

Das Beste aus zwei Welten



Foto: Hertha Humaus

Schlussendlich ein geförderter Wohnbau und kein Baugruppen-Projekt: Oase.inklusiv

Baugruppe oder konventionelle Miete? Während die einen ob vielfältiger Optionen die Qual der Wahl haben, fällt es andern schwer, überhaupt Zugang zum Wohnungsmarkt zu erhalten. Gut, dass es Projekte und Initiativen gibt, die Brücken zwischen verschiedenen Milieus bauen.

FRANZISKA LEEB

Bauplatzsuche, Gruppenbildung, Projektpartnerauswahl, Finanzierung – unzählige Infoabende und Workshops braucht es im Regelfall, bis ein Baugruppenprojekt auf Schiene ist. Wer diese Zeit nicht aufbringen kann, langwierige Diskussionsprozesse scheut oder sich ihnen nicht gewachsen fühlt und die Sicherheit braucht, dass die Wohnung zu einem bestimmten Zeitpunkt fertig ist, wird sich das nicht antun.

In der Oase.inklusiv scheint das Beste aus verschiedenen Welten zusammengefunden zu haben. Dabei war der Start der Anlage mit 84 Wohnungen (Bau-träger: Neues Leben) an der Adelheid-Popp-Gasse im Stadtentwicklungsgebiet

„Neu Stadlau“ auf den ehemaligen Waagner-Biró-Gründen holprig. Im Bauträgerwettbewerb für den Bauplatz waren ausschließlich Baugemeinschaften zugelassen. Der Knackpunkt daran: Nach Veröffentlichung der Auslobung durch den Wohnfonds Wien blieben nur sechs Wochen Zeit bis zur Abgabe. Selbst für erfahrene Baugruppenplaner wie Architekt Markus Zilker von einszueins Architektur „eine extrem kurze Zeit, um ein Konzept zu finden, noch kürzer, um eine Baugruppe zusammenzustellen“.

Die Herausforderung lautete also, wie man mit einem vereinfachten Mitbestimmungsmodell, das Partizipation niederschwelliger anlegt und keine zusätzli-

chen Kosten auslöst, in kurzer Zeit eine Gruppe zusammenstellt. Von Anfang an mit dabei war die Sozialorganisation Neunerhaus. Das Ziel: auch Menschen in das Wohnprojekt involvieren, die normalerweise weder Zugang zu den oft als elitär kritisierten Baugruppenprojekten noch – wegen der Höhe der Finanzierungsbeiträge und bürokratischer Hürden – zum geförderten Wohnbau finden. Inklusiv, gemeinschaftlich und leistungsfähig – auf diesen drei Fundamenten baut das Projekt auf. 15 vom Neunerhaus betreute Flüchtlingsfamilien mit Asylbescheid, die zuvor in Startwohnungen wohnten, wurden von Anfang an in die Baugruppe miteinbezogen.

Zu hohe Baupreise verzögerten den Baubeginn, sodass es schlussendlich fast vier Jahre dauerte, bis das Haus bezogen werden konnte. Etliche Interessenten waren im Lauf der Zeit abgesprungen, sodass am Schluss das Gros der Wohnungen auf üblichem Wege vergeben wurde, ein Drittel davon über Wiener Wohnen.



Foto: Rupert Steiner

Grüner Markt: freifinanzierte Wohnungen individuell vom Bauträger gemietet.

Oase.inklusiv, 1220 Wien

Fertigstellung: 2021

Bauherr: Neues Leben

Architektur: einzueins

54 geförderten Mietwohnungen mit Eigentumsoption

Finanzierungsbeitrag: € 485,00/m²,
Miete ab € 7,44/m²

27 SMART-Wohnungen mit Superförderung, Eigenmittel
€ 60,00/m², Miete ab € 7,43/m²

Grüner Markt, 1100 Wien

Fertigstellung: 2019

Bauherr: Neues Leben

Architektur: Sandbichler
Architekten

53 freifinanzierte Mietwohnungen,
Eigenmittel: € 700/m², Miete
€ 11,60/m²,

Geschäftsflächen, Büros Miete
direkt vom Bauträger ohne
Kaufoption

Baugruppe Kohlenrutsche 1020 Wien

Fertigstellung: 2019

Bauherr: ÖVW Österreichisches
Volkswohnungswerk

Architektur: Studio uek

Generalmieter: Verein Anders Wohnen als Wohnheim durch die Stadt Wien gefördert

Finanzierungsbeitrag: € 524/m²,
Miete € 9,00/m²

31 Wohneinheiten, Gewerbeflächen,
Kindergruppe

Jetzt heißt es, die später Hinzugekommenen im Zuge weiterer Workshops, bei denen die Ausstattung der zahlreichen gemeinschaftlichen Räume diskutiert wird, ins Boot zu holen. „Vielleicht wird das ein gutes Beispiel dafür, wie aus einem kleinen Kern die gelebte echte große Baugruppe – eine gute Hausgemeinschaft – entstehen kann“, ist Neues Leben-Vorstand Siegfried Iglar, der ein Projekt wie dieses wieder machen würde, zuversichtlich.

Manuel Hanke von Wohnbund Consult begleitet das Projekt seit dem Wettbewerb im Jahr 2017: „Ich halte die Oase.inklusiv für ein spannendes Modell. Während bei den klassischerweise mit Heimförderung errichteten Baugruppenhäusern das Mietrechtsgesetz nicht gilt, ist hier das Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter ein anderes.“ Zudem entfällt bei Wohnungen mit Heimförderung der Anspruch auf Wohnbeihilfe und die Anbotsverpflichtung von einem Drittel der Wohnungen durch die Stadt Wien.

Hürden für Ärmere

Die 15 Flüchtlingsfamilien fanden in der Adelheid-Popp-Gasse nicht nur ein neues, dauerhaftes Heim, das sie mitgestalten durften. Sie bekamen einen Mietvertrag mit der Genossenschaft Neues Leben. „Ein eigener Mietvertrag ist wichtig auf dem Weg in die Eigenständigkeit und Ausdruck von Wertschätzung“, erklärt neunerimmo-Geschäftsführerin Da-

niela Unterholzner. Und noch etwas sei zu bedenken: Für Menschen aus ärmeren Bevölkerungsschichten, umso mehr für jene, die sich erst eine Existenz in Österreich aufbauen müssen, seien die für eine geförderte Wohnung aufzubringenden Eigenmittel nicht leistbar – auch nicht die 60 Euro pro Quadratmeter für eine Smart-Wohnung. In der Oase.inklusiv übernahm die Social Housing Initiative der Erste Bank die Finanzierungsbeiträge der neunerimmo-Wohnungen.

„Viele Menschen haben keinen Zugang zum geförderten Wohnbau.“

Daniela Unterholzner, neunerimmo

Doch es gibt nicht nur Hürden finanzieller Natur, auch die Bürokratie hat für viele ihre Tücken. Dazu komme, so Unterholzner, dass es für Menschen mit dringendem Wohnbedarf einfach nicht drin sei, sich ein Jahr oder länger um eine Wohnung zu bemühen. „Diese Leute haben keine Chance im geförderten Wohnbau.“ Zumindest nicht ohne die Kontingente, die mit NGO vergeben werden.

„Mit Unterstützung von sozialen Trägern ist es für diese Menschen leichter, zu einer Wohnung zu kommen“, bestätigt auch Siegfried Iglar. „Hätten wir besseren Zugang zu dieser Schicht an Wohnungssuchenden, würden wir



Foto: Julian Mullan

Gefördert nach dem Heimmodell, Verein mietet von Bauträger: Baugruppe Kohlenrutsche in Wien.

sie im Rahmen unserer Wohnberatung und Wohnungsvergabe aber ähnlich gut beraten.“

Es liegt also nicht nur am Geld. Sind es im geförderten Wohnbau bürokratische Hürden, so sind es bei Baugruppen die fordernden Partizipationsprozesse. Für neunerimmo war es eine Premiere, so früh in eine Baugruppe eingebunden

„Eine Baugruppe stellt andere Ansprüche als Menschen, die ein Dach über dem Kopf brauchen.“

Siegfried Igler, Neues Leben

gewesen zu sein. „Das hat gut funktioniert und den Effekt, dass sie sich mit dem Projekt auseinandersetzen mussten.“ Baugruppen seien in kommunikativer Hinsicht hochschwierig und zeitaufwendig – schwierig für Menschen, die keine Sicherheit haben, sich voller Freude darauf einzulassen.

Neunerimmo vermittelt leistbaren Wohnraum inklusiver professioneller Begleitung durch Sozialarbeit an wohnungslose Menschen. „Es geht darum, die Menschen ins System zu bringen und

nicht ein Gegensystem aufzubauen. Das ist volkswirtschaftlich und gesellschaftspolitisch sinnvoll.“ Über 800 Menschen, darunter 364 Kinder, fanden so ein Zuhause. Bis dato besitzt die soziale Wohnungsagentur noch keine Wohnungen, hat aber Interesse daran, um langfristig günstigen Wohnraum zu sichern.

7,63 Euro beträgt der durchschnittliche Mietpreis pro Monat und Quadratmeter in den von neunerimmo vermittelten Wohnungen. In Relation zu den persönlichen Verhältnissen der Menschen erscheint auch das noch hoch. In Relation zu den marktüblichen Mieten und zu den Kosten, die in selbstorganisierten Wohnprojekten anfallen, ist es wenig.

Risikominimierung

„Für Baugruppen es in Österreich nicht günstiger als im geförderten Wohnbau“, bestätigt Architekt Markus Zilker. Je nachdem, welches Organisations- und Finanzierungsmodell man wählt – und derer gibt es viele (siehe Infokasten) – muss man das Bauverwaltungshonorar des Bauträgers einkalkulieren. Baut man ohne Bauträger, benötigt man aber dennoch eine hochprofessionelle Projektsteuerung, dazu kommen die Kosten für

den sozialen Prozess, Mehrkosten für zusätzliche Qualitäten, wie eine besonders ökologische Bauweise oder mehr Gemeinschaftsräume. Zu bedenken sei auch das Leerstandsrisiko.

„Daher empfehlen wir, in der Weiterverrechnung an die einzelnen Mieter, 50 Cent pro Quadratmeter Leerstandsreserve einzubauen“, so Heinz Feldmann von der WoGen, Österreichs einziger Bauträgerin, die ausschließlich gemeinschaftliche Wohnprojekte verwirklicht. Es dürfe nicht passieren, dass eine oder zwei Wohnungen leer stehen und dann kein Geld mehr da ist. Gibt es keine Leerstände, könne man den Betrag später auch reduzieren.

Im Unterschied zu den gängigsten mit gemeinnützigen Bauträgern realisierten Wohnprojekten verkauft die WoGen den Baugruppenvereinen die Häuser nicht, sondern bleibt grundbücherliche Eigentümerin. Wohnraum sicher dem Spekulationsmarkt zu entziehen, lautet das politische Anliegen. Der jeweilige Verein bekommt einen Generalnutzungsvertrag. Individuelles Privateigentum zu bilden ist nicht möglich. Die WoGen gehört als echte Genossenschaft den Genossenschaftlern. Bewohner sind Nutzer einer bestimmten Wohneinheit. Dazu haben sie mit dem eigenen Betreiberverein,

dessen Mitglieder sie sind, einen Nutzungsvertrag. Als Mitglied des Betreibervereins sind Bewohner ihre eigenen Vermieter, als Genossenschaftler sind sie Miteigentümer aller WoGen-Immobilien und als Bewohner sind sie Mieter – womit letztlich drei Rollen in einer Person vereint sind.

Auch das erste „echte“ Baugruppenhaus von Neues Leben, der Grüne Markt (Planung: Sandbichler Architekten), im Wiener Sonnwendviertel im Sommer 2019 fertiggestellt, gehört nach wie vor dem Bauträger. Der Verein „Wohnen im Grünen Markt“ mietet die Gemeinschaftsflächen, die Wohnungen werden individuell direkt von Neues Leben gemietet. Es ist kein gefördertes Haus, Kaufoption gibt es keine. Atelier, Yogaraum, Sauna, Kinderspielraum, Gemeinschaftsküche, Salon, Bibliothek, Kino, Werkstatt, Gemeinschaftsterrassen und mehr werden im Grünen Markt angeboten. Das relativiert die Kosten, die deutlich höher liegen als im geförderten Wohnbau.

„Dass eine Gruppe das Haus kauft, scheitert oft an der Finanzierung“, weiß Siegfried Iglar. Beim Grünen Markt sei von Anfang eine große Gruppe an Bewohnern dageblieben und geblieben, das sei angenehm gewesen, so Iglar. „Eine Baugruppe stellt andere Ansprüche als Menschen, die ein Dach über dem Kopf brauchen.“

„Es gibt keine grenzgenialen Antworten, die das Problem der Zugänglichkeit des Wohnungsmarktes für ärmere Schichten lösen würden“, sagt Markus Zilker. Es sei jedenfalls wichtig, Bewusstsein dafür zu schaffen. An Verständnis für Baugruppen fehlte es früher auch den österreichischen Banken. Beim 2013 bezogenen Wohnprojekt Wien, wo Zilker Mitbegründer, Architekt und Bewohner in Personalunion ist, fand man schließlich in der sozialen und ökologischen Genossenschaftsbank GLS aus Deutschland den passenden Partner. „Die haben lästige, aber systemimmanente Fragen gestellt und verstehen die Logik eines Baugruppenprojektes.“ Außerdem sei es auch wichtig zu wissen, was tut unser Geld? „Das war das Beste, was wir tun konnten“, sieht Zilker die damalige Entscheidung bestätigt.

Kosten sparend partizipativ

„Leistbarkeit ist ein wichtiges Thema in unseren Statuten“, betont Katharina Urbanek, mit dem studio uek Architektin und auch Bewohnerin der nach den Kohlenrutschen – die einst auf dem Wiener Nordbahnhof die Entladung der Kohle



Siegfried Iglar, Neues Leben

aus den Eisenbahnwagons erleichterten – benannten Baugruppe. Der Verein „Anders Wohnen“ ist Generalmieter im vom Bauträger ÖVW – Österreichisches Volkswohnungswerk errichteten und mittels Wohnheimförderung finanzierten Haus, das zugleich mit zwei anderen Bauten um einen gemeinsamen von

„Für Baugruppen ist es in Österreich nicht günstiger als im geförderten Wohnbau.“

Markus Zilker, Architekt

Carla Lo gestalteten Hof errichtet wurde. Alle erwachsenen Bewohner sind Vereinsmitglieder und engagieren sich im Haus und für die Gruppe. Es ist eine auf alle Generationen verteilte aber ansonsten relativ homogene Bewohnerschaft aus dem Akademiker- und Kreativmilieu, das spürt man am Ambiente. Man sei aber auf einen hohen Diversitätsfaktor bedacht gewesen. Die Baugruppe übernahm die Finanzierungsbeiträge der zwei Jokerwohnungen, die in Kooperation mit dem Verein Queerbase und der Diakonie an Flüchtlinge vergeben werden. Für die von Eltern gegründete Wohngemeinschaft für junge Menschen mit Down-Syndrom und Studierende war ein reduzierter Finanzierungsbeitrag zu leisten. Mit einer Monatsmiete von neun Euro pro Quadratmeter inklusive der Betriebskosten der Gemeinschaftsräume ist man günstig unterwegs. Dazu kommen –



Daniela Unterholzner, neuerimm

wie bei allen als Verein organisierten Baugruppen – ein laufender Vereinsbeitrag, ein Einmalbetrag für die Kosten während der Entwicklungsphase und ein weiterer Einmalbeitrag für die Ausstattung der Gemeinschaftsräume, allesamt bewusst in moderatem Ausmaß.

Nicht zuletzt sind es die moderaten Baukosten, die sich vorteilhaft auswirken. Sie konnten niedrig gehalten werden, weil das Baugruppenhaus mit den beiden anderen Häusern im Block gebaut wurde und das Studio uek eine recht effiziente Struktur mit tragenden Außenwänden und zwei innenliegenden, über Loggien und Lufträume natürlich belichteten Stiegenhauskernen, die große Freiheit im Grundriss erlaubt, entwickelte.

Ob Katharina Urbanek Ideen hat, wie man die Welten gefördert und partizipativ noch zusammenbringen kann? „Interessant erscheint mir eine Wohngruppe innerhalb eines geförderten Mietwohnbaus, wo man sich zum Beispiel als Gruppe von Freunden anmelden kann. Das könnte für die ganze Hausgemeinschaft etwas bringen, weil es eine kritische Masse an Bewohnern braucht, die eine aktive Rolle spielen.“

Leistbarkeit und Solidarität werden in Zukunft verstärkt gefragt sein, meint Daniela Unterholzner: „Wir rechnen mit einem Anstieg der Zahl der Menschen, die von Wohnungslosigkeit betroffen sind. Die Schere zwischen Wohnkosten und Einkommen geht auseinander. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass die Mitte der Gesellschaft nicht an den Rand gerät.“