

Leitfaden für Beratung und Prozessbegleitung

Entwickelt im Rahmen des Forschungsprojekts
ReHABITAT-ImmoCHECK+

Constance Weiser | Julia Lindenthal

Wien, Februar 2018



Inhaltsverzeichnis

VORWORT.....	4
1 GRUNDBEGRIFFE	4
1.1 Partizipation	4
1.2 Selbstorganisation	5
2 WELCHE ARTEN VON GEMEINSCHAFTSWOHNPROJEKTEN GIBT ES?	5
2.1 Wohnprojekt, Gemeinschaftswohnprojekt.....	5
2.2 Baugemeinschaft, Baugruppe	5
2.3 CoHousing.....	5
2.4 Wohngruppe - Mietmodell.....	6
2.5 Wohngemeinschaft - WG	6
2.6 Teil –WG	6
2.7 Clusterwohnungen	6
2.8 Betreutes und betreubares Wohnen	6
2.9 Generationenwohnen	6
3 RECHTSFORMEN VON GEMEINSCHAFTSWOHNPROJEKTEN	7
3.1 Gemeinnütziger Verein.....	7
3.2 Eigentumsfrage.....	8
3.3 WohnungseigentümerInnengemeinschaft - parifiziertes Haus	8
3.4 MiteigentümerInnengemeinschaft - nicht parifiziertes Haus	8
3.5 Vermietung von Seiten der EigentümerInnen.....	8
3.6 Miete vom Bauträger	9
3.7 Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)	9
3.8 Stiftung	9
3.9 Mietshäuser Syndikat	10
3.10 habiTAT.....	10
4 ABLAUF UND SCHRITTE ZUR GRÜNDUNG EINES GEMEINSCHAFTLICHEN WOHNPROJEKTES	11
4.1 Orientierungsphase	11
4.2 Projektierungsphase.....	11
4.3 Planungsphase.....	12
4.4 (Um-)Bauphase.....	13
4.5 Wohnphase	13
5 EMPFEHLUNGEN ZUR GRÜNDUNG EINER HAUSGEMEINSCHAFT.....	13



5.1 Klärung der eigenen Bedürfnisse	13
5.2 Klärung der gemeinsamen Vorstellungen aller Beteiligten	14
5.3 Zeitpunkt der Beteiligung	14
5.4 Hilfreiche Grundhaltungen	15
5.5 Eigenverantwortlichkeit	16
5.6 Anzahl der vorgegebenen Rahmenbedingungen	16
5.7 Empfehlungen bei gemeinschaftlicher Raumnutzung	17
6 KLÄRUNG DER NACHBESETZUNG	17
7 KLÄRUNG DER ERBSCHAFTSFRAGE	18
8 ENTSCHEIDUNGSFINDUNGSVARIANTEN	20
8.1 Systemisches Konsensieren	20
8.2 Soziokratie	21
8.3 Soziokratie als Organisationsmodell	21
PROJEKTTEAM	23
KONTAKT	23



VORWORT

Im Forschungsprojekt ReHABITAT- ImmoCHECK+ wurden die Grundlagen eines gender- und alterssensiblen Werkzeugsets entwickelt, mit dem das Entwicklungspotential von unterbelegten oder leerstehenden Einfamilienhäusern (EFH) hin zu nachverdichtenden, innovativen Wohnformen dargestellt und bewertet werden können. Dazu wurde untersucht, wie neben objektrelevanten Daten auch Wohnbedürfnisse erfasst werden können, um dann die spezifischen Entwicklungspotentiale des jeweiligen EFH verständlich und inspirierend darzustellen und eine Basis für weitere Planungsschritte zu schaffen.

Während der gesamten Projektlaufzeit wurde der Fokus ganz bewusst auch auf einen eventuell notwendigen Beratungsbedarf gelenkt. Die gesammelten Beobachtungen und Erfahrungen mit den Testpersonen sind in den vorliegenden Beratungsleitfaden eingeflossen.

Aus den Erfahrungen von Baugruppen, Wohnprojekten und anderen gemeinschaftlichen Wohnformen können ebenfalls Hilfestellungen und Anregungen für kleinere Wohngemeinschaften gewonnen werden. Die Entstehung und Entwicklung von Baugruppen oder Gemeinschaftswohnprojekten ist zwar nicht 1:1 auf die Umgestaltung von EFH zu MPH übertragbar. Letztere findet in einem anderen Rahmen und in einer veränderten Ausgangssituation statt, da nur eine Partei Eigentümer und womöglich sogar ursprünglicher Errichtender des Objektes ist. Jedoch kann auch das Prozesswissen größerer Gemeinschaftsprojekte hilfreich sein, um einen Ansatz zur Umgestaltung von Einfamilienhäusern zu schaffen.

Der Beratungsleitfaden richtet sich nicht nur an Menschen mit Interesse an gemeinschaftlichen Wohnformen, sondern auch an begleitende BeraterInnen und PlanerInnen, da der Umbau eines Einfamilienhauses zu einem Mehrpersonenhauses auch für erfahrende ProzessbegleiterInnen (noch) Neuland darstellt.

1 GRUNDBEGRIFFE

1.1 Partizipation

Bei voller Partizipation sind die NutzerInnen schon von Anfang an im Projekt involviert und bestimmen sowohl in der Planung als auch im Bauprozess aktiv mit. Während der Wohnphase sind sie an der gemeinschaftlichen Organisation und anderen Notwendigkeiten beteiligt.

Man spricht hier von einem „**BOTTOM-UP**“ **MODELL**. Dies ist jede Form der selbstorganisierten Planungs-Initiative durch die zukünftigen NutzerInnen, die meist schon in Bezug auf die gemeinsame Projektidee und die Konzeptentwicklung beginnt. Der Rahmen und das Ausmaß der Partizipation variieren je nach Projekt und Intention der GründerInnen.

Gegenteilig dazu gibt es das „**TOP-DOWN**“ **MODELL**, das in der Planung im weitesten Sinn jede Form der institutionellen Einflussnahme - ausgehend von übergeordneten Interessen - beschreibt. Die Initiative, also die Projekt-Anbahnung für das Wohnkonzept, erfolgt durch professionelle



AnbieterInnen, ProjektentwicklerInnen, PlanerInnen, die nicht Teil der Gruppe sind. Nach grundlegender Konzeption wird die Suche nach InteressentInnen gestartet.

1.2 Selbstorganisation

Sie umfasst bei selbst initiierten Gemeinschaftswohnprojekten beispielsweise Entscheidungs-, Kommunikations- oder Verwaltungsstrukturen, die durch die Gruppe eigenhändig geregelt werden. Auch, wenn es in der Planungsphase eine Begleitung gibt, entscheidet doch die Gruppe selbst über „simple“ Entscheidungen, über die Aufnahme weiterer Mitglieder bis hin zur generellen Organisations-Struktur des Projektes.

Bauliche Entscheidungen über das Raumangebot oder die Ausstattung geschehen in Abstimmung mit der Gruppe oder mit den jeweiligen zukünftigen NutzerInnen der einzelnen Wohneinheiten. Bei kleineren oder technischen Details ist es meist üblich, dass die Planer direkt entscheiden und die jeweiligen Vorschläge dann vorlegen und absegnen lassen. Bezüglich der Wohnsituation kann die Mitgestaltung auf die Erledigung von Tätigkeiten im Sinne der Gemeinschaft ausgeweitet werden. Dies kann von Organisatorischem, Hausverwaltungs- und Hausbesorgertätigkeiten, Instandhaltung, kleineren Reparaturen, Reinigung, bis hin zur Garten-Pflege reichen.

2 WELCHE ARTEN VON GEMEINSCHAFTSWOHNPROJEKTEN GIBT ES?

2.1 Wohnprojekt, Gemeinschaftswohnprojekt

Der Begriff wird sowohl für ein Gebäude, ein Projekt, als auch für die dahinterstehende Gruppe verwendet, häufig bereits schon vor der Nutzungsphase. Oft wird das Gemeinschaftswohnprojekt auch als Sammelbegriff für die verschiedensten unten genannten Varianten verwendet. Das Ziel des nachbarschaftlichen Wohnens steht im Vordergrund.

2.2 Baugemeinschaft, Baugruppe

Eine Baugruppe beziehungsweise eine Baugemeinschaft ist ein Zusammenschluss von Menschen mit dem gemeinsamen Ziel, Wohnraum zu errichten oder zu adaptieren und sanieren, um ihn selbst und je nach Ziel und Vereinbarung gemeinschaftlich mit anderen zu nutzen. Die Gruppe zeichnet ein hoher Grad an Selbstbestimmung aus, die meist bei der Projektierung und Planung anfängt und bis in die Nutzungsphase erhalten bleibt. Der Begriff alleine sagt nichts über die Rechts- oder Eigentumsform aus oder inwieweit die Beteiligten in Folge gemeinschaftlich leben oder nicht.

2.3 CoHousing

CoHousing ist ein selbstveraltetes Gemeinschaftswohnprojekt, bei dem die NutzerInnen zur gegenseitigen Unterstützung im Lebensalltag verschiedene Aufgaben für die Gemeinschaft übernehmen. Dies kann zum Beispiel gemeinsames Kochen, Kinderbetreuung oder Altenbetreuung beinhalten. Umfangreiche Gemeinschaftsräume und Einrichtungen fördern die Interaktion mit den NachbarInnen.



2.4 Wohngruppe - Mietmodell

Unter einer Wohngruppe wird ein Zusammenschluss von Personen verstanden, die nach einem Gruppenfindungsprozess einzelne Wohnungen eines Hauses oder Hausteiles und meist auch Gemeinschaftsräume mieten. Der Grad der Partizipation ist abhängig von der VermieterIn und üblicherweise geringer als bei einer finanziellen Beteiligung der NutzerInnen an der Entstehung oder Adaptierung der Räumlichkeiten.

2.5 Wohngemeinschaft - WG

In einer WG geht es um das Teilen von Wohnraum hinter einer gemeinsamen Eingangstür, oft außerhalb klassischer Familienstrukturen. Die individuell genutzten Räume oder auch separaten Wohnbereiche der unterschiedlichen BewohnerInnen werden durch die gemeinschaftlich genutzten Räume wie Wohnzimmer, Küche, Bad, WC und Vorraum ergänzt und liegen innerhalb eines gemeinsamen Wohnungsverbandes. Der Planungs- und Bauprozess findet meist vor Bezug durch die Gemeinschaft statt. Oft wird auch eine bestehende Struktur, ein Haus oder eine Wohnung genutzt. WGs sind sehr oft Wohnalternativen für Studierende oder andere Menschen, die dadurch zu leistbarem Wohnraum kommen und sich manchmal auch gegenseitig unterstützen.

2.6 Teil –WG

In einer Teil-WG gibt es ein oder mehrere vermietete Zimmer mit gemeinsamer Benutzung von Küche, Bad oder WC und anderen Räumlichkeiten sowie individuell vereinbarten gemeinschaftlichen Aktivitäten und Unternehmungen.

2.7 Clusterwohnungen

Die Clusterwohnung ist eine Sonderform der WG. Mehrere Wohnungen, meist Kleinwohnungen, sind zu einem Wohnungsverband mit gemeinsamem Eingang zusammengefasst. Jede Wohnung besitzt ein eigenes Bad mit WC, Kleinküche und eventuell auch einem Vorraum. Die BewohnerInnen teilen sich Wohn- und Aufenthaltsbereiche, oftmals auch Küche, Garten oder Terrasse.

2.8 Betreutes und betreubares Wohnen

Dies ist eine Sonderform der WG. Betreute Wohngemeinschaften werden für besondere Zielgruppen angeboten. Menschen mit besonderen Bedürfnissen oder Betreuungsbedarf, ältere Menschen, unbegleitete minderjährige Flüchtlinge, obdachlose Menschen und andere Randgruppen und Minderheiten bekommen Hilfestellung in unterschiedlichem Ausmaß. Das Betreuungsangebot kann im Haus oder durch externe Anbieter bezogen werden. Durch das räumliche Näheverhältnis betreuungs- und pflegebedürftiger Menschen kann die jeweils entsprechende Versorgung ökonomischer gestaltet werden.

2.9 Generationenwohnen

Dieser Begriff bezieht sich auf die Altersdurchmischung der BewohnerInnen und kann in jeder Art von Wohnform gelebt werden. Dabei bildet eine starke Altersdurchmischung der BewohnerInnen den Rahmen des gemeinschaftsorientierten Zusammenwohnens. Einige Elemente der Großfamilie



werden aufgegriffen und im Bedarfsfall oft auch freiwillig gegenseitige Unterstützung und auch Hilfsleistungen angeboten. Für AlleinerzieherInnen oder auch ältere Menschen ist diese gegenseitige Unterstützung im Alltag und ein aktivierendes soziales Gefüge die Motivation für Generationen-übergreifendes Wohnen¹.

2.10 Gebäudeverband

Unter Gebäudeverband wird der organisatorische und wo notwendig auch planerische Zusammenschluss von optimierten Einzelgebäuden verstanden. Das Ziel ist das gemeinsame Nutzen von Infrastruktur und Dienstleistungen.

Beispielsweise könnten sich BewohnerInnen von Einzelgebäuden, die in örtlicher Nähe zueinander liegen, zusammenschließen und in einem der Häuser eine Wohngemeinschaft gründen, die für sie maßgeschneidert ist und den Umbau durch Vermietung oder Verkauf der anderen beiden Immobilien finanzieren. Oder sie teilen sich eine Hilfe, die im Haus und Garten bei kleineren Dingen nach dem Rechten schaut und vielleicht in einem der Häuser mit einzieht.

Das gemeinschaftliche Anschaffen, Nutzen, Betreuen und Warten von Freizeitgeräten wie Pools, Trampoline, Autos oder PV-Anlagen ist ein weiteres Beispiel, die gemeinschaftliche Nutzung eines Gästezimmers oder gar eines eigenen Gästeappartements ebenso. So unterschiedlich die genannten Räume, Geräte oder Anlagen auch sein mögen, sie haben eines gemeinsam: sie können schöner, grösser und qualitativ besser ausfallen und machen mehr Freude und weniger Arbeit, wenn sie gemeinsam gekauft und betreut werden.

3 RECHTSFORMEN VON GEMEINSCHAFTSWOHNPROJEKTEN

Bisherige Gemeinschaftswohnprojekte sind entweder Vereine mit Heimmodellen oder Wohnungs- und MiteigentümerInnen-Gemeinschaften. Aber es gibt auch im genossenschaftlichen Mietwohnungsbau oder anderen Objekten verschiedenste gemeinschaftliche Wohnformen².

3.1 Gemeinnütziger Verein

Ein gemeinnütziger Verein ist ein freiwilliger Zusammenschluss, der nicht an Gewinn orientiert ist und sich innerhalb des Vereinsrechtes anhand der selbstgewählten Statuten organisiert.

Die Gründung erfolgt bei Gemeinschaftswohnprojekten häufig bereits in der Entwicklungsphase. Zum einen, um als juristische Person Vereinbarungen mit BauträgerInnen, PlanerInnen, Firmen und anderen Institutionen eingehen zu können und zum anderen, um in den Vereinsstatuten die Grundziele, Rechte und Pflichten innerhalb der Gruppe verbindlich zu sichern.

Vorteile des Vereins sind die einfache und kostengünstige Errichtung, der geringe Aufwand und die einfache Rechnungslegung bei kleinen Vereinen, bei denen sich der Umsatz in zwei aufeinander folgenden Geschäftsjahren auf bis zu einer Million Euro beläuft. Diese Rechtsform wird von vielen Baugruppen auch für die Nutzungsphase gewählt.

Ein Nachteil ist die nicht immer rechtssicher nachzuweisende Vorsteuerabzugsberechtigung.

¹ <http://www.inigbw.org/gemeinschaftlich-wohnen/faq>

² <http://www.inigbw.org/gemeinschaftlich-wohnen/faq>



3.2 Eigentumsfrage

Generell ist Eigentum für gemeinschaftliches Wohnen eine rechtlich mögliche aber nicht unbedingt förderliche Rechtsform.

Da die EigentümerInnen von Einfamilienhäusern das Haus oft selbst errichtet haben, ist die Bindung an das Eigentum und der Anspruch, darüber auch weiter alleine verfügen zu können, meist sehr hoch. Wenn die ursprünglichen BesitzerInnen des Hauses die anderen Einheiten nur vermieten bringt das eine je nach Handhabe mehr oder weniger stark gespürte Ungleichheit mit sich. Abhängig vom Verhalten der EigentümerInnen können die Mitbestimmungsmöglichkeiten der MieterInnen möglicherweise stark eingeschränkt sein.

Die Überführung in eine mehr oder weniger gemeinschaftliche Wohnform hängt daher sehr von der Bereitschaft ab, die dominierende Rolle abzugeben, zu hinterfragen und zumindest eine geregelte Mitbestimmung zu ermöglichen.

Einfacher ist es, wenn das Haus nur vererbt oder gemeinsam erworben wurde und die Verfügungshoheit zum Beispiel in Form eines Vereins gemeinschaftlich geregelt wird.

3.3 WohnungseigentümerInnengemeinschaft - parifiziertes Haus

Wohnungseigentum ist ein im Grundbuch eingetragenes Recht, das den MiteigentümerInnen einer Liegenschaft oder einer EigentümerInnenpartnerschaft zusichert, das Wohnungseigentum ausschließlich zu nutzen und alleine darüber zu verfügen. Allgemeinbereiche des Hauses werden im Verhältnis der Nutzwertanteile bezahlt, oder aus den getätigten Rücklagen erhalten.

Für Gemeinschaftswohnprojekte bedeutet die Wahl dieser Form, dass die Gemeinschaft trotz gemeinschaftlicher Regelungen nur bedingt Einfluss auf die Weitergabe wie etwa Vererbung, Verkauf oder Vermietung der einzelnen Wohnungen hat, da das Eigentumsrecht im Streitfall mehr Gewicht hat als die gemeinsam geschlossenen Vereinbarungen.

3.4 MiteigentümerInnengemeinschaft - nicht parifiziertes Haus

Die einzelnen MiteigentümerInnen einer Liegenschaft besitzen Miteigentumsanteile, sogenannte Quoten, am gesamten Haus oder an Teilen desselben. Man spricht auch von „schlichtem Miteigentum“. Die Quoten entsprechen zwar möglicherweise den jeweiligen Wohneinheiten, sind aber flächenmäßig oder räumlich nicht spezifisch zugeordnet. Deshalb bedürfen Veränderungen, wie etwa Sanierungs- oder Erhaltungsmaßnahmen des Objekts oder der einzelnen Flächen, der Zustimmung aller MiteigentümerInnen.

3.5 Vermietung von Seiten der EigentümerInnen

Bei Vermietung an Dritte ist das Mietrechtsgesetz zu beachten, damit die MieterInnen bei längerer Vermietung als dem jeweiligen Vertragszeitraum nicht durch das Versäumen der Vertragsverlängerungs- beziehungsweise Kündigungsfristen in ein unbefristetes Verhältnis rutschen. Im Rahmen einer gemeinschaftlichen Wohnform, bei der eine längerfristige Belegung gewünscht ist, bildet die Befristung der Vermietung einen gewissen Widerspruch. Abgesehen vom bürokratischen Aufwand, der in Kauf genommen werden müsste, wird meist eine alternative Handhabung gewählt: das gemeinschaftliche Eigentum liegt bei einem Verein, der wiederum Nutzungsverträge an seine Mitglieder vergibt. Die Vereinsmitglieder sind bei dieser Konstruktion, die oft bei der Heim-Form



Verwendung findet, in einer Doppelrolle als Mieter und als Vereinsmitglieder auch Vermieter und teilweise sogar Miteigentümer. Diese Verträge sollten gut mit einem Mietsrechtsexperten abgeklärt werden.

3.6 Miete vom Bauträger

Im großvolumigen Neubau werden viele Gemeinschaftswohnprojekte als Kooperationsprojekte mit einem gemeinnützigen oder gewerblichen Bauträger errichtet. Der Bauträger erwirbt das Grundstück, beauftragt die PlanerInnen, plant mit diesen das Gebäude und vermietet schließlich an die Mitglieder der Gruppe. Dies geschieht einzeln oder in Generalmiete an einen Verein, der wiederum Nutzungsverträge an seine Mitglieder vergibt.

Der Vorteil liegt im wesentlich niedrigeren Risiko, dem möglicherweise geringeren Eigenkapitalbedarf und dem kleineren Arbeitsaufwand. Jedoch reduziert das den Mitbestimmungsrahmen oft im selben Ausmaß. Bezüglich der Möglichkeiten und Grenzen der Planungsbeteiligung durch die künftigen MieterInnen und der Mitsprache bei der Wohnungsvergabe (Erst- und Nachbelegung) gibt es vertragliche Regelungen.

Wie weit sich ein Bauträger für den Umbau kleinerer Bestandsobjekte gewinnen lässt, ist offen und individuell zu klären.

3.7 Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)

Eine GmbH kann mit wenigen Ausnahmen und bei entsprechend finanziellem Hintergrund zu jedem gesetzlich zulässig gewerblichen und nicht gewerblichen Zweck errichtet werden. Sie kann von einer Person alleine gegründet werden und ist juristische Person und Unternehmerin. Ihre zentrale Eigenschaft ist die Haftungsbeschränkung. Die GesellschafterInnen haften für in der Gesellschaft entstandene Schulden nicht über das von ihnen eingebrachte Stammkapital hinaus, sondern ausschließlich die Gesellschaft selbst. Das nach deutschem Vorbild des *"Mietshäuser Syndikats"* (s.u.) in Österreich gegründete *"habiTAT"* (s.u.), eine Netzwerkgruppe selbstverwalteter und solidarischer Hausprojektinitiativen, agiert mit der Rechtsform der GmbH. Über die Mehrheitseignerschaft oder einem Vetorecht der allen Projekten übergeordneten Träger-GmbH wird gewährleistet, dass die einzelnen Objekte der Hausbesitz-GmbHs nicht wieder kapitalisiert werden können. Somit werden die Immobilien langfristig dem Markt und der Spekulation entzogen³.

3.8 Stiftung

Man kann das eigene Haus samt Grundstück auch in den größeren Zusammenhang einer Stiftung einbringen, um eine dem Stiftungszweck entsprechende gemeinschaftliche Nutzung des Gebäudes abzusichern. Manche Stiftungen bieten Unterstützung bei Auf- und Ausbau der bestehenden Strukturen an.

In Österreich gibt es die Stiftung „Munus“, die sich noch in ihrer Gründung befindet und noch als Verein mit dem Namen „Rasenna - zur Förderung und Gründung einer Stiftung zur Absicherung der Wohn- und Nutzungsverhältnisse“ agiert⁴.

³ https://habitat.servus.at/?page_id=110

⁴ <http://rasenna.at/>



Es besteht auch die Möglichkeit, sich an die aus der Schweiz kommende Stiftung „Edith Marion - zur Förderung sozialer Wohn- und Arbeitsstätten“ zu wenden⁵.

Die deutsche Stiftung „Trias - eine gemeinnützige Stiftung für Boden, Ökologie und Wohnen“⁶ unterstützt Projekte im Erbbaurecht, fördert viele Initiativen mit Zuwendungen, gibt Fachbroschüren zum Thema heraus und hat das deutsche Wohnprojekte-Portal initiiert⁷.

3.9 Mietshäuser Syndikat

Nach dem Motto „Selbstorganisiert wohnen – solidarisch wirtschaften!“ berät und unterstützt das 1993 in Deutschland gegründete Mietshäuser Syndikat mittlerweile in ganz Deutschland über 129 selbstorganisierte und autonom geführte Hausprojekte (Stand Februar 2018). Das Mietshäuser Syndikat⁸ beteiligt sich an den Projekten, hilft mit Know How und mit Hilfe der gemeinsamen Solidarfonds auch bei der Projektfinanzierung. Denn bei Altprojekten, wo mit zunehmender Tilgung der Kredite die Aufwendungen sinken, werden die Überschüsse zugunsten neuer Projekte transferiert.

Um sicher zu stellen, dass die Häuser langfristig dem Immobilienmarkt entzogen sind und nicht irgendwann wieder kapitalisiert werden, wurde eine ungewöhnliche Konstruktion gewählt: Der Eigentumstitel der Immobilie liegt nicht unmittelbar beim Hausverein, der aus den zukünftigen BewohnerInnen besteht, sondern bei einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung. Diese Hausbesitz-GmbH hat zwei Gesellschafter, zum einen den Hausverein, zum anderen das Mietshäuser Syndikat. Letzteres bildet über eine Mitbeteiligung an den Hausbesitz GmbHs das rechtliche Bindeglied zwischen den Projekten. Es hat überdies eine gewisse Wächter-Funktion, die verhindert, dass grundlegende Vereinbarungen im Sinne des kollektiven Eigentums und der verpflichtenden Solidarbeiträge außer Kraft gesetzt werden können. Denn das Mietshäuser Syndikat würde weder dem Verkauf des Hauses, eines GmbH Anteils noch einer Umwandlung in Eigentumswohnungen zustimmen. Bei allen anderen Angelegenheiten hat der Hausverein das alleinige Stimmrecht: Also bei Fragen über die Höhe der Mieten, der Entscheidung über Umbau oder Sanierung, die Kreditaufnahme oder über die Nachbesetzung⁹.

3.10 habiTAT

habiTAT ist ein Verein zur Förderung selbstverwalteter und solidarischer Wohn- und Lebensformen und ist die österreichische Kopie des Mietshäusersyndikats. Denn die rechtlichen Rahmenbedingungen differieren im Vergleich zu Deutschland so stark, dass es in Österreich nicht möglich war, ein Hausprojekt unter dem Deckmantel des Mietshäuser Syndikats zu errichten. Somit hat eine engagierte Gruppe mit Beratung und Unterstützung durch das Mietshäuser Syndikat die Statuten und rechtlichen Eckpunkte auf unsere Situation übersetzt, um Liegenschaften zur sozial gebundenen Vermietung und Verwaltung in Selbstorganisation erwerben zu können. Konkret ging es 2015 darum, ein erstes Haus in Linz zu kaufen, das mittlerweile unter dem Namen Willy-Fred GmbH

⁵ <http://www.maryon.ch/>

⁶ <http://www.stiftung-trias.de/>

⁷ <http://www.wohnprojekte-portal.de/>

⁸ „Rücke vor zur Schlossallee; Das Mietshäuser Syndikat und die Hausprojekte; Selbstorganisiert wohnen, solidarisch wirtschaften“ Hrsg. Mietshäuser Syndikat, 2010 Freiburg

⁹ <http://www.syndikat.org/de/> & <https://www.syndikat.org/de/unternehmensverbund/>



erfolgreich läuft¹⁰. Der Hausverein nutzt ein alternatives Finanzierungs-instrument, um die erforderlichen Eigenmittel über qualifizierte Nachrangdarlehen von privaten UnterstützerInnen aufzustellen und hat das Haus bereits saniert und bezogen. Mittlerweile sind weitere Projekte und Gruppen, wie etwa Bikes and Rails¹¹ und Schlor¹² mit Unterstützung von habiTAT in Entstehung.

4 ABLAUF UND SCHRITTE ZUR GRÜNDUNG EINES GEMEINSCHAFTLICHEN WOHNPROJEKTES

Die einzelnen Phasen und Schritte zur Gründung eines gemeinschaftlichen Wohnprojektes werden auch auf der Homepage der Initiative GEMEINSAM Bauen und Wohnen¹³ näher erläutert.

Grundsätzlich gliedert sich ein Gemeinschaftswohnprojekt in aufeinander folgende Phasen:

ORIENTIERUNGSPHASE, PROJEKTIERUNGSPHASE, PLANUNGSPHASE, (UM-)BAUPHASE, WOHNPHASE;

Auch wenn bei der Umnutzung eines Einfamilienhauses kein so großer Aufwand wie bei anderen Gemeinschaftsprojekten anfällt, werden die einzelnen Phasen hier kurz beschrieben, da sie alle ihre spezifische Bedeutung und Wichtigkeit haben und keine der Phasen übersprungen werden sollte.

4.1 Orientierungsphase

An Gemeinschaft interessierte Menschen suchen sich Gleichgesinnte, um nach Abgleich der Wohnvorstellungen oder sogar Lebenskonzepte eine Kerngruppe zu bilden. Erwartungen, ähnliche Interessen und Bedürfnissen werden mehr und mehr abgestimmt. Sie informieren und orientieren sich anhand bestehender Projekte oder bei entsprechenden Veranstaltungen. Die Kerngruppe erarbeitet gemeinsam ihre Projektvorstellung hinsichtlich Ausrichtung, Charakter, Größe, Funktionalität, Interessen und den Zielen. Sofern noch kein Objekt vorhanden ist, sind neben dem Kostenrahmen auch Standort-Präferenzen und weitere offene Punkte zu klären.

Bei einem EFH ist die nötige Personenanzahl möglicherweise schon erreicht. Deshalb gestaltet sich das folgende Prozedere weniger umfangreich als bei klassischen Baugruppen.

Bereits im Vorfeld sollten unbedingt Überlegungen hinsichtlich der eigenen Bedürfnisse angestellt werden. In Kapitel 5 wird auf die Klärung der eigenen Bedürfnisse und die damit aufkommenden Fragen näher eingegangen.

4.2 Projektierungsphase

Die Projektierungsphase kann auch **INITIATIV- ODER ENTWICKLUNGSPHASE** genannt werden. Es geht um die Vertiefung des Projektprofils, also darum, die Ziele und Prioritäten gemeinsam zu fixieren.

Die Projektgruppe hat noch keine konkrete architektonische Planung für das Projekt begonnen. Oft geht es sogar noch um die Objekt-Suche oder um die Sicherstellung einer Option darauf, bis die Gruppe sich wirklich gefunden hat, die Rahmenbedingungen geklärt sind und die Finanzierung

¹⁰ <http://habitat.servus.at/willy-fred>

¹¹ www.bikesandrails.org/

¹² <http://schlor.org/>

¹³ <http://www.inigbw.org/gemeinschaftlich-wohnen/faq>



abgesichert ist. Prinzipielle Überlegungen zum gewünschten Hausgemeinschaftstyp sind wichtig: sollen komplett unabhängige Wohneinheiten angestrebt werden oder sind auch Clusterwohnungen oder gar Teil-WG's ein Thema (siehe Kapitel 2)? Besteht Bedarf an einer Ausweitung der Nutzungen, da vielleicht einige der zukünftigen HausbewohnerInnen eigene oder gemeinschaftliche Büros, Praxen oder Werkstattflächen benötigen? Möchte sich jemand einen Traum erfüllen und gemeinsam mit anderen vielleicht ein kleines Café führen, in dem selbstgebackener Kuchen verkauft werden? Ziel der Projektierungsphase ist die Grobklärung aller Aspekte, die zur Entwicklung eines gemeinschaftlichen Wohnprojektes notwendig sind: Standort, Größe, mögliche Rechtsformen und die Ausarbeitung von Finanzierungsmodellen.

Bei größeren Projekten braucht es zur Erweiterung der Projektgemeinschaft gezielte Öffentlichkeitsarbeit zur Bewerbung und auch eine Begleitung in dem Zeitraum der Gemeinschaftsbildung. Zur Unterstützung der Entscheidungsfindung bei kleineren Projekten, wie bei ReHABITAT ImmoCHECK+, kann eine Beratung, Begleitung oder gerade, wenn es zu kniffligen Fragestellungen bis hin zu gegensätzlichen Haltungen kommt, auch eine Moderation hilfreich sein.

4.3 Planungsphase

Das **HAUPTZIEL** ist die Einreichplanung und der Erhalt der Baugenehmigung. Bei der Adaptierung von Einfamilienhäusern ist gegebenenfalls zu klären, ob bei geringfügigen, maximal statisch relevanten Änderungen, die das äußere Erscheinungsbild nicht verändern, eine Bauanzeige reicht.

Es geht um die Planung der individuellen Räume, Wohneinheiten und gemeinsamen Bereiche. Eine gute Planung ist das Um – und Auf für ein gutes Gelingen der angestrebten Hausgemeinschaft. Das bedeutet, dass Entscheidungen zu Konfiguration und Flexibilität der Wohnungen samt Wohnungsverteilung und Planungs-Varianten getroffen werden sollten. Die Privatsphäre muss berücksichtigt, persönliche Bereiche vorgesehen und die Empfehlungen zur Gestaltung und Anordnung von gemeinschaftlichen Bereichen umgesetzt werden. Der Gestaltung der Freibereiche und Grünräume kommt dabei eine mindestens ebenso große Bedeutung zu, eine Zonierung in öffentliche, halböffentliche, halbprivate, private und gemeinschaftliche Bereiche ist jedenfalls anzustreben.

Um der Hausgemeinschaft möglichst maßgeschneiderte Nutzungsmöglichkeiten anzubieten, die dennoch flexibel in der Anwendung bleiben, empfiehlt es sich, ein breites Spektrum an Wohneinheiten und Nutzungsmöglichkeiten vorzusehen. Das heißt: unterschiedliche Wohnungsgrößen, unterschiedliche Nähe und Distanzgrade mit mehr oder weniger großem Anteil an gemeinschaftlich genutzten Flächen sowie eine Raumausstattung, die auch eine spätere Nutzung als Büro, Praxis oder ähnlichem zulässt.

Energetisch erforderliche Standards müssen eingehalten und die jeweiligen Materialien und Konstruktionen ausgewählt werden. In Folge entstehen Einreich-, Werkpläne und Ausschreibungsgrundlagen. Der Arbeits- und Zeitplan wird laufend konkretisiert.

WEITERE AUFGABEN sind die Fixierung einer verbindlichen Rechtsform, des Projektprofils sowie die Finanzierungsplanung und -absicherung. Falls ein bestehendes Gebäude gekauft werden soll, ist spätestens jetzt der Ankauf erforderlich. Bei schon im Eigentum befindlichen Objekten sind die Regelung der Kauf- oder Mietverträge und sonstige Regelungen wie Vereinsstatuten und die Hausordnung zu berücksichtigen. Bei größeren Projekten oder solchen mit geringerer



Beteiligungsmöglichkeit für die neuen MitbewohnerInnen kann auch die Werbung und Aufnahme weiterer MitbewohnerInnen nach wie vor ein Thema sein.

4.4 (Um-)Bauphase

In der (Um-) Bauphase geht es um eine letzte Abklärung von Wünschen. Möglicherweise kommt es auch in diesem Schritt noch zu einer Aufnahme letzter Mitglieder. Auf architektonischer Seite folgt nach der Ausschreibungsprüfung die Leistungsvergabe, genaue Kostenermittlung und laufende Kostenkontrolle. Von Beginn des Umbaus bis hin zur Fertigstellung ist eine regelmäßige Bau-Überwachung vorgesehen. Eventuelle Eigenleistungen sollten gut abgestimmt und vertraglich geregelt werden. Ziel ist ein zügiger Ablauf im vorgegebenen Zeitrahmen und die Fertigstellung innerhalb des Kostenrahmens. Um dies zu gewährleisten braucht es regelmäßige Arbeitstreffen zwischen den Planungsverantwortlichen, der Bauleitung oder den jeweils verantwortlichen HandwerkerInnen sowie der Bauherrschaft und den dafür verantwortlichen VertreterInnen.

4.5 Wohnphase

Mit dem Einzug beginnt das eigentliche Wohnprojekt samt Einstieg in das jeweils gewählte Ausmaß an Selbstorganisation. Um gut in einer Gemeinschaft zu leben braucht es regelmäßige Treffen und gezielte Aktivitäten zur Gemeinschaftsbildung bis hin zu BewohnerInnen- und Nachbarschaftsfesten. Die Regeln für die Nutzung der gemeinschaftlichen Räume müssen möglicherweise nachjustiert und neu festgelegt, die Organisation und Abläufe optimiert werden. Auftauchende Konflikte sollten angesprochen und gelöst werden. Falls es zu einem Auszug kommt ist es wichtig, einen Aufnahme-Prozess zur Nachbelegung der jeweiligen Wohnungseinheit oder des Zimmers in Gang zu setzen.

5 EMPFEHLUNGEN ZUR GRÜNDUNG EINER HAUSGEMEINSCHAFT

Gute Organisation und klare Aufgabenverteilung in den einzelnen Phasen sind Voraussetzungen für einen möglichst reibungslosen Ablauf bei einem gemeinschaftlichen Projekt. Daher ist es wichtig, sich schon von Anfang an möglichst umfassend zum Thema zu informieren. Dies kann bei Informationsveranstaltungen der Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen¹⁴, bei der Besichtigung von bereits vorhandenen Wohnprojekten, gemeinsamen Frühstück, Führungen oder Workshops geschehen. Darüber hinaus empfiehlt sich das Einbinden einer externen professionellen ProzessbegleiterIn von Anfang an.

5.1 Klärung der eigenen Bedürfnisse

Vor jeglicher Unternehmung und auch während der einzelnen Phasen ist es wichtig, sich zuerst über das eigene Anliegen und die individuellen Bedürfnisse klar zu werden. Dabei können die im Forschungsprojekt ReHABITAT-ImmoCHECK+ entwickelten Werkzeuggrundlagen sehr hilfreich sein. Die Klärung der eigenen Anliegen liegt an erster Stelle.

Folgende Punkte sollten berücksichtigt werden:

¹⁴ www.inigbw.org



- **WAS** brauche ich zur eigenen Zufriedenheit im Hinblick auf das Wohnen? WAS soll diesbezüglich beachtet werden? WAS ist ausgeschlossen?
- **WIE** stelle ich mir meinen Wohnraum vor? WIE kommuniziere ich dies den anderen gegenüber? WIE offen kann und will ich mich auf die Wünsche und Bedürfnisse anderer einlassen?
- **WO** will ich wohnen? Brauche ich viel oder wenig Licht? In welcher Hinsicht bin ich flexibel?
- **WIE VIEL** Rückzugsbereich und Privatsphäre ist für mich wichtig? Welche Kriterien und Rahmenbedingungen sollten gewährleistet sein.
- **WIE WEIT** kann Gemeinschaft gelebt werden? WIE intensiv und in welcher Form wünsche ich mir dies? Was traue ich mir zu?
- **WELCHE** Verhaltensweisen lege ich an den Tag? WELCHE Vorlieben habe ich? Gibt es irgendwelche Besonderheiten diesbezüglich?

Es ist von sehr großer Wichtigkeit, sich diese Fragen und Überlegungen zu stellen. Dadurch ist es möglich, bei den InteressentInnen und potentiell zukünftigen MitbewohnerInnen nach Menschen mit ähnlichen Einstellungen und harmonisierenden Lebensentwürfen zu suchen.

Die Wünsche, Bedürfnisse und die jeweilige Situation sind individuell sehr unterschiedlich und die Vorstellung eines gemeinschaftlichen Wohnens im eigenen Haus bedeutet für viele Menschen eine Herausforderung. Daher gilt es, alle Bedürfnisse zu kennen, zu berücksichtigen, die einzelnen Argumente gut abzuwiegen und gegebenenfalls im Rahmen einer Beratung abzuklären.

5.2 Klärung der gemeinsamen Vorstellungen aller Beteiligten

Je früher die potentiellen Beteiligten in die Überlegungen mit einbezogen werden, umso höher ist die Chance, dieses Miteinander gemeinschaftlich zu entwickeln. Sobald es beim Zusammenleben über das Teilen mancher Geräte und Optionen hinausgeht, ist ein gemeinsamer Abstimmungs-Prozess hilfreich. Egal ob es nur um das Teilen einzelner Räumlichkeiten geht oder in Form einer Hausgemeinschaft gelebt werden soll. Es ist ein Prozess, der sich bei offenen Klärungspunkten verdichtet und im Zusammenleben fortwährend weiter entwickelt und bei entsprechender Übereinstimmung sehr ruhig und angenehm verlaufen kann, aber auch Reibungsflächen bietet. Daher ist es ausschlaggebend, in welcher Intensität Prozesse und Situationen entsprechend analysiert, adjustiert oder sogar neu geregelt werden.

5.3 Zeitpunkt der Beteiligung

In der folgenden Tabelle sind die Vor- und Nachteile einer Beteiligung, die VOR der Planung von baulichen Veränderungen stattfindet, aufgezählt.

VORTEILE

- + Die Wünsche und Bedürfnisse der zukünftigen BewohnerInnen können auf die jeweiligen Rahmenbedingungen optimal angepasst werden.
- + Es ist einfacher, innovative und maßgeschneiderte Lösungen zu finden.
- + Die gemeinsame Identifikation mit dem Projekt ist eine höhere.

NACHTEILE

- Gemeinschaftliche Abstimmungsprozesse nehmen mehr Zeit in Anspruch, was den Zeitrahmen oft strapaziert.
- Wenn es mehrere Beteiligte gibt, sind viele unterschiedliche Meinungen und Bedürfnisse vorhanden, die nicht immer so einfach in Übereinstimmung zu bringen sind.



- + Die Motivation, sich einzubringen, mitzugestalten und Verantwortung zu übernehmen ist größer.
- + Die finanziellen Möglichkeiten sind durch die höhere Anzahl an Beteiligten meist wesentlich größer.

- Manchmal springen Beteiligte daher auch nach längeren gemeinsamen Überlegungen wieder ab.

Wenn ein gutes Miteinander angestrebt wird, ist es sinnvoll, schon von Anfang an möglichst viel Klarheit in Bezug auf die gemeinsamen Vorstellungen zu entwickeln:

- **WER** ist oder wird Teil der Gruppe?
- **WER** könnte in Zukunft durch eine Veränderung der Lebenssituation wie Pensionierung oder durch die eigene Pflegebedürftigkeit beziehungsweise die von Familienmitgliedern dazu stoßen?
- **WIE** schauen das Miteinander und die gemeinschaftliche Lebensform aus?
- **WAS** erwarte und erhoffe ich mir davon?
- **WO** und in welcher Hinsicht gibt es Bedenken?
- **WOZU** bin ich bereit? In welchen Bereichen möchte ich meine Privatsphäre wahren?
- **WIE STARK** möchte ich mich in die Gemeinschaft einbringen?
- **WIE** und **WOFÜR** kann der vorhandene Raum am besten genutzt werden?

Durch die hohe Komplexität der Abstimmungsprozesse ist es ratsam, sich eine entsprechende fachliche Begleitung zu suchen, die nicht nur die Gruppenbildungs- und Entscheidungsprozesse mitsteuern kann, sondern auch die räumliche Organisation und architektonische Planung koordiniert und übernimmt. Diese Person sollte im Optimalfall sowohl im Bereich der Architektur als auch im Bereich der Gruppenbegleitung und Mediation entsprechend ausgebildet sein.

5.4 Hilfreiche Grundhaltungen

Sofern das Zusammenleben nicht bloß ein rein hierarchisches Vermieter-Mieter Verhältnis oder ein anonymes Nebeneinander sein soll, braucht es **FLEXIBILITÄT** und Offenheit. Sich auf die Vorstellungen und Wünsche anderer einzulassen und ihnen die Möglichkeit einzuräumen, ihre Anliegen ebenfalls einzubringen, ist für diejenigen, die das Haus ursprünglich alleine oder im Kreis der Familie genutzt haben, nicht einfach. Aber es fördert das gemeinschaftliche Miteinander. Und darum ist es wichtig, eine Lösung zu finden, die nicht nur von den eigenen Vorstellungen dominiert wird. Nach entsprechender Abstimmung und Diskussion sollte die Option bestehen, nicht nur einen **KOMPROMISS** einzugehen, sondern auch einen gemeinsamen **KONSENS** zu finden.

OFFENHEIT ist dabei ein sehr wichtiger Punkt. Er trägt zu einem gelungenen Miteinander bei, wenn die Beteiligten ehrlich und **AUF AUGENHÖHE** miteinander umgehen. Wie nahe man einander dann jeweils kommen will, ist von Mensch zu Mensch unterschiedlich und natürlich frei wählbar, aber eine gewisse **TOLERANZ** gegenüber anderen Meinungen und Lebenseinstellungen ist hilfreich. Bei entsprechender Kenntnis der jeweiligen Hintergründe wächst das Verständnis und oftmals wird daraus sogar **WERTSCHÄTZUNG**. Es erleichtert einem, das Verhalten des Gegenübers anzunehmen, ohne die jeweilige Andersartigkeit als Provokation oder Störung zu empfinden. Dies bedeutet nicht, dass jegliches Verhalten toleriert werden muss. Die Möglichkeit, offen über Ungereimtheiten und Schwierigkeiten zu sprechen, kann viele potentielle Konflikte entschärfen.

5.5 Eigenverantwortlichkeit

Gemeinschaft kann nur gelingen, wenn einem die eigenen Grundbedürfnisse klar sind und diese auch bestmöglich erfüllt werden. Wer sich von der Gemeinschaft erhofft, dass diese alle Bedürfnisse deckt oder einem die womöglich unausgesprochenen Wünsche erfüllt, kann nur enttäuscht werden.

Jene Menschen, die sehr lange alleine leben, fühlen sich oft einsam. Die Einsamkeit verschwindet aber nicht automatisch durch das gemeinsame Bewohnen eines Hauses. Auch dafür trägt man selbst Verantwortung, indem die BewohnerInnen bewusst daran arbeiten. Durch die Kontaktaufnahme mit den MitbewohnerInnen und gezielte Aktivitätsangebote können entsprechende Schritte gesetzt werden.

5.6 Anzahl der vorgegebenen Rahmenbedingungen

Wenn gewisse Rahmenbedingungen wie zum Beispiel ein fertiger Grundriss oder ein bereits umgebautes Haus vorgegeben sind, braucht es MitbewohnerInnen, die sich diesen anpassen können. Wenn nun räumlich alles vorgegeben ist, dann können die zukünftigen BewohnerInnen nur mehr in Hinsicht des Zusammenlebens mitbestimmen. In der folgenden Tabelle sind die Vor- und Nachteile von räumlich bereits vorgegebenen Strukturen aufgezählt.

VORTEIL

- + Die groben Rahmenbedingungen sind gegeben und klar.
- + Die jeweiligen InteressentInnen sehen, was sie erwartet.
- + Je konkreter ein Projekt schon ist, umso leichter ist es, dafür konkrete InteressentInnen zu finden.
- + In die Planung und den Umbau fließt Zeit und Geld ein, dieser Arbeitsaufwand wird in diesem Fall nur von den VermieterInnen getragen.
- + Flexible Grundrisskonzepte ermöglichen eine gewisse Wahlfreiheit ohne aufwendige Planungsänderungen.
- + Eingeplante gemeinschaftlich genutzte Flächen erhöhen den sozialen Austausch und das Wohlfühlen im jeweiligen Haus.
- + Im Falle einer Nachbesetzung durch neue MitbewohnerInnen sind die Rahmenbedingungen auch gegeben und klar. Neu Hinzukommende können sich „ins gemachte Nest“ setzen und von allen Vorteilen einer gemeinschaftlichen Wohnform profitieren.

NACHTEIL

- Die Kompromissbereitschaft der Beteiligten ist sehr unterschiedlich. Sie müssen sich in ihren Vorstellungen anpassen, da sie ihre Ideen nicht in die Planung mit einbringen konnten.
- Wenn Planungsänderungen von Anfang an nicht vorgesehen werden, ist es schwer, Grundrisse noch umzuwandeln. Modulare Konzepte sind von Vorteil.



Die jeweiligen Anliegen und Bedürfnisse sollten am besten noch vor Vertragsabschluss beziehungsweise Einzug in einer offenen Atmosphäre miteinander geklärt werden können. Es ist generell angenehmer, wenn das zukünftige Verhältnis über die rein formelle Vermietungs-Situation hinausgeht und von einer freundschaftlichen Basis oder zumindest von Verständnis und Toleranz getragen wird. Daher ist es wesentlich, die zukünftigen BewohnerInnen vor dem Einzug schon besser kennen zu lernen.

5.7 Empfehlungen bei gemeinschaftlicher Raumnutzung

Eine klare Regelung bezüglich der gemeinsamen Nutzung von Zimmern und Wegen ist wichtig. Potentiell neuralgische Punkte müssen angesprochen und entsprechende Wünsche und Verhaltensweisen abgeklärt werden, um Konflikte zu vermeiden und um nach einer anfänglichen Testphase Vereinbarungen zu adaptieren, zu verwerfen und eventuell neu hinzuzufügen. Klarheit, gegenseitige Offenheit und die Bereitschaft, Probleme anzusprechen, sind besonders in einer Testphase wichtige Elemente für ein gelungenes oder zumindest relativ reibungsloses Miteinander. Vieles wird erst aufgrund längerer ungeklärter Umstände wirklich als störend empfunden. Daher sollten Unstimmigkeiten immer gleich von Anfang an geklärt werden.

Wenn aus Platzgründen oder sonstigen Überlegungen eine **GEMEINSAME NUTZUNG VON KÜCHE, BAD, WC, WOHNZIMMER** und anderen Räumen erforderlich ist, sollten möglichst viele Aspekte im Vorfeld miteinander geklärt werden:

- Die eventuell partielle räumliche Nutzung im Eingangsbereich, in Lagerräumen, Werkstätten, sonstigen Räumen oder auch im Kühlschrank wird unterteilt, um individuelle Bereiche zu schaffen. Es ist von Vorteil, spezifische Teilbereiche festzulegen und gegebenenfalls zu markieren oder abzugrenzen.
- Das Ordnungs- und Sauberkeitslevel wird besprochen.
- Es gibt eine Putzordnung.
- Sonstige Regelungen zur Einhaltung von Übereinkünften werden gemeinsam fixiert.
- Die Maßnahmen zur Erinnerung und Einforderung der Vereinbarungen sind festgelegt.
- Die Schritte bei Nicht-Einhaltung werden definiert.
- Eine Verschriftlichung der Regeln ist sinnvoll, um nicht über eventuelle Erinnerungs-Lücken, Missverständnisse oder sonstige Unklarheiten zu stolpern.

6 KLÄRUNG DER NACHBESETZUNG

Die Nachbesetzungsfrage sollte immer schon zu Beginn eines Projektes behandelt und geklärt werden. Die Erfahrung zeigt, dass dies eine Frage mit „Sprengkraft“ ist, ein gemeinsamer Konsens viele vor enorme Herausforderungen stellt, manche daran sogar scheitern. Auch wenn das Projekt auf einem Nebeneinander der Beteiligten beruht, braucht es konkrete Regelungen dafür, wer sich zum Beispiel um die Suche nach neuen MitbewohnerInnen kümmert oder ob diese nach vorher vereinbarten Kriterien gesucht werden.

Im Folgenden werden Nachbesetzungsszenarien für unterschiedliche Rechtsformen erläutert:

EIGENTUM UND MIETE: Wenn es eine/n EigentümerIn gibt, wird es höchstwahrscheinlich deren Aufgabe sein, sich darum zu kümmern, passende neue MieterInnen zu finden. Die ausziehende Partei



ist nicht dafür zuständig, NachmieterInnen vorzuschlagen oder zu suchen. Dies kann in einzelnen Fällen so ablaufen, aber es sollte keine gegebene Annahme sein.

Um eine gute Gruppenkonfiguration sicher zu stellen ist es sinnvoll, die MieterInnen bei der Auswahl der neuen MitbewohnerInnen mitbestimmen zu lassen und diese an dem gemeinsamen Kennenlernen der Interessierten zu beteiligen und anzuhören.

GEMEINSCHAFTSEIGENTUM: Bei einem gemeinschaftlichen Projekt im Eigentum mehrerer Beteiligter kann das Ausscheiden einzelner Mitglieder oder ein Generationenwechsel das weitere gemeinschaftliche Wohnen und gleichberechtigte Miteinander gefährden, wenn nicht im Vorfeld bereits Regelungen für die Nachbesetzung beschlossen wurden. Streit entflammt oft daran, dass die verbleibenden BewohnerInnen bei der Nachbesetzung mitreden wollen, weil sie Angst haben, dass neue MitbewohnerInnen bzw. MiteigentümerInnen, die nicht „handverlesen“ wurden, möglicherweise nicht zur Hausgemeinschaft passen und umgekehrt die ausscheidenden Eigentümer auf ihr Eigentumsrecht pochen und mit Ihrem Anteil so verfahren können möchten wie sie wollen, um aus dem Verkauf ihres Anteils den größten Gewinn herauszuholen. Freiwillige Vereinbarungen und Regelungen sind im Streitfall gegenüber dem Eigentumsrecht juristisch leider nachrangig.

Folgendes sollte bedacht werden, um Bedenken aus dem Weg zu räumen und das Streitpotential zu verkleinern:

Die verbleibenden Hausgemeinschaftsmitglieder sollten von dem geplanten Verkauf rechtzeitig, dh. noch bevor die Wohnung auf dem Markt angeboten wird, informiert und ihnen ein Vorkaufsrecht eingeräumt werden. Selbst wenn die EigentümerInnengemeinschaft übereinkommt, dass jeder mit seinem Anteil verfahren kann wie er oder sie will, wird ein Selbstregelungsprozess in Kraft treten. In ein Gemeinschaftswohnprojekt kauft sich niemand ein, der nur eine Geldanlage anstrebt oder mit einer Wertsteigerung spekuliert. Fairerweise sollte den potentiellen KäuferInnen nicht nur die Wohnung und das Objekt sondern auch die restliche Hausgemeinschaft vorgestellt werden. Wenn der Funke nicht gleich überspringt, man sich nicht auf den ersten Blick sympathisch ist, wird der/die InteressentIn mit ziemlicher Sicherheit vom Kauf Abstand nehmen.

Idealerweise werden aber ohnehin Alternativen zum Eigentum angestrebt, wie etwa durch die Gründung eines Vereins oder einer Genossenschaft, bei dem man nicht EigentümerIn sondern NutzerIn wird, mit einem festgesetzten Anteil, also einem schlichten Miteigentum und Nutzungsrechten. Eine weitere Möglichkeit ist es, sich dem Mietshäuser Syndikat anzuschließen. In Kapitel 3 können die unterschiedlichen, hier genannten Rechtsformen nachgelesen werden.

VEREIN: Bei der Vereinsstruktur, einem gleichberechtigten Miteinander, sollte auf jeden Fall eine gemeinschaftliche Nachbesetzungs-Regelung vereinbart werden. Die Aufnahme neuer MitbewohnerInnen als Vereinsmitglieder sollte sinnvollerweise nach einem speziellen Kennenlern-Prozedere oder einer gewissen Probezeit erfolgen, sofern der Aufnahme-Wunsch von allen Beteiligten bestätigt wird.

GENOSSENSCHAFT: In einer Genossenschaft gilt dasselbe wie bei einem Verein.

7 KLÄRUNG DER ERBSCHAFTSFRAGE

Die Erbschaftsfrage ist eine Sonderform der Nachbesetzungsdiskussion, grundsätzlich gelten aber auch hier die in Kapitel 6 beschriebenen Argumente.



Obwohl der „Wert des eigenen Hauses“ in den meisten Fällen stark überschätzt wird und er in vielen Lagen und im unsanierten Zustand sicher nicht dem entspricht, was sich die Erben erhoffen, ist Familienzweist vorprogrammiert, wenn Kinder die Pläne ihrer Eltern nicht gut heißen, weil sie Angst haben, um ihr Erbe zu kommen.

EIGENTUM: Bei einer Erbschaft kann es im Falle von Eigentum etwas heikel werden, da die Erben womöglich wenig Interesse an einer Fortführung des bisherigen Gemeinschaftsprojektes haben.

Bei mehreren EigentümerInnen könnte eine Wohneinheit bei Vererbung und anschließendem Verkauf möglicherweise nicht an die von der Gemeinschaft bevorzugten Interessierten sondern an die Bestbietenden verkauft werden. In diesem Fall besteht wieder die Angst der Verbleibenden, dass der Mitbestimmungsgedanke verloren geht. Ein Argument, das wieder mit dem höchstwahrscheinlich eintretenden Selbstregelungsprozess entkräftet werden kann.

Auch eine Vererbung der Wohnrechte ist zu vermeiden, damit die MieterInnen ein Mitspracherecht in Bezug auf die zukünftigen neuen MitbewohnerInnen haben.

GEMEINSCHAFT: Bei den meisten vereinsbasierten Gemeinschaftsprojekten, die nicht auf individuellem Eigentum beruhen, sind die Kinder nicht automatisch die NachfolgerInnen ihrer Eltern, da das Zusammenleben auf Freiwilligkeit und dem Wunsch nach einem gemeinsamen Miteinander basiert. Oft findet eine schrittweise Vorgehensweise mit anfänglichen Vorschlagsrechten und Kennenlern-Prozessen statt. Es gibt meist eine entsprechende Regelung, bei der der Gemeinschaft zumindest ein Mitentscheidungsrecht in der Nachbesetzung eingeräumt wird.

Die jeweils gewählte Regelung kann aber je nach Ziel und Wunsch der Gruppe stark variieren und auch die Priorisierung der Kinder oder sonstiger Erben, beziehungsweise das Vorschlagsrecht der anderen Beteiligten beinhalten.

Je nach gewählter Rechtsform könnte die Erbschaft auch in eine Stiftung oder sonstige Einrichtung eingebracht werden und somit ganz „verloren“ gehen. Die Handhabe mit ihrem Besitz ist zu Lebzeiten der jeweiligen EigentümerInnen in deren Entscheidungsbefugnis. Die Einbringung in eine entsprechende Einrichtung im Sinne sozialer Überlegungen oder eines Entzugs aus den kapitalistischen Verwertungsverhältnissen ist zu respektieren. Viele Schenkungen betreffen meist jene Menschen, bei denen keine direkten Erben vorhanden sind.

BEFÜRCHTUNGEN: Wenn die zukünftigen Erben um ihre Erbschaft fürchten, kann bei der Umwandlung vom EFH zum MPH die Frage der Erbschaftsregelung schon vor der Entstehung eines derartigen Projektes relevant werden. Die von den Eltern gewünschte Lebensform bedeutet für sie, dass ein rascher Erbantritt oder Verkauf nach Ableben der Eltern verzögert wird und die Verwertungsmöglichkeiten des erwarteten Besitzes womöglich sogar verhindern könnte, da in diesem Fall Nutzungsverhältnisse und Vereinbarungen mit Dritten vorliegen.

Den genannten Befürchtungen und Herausforderungen sei folgendes entgegeng gehalten:

VORTEILE: Ein Umbau zum Mehrpersonenhaus sichert den ursprünglichen EigentümerInnen einen längeren Verbleib im eigenen Haus. Die Übersiedelung in ein kostenintensives Pflegeheim kann hinausgezögert werden, da kleinere Hilfestellungen und Betreuungen durchaus noch von den MitbewohnerInnen übernommen werden können. Durch die Kommunikation und den Austausch mit den anderen MitbewohnerInnen wird darüber hinaus die Vereinsamung vermieden, die Lebenslust und der Ansporn eigenverantwortlich leben zu können und zu wollen deutlich vergrößert. Die Erben



erreichen durch die Umbauten und der damit einhergehenden Sanierung auf jeden Fall eine Wertsteigerung der Immobilie. Je nach Regelung der Rechtsform und der Besitzverhältnisse werden die Sanierungs- und Adaptierungsmaßnahmen dadurch wahrscheinlich auch leichter zu finanzieren sein. Durch mögliche Teilverkäufe könnte ein Geldfluss entstehen. Im Ablebensfall oder wenn eine Übersiedelung der Eltern in eine Pflegeeinrichtung erforderlich ist, gibt es statt Leerstand und einer mühsamen Suche nach InteressentInnen eine sichere Möglichkeit der Weitervermietung. Die anderen MitbewohnerInnen haben in dem Fall wahrscheinlich ein Interesse an der Nachbesetzung des frei gewordenen Hausanteils, um durch den Leerstand nicht höhere Mietkosten zu tragen. Sie könnten im Falle einer wachsenden Familie eventuell auch Interesse daran haben, ihren Teil um diesen zu erweitern oder, je nach Regelung der Besitzverhältnisse und Rahmenvereinbarungen, vielleicht sogar abzukaufen.

EMPFEHLUNGEN ZUR VORGEHENSWEISE: Die Abklärung der Nachfolge und Erbschaftsregelung ist unbedingt am Projektbeginn, vor Abschluss der Verträge, zur Gestaltung des zukünftigen Miteinanders notwendig! Auch eine Abstimmung mit den eigenen Kindern, Enkeln oder sonstigen Erben, bis hin zu deren Einbeziehung in die Regelungen ist daher ratsam, damit das Vertrauen und Verständnis in Bezug auf diese Form der Nutzung und in die anderen NutzerInnen aufgebaut werden kann. Dabei ist der Kontakt der Erben durch Besuche bei den Eltern oder Großeltern hilfreich, da wahrscheinlich auch auf deren Seite ein Interesse an einem guten Einvernehmen mit den zukünftigen MitbewohnerInnen gegeben ist.

8 ENTSCHEIDUNGSFINDUNGSVARIANTEN

Gruppen, die in irgendeiner Form gemeinsam leben und somit auch Übereinkünfte und Entscheidungen treffen, sollten sich ausreichend Zeit für gemeinschaftsbildende Prozesse nehmen. Denn es gibt mehr als eine Möglichkeit, die Dinge anzugehen und anzusehen. Durch die unterschiedlichsten Lebenssituationen entstehen unterschiedliche Bedürfnisse und Auffassungen.

Es gibt verschiedenste Arten, wie eine Gruppe zu einer gemeinsamen Entscheidung oder einem Konsens kommen kann. Beim Mehrheitsbeschluss und dem einstimmigen Beschluss sind die Abstimmungsprozesse geläufig. Hilfreich ist eine meinungsbildende Runde, bei der alle Beteiligten gehört werden können, um die unterschiedlichen Aspekte und Hintergründe des Anliegens besser verstehen zu können. Im Folgenden werden zwei Zugänge zur Entscheidungsfindung vorgestellt.

8.1 Systemisches Konsensieren

Eine Methode, die bei sehr verfahrenen Situationen mit starken gegensätzlichen Haltungen hilfreich sein kann, ist das systemische Konsensieren. Dabei werden möglichst viele verschiedene Lösungsmöglichkeiten gesammelt. Anschließend wird nicht nach Präferenzen gewertet, sondern zu jedem Vorschlag werden die Widerstandspunkte von eins bis zehn abgefragt. Wobei zehn einem schwerwiegenden Einwand entspricht und die entsprechende Variante ausscheidet. Auf diese Weise kommt das von allen mit den wenigsten Widerständen versehene Ergebnis heraus¹⁵.

¹⁵ <http://www.sk-prinzip.eu/das-sk-prinzip/> & <http://www.partizipation.at/systemisches-konsensieren.html>



8.2 Soziokratie

Um sicher zu stellen, dass auch wirklich alle Beteiligten gehört werden, ist die Organisationsform der Soziokratie empfehlenswert. Die Soziokratie zielt auf **MITBESTIMMUNG**, **WERTSCHÄTZUNG** und **RESPEKT** ab, um die beste Lösung für alle zu finden. Die Entscheidungsfindung erfolgt nach dem sogenannten Konsentprinzip, das Beschlüsse, die von allen mitgetragen werden, erleichtert. So wird die auf Basis der aktuellen Kenntnisse und verfügbaren Ressourcen optimal machbare Lösung zum von allen mitgetragenen Ziel. Das führt zu einer hohen Akzeptanz der Entscheidungen und einem guten Zusammenhalts der Gruppe und trägt somit zur sozialen Nachhaltigkeit bei. Als Organisationsmodell dient sie zur Selbstverwaltung und Entscheidungsfindung größerer Gruppen von etwa fünf bis fünfzehn Personen.

Außerdem fördert die Soziokratie die Eigenmotivation und **SELBSTVERANTWORTUNG** sowie Gleichberechtigung und ein kooperatives Miteinander. Wichtig ist dabei eine **KONSTRUKTIVE FEHLERKULTUR**. Fehler dienen als Rückmeldung und einer Kultur des „Sowohl - als - auch“. Ein weiterer Eckpunkt ist die **TRANSPARENZ**, die allen einen Zugang zu relevanten Informationen sichert. All diese Elemente sind hilfreich und können natürlich auch bei anderen Organisationsstrukturen und Entscheidungsfindungsmethoden berücksichtigt werden¹⁶.

8.3 Soziokratie als Organisationsmodell

Die Soziokratie ist ein arbeitsteiliges Organisationsmodell zur Strukturierung und Selbstorganisation von Gruppen, die gemeinsam bestimmte Ziele erreichen wollen. Sie kommt immer öfter erfolgreich in Baugruppen oder sonstigen selbstbestimmten Organisationen zur Anwendung. Die Gesamtgruppe teilt sich dabei in thematische Arbeitsgruppen, die jeweils über zwei Personen mit dem Koordinationskreis verknüpft sind und von diesem im Sinne der gemeinsamen Ziele geführt werden.

Als Methode zur Entscheidungsfindung gibt es **4 GRUNDPRINZIPIEN** mit klaren Regeln:

- Das **KONSENTPRINZIP** fördert die effektive Entscheidungsfindung und besagt, dass es bei einem schwerwiegenden Einwand gegen einen Beschluss weitere Beratungen geben muss. Die Person, von der der schwerwiegende Einwand kommt, ist dazu aufgefordert, ebenfalls eine Option zu finden, mit der sie leben könnte. Um feststellen zu können, ob eine Entscheidung im Sinne der gemeinsam gefassten Ziele ist, müssen die Hauptziele allen klar sein.
- In der **KREISSTRUKTUR** erfolgt die Entscheidungsfindung in Redekreisen. Am Anfang liefert eine „Bildformende Runde“ erforderliche Informationen, so dass allen Beteiligten klar ist, worum es geht. Dann folgen „Meinungsbildende Runden“, in denen es sogar erwünscht ist, seine Meinung aufgrund des vorher Gehörten zu adaptieren. Schlussendlich wird in der Konsentrunde ein Lösungsvorschlag zur Abstimmung vorgebracht und von allen leichte bis schwerwiegende Einwände geäußert, die begründet werden müssen. Sobald alle gehört wurden und sofern kein schwerwiegender Einwand vorliegt, kann dieser noch einmal zum Konsent, zu einer Zustimmung vorgebracht werden. Die Organisation oder Gruppe ist in verschiedene themenspezifische

¹⁶ <https://www.soziokratie.at/ueber-soziokratie/grundlagen/>



Arbeitskreise gegliedert und diese treffen innerhalb ihrer Grenzen autonom ihre Entscheidungen, die aber im Sinne der gemeinsamen Grundsätze und Ziele sind.

- Die **DOPPELTE VERKNÜPFUNG DER KREISE** bedeutet, dass alle Arbeitskreise über einen übergeordneten Koordinations- oder Leitungskreis verbunden sind, da jeweils zwei Personen, also die jeweilige ArbeitsgruppenleiterIn und ein/e Delegierte/r an beiden Kreisen teilnehmen. Dieser nächst höhere Kreis bildet sich aus allen VertreterInnen der anderen Kreise. Die doppelte Verknüpfung macht aus zweierlei Gründen Sinn. Zum einen fließt damit die Information in beide Richtungen. Durch das Vier-Augen-Prinzip ist somit eine wechselseitige Kontrolle gewährleistet. Zum anderen werden die Vorgaben oder das Feedback von oben aus weitergetragen, während gleichzeitig Kompetenzen und Inputs von unten einfließen können.
- Die **OFFENE WAHL VON FUNKTIONEN** bedeutet, dass jede Wahl nach einem offenem Gespräch, in der jede Person des Kreises ihren Wahlvorschlag begründet, im Konsent erfolgt. Bereits vorab sollte eine Beschreibung der Funktion und der jeweiligen Aufgaben definiert werden.



PROJEKTTEAM

Österreichisches Ökologie-Institut (Projektleitung)

Dipl. Ingⁱⁿ Julia Lindenthal und Mag^a Gabriele Mraz

www.ecology.at

Technische Universität Wien

Inst. für Gestaltungs- und Wirkungsforschung

(neu: Multidisciplinary Design & User Research)

Assoc. Prof. Dr. Hilda Tellioglu und Dipl.-Ing. Michael Habiger

www.media.tuwien.ac.at

architope-Netzwerk für nachhaltige Architektur

Mag. arch. Constance Weiser

www.architope.net/index.html

pulswerk gmbh

DI (FH) Beate Lubitz-Prohaska und Ulli Weber

www.pulswerk.at

Gugerell KG

Ing. Franz Gugerell, MSc

www.gugerell-kg.at

Bausparkasse der österreichischen Sparkassen AG

Mag^a. Liane Novoszel, MSc

www.sbausparkasse.at

KONTAKT

Dipl. Ingⁱⁿ Julia Lindenthal

Österreichisches Ökologie-Institut

Seidengasse 13/3, 1070 Wien, Österreich

Tel: +43-6991-5236111

Mail: lindenthal@ecology.at