-wirtschaft/20642/soziale-marktwirtschaft> (letzter Zugriff: 26.7.2016b)
- Crabtree, Louise/Phibbs, Peter/Milligan, Vivienne/Blunden, Hazel* (2012). Principles and practices of an affordable housing community land trust model, Melbourne: Australian Housing and Urban Research Institute, abrufbar unter: http://www.ahuri.edu.au/publications/download/70639_rp (letzter Zugriff: 18.11.2016)
- Curtin, Julie Farrell/Bocarsly, Lance* (2010). CLTs - A growing trend in affordable home ownership, in: *Davis, John Emmeus/Lincoln Institute of Land Policy* (Hrsg.): The community land trust reader, Cambridge: Lincoln Institute of Land Policy, 289–314
- Dellenbaugh, Mary/Kip, Markus/Bieniok, Majken/Müller, Agnes/et al.* (2015). Urban Commons: Moving Beyond State and Market, Birkhäuser
- Deutscher Genossenschafts- und Raiffeisenverband* (2013). Energiegenossenschaften - Ergebnisse der Umfrage des DGRV und seiner Mitgliedsverbände, Berlin
- die WoGen* Quartiershaus - Hauptbahnhof Wien, in: *Wohnprojekte Genossenschaft*, abrufbar unter: <https://diewogen.at/unsere-projekte/quartiershaus-hauptbahnhof-wien/> (letzter Zugriff: 2.12.2017)
- Eckhardt, Jürgen* (2006). Zukunftssicherung gemeinnütziger Wohnbaugenossenschaften in Österreich, in: *Zeitschrift für das gesamte Genossenschaftswesen*, Vol. 56(1), 19–25
- Elsen, Susanne* (2011). Solidarische Ökonomie und die Gestaltung des Gemeinwesens: Perspektiven und Ansätze der ökosozialen Transformation von unten, AG SPAK Bücher
- Eurostat* Regions and Cities Illustrated (RCI), in: *eurostat – statistics explained*, abrufbar unter: http://ec.europa.eu/eurostat/cache/RCI/#?vis=urbanrural.urb_typology&lang=de (letzter Zugriff: 22.2.2017a)
- Eurostat* Urban-rural: Population, abrufbar unter: http://ec.europa.eu/eurostat/cache/RCI/#?vis=urbanrural.urb_population&lang=en (letzter Zugriff: 20.2.2017b)
- Eurostat* Urban-rural typology, in: *eurostat – statistics explained*, abrufbar unter: http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Urban-rural_typology (letzter Zugriff: 22.2.2017c)
- Eva Stützel* (Hrsg.) (2008). Stiftung trias – ein Beispiel für Solidarische Ökonomie zwischen Wohnprojekten, in: *Solidarische Ökonomie im globalisierten Kapitalismus: in Kooperation mit der „Bewegungsakademie“ und der „tageszeitung“*, Hamburg: VSA-Verl, 74–77
- Exner, Andreas/Kratzwald, Brigitte* (2012). *Solidarische Ökonomie & Commons: INTRO ; eine Einführung*, Wien: Mandelbaum
- Feilmayr, Wolfgang* (2016). Immobilienindex 3. Quartal 2016, Wien: Fachbereich Stadt- und

- Regionalforschung | TU Wien, abrufbar unter:
<http://www.srf.tuwien.ac.at/feil/immobilienbewertung/Index316.pdf>
- Feldmann, Heinz* (2017). *WoGen - Wohnprojekte-Genossenschaft*,
Ferguson, Francesca (Hrsg.) (2014). *Make_shift city: renegotiating the urban commons ; die Neuverhandlung des Urbanen*, Berlin: Jovis
- Foodcoops.at* Was ist eine FoodCoop? « FoodCoops, abrufbar unter:
<https://foodcoops.at/was-ist-eine-foodcoop/> (letzter Zugriff: 16.8.2017)
- GBV* (o.J.). *GBV-Jahresstatistik 2015*, abrufbar unter:
<http://www.gbv.at/Document/View/4554>
- GBV* (2017a). *Miete im gemeinnützigen Wohnbau*, abrufbar unter:
<http://www.gbv.at/Page/View/4566> (letzter Zugriff: 9.3.2017)
- GBV* (2017b). *Österreichischer Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband: Grundsätze und Ziele*, abrufbar unter:
<http://www.gbv.at/Page/View/4183> (letzter Zugriff: 6.3.2017)
- Getzner, Michael/Gutheil-Knopp-Kirchwald, Gerlinde* (2012). *Analyse der Angebots-und Preisentwicklung von Wohnbauland und Zinshäusern in Wien*, abrufbar unter:
http://www.stabauer.com/uploads/aktuelles/Wohnbauland_und_Zinshaeuser_Analyse%20Sept.2012.pdf (letzter Zugriff: 9.5.2016)
- Giegold, Sven* (Hrsg.) (2008). *Solidarische Ökonomie im globalisierten Kapitalismus: in Kooperation mit der „Bewegungsakademie“ und der „tageszeitung“*, Hamburg: VSA-Verl
- Gruber, Ernst* (2017). *Initiative Gemeinsam Bauen + Wohnen*,
Gruber, Ernst (2015). *Nutzen statt Besitzen*, in: *Raumplanung*, (179), 40–46
- Gruber, Ernst/Brandl, Freya* (2014). *Gemeinschaftliches Wohnen in Wien - Bedarf und Ausblick*, Wien
- Gubitzer, Luise* (1989). *Geschichte der Selbstverwaltung 1. Aufl.*, München : Berlin: AG SPAK-Publikationen ; Aurora
- habiTAT* habitäter*innen, in: *habiTAT*, abrufbar unter:
https://habitat.servus.at/?page_id=686 (letzter Zugriff: 25.9.2017)
- Hesaker, Jakob/Dom, Pieterjan* (2013). *MIETSHAEUSER SYNDIKAT – ZWISCHEN HAEUSERKAMPF & KAPITALISMUS*, in: *Powision - Neue Räume für Politik*, (13)
- Heeg, Susanne* (2013). *Wohnen als Anlageform. Vom Gebrauchsgut zu Ware*, in: *Emanzipation. Zeitschrift für sozialistische Theorie und Praxis*, Vol. 6(2013), 5–20
- Heeg, Susanne* (2015). *Wohnungen als Anlagegut im Zeitalter der urbanen Renaissance?*, in: *Prenner, Peter* (Hrsg.): *Wien wächst - Wien wohnt: gutes Wohnen in einer wachsenden Stadt*, Stadtpunkte. Wien: Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien
- Helmig, Bernd* Definition » Dritter Sektor « | Gabler Wirtschaftslexikon, abrufbar unter:
<http://wirtschaftslexikon.gabler.de/Definition/dritter-sektor.html> (letzter Zugriff: 7.6.2016)
- Herfert, Günter/Osterhage, Frank* (2012). *Wohnen in der Stadt: Gibt es eine Trendwende zur Reurbanisierung? Ein quantitativ-analytischer Ansatz*, in: *Reurbanisierung: Materialität und*

- Diskurs in Deutschland, Wiesbaden: Springer-Verlag
- Holm, Andrej* (2014). Das Recht auf die Stadt in umkämpften Räumen. Zur gesellschaftlichen Reichweite lokaler Proteste, in: *Stadt und soziale Bewegungen, Stadt, Raum und Gesellschaft*. Wiesbaden: Springer VS
- Holm, Andrej* (2011). Wohnung als Ware: zur Ökonomie und Politik der Wohnungsversorgung, in: *Widersprüche: Zeitschrift für sozialistische Politik im Bildungs-, Gesundheits- und Sozialbereich*, Vol. 31(121), 9–20
- Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen* (2015). Gemeinsam bauen wohnen in der Praxis aspern Seestadt, in: *issuu*, abrufbar unter: https://issuu.com/asperndieseestadtwiens/docs/gemeinsam_bauen_wohnen_in_der_praxi/1 (letzter Zugriff: 2.9.2017)
- Kadi, Justin/Gutheil-Knopp-Kirchwald, Gerlinde* (2014). Gerechte Stadt - gerechte Wohnungspolitik?, in: *Der öffentliche Sektor - The Public Sector*, Vol. Vol. 40 (3-4), 11–30
- Kip, Markus* (2015). Moving Beyond the City: Conceptualizing Urban Commons from a Critical Urban Studies Perspective, in: *Urban Commons: Moving Beyond State and Market*, Basel: Birkhäuser
- Kooperatives Wohnen e.V. KooWo Volkersdorf - Nähe Graz*, in: *Wohnprojekte Genossenschaft*, abrufbar unter: <https://diewogen.at/unsere-projekte/koowo-volkersdorf/> (letzter Zugriff: 2.12.2017)
- Lay, Jenny/Westermayer, Till* (2014). Tauschen, teilen, Erfahrungen sammeln: Das transformative Potential sozial-ökologischer Praxisformen, in: *Internationale Degrowth-Konferenz für ökologische Nachhaltigkeit und soziale Gerechtigkeit, DEU*, abrufbar unter: <http://www.ssoar.info/ssoar/handle/document/42041> (letzter Zugriff: 19.8.2017)
- L.I.S.T.* (2013). *Gemeinschaftliche Organisations- und Finanzierungsmodelle im Wohnungsbau*, Studie, Berlin, abrufbar unter: http://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/baukultur/iba/download/IBA-Studie_Gemeinschaftsmodelle.pdf
- Lofland, John* (1996). *Social movement organizations: guide to research on insurgent realities*, New York: Aldine de Gruyter
- MA 23* (2014). *Wien wächst... Bevölkerungsentwicklung in Wien und den 23 Gemeinde- und 250 Zählbezirken*, Wien: Magistratsabteilung 23 - Stadt Wien
- MA 25 Lagezuschlagskarte 2014*, abrufbar unter: <https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbautechnik/ahs-info/lagezuschlagskarte.html> (letzter Zugriff: 14.3.2017)
- Martens, Helmut* (2010). *Neue Wirtschaftsdemokratie: Anknüpfungspunkte im Zeichen der Krise von Ökonomie, Ökologie und Politik*, Hamburg: VSA
- Mayer, Margit* (2014). *Soziale Bewegungen in Städten – städtische soziale Bewegungen*, in: *Stadt und soziale Bewegungen, Stadt, Raum und Gesellschaft*. Wiesbaden: Springer VS
- Mietervereinigung* *Zuschläge und Abschläge im Mietrecht*, abrufbar unter:

- <https://mietervereinigung.at/4891/Zuschlaege-und-Absschlaege-im-Mietrecht> (letzter Zugriff: 10.3.2017)
- Mietshäuser Syndikat* (o.J.). Der Projekteverbund | Mietshäuser Syndikat, abrufbar unter: <https://www.syndikat.org/de/unternehmensverbund/> (letzter Zugriff: 5.12.2017)
- Mietshäuser Syndikat* Der Unternehmensverbund, abrufbar unter: <https://www.syndikat.org/de/unternehmensverbund/> (letzter Zugriff: 17.10.2016)
- Mietshäuser Syndikat* (2013). Rücke vor zur Schlossallee - Das Mietshäuser Syndikat und die Hausprojekte, Freiburg, abrufbar unter: http://syndikat.blogspot.eu/files/2011/03/broschuere_nr5.pdf
- Mittendrein*, Lisa (2013). Solidarität ist alles, was uns bleibt: solidarische Ökonomie in der griechischen Krise 1. Aufl., Neu-Ulm: AG-SPAK-Bücher
- msv* (2009). Richtwertmieten und Tarife seit 1994, in: *Mieterschutzverband Wien*, abrufbar unter: <http://www.mieterschutzwien.at/index.php/65/richtwerte/> (letzter Zugriff: 10.3.2017)
- Müller*, Hannes (2015). Baugemeinschaften als städtebauliches Entwicklungsinstrument: Ein möglicher Beitrag nachhaltiger Quartiersentwicklung, Springer-Verlag
- Müller-Plantenberg*, Clarita (2011). Schritte auf dem Weg zur Solidarischen Ökonomie, in: Schritte auf dem Weg zur Solidarischen Ökonomie, Kassel: kassel university press GmbH
- Müller-Plantenberg*, Clarita/*Stenzel*, Alexandra (2008). Atlas der solidarischen Ökonomie in Nordhessen: Strategie für eine nachhaltige Zukunft, Kassel: Univ. Press
- Mullis*, Daniel (2014). Recht auf die Stadt: von Selbstverwaltung und radikaler Demokratie 1. Aufl., Münster: Unrast
- Natalia Hosie* axio_garden-web.jpg (JPEG-Grafik, 600 × 500 Pixel) - Skaliert (83%), abrufbar unter: http://prinzessinnengarten.net/wp-content/uploads/2009/07/axio_garden-web.jpg (letzter Zugriff: 19.8.2017)
- Netzwerk Solidarische Ökonomie* (2011). Wohnen & Leben, abrufbar unter: <http://www.solidarische-oekonomie.de/index.php/formen-und-beispiele/projekte-hierzulande/wohnen-&-leben> (letzter Zugriff: 3.11.2017)
- Notz*, Gisela (2011). Theorien alternativen Wirtschaftens: Fenster in eine andere Welt 1. Auflage., Stuttgart: Schmetterling Verlag
- Novy*, Klaus (1983). Genossenschafts-Bewegung: zur Geschichte und Zukunft der Wohnreform, Berlin: Transit
- ORF Wien* wuchs um 43.200 Einwohner - wien.ORF.at, abrufbar unter: <http://wien.orf.at/news/stories/2755491/> (letzter Zugriff: 15.12.2016)
- Ostrom*, Elinor (1999). Die Verfassung der Allmende: jenseits von Staat und Markt, Mohr Siebeck
- Ostrom*, Elinor/*Helfrich*, Silke (2012). Was mehr wird, wenn wir teilen: vom gesellschaftlichen Wert der Gemeingüter 2. Aufl., München: Oekom-Verl
- Parliament of the UK* (2008). Housing and Regeneration Act 2008 - Chapter 17, London,

abrufbar unter:

http://www.legislation.gov.uk/ukpga/2008/17/pdfs/ukpga_20080017_en.pdf

Prinzessinnengärten Prinzessinnengarten » About Prinzessinnengarten, abrufbar unter:

<http://prinzessinnengarten.net/about/> (letzter Zugriff: 19.8.2017)

Putschögl, Martin (2017). Immobilienfonds werden in Projekte gezwungen, in:

derStandard.at, abrufbar unter: <http://derstandard.at/2000065055897/Immobilienfonds-werden-in-Projekte-gezwungen> (letzter Zugriff: 20.11.2017)

RIS (2017). RIS - Gesamte Rechtsvorschrift für Mietrechtsgesetz - Bundesrecht konsolidiert, Fassung vom 08.03.2017, abrufbar unter:

<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10002531> (letzter Zugriff: 8.3.2017)

Ronge, Bastian (2016). Solidarische Ökonomie als Lebensform: Berliner Akteure des alternativen Wirtschaftens im Porträt, transcript Verlag, abrufbar unter:

[https://books.google.com/books?hl=en&lr=&id=A0W1DQAAQBAJ&oi=fnd&pg=PP1&dq=%22Die+folgenden+Gedanken+verdanken+viel+der+fruchtbaren+Diskussion+mit%22+%22\(ausschlie%C3%9Flich\)+als+negatives+Gegenst%C3%BCck+zur%22+%22an+die+Theoriebildung:+Theorie+darf+nicht+von+der+hohen%22+%22die+Begriffe+und+Unterscheidungen+weiterzu+entwickeln,+um%22+%22&ots=x-gGpGQip4&sig=3qerwlocUmgCe7OOB6u7FzGIG_E](https://books.google.com/books?hl=en&lr=&id=A0W1DQAAQBAJ&oi=fnd&pg=PP1&dq=%22Die+folgenden+Gedanken+verdanken+viel+der+fruchtbaren+Diskussion+mit%22+%22(ausschlie%C3%9Flich)+als+negatives+Gegenst%C3%BCck+zur%22+%22an+die+Theoriebildung:+Theorie+darf+nicht+von+der+hohen%22+%22die+Begriffe+und+Unterscheidungen+weiterzu+entwickeln,+um%22+%22&ots=x-gGpGQip4&sig=3qerwlocUmgCe7OOB6u7FzGIG_E) (letzter Zugriff: 18.3.2017)

Ruep, Stefanie (2017). Habitat: Gemeinsam Häuser kaufen und selbstverwaltet wohnen, in: *derStandard.at*, abrufbar unter: <http://derstandard.at/2000056674475/Gemeinsam-Haeuser-kaufen-und-selbstverwaltet-wohnen> (letzter Zugriff: 25.9.2017)

Sargfabrik Sargfabrik Wien - Verein, abrufbar unter: <https://www.sargfabrik.at/Home/Die-Sargfabrik/Verein> (letzter Zugriff: 26.9.2017)

Schaschko, Mario (2010). Neugründungen von Genossenschaften in Österreich

Forschungsverein für Genossenschaften (Hrsg.);, Wien: Eigenverlag des FOG

Schipper, Sebastian (2013). Von der unternehmerischen Stadt zum Recht auf Stadt, in:

Emanzipation. Zeitschrift für sozialistische Theorie und Praxis, (2), abrufbar unter:

http://www.emanzipation.org/articles/em_3-2/e_3-2_schipper.pdf (letzter Zugriff: 23.8.2017)

Schipper, Sebastian (2017). Wohnraum dem Markt entziehen?: Wohnungspolitik und städtische soziale Bewegungen in Frankfurt und Tel Aviv, Springer-Verlag

Schönig, Barbara (2013). Die neue Wohnungsfrage, in: *Blätter für deutsche und internationale Politik*, (02/2013), 17–20

Schönig, Barbara (2017). Sechs Thesen zur wieder mal „neuen“ Wohnungsfrage - Plädoyer für ein interdisziplinäres Gespräch, in: *Wohnraum für alle?!: Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur*, transcript Verlag, 11–27, abrufbar unter:

<https://books.google.com/books?hl=en&lr=&id=IR4sDwAAQBAJ&oi=fnd&pg=PP1&dq=%22dass+sie+mir+dazu+Gelegenheit+gegeben+haben,+danke+ich+den%22+%22zu+sehen,+in+de>

- ren+Verlauf+(nicht+nur)+die+westlichen+kapitalistischen%22+%22gepr%C3%A4gte+Bild+de
s+Verh%C3%A4ltnisses+von+Gentrifizierung+und+neuen%22+&ots=7JtOd555_n&sig=X1K9U
yT5GgCdSVacGRkl-Uoly8 (letzter Zugriff: 30.8.2017)
- Seifert, Eva* (2017). *habiTAT*,
Sense Lab e.V (2009). *fair, bio, selbstbestimmt: Das Handbuch zur Gründung einer Food-
Coop, BoD – Books on Demand*
- Statistik Austria* Durchschnittlicher Jahresbezug pro ArbeitnehmerIn nach Bezirken 2005 bis
2014, abrufbar unter: [https://www.wien.gv.at/statistik/arbeitsmarkt/tabellen/einkommen-
zr.html](https://www.wien.gv.at/statistik/arbeitsmarkt/tabellen/einkommen-zr.html) (letzter Zugriff: 2.3.2017)
- Statistik Austria* (2016a). Mikrozensus, in: *Mikrozensus*, abrufbar unter:
<http://statcube.at/statcube/opendatabase?id=def1788> (letzter Zugriff: 24.1.2017)
- Statistik Austria* (2017). Verbraucherpreisindex (VPI/HVPI), abrufbar unter:
[https://www.statistik.at/web_de/statistiken/wirtschaft/preise/verbraucherpreisindex_vpi_h
vpi/022832.html](https://www.statistik.at/web_de/statistiken/wirtschaft/preise/verbraucherpreisindex_vpi_h
vpi/022832.html) (letzter Zugriff: 24.1.2017)
- Statistik Austria* (2016b). Wanderungsstatistik, abrufbar unter:
[https://www.statistik.at/wcm/idc/idcplg?IdcService=GET_NATIVE_FILE&RevisionSelectionM
ethod=LatestReleased&dDocName=022917](https://www.statistik.at/wcm/idc/idcplg?IdcService=GET_NATIVE_FILE&RevisionSelectionM
ethod=LatestReleased&dDocName=022917)
- Statistik Austria* (2016c). Wohnen 2015 - Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik,
Wien: Statistik Austria
- Statistik Austria* (2016d). Wohnen 2015: Mikrozensus - Wohnungserhebung und EU-SILC,
Wien, abrufbar unter:
https://www.statistik.at/wcm/idc/idcplg?IdcService=GET_PDF_FILE&dDocName=107921
- Statistik Austria* (2016e). Wohnkosten, abrufbar unter:
[https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnkos
ten/079261.html](https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnkos
ten/079261.html) (letzter Zugriff: 22.1.2017)
- Stefan Siedentop* (2008). Die Rückkehr der Städte? Zur Plausibilität der
Reurbanisierungshypothese, in: *Informationen zur Raumentwicklung*, (3./4.2008), 193–210
- Stiftung trias* (2016). Das Erbbaurecht - ein anderer Umgang mit Grund und Boden (Extrakt),
Hattingen, abrufbar unter: [http://www.stiftung-
trias.de/fileadmin/user_upload/trias_Erbbaurecht-Broschuere_12-Seiter_k6_Druckvers.pdf](http://www.stiftung-
trias.de/fileadmin/user_upload/trias_Erbbaurecht-Broschuere_12-Seiter_k6_Druckvers.pdf)
- Stiftung trias* Projekte der Stiftung trias, abrufbar unter: [http://www.stiftung-
trias.de/projekte.html](http://www.stiftung-
trias.de/projekte.html) (letzter Zugriff: 8.11.2016)
- Stiftung trias* (2014). Was uns bewegt. Was wir bewegen. Die Stiftung trias - Eine
Darstellung, Broschüre, Hattingen, abrufbar unter: [http://www.stiftung-
trias.de/uploads/media/trias_Stiftungsbroschuere_2014_NET.pdf](http://www.stiftung-
trias.de/uploads/media/trias_Stiftungsbroschuere_2014_NET.pdf)
- Stude, Beatrice* (2016). Interview mit Rasenna, Wien
- Temel, Robert/Lorbek, Maja/Ptaszyska, Aleksandra/Wittinger, Daniela* (2009).
Baugemeinschaften in Wien. Endbereich 1 - Potenzialabschätzung und
Rahmenbedingungen, Wien: Stadt Wien - MA 50, abrufbar unter:

- http://baugemeinschaft.es/download/Baugemeinschaft_Wien.pdf (letzter Zugriff: 6.10.2016)
Üblinger, Gerhard (2017). *habiTAT*,
United Nations (2014). *Social and Solidarity Economy and the Challenge of Sustainable Development*, UN Inter-Agency Task Force on Social and Solidarity Economy (TFSSE),
abrufbar unter: http://unsse.org/wp-content/uploads/2014/08/Position-Paper_TFSSE_Eng1.pdf
Verlic, Mara/Kadi, Justin (2015). *Gentrification in Wien*, in: *Wien wächst - Wien wohnt: gutes Wohnen in einer wachsenden Stadt, Stadtpunkte*. Wien: Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien
Voß, Elisabeth (2010). *Wegweiser solidarische Ökonomie: anders wirtschaften ist möglich!* 1. Aufl., Neu-Ulm: AG-SPAK-Bücher
Wiener Wohnen (2012). *Klarstellung von Wiener Wohnen zu Mieten und Wohnungsangeboten*, abrufbar unter:
https://www.google.at/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&ved=0ahUKEwifqsitldbSAhXI1hoKHaAKDswQFggaMAA&url=https%3A%2F%2Fwww.wienerwohnen.at%2Fdocs%2Fworkspace%2FSpacesStore%2F54b05e36-aa12-45ee-8ebe-269c7dab0a1b%2F1.0Klarstellung_11102012.pdf&usg=AFQjCNFtblnjsE3NwdTpV3qaTeW-4abLBw&bvm=bv.149397726,d.d2s^
Wiener Wohnen *Wiener Wohnen - Gemeindewohnungen*, in: *wiener-wohnen.at*, abrufbar unter: <https://www.wienerwohnen.at/ueber-uns/organisationsstruktur.html> (letzter Zugriff: 6.3.2017)
WKO (2016). *Inflation*, abrufbar unter: <http://wko.at/statistik/prognose/inflation.pdf>
Wohnberatung Wien *Gemeindewohnungen Neu*, abrufbar unter:
<http://www.wohnberatung-wien.at/information/ich-moechte-gemeindemieterin-werden/gemeindewohnungen-neu/> (letzter Zugriff: 15.3.2017a)
Wohnberatung Wien (o.J.). *SMART*, in: *Wohnberatung*, abrufbar unter:
<https://www.wohnberatung-wien.at/information/geoerderte-wohnung/smart/> (letzter Zugriff: 22.11.2017)
Wohnberatung Wien *Wiener Wohn-Ticket & Grundvoraussetzungen*, in: *Wohnberatung*, abrufbar unter: <http://www.wohnberatung-wien.at/information/ich-moechte-gemeindemieterin-werden/wiener-wohn-ticket-grundvoraussetzungen/> (letzter Zugriff: 15.3.2017b)
Wonneberger, Eva (2015). *Neue Wohnformen*, Wiesbaden: Springer Fachmedien
Wiesbaden, abrufbar unter: <http://link.springer.com/10.1007/978-3-658-09888-9> (letzter Zugriff: 7.10.2017)
Zonta, Michael (2016). *Community Land Trusts - A promising tool for expanding and protecting affordable housing*, Center for American Progress, abrufbar unter:
<http://community-wealth.org/sites/clone.community-wealth.org/files/downloads/report-zonta.pdf>

