



Foto: Harald A. Jahn



Der Wohnbau in der Viehtriftgasse, geplant von Treberspurg & Partner Architekten, ist eine der Anlagen der AH, in denen die Befragung stattfand.

# Wie aktuell sind Genossenschaften?



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

In einer Studie in Kooperation mit der IBA\_Wien Neues soziales Wohnen wurde untersucht, wie der Stand der Dinge bei den Wiener Wohnungsgenossenschaften ist und wohin die Entwicklung gehen könnte. Die Antworten, die in diesem Fall von Bewohnern und Experten kamen, sind teils erwartbar, teils neu.

— ROBERT TEMEL

FORSCHUNG

Die Studie stammt von wohnbund:consult (Ernst Gruber, Margarete Huber, Raimund Gutmann, Helena Bernhardt), einem Unternehmen, das selbst als Genossenschaft organisiert ist, und steht unter dem Titel „Genossenschaftlich wohnen morgen“. Die Finanzierung der Studie erfolgte durch die Siedlungs-Genossenschaft Altmannsdorf und Hetzendorf (AH), demnach wurden auch Bewohner dieser Genossenschaft befragt, sowie durch eine Förderung des Kulturministeriums. In Österreich und speziell in Wien ist der Begriff doppeldeutig: Einerseits ist klar definiert, was eine Genossenschaft ist, nämlich ein Unternehmen, das nicht eine Gewinnabsicht verfolgt, sondern die eigenen Mitglieder fördert – bei einer Wohnungsgenossenschaft eben durch Bereitstellung von preiswertem und qualitativem Wohnraum. Andererseits wird hierzulande umgangssprachlich jede gemeinnützige Bauvereinigung als Genossenschaft bezeichnet, obwohl etwa die Hälfte davon Aktiengesellschaften oder Gesellschaften mit beschränkter Haftung sind.

Diese Überlagerung der Rechtsform Genossenschaft mit dem Regulierungsbereich Wohnungsgemeinnützigkeit ist wohl mit ein Grund dafür, dass die letzte österreichische Wohnungsgenossenschaft im Rahmen der Gemeinnützigkeit 1957 gegründet wurde,

während in Schweiz und Deutschland die Gründung neuer, innovativer Genossenschaften boomt. Ansätze dafür gibt es mittlerweile auch in Wien, allerdings bisher ausschließlich außerhalb der Gemeinnützigkeit: die Genossenschaften Die WoGen, HausWirtschaft und Mona 21. Und die Überlagerung ist auch ausschlaggebend dafür, dass die Vorteile der Genossenschaft als Form mit ganz eigenen, höchst demokratischen Strukturen wenig bekannt sind, sie verschwindet hinter dem in Österreich bestimmenden Thema der Wohnungsgemeinnützigkeit, für die es nicht besonders wichtig ist, in welcher Rechtsform gebaut wird.

## Die Sicht der Genossen

Im Rahmen der Studie wurde eine quantitative Befragung mittels Fragebogen in vier Siedlungen der AH mit dem relativ hohen Rücklauf von 23 Prozent durchgeführt, weiters wurden mit einzelnen Bewohnern und Experten qualitative Interviews geführt. Die vier Siedlungen umfassen das gesamte Spektrum der Entwicklung in Wien, von der traditionsreichen Siedlung Rosenhügel aus den 1920er-Jahren bis zu der erst kürzlich fertiggestellten Anlage in der Viehtriftgasse. Die Resultate wurden in einer Publikation und einer Ausstellung dokumentiert. Die Befragung der Bewohner machte

deutlich, dass etlichen nicht klar ist, dass sie Miteigentümer der Genossenschaft sind, deren wichtigste Entscheidungen der Mitbestimmung ihrer Mitglieder unterliegen. Bewohner älterer Siedlungen haben diesbezüglich naturgemäß größeres Bewusstsein als jene, die erst kürzlich in eine neue Genossenschaftswohnung eingezogen sind. Die informellen sozialen Strukturen sind andererseits nicht nur bei den alten Siedlungen stark, sondern auch bei sehr jungen Bauten, bei denen bereits ein Besiedlungsmanagement im Rahmen eines Konzepts der sozialen Nachhaltigkeit stattgefunden hat. Die Teilhabestrukturen werden, soweit überhaupt bekannt, häufig als sehr bürokratisch wahrgenommen. Zwischen der für die Einzelnen relativ abstrakten Vorstandswahl und der Betroffenheit im direkten Wohnumfeld gäbe es wohl ein breites Spektrum an Teilhabemöglichkeiten, das man offerieren könnte.

## Mehr als nur Wohnen

Energiegemeinschaften, geteilte Fahrzeuge und Mobilitätsdienstleistungen, Food Coops, Urban Farming, soziale Trägerschaft, Quartiersentwicklung und vieles mehr sind mögliche neue Themen, die von Wohnungsgenossenschaften in ihre Tätigkeitsfelder aufgenommen werden könnten – um ihre Mitglieder damit über die reine Kon-

4  
—  
2  
0  
2  
2

sumentenrolle hinaus zu aktivieren, sodass diese auch Verantwortung für die Genossenschaft und ihre Mitglieder übernehmen und sich engagieren können. Der Züricher Genossenschaftsaktivist und Intendant der IBA 2027 in der Stadtregion Stuttgart Andreas Hofer meint, dass Wohnungsgenossenschaften heute „mehr als wohnen“ bieten müssen, dass man im 21. Jahrhundert nicht mehr reine Wohnbauten errichten kann, sondern Wohnen und Arbeiten, Wohnen und Produktion sowie etliche andere Nutzungen verknüpfen muss. Die Zeit der Siedlung im Grünen sei vorbei. In einer Genossenschaft, die sich in diese Richtung entwickelt und neue Teilhabeformen bietet, entsteht ganz von selbst die Notwendigkeit für mehr Verantwortung, mehr Selbstbestimmung der Genossenschafter.

### Die Genossenschaft als Modell

Die Autoren der Studie sehen die Rechtsform der Genossenschaft mit ihrer Geschichte und den ihr eingeschriebenen demokratischen Strukturen jedenfalls als Potenzial für eine Weiterentwicklung der Gemeinnützigkeit: für neue Themen, die „mehr als wohnen“ erlauben, für Mehrwert, nicht



Foto: Rupert Steiner

Eine neue Anlage der Altmannsdorf Hetzendorf in der Roschégasse im Passivhausstandard, ausgestattet mit Photovoltaik, Planung Treberspurg & Partner Architekten. Auch hier wurden Bewohner befragt.

nur für die eigenen Mitglieder, sondern für die ganze Stadt, und für mehr Selbstbestimmung und Verantwortung. Doch dafür müsste man die Idee der Genossenschaft offensiver kommunizieren – heute wissen Bewohner einer Genossenschaftswohnung vielfach gar nicht, dass sie Genossenschafter sind. Ob sich Genossenschaftswesen und Wohnungsgemeinnützigkeit gegenseitig stärken können oder doch eher Gegenbilder sind, ist nicht ausgemacht: Es gibt durchaus auch Positionen, die deutliche Differenzen wahrnehmen, so sehen manche deutsche Genossenschaften die aktuelle Debatte über eine Wiedereinführung der Woh-

nungsgemeinnützigkeit nicht nur positiv. Welche Möglichkeiten es gibt, zeigt beispielhaft ein Projekt im Rahmen der Stuttgarter IBA: Im Stadtteil Rot befand sich ein in die Jahre gekommenes Nachkriegsquartier mit etwa 2.000 genossenschaftlichen Wohnungen, das weiterentwickelt werden sollte, teilweise durch Abbruch und Neubau. Dort wurde ein sogenanntes Reallabor durchgeführt, um zu erproben, wie bedarfsgerechter und bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden kann. Mithilfe einer Laborbühne und einer 1:1-Modellwohnung mit Studierenden und sozialen Trägern wurde praktische Teilhabe angeboten. ⚡

SPAREN  
SIE ZUSÄTZLICH  
**EUR 275,-\***  
BEI EINER GRÜNEN SANIERUNG\*

GRÜNER WOHNKREDIT  
**OHNE**  
Bearbeitungsgebühr!



# TRÄUMEN. BAUEN. LANDESBANK. NACHHALTIG. FINANZIEREN.

## WOHNKREDIT: AB JETZT AUCH IN GRÜN!

Egal ob Haus-Neubau, Haus-Kauf oder -sanierung, Kauf oder Sanierung einer Eigentumswohnung – bei uns erhalten Sie als Belohnung für Ihr nachhaltiges, energieeffizientes Bauprojekt bis zu EUR 275,-!\* Als Nachweis reicht der Energieausweis mit dem ausgewiesenen Heizwärmebedarf (HWB Ref, RK).

**Informieren Sie sich gleich in einer unserer Filialen oder unter [www.hyponoe.at/gruenerwohnkredit](http://www.hyponoe.at/gruenerwohnkredit).**

\* Es handelt sich bei diesem Produkt um einen Wohnkredit, der für Objekte vergeben wird, die entweder einen definierten HWB (Heizwärmebedarf)-Wert oder – bei Sanierung (EHS-Darlehen) – eine definierte prozentuale Verbesserung gegenüber dem Istzustand des HWB-Wertes erreichen. Diese Konditioneninformation stellt kein Angebot im rechtlichen Sinn und keine Finanzierungszusage dar. Es kann kein Anspruch auf Abschluss eines Kreditvertrages abgeleitet werden. Eine Kreditgewährung ist sowohl an den Abschluss einer Kreditvereinbarung als auch an die Zustimmung der entsprechenden Gremien gebunden. Diese Marketingmitteilung wurde von der HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG, Hypoergasse 1, 3000 St. Pölten, erstellt und dient ausschließlich der unverbindlichen Information. Die Produktbeschreibung erfolgt stichwortartig. Irrtum und Druckfehler vorbehalten. Aktion gültig bis auf Widerruf. Stand 06/2022. Werbung.

