TECHNISCHE UNIVERSITÄT WIEN
Vienna University of Technology

DIPLOMARBEIT

Der Mehrwert des kommerziellen Coliving-Konzepts für den sozialen Wohnbau

ausgeführt zum Zwecke der Erlangung des akademischen Grades

einer Diplom-Ingenieurin unter der Leitung

Univ.Prof. Dr.phil. Simon Güntner

E-280/6

Fachbereich Soziologie

eingereicht an der Technischen Universität Wien

Fakultät für Architektur und Raumplanung

von

Leonie Sophie Schöch

01231241

Wien, am

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Kurzzusammenfassung

Das Aufkommen von Coliving ist bedingt durch Phänomene wie dem technologischen Fortschritt und veränderten Sozialstrukturen. Coliving - wobei nicht nur Wohnraum, sondern auch Arbeitsplätze sowie Güter und Dienstleistungen geteilt werden - hat sich in den letzten Jahren in europäischen Großstädten etabliert.

Es stellt sich die Frage, welche Aspekte dieses Wohnkonzept so besonders machen. In dieser Arbeit wurden, mittels einer Abgrenzung zu anderen gemeinschaftlichen Wohnformen, die Merkmale von Coliving hervorgehoben. Die meisten Ähnlichkeiten sind mit dem Betreuten Wohnen erkennbar, das sich vor allem durch das BewohnerInnen-Profil sowie die Mietstruktur unterscheidet. Eine intensive Untersuchung von Coliving anhand interdisziplinärer Perspektiven verdeutlicht die Details, die diese Unterschiede nach sich ziehen.

Basierend auf diesem Verständnis von Coliving liefert die ExpertInnenbefragung eine Mehrwertabschätzung der Merkmale des Coliving-Konzepts für den sozialen Wohnbau. Mit der anschließenden systemtheoretischen Beobachtung von inkludierenden und exkludierenden Dimensionen lassen sich Chancen und Begrenzungen des Zugangs zu Funktionssystemen erkennen. Dabei wird deutlich, dass die Merkmale von Coliving, die bestimmte Bedürfnisse auf dem freien Markt erfüllen, auch im sozialen Wohnbau einen Mehrwert ergeben, unter anderem da:

- das Teilen von Miete, Dienstleistungen und Gütern zu einer Umverteilung von Besitz und Zugang und damit zu einem reduzierten Kostenaufwand bzw. zu einem Zugang zu größerem Angebot führt
- durch die top-down Struktur auch für weniger emanzipierte oder ressourcen-ärmere Menschen Zugang zu gemeinschaftlichem Wohnen ermöglicht wird und damit Austausch von Fähigkeiten und Wissen Selbstverwirklichung und Identitätsstiftung fördern kann
- das räumliche Bündeln von Produktion und Erholung nachhaltiges Konsumverhalten unterstützt, indem die kurzen Wege Verkehr reduzieren
- digitale, anonyme Votes in Apps, als auch die AnsprechpartnerInnen vor Ort, mindern Hemmnisse der Beteiligung und verhelfen zu einer Mitbestimmung und vereinfachten Teilnahme an bedarfsgerechter Mitgestaltung des Wohnens
- flexiblen, dynamischen Biographien bei Veränderungen von Lebenssituationen bzw. -vorstellungen angemessenes Wohnangebot geboten wird und diese durch soziale Verantwortung solidarische Effekte verbreiten

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Abstract

The emergence of Coliving is caused by phenomena such as technological progress and changing social structures. Coliving - whereby not only living space but also workplaces as well as goods and services are shared - has become established in major European cities in recent years.

The question arises as to which aspects make this housing concept so special. In this paper, by means of a differentiation from other forms of communal living, the characteristics of Coliving have been highlighted. Most similarities can be seen with assisted living, which differs mainly in the resident profile as well as the rent structure. An intensive examination of Coliving, using interdisciplinary perspectives, clarifies the details that these differences entail.

Based on this understanding of Coliving, the survey of experts provides a value-added assessment of the features of the Coliving concept for social housing. With the subsequent system-theoretical observation of inclusionary and exclusionary dimensions, opportunities and limitations of access to functional systems can be identified. It becomes clear that the features of Coliving that meet certain needs in the free market also add value in social housing, among others because:

- *the sharing of rent, services and goods leads to a redistribution of ownership and access and thus to reduced costs and widened access to a larger range of offers*
- *the top-down structure provides access to shared housing for less emancipated or resource-poor people, and thus can promote sharing of skills and knowledge for self-realization and identity formation*
- *the spatial bundling of production and recreation supports sustainable consumption behavior, as the short distances reduce traffic*
- *digital, anonymous votes in apps, as well as the contact persons on site, reduce obstacles to participation and support to participate and the simplified involvement in demand-oriented co-design of housing*
- *it offers appropriate housing options for flexible, dynamic biographies in the event of changes in life situations or ideas, who spread solidarity effects through social responsibility*

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

Inhalt

Einführung **1**

1.1. Inhaltliche Einordnung 2

1.2. Relevanz der Arbeit 2

1.3. Forschungsstand und -fragen 3

1.4. Ziele und Vorgehensweise 4

1.5. Erwartete Ergebnisse 5

1.6. Methodik 5

a. Untersuchungsrahmen 6

b. Abgrenzung auf Systemebene 6

c. Fokussierung auf Komponentenebene 6

d. Kategorisierung 7

e. ExpertInneninterview 7

f. Ziel der Sozialen Inklusion 8

Genese des Coliving **10**

2.1 Geschichte des Zusammenwohnens 10

2.2 Entstehung von Coliving 11

2.3 Gründe für den Aufschwung von Coliving 12

a. Veränderungen in Demographie und Sozialstruktur 12

b. Klimawandel 13

c. Urbanisierung 13

d. Globalisierung 13

e. Leistbarkeit von Wohnraum 13

f. Technologie und Sharing Economy 14

g. Gemeinschaft 14

Aufbereitung von Coliving **16**

3.1 Bestimmung des Untersuchungsrahmens 16

a. Schreibweise 18

b. Wortherkunft und -zusammensetzung 18

c. Ableitung vergleichbarer Wohnformen 20

3.2 Bestimmung der Analysekategorien 21

3.3 Interdisziplinäre Perspektiven auf Coliving 23

Verständnis und Mehrwertabschätzung von Coliving **27**

4.1. Organisation 27

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

a. Geschäftsmodell ... 27
b. Mietstruktur und Fristen ... 30
c. Dienstleistungen ... 31
d. Medien ... 32
Mehrwertabschätzung für den Wiener sozialen Wohnbau: Organisation ... 34
4.2. Gemeinschaft ... 35
a. Partizipation ... 36
b. Gemeinschaftsfindung ... 36
c. Gemeinschaftswesen ... 37
Mehrwertabschätzung für den Wiener sozialen Wohnbau: Gemeinschaft ... 39
4.3. BewohnerInnen-Profil ... 40
a. BewohnerInnenstruktur ... 41
b. Distanz zur Gesellschaft ... 42
Mehrwertabschätzung für den Wiener sozialen Wohnbau: BewohnerInnen-Profil ... 43
4.4. Architektur und Raum ... 44
a. Nutzungen auf privater, gemeinschaftlicher und öffentlicher Fläche ... 44
Mehrwertabschätzung für den Wiener sozialen Wohnbau: Architektur und Raum ... 46
4.5. Zusammenfassung der System- und Komponentenebene ... 48

Diskussion des Mehrwerts ... 52
5.1. Soziale Inklusion als Zielsetzung ... 52
a. Faktoren von Ausgrenzung ... 53
b. Politische Zielsetzung ... 54
c. Dimensionen sozialer Ausgrenzung ... 55
5.2. Bewertung des Mehrwerts ... 56
5.3. Exkurs: Handlungsoptionen ... 62
5.4. Denkansatz ... 65

Conclusio ... 71
6.1. Fazit ... 71
6.2. Reflexion der Herangehensweise ... 74
6.3. Ableitung zukünftiger Forschungsfragen ... 76
Appendix ... 77
Glossar.. ... 84
Abbildungsverzeichnis ... 86
Tabellenverzeichnis ... 86
Literaturverzeichnis ... 87

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Einführung

Ausgangslage dieser Arbeit ist das Erreichen der im Laufe der nächsten Dekade prognostizierten zwei Millionen EinwohnerInnen Marke für Wien. Als Folge und Problemstellung der hohen Wohnnachfrage gelten unter anderem steigende Mietpreise sowie Ungleichheiten, wenn Zugang zu Gütern oder Dienstleistungen beschränkt ist.

Die Wiener Wohnkostenbelastung liegt im Vergleich zu den anderen europäischen Metropolen im moderaten Bereich (vgl. Banabak et al. 2020). Dennoch zeigen Statistiken seit der Finanzkrise im Jahr 2008 auch in Wien ein stagnierendes durchschnittliches Realeinkommen mit gleichzeitig steigenden Immobilien-Kaufpreisen und Mieten. Währenddessen sind die exakten wirtschaftlichen Folgen der Covid-19-Pandemie derzeit nur abschätzbar. Im Zuge wachsender Zuwanderung in Städte und prekärer Arbeitsverhältnisse ist leistbarer Wohnraum umkämpft und setzt den sozialen Wohnbau unter Druck. Der soziale Wohnbau gilt aufgrund seines ökonomischen und gesellschaftlichen Mehrwerts speziell für untere und mittlere Einkommensgruppen als wichtiger Träger im Wohnbau. Eine essentielle Aufgabe ist die Schaffung von erschwinglichem Wohnraum, damit kommt ihm Bedeutung in Bezug auf sozial inklusive Strukturbildung zu.

Eine ungeplante Verstädterung birgt das Risiko der sozialen Exklusion, wenn Lebenschancen oder -qualitäten ungleich verteilt sind bzw. werden. Zum Status Quo zur Sozialen Inklusion gibt der Monitoringbericht 2017 zur Smart City Wien zum Beispiel finanzielle Deprivation bei 24% der Wiener BürgerInnen sowie einen hohen Anteil an Beschäftigung im Niedriglohnbereich, vor allem bei Frauen, als auch Exklusion sozialer Rechte von Drittstaatangehörigen an (vgl. Magistratsabteilung 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung 2018, S.50 f). Daher ist die Soziale Inklusion eines der Leitziele der Smart City Rahmenstrategie Wien 2019-2050 (vgl. Magistrat der Stadt Wien 2019). Im Bereich Wohnen erzielt die Wiener Strategie zur Sozialen Inklusion einen „…ausreichend hohen Anteil an gefördertem Wohnbau in hoher Qualität [bereit], um den Anteil jener, die von einer Wohnkostenüberbelastung betroffen sind, zu senken.“ (Magistrat der Stadt Wien 2019). Somit gilt der Zugang zu qualitativ hochwertigem, erschwinglichem Wohnraum als wichtig für die Förderung von sozialpolitischen Zielen, darunter Armutsbekämpfung, Chancengleichheit und Soziale Inklusion (vgl. Salvi del Pero et al. 2016; vgl. Magistratsabteilung 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung 2018, S.50).

Zu den AkteurInnen des sozialen Wohnbaus zählen der Bund, Gemeinden, Genossenschaften sowie gemeinnützige Bauvereinigungen. Sie tragen in Wien wesentlich zur Gestaltung und Entwicklung eines Großteils des Wohnangebots bei. Da sie gemeinnützig agieren, müssen sie Gewinne (nach §1 (2) WGG) wieder in gemeinnützige Zwecke zurück investieren. Bei ihnen liegen nicht nur Möglichkeiten zur Innovation und Steuerung, sondern die Verantwortung für die Versorgung mit Wohnraum. Daher ist der soziale Wohnbau allgemeiner Hoffnungsträger und Fokus dieser Arbeit.

Die Stadt Wien reagiert unter anderem mit der Internationalen Bauausstellung – IBA Wien auf die Entwicklungen, indem Innovationen zum „Neuen Sozialen Wohnen“ unter vielfacher Beteiligung gefördert werden (vgl. Internationale Bauausstellung Wien 2021).

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

1.1. Inhaltliche Einordnung

Unter den Gesichtspunkten der Urbanisierung wird städtischer Wohnraum immer knapper. Nachdem die (u.a. folglich) steigenden Mietpreise zunehmend für Aufruhr in Städten sorgen, entstehen mehr und mehr BürgerInnen-Initiativen und Reaktionen von Stadtverwaltungen (vgl. WZ 2018). In europäischen Ländern wird auf diese Entwicklungen unter anderem mit Wohnprojekten reagiert, in denen Wohnflächen gemeinschaftlich genutzt werden. Es zeigt sich eine Nachfrage am kombinierten Wohnen bestehend aus Gemeinschaftsräumen mit einzelnen, eigenständigen Privaträumen (vgl. Wiener Wohnbauforschung 2018, S.21). Dass diese Wohnformen nicht neuartig sind, zeigen Heime für StudentInnen oder SeniorInnen. Die aktive Förderung solcher Wohnprojekte ist dennoch ein aktuelles Phänomen im globalen Norden (zum Beispiel Sargfabrik in Wien, Kraftwerk 1 in Zürich; vgl. Brandl und Gruber 2014). Ziel dabei ist meistens, städtische Fläche sowie Ausgaben zu sparen. Das Sicherstellen von leistbarem Wohnraum aber auch von sozialer Inklusion und Durchmischung fördert die Chancengleichheit, wirtschaftliche Wettbewerbsfähigkeit und Lebensqualität der BewohnerInnen (vgl. Magistratsabteilung 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung 2018, S.50).

Die Stadtplanung kann einen Beitrag zur sozialen Inklusion leisten, indem ein Weg aus der Armut und Möglichkeiten für ein besseres Leben angestrebt werden (vgl. The World Bank Group 2020). Ausgrenzung bzw. Exklusion wird in dieser Arbeit als ungleiche Verteilung von Lebenschancen oder -qualitäten durch Zugangskontrollen zu Gütern oder Dienstleistungen verstanden. Es wird angenommen, dass der soziale Wohnbau Interessen der sozialen Inklusion erzielt, nachdem er sozial gebunden und entsprechend von politischen Zielen gesteuert wird.

Neben den teilweise staatlich geförderten gemeinschaftlichen Wohnformen, die als Kommune selbst verwaltet werden, hat sich in den letzten Jahren ein Geschäftsfeld entwickelt, das Gemeinschaftsflächen im Mietmodell inkludiert und gewerblich organisiert: Coliving.

1.2. Relevanz der Arbeit

Urbanisierung ist einer der Megatrends, hinzu kommen Individualisierung, Mobilität und die verlängerte Lebensdauer, welche zu einer Pluralität an Lebensphasen führt. All dies hat einen großen Einfluss auf die Wohnformen, die sich den flexiblen, dynamischen Biographien anpassen müssen (vgl. Zukunftsinstitut 2020). Als Antwort darauf entsteht unter anderem „Coliving“. In Wien ist diese Wohnform zwar noch nicht so weit entwickelt, für 2021 wird von der Immobilienforschung CBRE jedoch ein starkes Wachstum prognostiziert (vgl. CBRE 2020).

Dabei ist das Angebot des modernen Coliving unternehmerisch geführt, verspricht oft leistbares Wohnen und flexible Mietoptionen bis hin zu ökologischer und sozialer Nachhaltigkeit durch die Gemeinschaft und den neuen Lebensstil (vgl. WeLive 2021, Ollie 2021). Der Architekt Thomas Schriefers beschreibt Coliving als flexibles und modulares Wohnmodell, dessen Flächennutzung sowie -umfang den Bedürfnissen entsprechend variabel verändert werden können (vgl. Pechlaner und Innerhofer 2018, S.98).
Coliving soll die Vorteile vom Land in die Stadt bringen, also die horizontale Kommunikation zur Bildung von Gemeinschaft, NachbarInnenschaft und Konnektivität ins Vertikale der Stadt transformieren (vgl. Zukunftsinstitut 2020). So wird dieses Wohnkonzept von Betreibenden als Lösung der Anonymität und Ausgrenzung in der Stadt beworben.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

In der Immobilienwirtschaft gilt Coliving als eine der Lösungen in Bezug auf die Wohnraumschaffung als Folge der Urbanisierung (vgl. BelForm 2018). In den Metropolen Europas als auch in Indien und China verbreitet sich das „Communal living 2.0“ rasant (vgl. Clasper 10.10.18). „Einfach ausgedrückt, Coliving-Modelle wachsen und erhalten mehr Aufmerksamkeit, weil sie Menschen, insbesondere jungen Menschen, erschwinglichere, bequemere und angenehmere Lebensweisen bieten können.“ (übersetzt aus Taylor 2018, S.9).

1.3. Forschungsstand und -fragen

Coliving gilt als kommerzielle Variante des Cohousing (vgl. Ahn et al. 2018, S.56). Während zum einen die - relativ zur Fläche - hochpreisigen Mietpreise (Orner, persönliche Kommunikation, 04.12.2020) und enge Demographie-Spanne (vgl. Gautreau und Morio 2018) kritisiert werden, wird es zum anderen als notwendige, gut durchdachte und moderne Lösung für gesellschaftliche Trends gesehen (vgl. Ahn et al. 2018, S.104; vgl. Gutmenn, persönliche Kommunikation, 07.12.2020).
Generell wird die Entstehung des Begriffs „Coliving“ auf eine Ergänzung zum Coworking zurückgeführt, das aus der Theorie der Sharing Economy entsprungen ist, wo nun zusätzlich zu gemeinsamen Arbeitsflächen, Flächen zur Übernachtung angeboten werden (vgl. Nelson 2018, S.209).

Coliving ist derzeit kein Begriff, der eine eindeutige Sache beschreibt, sondern ein aufkommendes Phänomen im Bereich des gemeinschaftlichen Wohnens. Wie das Architekturbüro *Studio Weave* mit dem *Royal Institute of British Architects* erkannt hat sich die Forschung bis heute hauptsächlich auf den physischen Raum von Cohousing konzentriert (vgl. Ahn et al. 2018, S.56). Neuere Formen des Zusammenwohnens – wie etwa dem Coliving - sind in diesen Forschungen selten enthalten (vgl. ibid.).

Darüber hinaus existiert wenig Literatur zur Einordnung von Coliving gegenüber anderen gemeinschaftlichen Wohnformen. Dabei sind die Unterschiede generell zwischen kollaborativen, kollektiven oder kooperativen Wohnformen verschwommen. In der Literatur werden Abgrenzungen beispielsweise über Verwaltungs- und Betriebsform, Miet- bzw. Besitzstruktur sowie Dimensionen der gemeinschaftlichen Wohnflächen getroffen (vgl. Nelson 2018; vgl. Hugentobler und Glaser 2017). Eine der wenigen wissenschaftlichen Arbeiten zur Definierung von Coliving wurde mittels interdisziplinärer Beschreibungen an einer schwedischen Universität (KTH Royal Institute of Technology) vorgenommen (vgl. Steding 2019). Da jedoch bis zum Zeitpunkt der Verfassung der vorliegenden Arbeit die besonderen Merkmale von Coliving im Vergleich zu anderen gemeinschaftlichen Wohnformen noch nicht systematisch aufgearbeitet wurden, ergibt sich aus diesem Defizit folgende Fragestellung:

Welche Unterschiede vom kommerziellen Coliving zu bestehenden gemeinschaftlichen Wohnformen existieren?

Dazu wird Fachliteratur über die Beschreibung von Coliving aus verschiedenen Disziplinen gesammelt (siehe Kapitel 3.*3 Interdisziplinäre Perspektiven auf Coliving*).

Der Mix aus multiplen Vorteilen von Coliving (wie Lage, produktivem Umfeld, Ausstattung, Privatsphäre und Gemeinschaft) führt zu einem Wachstum des Coliving-Sektors im freifinanzierten Wohnmarkt. Es stellt sich die Frage, ob Coliving auch als politischer Hebel dienen kann, um die Wohnungssituation im sozialen Wohnbau zu verbessern. Nachdem diese Wohnform auf dem Markt eher neuartig ist, wurde keine wissenschaftliche Studie gefunden, die den Mehrwert der Aspekte im

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Coliving für den sozialen Wohnbau untersucht. Nachdem der soziale Wohnbau ein wichtiger Akteur am Wiener Wohnungsmarkt ist, soll untersucht werden, ob die Merkmale des Coliving einen Mehrwert im sozialen Wohnbau darstellen können. Durch die vorliegende Forschungsarbeit soll eine Verbindung zum sozialen Wohnbau in Wien geschaffen werden, die so noch nicht besteht.

Daraus ergibt sich die zweite Forschungsfrage:
Können Aspekte des Coliving einen Mehrwert im sozialen Wohnbau ergeben?

Als Mehrwert wird für diese Arbeit eine Veränderung im Wohnen bezeichnet, die von den BewohnerInnen bzw. Betreibenden als attraktiver wahrgenommen wird und somit den Wert des Wohnumfelds steigert. Es geht also nicht in erster Linie um die wirtschaftliche Wertsteigerung, sondern um die subjektiv wahrgenommene Wertsteigerung.

1.4. Ziele und Vorgehensweise

Anlass zur Bearbeitung dieses Themas ist die prognostizierte Urbanisierung und die steigenden Mieten, mit Blick auf Wohnen als einer der Grundpfeiler für ein gutes Leben. Die bedarfsgerechte Gestaltung von Wohnen wird in den Mittelpunkt der Untersuchung gestellt. Dabei wird hinterfragt, ob Gemeinschaftswohnen mehrheitlich eigeninitiiert und selbstverwaltet bleiben soll.

Das Ziel dieser Diplomarbeit ist es, die Merkmale des Coliving-Konzepts mittels einer vergleichenden Analyse und intensiven Behandlung zu erschließen und mittels einer offenen Befragung von ExpertInnen die Frage zu beantworten, ob bzw. wie Coliving einen Mehrwert für Betreibende und Bewohnende im Sozialen Wohnbau ergeben kann. Diese Arbeit verfolgt das Ziel und die Herausforderung, das Konzept unter dem Blickwinkel der vielseitigen Teilhabe weiterzuentwickeln.

Zur Beantwortung der Forschungsfragen wird ein Untersuchungsrahmen für die vergleichende Forschung definiert, indem eine Recherche nach ähnlichen gemeinschaftlichen Wohnformen vollzogen wird. Die vergleichende Darstellung sowie die intensive Untersuchung soll die Merkmale von Coliving hervorheben, welche anschließend in Befragungen mit ExpertInnen diskutiert werden. Befragt werden zentrale VertreterInnen des sozialen Wohnbaus, dazu zählen etwa AkteurInnen vom Gemeindebau sowie von Gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen (GBV). Im Fokus der Interviews soll die Fragestellung stehen, welche Merkmale von Coliving einen Mehrwert für den sozialen Wohnbau ergeben können. Der Mehrwert gilt dann als sinnvoll, wenn er die Realitätsprüfung der ExpertInnen aus der Praxis besteht, als auch den Zielen der Stadt beiträgt. Denn der soziale Wohnbau ist ein städtisches Instrumentarium zur Zielerreichung von unter anderem sozialer Inklusion (vgl. Magistrat der Stadt Wien 2019, S.42). Der Ansatz dieser Arbeit folgt also nicht der Suche nach Regularien zum Schutz vor Ausgrenzung und Prekarität. Vielmehr wird die Idee verfolgt, Strukturen zu identifizieren bzw. weiterzuentwickeln, die dem sozialen Wohnbau einen Mehrwert bieten und dabei sozial inklusive Dimensionen aufweisen. Dafür wird geprüft, welche exkludierenden und inkludierenden Dimensionen Coliving anspricht. Als sozial inklusiv gilt für diese Arbeit der strukturelle Aufbau von Teilhabe(-möglichkeiten) zu städtischen Funktionssystemen (siehe Kapitel *Soziale Inklusion als Zielsetzung*).

Die Forschung ist auf eine experimentelle Entwicklung ausgerichtet, das heißt, Wissen wird systematisch eingesetzt, um neues Wissen für die sozial inklusive Stadtplanung zu produzieren.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

1.5. Erwartete Ergebnisse

Es wird erwartet, dass die Ergebnisse der Forschung zeigen, dass die Merkmale von Coliving Bedürfnisse decken, die im sozialen Wohnbau so nicht gedeckt werden. Außerdem ist damit zu rechnen, dass Merkmale des Coliving einen Mehrwert für den Betrieb des sozialen Wohnbaus ergeben können.

Die Untersuchung kann die Innovationskraft des Coliving-Sektors aufnehmen und auf den sozialen Wohnbau adaptieren. Das Ergebnis könnte als stadtplanerische Maßnahme für Soziale Inklusion eingesetzt werden. Das Ergebnis soll eine Empfehlung bzw. Foundation für die Stadtplanung von stark wachsenden Städten darstellen. Die Erkenntnisse sollen die Diskussion zur Intervention eröffnen.

1.6. Methodik

Erkenntnisinteresse der Arbeit ist der potentielle Mehrwert des kommerziellen Coliving für den sozialen Wohnbau, der mit einem qualitativen Zugang entdeckt werden soll. Durch sich wiederholende Schleifen zwischen vergleichender Forschung mit gemeinschaftlichen Wohnformen und intensiver Behandlung von Coliving werden die Merkmale und Spezifika des Coliving-Konzepts analysiert und formal beschrieben. Qualitative Daten werden zunächst in Form von Sekundärerhebung aus der Literatur entnommen und kategorisiert. Die Ergebnisse der Analyse werden umsetzungsorientiert in Gesprächen mit AkteurInnen des sozialen Wohnbaus diskutiert. In dieser Primärerhebung werden die Merkmale und Spezifika von Coliving auf den sozialen Wohnbau in Wien heruntergebrochen. Durch die Sammlung und Analyse kann induktiv neues Wissen generiert und dargestellt werden. Mit der Zielsetzung zur sozialen Inklusion werden die Recherche- und Befragungsergebnisse nachjustiert (vgl. Güntner 2018).

Es handelt sich daher um einen zyklischen Prozess:

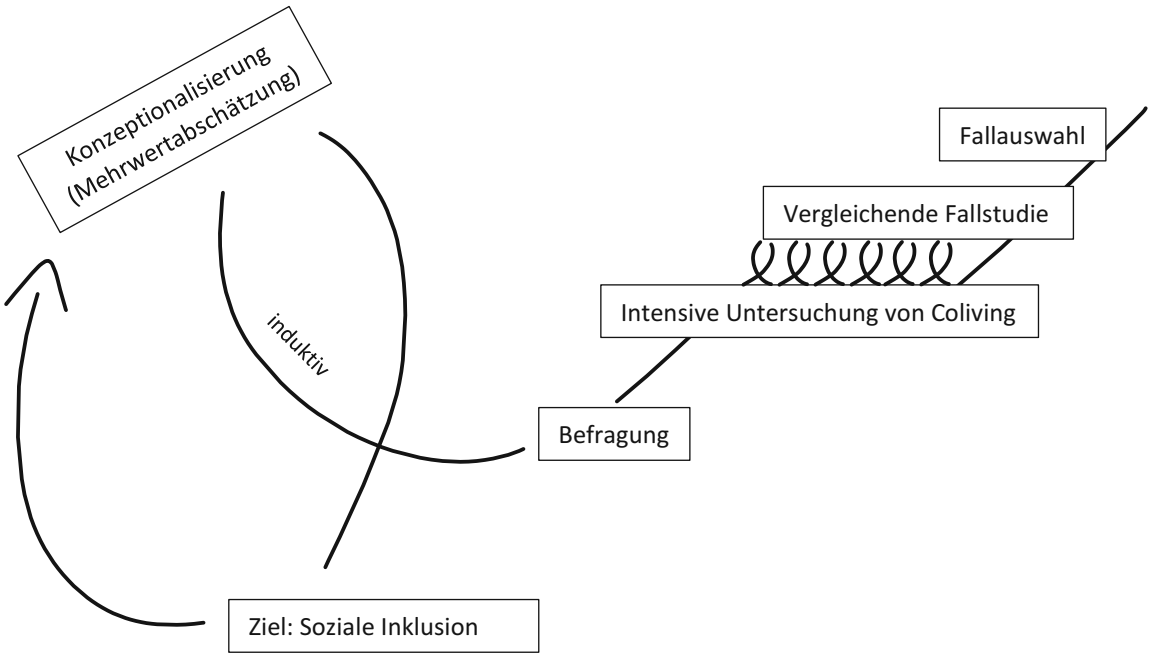

Abbildung 1: Zyklischer Untersuchungsprozess; Quelle: eigene Darstellung

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

a. Untersuchungsrahmen

Nach der Schreibweise soll die Bedeutung des Begriffs Coliving mittels Wörterbücher und wissenschaftlichen Suchmaschinen, Fachliteratur sowie durch Ableiten der Wortherkunft bestimmt werden. Dies hebt hervor, welche verschiedenen Bezeichnungen und Merkmalsausprägungen gemeinschaftliches Wohnen haben kann[1]. Das zeigt die Notwendigkeit der Darstellung von Unterschieden zwischen Coliving und anderen Gemeinschaftswohnformen im ersten Schritt. Der Vergleich mit mehr als einer gemeinschaftlichen Wohnform verspricht höhere Validität. Einschlusskriterien (=Kontextvariablen) werden definiert, um ähnliche Varianten zu finden und für den Vergleich geeignete und relevante Wohnformen herauszufiltern. Die Einschlusskriterien beeinflussen das Untersuchungsdesign indem sie „den Grad der Gleichheit der Fälle bestimmen" (Lauth et al. 2007, S.39). Als relevante Untersuchungsvarianten gelten die ähnlichsten gemeinschaftlichen Wohnformen, um zu gewähren, dass das Konzept Coliving mit einer gewissen Tiefe auf seine weitreichenden Dimensionen hin verglichen wird. Denn durch die geringe Zahl an vergleichenden Fällen können mehr Variablen untersucht werden.

b. Abgrenzung auf Systemebene

Ziel der Abgrenzung ist das bessere Verständnis von Coliving durch die Beantwortung dieser Fragestellung: Welche Unterschiede vom kommerziellen Coliving zu bestehenden gemeinschaftlichen Wohnformen existieren?

Es werden zwei unterschiedliche Betrachtungsebenen angewandt. Zum einen die Systemebene, auf der die Varianten der gemeinschaftlichen Wohnformen (=Fälle) verglichen werden. In dieser idiographisch vergleichenden Fallstudie wird der Vergleich nicht als Methode zur Erarbeitung allgemein gültiger Theorien angewendet, sondern zur Beschreibung von einem einzigartigen, abweichenden Phänomen – also Coliving (vgl. Jahn 2013b, S.342f.). Die vergleichende Darstellung ist damit eine Analysestrategie, um Informationen gegenüberzustellen (vgl. Jahn 2013a, S.328). Damit ist der Vergleich atheoretisch und nicht orientiert an Ursachen und Zusammenhängen (vgl. Jahn 2013b, S.343).

Ziel im Kontext der Systemebene ist, die Unterschiede zwischen den Systemvarianten bzw. Fällen darzustellen.

c. Fokussierung auf Komponentenebene

Zur weiteren Erklärung von Coliving wird neben der Systemebene, die Komponentenebene betrachtet. Denn unter den Coliving-Unternehmen gibt es unterschiedliche Variationen, deren Struktur die gleiche (und zwar die des Coliving) ist, aber deren Komponenten variieren und die auf der sogenannten Komponentenebene identifiziert werden können. Die Komponenten der anderen Systemvarianten liegen nicht im Untersuchungsinteresse.

[1] zum Beispiel eine horizontale Mitbestimmung von der Planung bis zum Betrieb oder eine hierarchische Meinungsabgabe

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Hier soll also nicht Coliving als Vorbild dargestellt werden, sondern die besonderen Merkmale dieses speziellen sozialen Vorkommens (vgl. Jahn 2013b, S.335). Damit nicht einseitig betrachtet, sondern ein interdisziplinärer Zugang sichergestellt wird, werden Beschreibungen von Coliving aus verschiedenen Wissensdisziplinen des gegenwärtigen Stands der Forschung herangenommen.

d. Kategorisierung

Für den Vergleich in der Systemebene sowie Erarbeitung der Informationen auf Komponentenebene werden Schlüsselkategorien recherchiert und bestimmt, in welchen schließlich Merkmalsausprägungen zusammengefasst und eingeordnet werden. Diese Themencluster ermöglichen eine fokussierte, organisierte Analyse von Coliving.

Die Abgrenzung und Fokussierung werden in System- und Komponentenmatrizen veranschaulicht:

Kategorien	**Systemvariante (Fall) 1**	**Systemvariante (Fall) 2**	**Systemvariante (Fall) 3**	**Systemvariante (Fall) 4 = Coliving**
Schlüssel-kategorien	Merkmals-ausprägung	Merkmals-ausprägung	Merkmals-ausprägung	Merkmals-ausprägung Komponente 1 Komponente 2 Komponente 3
Schlüssel-kategorien	Merkmals-ausprägung	Merkmals-ausprägung	Merkmals-ausprägung	Merkmals-ausprägung Komponente 1 Komponente 2 Komponente 3

Tabelle 1: System- und Komponentenmatrizen; Quelle: eigene Darstellung (2021)

Anhand des Vergleichs von verschiedenen Formen des Zusammenwohnens können folglich Unterschiede herausgefiltert werden, die zur Abgrenzung des Sektors „Coliving“ von anderen gemeinschaftlichen Wohnformen wichtig sind. Die intensive Untersuchung hebt die besonderen Merkmale und Unterschiede untereinander hervor. Der Mehrwert dieser Aufarbeitung liegt in der Übersicht über die Besonderheiten und Merkmale des Coliving-Konzepts.

Um zu prüfen, ob Coliving die Wohnsituation im sozialen Wohnbau verbessern kann, bedarf es einer kritischen Betrachtung des Coliving und Abstraktion auf lokale Verhältnisse durch das Knowhow von ExpertInnen.

e. ExpertInneninterview

Zur tieferen Betrachtung und Mehrwertabschätzung werden ExpertInnen zu den Merkmalen des Coliving befragt. Eine stichpunktartige Zusammenfassung der Merkmalstypen und der Ergebnisse der System- sowie Komponentenebene dienen als Leitfaden als auch zur Erläuterung von Coliving (siehe Kapitel *Zusammenfassung der System- und Komponentenebene* und *Appendix* Interview-begleitende Folien).

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Als ExpertInnen für das nicht-standardisierte Gespräch fungieren dabei drei VertreterInnen des sozialen Wohnbaus. Martin Orner ist Wohnrechtsexperte und zum Zeitpunkt des Interviews (04.12.2020) Obmann der EBG Gemeinnützige Ein- und Mehrfamilienhäuser Baugenossenschaft. Julia Girardi-Hoog ist Expertin im Bereich Smart City und Fachbereichsleiterin „Soziales & Service“ bei Wiener Wohnen[2]. Durch das Format der offenen Gruppendiskussion wird der natürliche lebensweltliche soziale Kontext erzeugt und Kreativität in den Antworten der Befragenden gefördert. Dies stellt selbst eine reichhaltige Informationsquelle dar und ermöglicht die Erzeugung von Gruppenmeinungen. Der Soziologe Raimund Gutmann ist mit seiner eigenen Firma „wohnbund:consult - Büro für Stadt.Raum.Entwicklung“ in Partizipationsprojekten zum Thema Gemeinschaften aktiv.
Ziel der Befragung soll insgesamt die Beantwortung folgender Fragestellung - durch das ExpertInnenwissen in der Verwaltung von sozial gebundenem Wohnraum - sein:

Wie wird das Potential im sozialen Wohnbau in Wien für die genannten Merkmale von Coliving abgeschätzt?

Die ExpertInnen werden befragt, ob die Unterschiede dieses Konzepts interessant für den sozialen Wohnbau und entsprechend auch interessant für andere BewohnerInnen-Profile sein können. Zurzeit besteht die Zielgruppe hauptsächlich aus Millenials. Interesse und Bedarf an manchen Aspekten des Coliving könnte aber auch bei MigrantInnen, Alleinerziehenden, jungen Familien oder anderen Personengruppen bestehen, nachdem sie die gleichen Bedürfnisse haben könnten. ImmobilienexpertInnen sind überzeugt, dass das Konzept Coliving auf andere BewohnerInnen-Profile übertragen werden kann (vgl. BelForm 2018).
Anhand der Erfahrungshintergründe der Befragten wird eine Ideensammlung von Rahmenbedingungen und Vorstellungen für den sozialen Wohnbau elaboriert. Die Befragung hat somit eine explorative Funktion, indem die erarbeiteten Unterschiede je Kategorie kurz erläutert werden und die InterviewpartnerInnen ihre Einschätzungen äußern (siehe *Appendix*).
Nach dem Induktionsprinzip soll aus diesen Gesprächen eine allgemeine Aussage über den Mehrwert im Wiener sozialen Wohnbau getroffen werden.

f. Ziel der Sozialen Inklusion

Die Bestimmung des Mehrwerts wird von den Zielen der Smart City Rahmenstrategie 2019-2050 geleitet: „Hohe Lebensqualität für alle Wienerinnen und Wiener bei größtmöglicher Ressourcenschonung durch soziale und technische Innovationen.“ (Magistrat der Stadt Wien 2019, S.29).

Besonderer Fokus wird auf eins der drei Leitziele gelegt, nachdem dem sozialen Wohnbau hier eine wichtige Rolle zugeschrieben wird: Soziale Inklusion. Dafür wird zunächst ein Verständnis für das Prinzip der Sozialen Inklusion - durch Erarbeiten der Ursachen für Ausgrenzung - unterbreitet. Die Struktur des Coliving wird im späteren Schritt auf die vielseitigen Dimensionen, die Ausgrenzung annehmen kann, geprüft. Daher führt hier der Prozess zyklisch zurück zu den Mehrwertabschätzungen

[2] Martin Orner und Julia Girardi-Hoog wurden gleichzeitig befragt (04.12.2020). Aus zeitlichen Gründen wurde ein weiteres Gespräch drei Tage später mit Herrn Gutmann geführt (07.12.2020).

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

aus der Befragung, welche nachjustiert werden, indem Exklusions- und Inklusionsmöglichkeiten diskutiert und bewertet werden.

Die Ergebnisse aus dem Vergleich und der Befragung liefern hierfür die Basis. Mit dem Blick aus der sozialen Inklusion können die Analyseergebnisse des Coliving spezifisch auf den sozialen Wohnbau abgestimmt werden.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

Genese des Coliving

Im Duden als auch im Oxford Dictionary ist der Begriff Coliving nicht aufgenommen. Im Cambridge Dictionary wird Coliving mit und ohne Bindestrich als „Praxis des Lebens mit anderen Menschen“ beschrieben und zwar „in einer Gruppe an Häusern, die gemeinschaftliche Einrichtungen inkludieren (= Flächen, Zimmer, Ausstattung oder Dienstleistungen für bestimmte Aktivitäten)“ (Cambridge Dictionary 2021), welches zugleich die Definition von „Co-housing“ im Cambridge Dictionary ist. Um ein klareres Verständnis von Coliving zu bekommen, werden in diesem Kapitel die Ursprünge vom gemeinsamen Wohnen erläutert, dessen räumlicher Fokus auf den USA, Europa und Australien liegt. Außerdem wird die Entstehung von Coliving und die Gründe für dessen Aufschwung thematisiert.

2.1 Geschichte des Zusammenwohnens

Zusammenwohnen ist kein neues Konzept, sondern im Gegenteil eine traditionelle Wohnform auf der ganzen Welt. Vestbro erkennt in seinen Untersuchungen um 2010 zahlreiche historische Publikationen zu „Cohousing“, welche bis in die 1920er Jahre zurückreichen. Das kommerzielle Coliving entsprang in den USA, wo schon mit der Urbanisierung um 1900 vielfältige Varianten zum städtischen Zusammenwohnen bestanden, beispielsweise bei fremden Familien in Kammern mit Fellbetten zu „boarden“[3] oder Fremdenbetten in Pensionen sowie auch kleine Schlafzellen (vgl. Durning 2012). Sie boten vor allem Arbeitsuchenden von außerhalb mit niedrigen Einkommen leistbare Unterkünfte (vgl. Hester 2016). Später wurden Appartements, welche anfänglich oft schlecht gebaut, klein und mit wenigen Einrichtungen (aufgrund des städtischen Platzmangels) ausgestattet waren, auch für die Reichen - in Form von luxuriösen, besser ausgestatteten Stadtwohnungen - eine gängige Wohnform (vgl. Nelson 2018), deren Bauweise Anonymität und Privatsphäre ermöglichten. Mit steigendem Wohlstand nach dem zweiten Weltkrieg wurden im englischsprachigen Raum, aber auch in weiten Teilen Europas, Reihenhäuser in Suburbs, also am Stadtrand, beliebt (vgl. Nelson 2018). Nachdem sich auch die Mittelschicht ein Eigenheim leisten konnte, wurde schließlich das Zusammenwohnen weitgehend abgelehnt (vgl. Kopec 2012). Außerdem wurden gesetzliche Auflagen strenger, damit genügend Fläche an Wohnraum, besonders für nicht-verwandte Personen, in einem Haushalt gesorgt ist (vgl. U.S. Department of Housing and Urban Development HUD 2020; vgl. Wiener Landesregierung 03.12.1956). Damit wurde Coliving quasi illegal und auch der Bau von kleinen, möblierten Einzelzimmern[4] eingeschränkt. Beides betraf vor allem Menschen mit wenig oder keinem Einkommen, für welche die Wohnfläche, die von elitären EntscheidungsträgerInnen als angemessen definiert wurde, schwerer leistbar wurde (vgl. U.S. Department of Housing and Urban Development HUD 2020).

Das kollektive Wohnen beschränkte sich in Amerika Mitte des 20. Jahrhunderts weitgehend auf Herbergen für Militär und SchülerInnen. Letztere haben sich bis heute mehr und mehr selbst zu Wohngemeinschaften organisiert. Speziell neben dem Studium wird gemeinschaftlich gewohnt, was oft zweckmäßig mit dem Wunsch nach Zentrumsnähe und Leistbarkeit verbunden ist anstatt nach Gemeinschaft oder alternativem Wohnen (vgl. Hannemann 2014). Damit werden dem gemeinschaftlichen Wohnen weitere Bereiche zugeschrieben, die über das Teilen von Räumlichkeiten hinausgehen. Der Begriff lässt sich also auch an Gemeinschaftlichkeit in der Finanzierung sowie Orientierung festmachen, aber auch in den Bereichen wie Bauplanung, Eigentum oder Verwaltung. In

[3] dt.: unterkommen, in Österreich auch BettgeherIn genannt
[4] sogenannte „Single room occopancy“ siehe Glossar

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

den 60er Jahren initiierte ein Zusammenschluss an Familien ein Projekt in Dänemark, das die traditionelle Struktur von Familienwohneinheiten aufhob und dem modernen Cohousing seinen Ursprung verlieh. In gemeinsamer Planung wurden private und gemeinschaftliche Flächen entwickelt, die solidarischen Umgang und gegenseitiges Unterstützen fördern sollen. Dementsprechend veränderte sich auch das Image vom Zusammenleben, indem diese Wohnform nun gesellschaftlich anerkannt wurde. Die privaten Flächen sind meist Eigentum und erlauben den einzelnen Haushalten ein hohes Maß an Privatsphäre, das in den bisherigen Formen von Zusammenwohnen (Herbergen, boarding houses, Wohngemeinschaften) aufgrund der Bauweise weniger möglich ist. Seitdem verbreitete sich der Trend mit der Bezeichnung „Cohousing“ und entwickelte sich - durch diverse Projekte sowie Konferenzen und Plattformen zum Erfahrungsaustausch (Beispiele: *Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen* und *Wohnbauforschung.at*) - in vielfältige Variationen, geformt durch unterschiedliches Ausmaß an gemeinschaftlichen Räumlichkeiten, Orientierungen, Planung und Entwicklung, Besitz oder Verwaltung. Voraussetzung für die Bezeichnung als „gemeinschaftliche Wohnform“ (für diese Diplomarbeit) ist die gemeinschaftliche Nutzung von Wohnräumen.

2.2 Entstehung von Coliving

Coliving gilt als das moderne Kommunenleben (vgl. Clasper 10.10.18). Das seit 2015 mehr und mehr in den Medien berichtete Coliving fand seinen Ursprung in Kalifornien. Anfänglich als „hacker mansions” bezeichnet wurde damit Bezug auf das Profil der BewohnerInnen genommen. Die jungen „Hacker“ mieteten sich in geräumige Villen ein oder rüsteten Start-Up Büros mit Stockbetten aus (vgl. SPACE 10 Research and Design Lab und Anton&Irene 2020; vgl. Reeder 2012). Für die selbst veranstalteten Hackathons und Workshops wurden weitere "Young Professionals“ aus dem Silicon Valley eingeladen. Daraus ergibt sich die Hauptzielgruppe der sogenannten “Millenials”[5] (vgl. Nelson 2018).

Oft wird die Entstehung des Begriffs „Coliving“ daher auf das Coworking zurückgeführt. Ebenfalls auf der Theorie der Sharing Economy basierend wurden im Coworking anfänglich Arbeitsflächen im Unternehmen extern vermietet, um die eigenen Räume effizient auszulasten – ähnlich wie Zimmer in einer Wohngemeinschaft vermietet werden. Später wuchs die Idee des Coworking zu eigens für den Zweck des Desksharing ausgestatteten Büroflächen, deren Arbeitsplätze mittels Mitgliedsbeiträgen vermietet werden. Dabei wird – wie im Coliving – immer mehr auch auf die Förderung von Synergien und Austauschmöglichkeiten in unterschiedlichen Formaten gesetzt, zwischen niederschwelligen Kaffeeecken und Fachvorträgen, sowie induzierten Diskussionsrunden und Workshops. Aufgrund dieser Ähnlichkeiten gilt die Entwicklung des Coliving als ein „Äquivalent zum Coworking“ (Ahn et al. 2018, S.8). In den meisten Coliving-Einheiten finden sich jedoch auch Coworking Flächen (vgl. Reeder 2012). Gleichzeitig kann Coliving als Äquivalent zu Entwicklungen wie Uber gesehen werden, welches ein medienstarkes Beispielsunternehmen für On-Demand, Automatik und Flexibilität im Personentransport ist. Auch hier besteht die Debatte, ob Ridesharing den öffentlichen Verkehr ersetzt oder ergänzt und unter welchen Bedingungen diese Entwicklung geschieht.

Das über die Grenzen des Silicon Valley gewachsene Coliving wird heute durch gewinnorientierte Unternehmen verkörpert, die für mehrere Parteien vollmöblierte Zimmer mit gemeinschaftlich genutzter Küche, Badezimmer und Wohnzimmer anbieten. Die Idee dahinter, neue StadtbewohnerInnen mit leistbaren, flexiblen Wohneinheiten und einer Gemeinschaft aufzufangen,

[5] Siehe Glossar

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

wie es zu Zeiten der Industrialisierung mit den „boarding houses“ der Fall war (vgl. Hester 2016), ist auch heute erkennbar, jedoch weitaus paradiesischer vermarktet.
Oft werden mit Coliving modernes Design und Dienstleistungen wie Yogaklassen, Freibier und Zimmerreinigung verbunden – statt gemeinschaftlichen Koch- und Putzplänen – dabei variiert das Leistungsniveau vor allem in China stark (vgl. Chan 2018, S.6). Dort wird eine Zielgruppe mit wenig Einkommen angesprochen (vgl. ibid.). Gerade in Städten mit hohen Mietpreisen wie Hong Kong bietet Coliving eine leistbare Alternative ohne Einbußen in Funktionen machen zu müssen (vgl.ibid.). Das Konzept Coliving spricht insgesamt MieterInnen an, die einen sozialen, digitalen oder trendigen Lifestyle bzw. berufliches Netzwerken mit Wohnen verknüpfen möchten (vgl. ibid.). Coliving lässt die Grenzen zwischen Arbeit und Freizeit verschwimmen, indem ein Rahmen für informelle Kommunikation, wie man sie am Mittagstisch führt, geschaffen wird, die zur persönlichen Weiterentwicklung, Inspiration und Innovation beitragen (vgl. Reeder 2012).
Der Markt des Coliving-Sektors wächst um 30 Prozent pro Jahr – vor allem in wirtschaftlichen Zentren – und damit auch die Nachfrage nach Dienstleistungen und Instrumenten zur Expansion (vgl. McDannell 2019, S.9; vgl. Sharma und Shah 2020, S.26). Der Wohnungswirtschaft nach hat die Revolution in 2017 begonnen (vgl. Schmidt 2017). Mit InvestorInnen wie GIC, Blackstone oder Warburg Pincus, die in eigene Plattformen oder bestehende AkteurInnen investieren, ist das globale Interesse gestiegen (vgl. Sharma und Shah 2020, S.25).

2.3 Gründe für den Aufschwung von Coliving

Diese neue Wohnform entstand wohl durch das Aufeinandertreffen verschiedener aktueller Faktoren (vgl. Chan 2018, S. 9). „Diese nachhaltigen Veränderungen betreffen Teilbereiche wie das Arbeitsleben, das Familienleben, die Kunst, das Bildungssystem, Strukturen des Handels, der Politik sowie der Technologie. […] Dieser Wandel zeigt sich auf ökonomischer, ökologischer und sozialer Ebene, zum Beispiel durch die in den 1960er Jahren einsetzende Bildungsexpansion, durch die Studentenbewegungen und die Entstehung der >>Grünen<<, durch die demographische Entwicklung und die Alterung der Gesellschaft, durch die über Digitalisierung und Internet vorangetriebene kommunikative Vernetzung, durch die zunehmende Sensibilität für die Fragen des so genannten Klimawandels und die Festigung der Europäischen Union.“ (Schimank, 2012, nach Pechlaner und Innerhofer 2018, S.21). Hier spricht man von Megatrends, da sie Entwicklungen mit langer zeitlicher Ausprägung sind. Die folglich erläuterten Ereignisse und Fortschritte bewirk(t)en eine Veränderung der Wohnformen und ermöglichen ein unternehmerisches Umfeld des Zusammenwohnens.

a. Veränderungen in Demographie und Sozialstruktur

Bis zum Beginn des 21. Jahrhunderts halbierte sich die durchschnittliche Haushaltsgröße in den meisten Ländern Europas, aber auch in Australien und Japan. Durch die Anti-Baby-Pille und verbesserte Behandlungsmethoden von Krankheiten veränderte sich die Struktur der Demographie zu einem höheren Durchschnittsalter der Bevölkerung. Ein Wachstum der Single-Haushalte wird auch für die nächsten Jahre prognostiziert (vgl. Pechlaner und Innerhofer 2018, S.23). Dies liegt dem sozial-strukturellen Wandel zu Grunde, beispielsweise durch das verstärkte Aufkommen an Scheidungen und alleinerziehenden Müttern und Vätern – unter anderem aufgrund wachsender finanzieller Autonomie durch absichernde Sozialsysteme. „Der zunehmende Zwang zur reflexiven Lebensführung bewirkt die Pluralisierung von Lebensstilen, und Identitäts- und Sinnfindung werden zur individuellen Leistung.“

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

(Hannemann 2014, S.1). Im Wohnen zeigt sich diese Singularisierung ebenfalls im Bedarf an kleinerem Wohnraum, der aufgrund der „schwindenden Familiensolidarität“ dennoch soziale Kontakte verwirklichen soll.

b. Klimawandel

Währenddessen betreffen auch die ökologischen Entwicklungen die Wohnungspolitik durch zum Beispiel Vermeidung von Versiegelung und Förderung von kompakten Bauweisen. Damit können Wege erspart bzw. gekürzt und somit Verkehrsbelastungen reduziert werden.

c. Urbanisierung

Der physisch begrenzte Stadtraum bezweckt die räumliche Verkleinerung von Wohnraum pro Person (vgl. Chan 2018, S. 2), da die Urbanisierung zu einer erhöhten Nachfrage an Wohnen im städtischen Raum führt. Der resultierende Zuwachs an innerstädtischem Verkehr kann durch Homeoffice vermindert werden und stellt eine aktuelle Herausforderung an Wohnräume. Gemeinschaftlich genutzte Einrichtungen können zur Sicherstellung von Grundausstattungen beitragen.

d. Globalisierung

Auch die Weiterentwicklungen der technischen, wie auch sozialen Mobilität auf dem globalisierenden, dynamischen Wirtschaftsmarkt führen zu neuen Wohntypen (vgl. Pechlaner und Innerhofer 2018, S.23). Das Pendeln zwischen mehreren Wohn- bzw. Arbeitsorten wird Multilokalität genannt und gilt als eine Mischform aus Ansässigkeit und Mobilität (vgl. Hannemann 2014). Heute gibt es beispielsweise Kfz-PendlerInnen und Patchwork-Familien, die möglicherweise mehrere Wohnsitze haben (vgl. Pechlaner und Innerhofer 2018, S.23). Oder „digital nomads“ und Durchreisende, die kürzere Aufenthalte haben und somit Bedarf an kleineren, eventuell möblierten Räumlichkeiten und kurzfristigen, flexiblen Mietverträgen haben (vgl. Nelson 2018).
Die technologischen Fortschritte in den Kommunikationsmedien ermöglichen das Zuhause-Gefühl von unterwegs, weshalb die Wohnung zwar als Schutzfunktion bestehen bleibt, dessen Wert jedoch omnipräsenter und somit temporäre Wohnformen wichtiger werden (vgl. Hannemann 2014).

e. Leistbarkeit von Wohnraum

Dieser freizügigen Mobilität und dem globalisierenden Markt liegen vor allem Liberalisierungen zu Grunde. Die Deregulierungen umfassten dabei neben dem Arbeitsmarkt, auch den Waren- und Dienstleistungsverkehr sowie den Kapitalverkehr (vgl. Vornholz 2019, S.7). Die Entwicklung zur Gig Economy und Zuwachs an befristeten Beschäftigungen sowie FreelancerInnen bewirken finanzielle Unsicherheiten (vgl. Chan 2018), (welche wiederum die Sharing Economy mobilisiert siehe Kapitel *Technologie und Sharing Economy*). Außerdem entsteht eine Nachfrage an temporär befristeten Wohnkonzepten (vgl. Vornholz 2019).
Seit der Weltwirtschaftskrise sind stagnierende Gehälter, niedrige Zinsen, sowie eine Inflation des Vermögenswerts weltweit beobachtbar, mitunter der Preise für Immobilien, welche anschließend auf die Mieten umgelegt werden. Die niedrigen Renditen sind unter anderem der Grund, warum InvestorInnen riskantere alternative Investitionen wagen, zum Beispiel in Coliving (vgl. Chan 2018, S.9).

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Unsere gebaute Umwelt lässt sich durch sein Wesen an sich nur mit viel Aufwand an die heutige Dynamik und an die veränderten Marktbedürfnisse anpassen. Zu dieser Starrheit kommt hinzu, dass Gebäude geradezu für den Privatbesitz gestaltet werden und so das Wohnen als sicheres Anlagegut definieren (vgl. Fix et al. 2020, S.4). Inzwischen wirken sich Eigentumswohnungen als kapitalistisches Gut und als Vermögenswert auf die Immobilienpreise aus (vgl. Nelson 2018, S.16).

In vielen Ländern führte außerdem der Rückzug von staatlichem Wohnangebot dazu, dass die freien Marktpreise für Wohnen weniger leistbar sind. Laut einer Studie der OECD von 2016 wenden zwischen 10-15 Prozent der Haushalte mehr als 40 Prozent ihres Einkommens für Wohnen auf.

f. Technologie und Sharing Economy

Auch die Digitalisierung spielt eine wichtige Rolle unserer Umbruchsphase. Die technologische Entwicklung trägt in mehreren Dimensionen zum Wandel der Wohnformen und zum Aufschwung des Coliving bei. Zum einen ermöglichen Fortschritte in der technologischen Vernetzung eine effiziente Vermittlung von Angebot und Nachfrage auch für Wohnraum und haben der Entwicklung der Sharing Economy und von Angeboten wie *Airbnb* beigetragen. Coliving ist wie Coworking eines der Konzepte der Sharing Economy, deren Idee auf dem Produzieren und Nutzen als Gemeinschaft basiert, was für einige Personengruppen ein Ansatz für ihr Lebensmodell wurde (vgl. Pechlaner und Innerhofer 2018, S.26). Unter dem Motto „Teilen statt Besitzen“ sollen im Sinne der Nachhaltigkeit Ressourcen geschont und Kosten reduziert werden. Dabei wird nicht nur Wohnraum geteilt, auch Desk- oder Carsharing oder der Tausch von Kleidung, Spielwaren oder Lebensmittel nehmen zu. In heutigen Sharing-Praktiken wird das Potential gesehen, den Markt wie wir ihn kennen zu verändern und den Kapitalismus zu optimieren (vgl. Pechlaner und Innerhofer 2018; vgl. Nelson 2018, S.202).
Zum anderen gehen das emergente Phänomen der Kollektiven Intelligenz und die kollaborative Mentalität mit dieser (digitalen) vernetzten Zusammenarbeit einher, was die Arbeitswelt verändert und Beschäftigungsunsicherheiten verstärkt hat, da ganze Berufsfelder automatisiert werden. Die Digitalisierung der Arbeit wirkt sich vor allem auf Wohnprojekte aus, die die Trennung von Wohnen und Arbeit hinterfragen.

Neben den entwickelten Kommunikationstechnologien ist die Sichtweise des UBS Asset Management interessant, die modulare Möbel, wie auch die digitale Komprimierung von Büchern, Fernsehern, Rechnern und Uhren als Ermöglichung zum Wohnen auf kleinen Raum werten (vgl. Chan 2018, S.4).

g. Gemeinschaft

Der Kollektivismus wird seit der Industrialisierung mehr und mehr gefragt, um gemeinsam die Dynamik der globalen Ansprüche und der Gesellschaft zu meistern und die entstandenen Lücken zu füllen (vgl. Pechlaner und Innerhofer 2018, S.26).
Der gemeinschaftliche Konsum von Gegenständen, Dienstleistungen und Fertigkeiten kann Isolation und Einsamkeit reduzieren - ein Phänomen das durch die Anonymität von Städten, sozialen Medien, private Pkw und neue Struktur der Demographie verstärkt wird (vgl. Coventry et al. 2019). Grace Kim plädierte im TedX-Talk: “…loneliness can be the result of our built environments…” (Kim 2017, 00:40). Die Architektur (hier Cohousing) spielt demnach eine wichtige Rolle für soziale Beziehungen. „Co-housing is also a way to establish local identities under globalisation, and to realise new forms of community […] to combat solitude or make room for alternative values” (Tummers, 2016, S. 2027).

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Auch Oona Horx-Strathern beschäftigt sich im *Home Report 2020* mit der „Healthcare Architecture“ und beschreibt, wie Gestaltung und Atmosphäre zu Heilung beitragen können (vgl. Zukunftsinstitut 2020).

Das Zusammenspiel mehrerer Faktoren begründet also den Wandel im Wohnen und den Aufschwung des Coliving-Gewerbes, mit mehreren Firmenöffnungen und steigendem Interesse der Bevölkerung seit 2015 (vgl. Google Trends). „Vielfach ist dabei der Community-Gedanke wesentlich, wobei der Wohnraum zum Beziehungsraum zwischen Menschen wird.“ (Pechlaner und Innerhofer 2018, S.27). Wie sich Coliving von anderen Wohnformen unterscheiden lässt, wird in den nächsten Kapiteln bestimmt.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Aufbereitung von Coliving

Als Vorbereitung zum Vergleich im nächsten Kapitel wird nun der Untersuchungsrahmen definiert und vergleichbare Wohnformen gesucht und bestimmt. Außerdem werden für eine geordnete Untersuchung Kategorien aus der Literatur abgeleitet. Für die intensive Untersuchung von Coliving (auch im nächsten Kapitel) wird weiters Fachliteratur aus verschiedenen Disziplinen gesammelt, die sich mit Coliving beschäftigt.

3.1 Bestimmung des Untersuchungsrahmens

Trendige Anglizismen wie „Cohousing“ und „Eco-Villages“ bis hin zu “housing on demand“ oder „housing as a service” florieren in den Medien. Letzterer zeichnet sich beispielsweise durch die Dienstleistungen aus, welche neben der Vermietung angeboten werden[6] (vgl. Pechlaner und Innerhofer 2018). Ebenso hat „housing on demand“ mit Zusammenwohnen nicht zwingend zu tun, sondern benennt die kurzfristige Vermietung gestützt durch digitale Medien. Diese „on demand“ – Technologie wird weiters unterstützt durch die Idee des modularen Wohnens, mit der Häuser innerhalb weniger Stunden gebaut bzw. Wände umgebaut werden können. Bei eco-villages liegt der Schwerpunkt auf der Ökologie und nicht dem gemeinschaftlichen Wohnen, schließt sich jedoch auch nicht aus. Für Vestbro (2010) gilt die Bezeichnung Cohousing bei kommunalen Flächen und geteilten Einrichtungen. Auch von Mikro- und Clusterwohnungen wird immer mehr gesprochen, wobei hier der Fokus auf den kleinräumigen, funktionalen Wohneinheiten liegt (vgl. Pechlaner und Innerhofer 2018). Die Verkleinerung wird auch „McLiving“ genannt, als Anspielung auf wenig Angebot und verhältnismäßig hohe Preise (vgl. Zukunftsinstitut 2020). Laut einer Studie mit jungen Menschen in England und in den USA werden Leistbarkeit und zentrale Lage von mehr als der Hälfte gegenüber mehr Wohnfläche bevorzugt (vgl. Chan 2018, S. 5). Dementsprechend sind auch sogenannte „Tiny Houses“ sehr angesagt, bei welchen zusätzlich die Freiheit des ortsunabhängigen Wohnens durch bewegliche Untergestelle ermöglicht wird (vgl. Borries und Kasten 2019). Inspiriert werden BewohnerInnen mit kleinen Häusern von Trends wie „Tidyism“ und „Minimalism“, die von bekannten VertreterInnen wie Marie Kondo zum Aufräumen des eigenen Haushalts anregen, was auf das eigene Denken und die eigene Psyche übertragen werden soll. Die Gefahr besteht hierbei, dass die Baubranche weniger Raum und zugleich kein funktionales Angebot, sondern mindere Qualität bietet (vgl. Zukunftsinstitut 2020).

Oft überschneiden sich die Aspekte der Innovationen, welche den Wohnungsmarkt in den letzten Jahren aufgemischt haben. Auch Coliving besteht aus einer Kombination daraus. Die Abgrenzung zu den benannten innovativen Wohnformen liegt, für diese Arbeit, im Schlagwort „Gemeinschaft“, nachdem es sich bei den Benannten in erster Linie nicht um gemeinschaftliches Wohnen handelt. Doch auch „Gemeinschaftlich zu wohnen“ ist eine sehr weit gefasste Aussage und eine Wohngemeinschaft kann verschiedene Formen annehmen. Meist wird damit auf räumliche, finanzielle oder organisatorische Lücken reagiert, die in der Gemeinschaft besser abgedeckt werden können (vgl. Brandl und Gruber 2014, S.10). Die gemeinschaftlichen Merkmale interferieren in der Realität und auch in der interdisziplinären, wie auch -nationalen Fachliteratur herrscht Uneinigkeit über die Definition von manchen, speziell den gemeinschaftlichen, Wohnformen (vgl. Vestbro 2010, S.21). Wie in Kapitel *Entstehung von Coliving* beschrieben, reichen die gemeinschaftlich geteilten Aspekte von

[6] auch Serviced Apartments genannt

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Räumlichkeiten, Finanzierungen, Orientierungen, Planung und Entwicklung, Besitz, bis hin zur gemeinschaftlichen Verwaltung mit jeweiligem unterschiedlichem Fokus und Ausmaß. Dabei kann in einem Wohnprojekt beispielsweise die gemeinschaftliche Planung im Vordergrund stehen, welche als einer der Grundpfeiler der meisten gemeinschaftlichen Wohnformen gilt (im Planungsprozess bei Baugemeinschaften und Cohousing, im Betrieb auch bei Wohngemeinschaften und -gruppen). In einem anderen Wohnprojekt kann der Fokus auf der gemeinschaftlichen Finanzierung liegen. Dennoch lassen sich viele Konzepte bzw. Projekte nicht klar voneinander abgrenzen (vgl. Vestbro und Horelli (2012: 315-316) (siehe Kapitel *Ableitung vergleichbarer Wohnformen*).

Im Review konnte keine Literatur gefunden werden, die die Merkmale von Coliving im angemessenen Ausmaß für die vorliegende Arbeit systematisch erhoben hat. Daher wird dieses Defizit mit interdisziplinärer Literatur und vergleichender Forschung behoben.
Viele verstehen etwas anderes unter Coliving, obwohl es schon so weit verbreitet ist (Gutmann, persönliche Kommunikation, 07.12.2020). Aber wie unterscheidet sich Coliving von anderen gemeinschaftlichen Wohnformen und -konzepten? Die Abgrenzung zu Baugruppen, Cohousing oder Kommunen ist, durch die Feinheit der Unterschiede, verschwommen. Um die Unterschiede zu erarbeiten, muss vorab geklärt werden, wie der Rahmen für den Vergleich gesetzt wird. Ab wann wird von gemeinschaftlichem Wohnen gesprochen und was wird für den Vergleich herangezogen? Sollen nur jene herangezogen werden, die wie Coliving kommerziell und nicht selbst verwaltet werden? Sind Zweck-WG´s überhaupt gemeinschaftlich, wobei das Teilen rein funktional und zweckbedingt bleibt? Leben BewohnerInnen von Haushälften gemeinschaftlich, weil sie sich ein Dach oder eine Garage teilen? Ist Cohousing eine gemeinschaftliche Wohnform, auch wenn jeder/jede sein/ihr eigenes privates Haus besitzt?

Um einen sinnvollen Vergleich auf der Systemebene in Kapitel *Verständnis und Mehrwertabschätzung von Coliving* durchzuführen, werden Einschlusskriterien für den Vergleich definiert. Dafür wird im ersten Schritt das Konzept Coliving etymologisch untersucht (durch Schreibweise und Wortherkunft und -zusammensetzung) und im weiteren Schritt werden die für den Vergleich relevanten Wohnformen (durch Ableiten der am ähnlichsten bestehenden Wohnformen) abgeleitet.

(1) Um einen sinnvollen Vergleichsrahmen zu identifizieren, wird zunächst eine Untersuchung der Schreibweise vom Begriff Coliving vollzogen. Durch Uneinigkeit in der Literatur über die Schreibweise und jeweilige Bedeutung des Begriffs, ergibt dies nicht nur Verwirrung bei Diskussionen über das Konzept, sondern die Vergleichbarkeit wird geschwächt und Forschung erschwert. Um den Untersuchungsrahmen für diese Arbeit festzulegen, wird eine Schreibweise und zugehörige Bedeutung von Coliving bestimmt.
(2) Anschließend soll die Begriffszusammensetzung und -ursprung diskutiert werden, um die nahen verwandten Begrifflichkeiten (Cohousing, Coworking etc.) von Coliving aufzuzeigen. Sie verdeutlichen das Bild von Coliving und dienen als Basis der Ein- und Ausschlusskriterien für die Bestimmung der zu berücksichtigenden Wohnformen zum Vergleich.
(3) Um eine gewisse Tiefe und Überschaubarkeit der Analyse zu gewährleisten, wird der Rahmen zum Vergleich auf die ähnlichsten der gemeinschaftlichen Wohnformen gesetzt, welche somit die thematische Abgrenzung bilden. Resultat der Eingrenzung des Systems und Formen des gemeinschaftlichen Wohnens ist die Bestimmung des Untersuchungsrahmens, also der zu vergleichenden Fälle.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

a. Schreibweise

Welche Schreibweise und folgende Bedeutung hält Coliving inne?

Die Großschreibung deutet darauf hin, dass Coliving kein bloßes Verb, sondern zu einem Konzept gewachsen ist. In der Literatur wird Co-living mit und ohne Bindestrich angezeigt – auch ohne sprachliche Einschränkung in der Begriffssuche. Akademische (vgl. Google Scholar: 3 690 Ergebnisse mit Bindestrich, 384 ohne; JSTOR: 166 Ergebnisse mit Bindestrich, 15 ohne; BASE: 25 Ergebnisse mit Bindestrich, 18 ohne; geprüft am 03.12.2019)[7] als auch andere Suchmaschinen (vgl. Google, Yahoo, Bing) zeigen weitaus mehr (verschiedensprachige) Ergebnisse mit Bindestrich.
Seit Anfang 2018 zeigt dagegen die Google Suche (welche hier als Referenz für die allgemeine Meinung gilt) ein stark wachsendes Interesse für Coliving ohne Bindestrich. Die Suchergebnisse beziehen sich dabei inhaltlich auf die seit 2015 vermehrten Gründungen von „Coliving" Unternehmen, welche ihre Wohneinheiten weitaus ohne Bindestrich vermarkten (vgl. Sammlung über 300 Coliving Unternehmen unter colivingdiaries.com/publications). Auch die NPO *Co-Liv*, die das Konzept durch Vernetzung zu bestärken erzielt, hat sich auf die Schreibweise ohne Bindestrich determiniert. Daraus lässt sich deuten, dass mit der Suche nach „Coliving" nach Zimmern in einer der modernen Unternehmen gesucht wird. Währenddessen nimmt „Co-living" Bezug auf verschiedene Formen des Zusammenlebens, nachdem es der englisch-sprachige Begriff für Zusammenwohnen ist und dessen Deutung somit breiter gefasst wird. Die akademischen Suchmaschinen liefern einige Ergebnisse zum Zusammenwohnen von beispielsweise Demenzkranken oder SeniorInnen, dessen Institutionen sich jedoch nicht mit „Co-living" vermarkten (Ausnahme sind englische Ergebnisse von ImmobilienvermittlerInnen, die damit die Wohnform beschreiben und mit dem Begriff werben). Oft wird der Begriff variabel eingesetzt, mal mit, mal ohne Bindestrich. Deutlich wird dies beispielsweiße durch Beiträge in Sammelwerken wie „Temporäre Konzepte: Coworking und Coliving als Perspektive für die Regionalentwicklung" (Pechlaner und Innerhofer 2018), in welchem verschiedene AutorInnen verschiedene Schreibweisen zur Beschreibung des gleichen Konzeptes benutzen.

Folglich lässt sich zusammenfassen, dass die Grundidee vom Begriff *Coliving* sowohl mit, als auch ohne Bindestrich als die gleiche aufgefasst und präsentiert wird: Zusammenwohnen. Der Bindestrich hält also keine grundlegende inhaltliche Unterscheidung inne, sondern scheint ohne Bindestrich eine ausgeprägtere sowie spezifischere Bezeichnung unter den Wohnformen zum Zusammenwohnen zu sein (also das Geschäftsfeld). Da in dieser Arbeit das Gewerbe untersucht wird, sowie aus Gründen der vereinfachten Schreibweise, wird der Bindestrich weggelassen. Und auch weil damit gerechnet werden kann, dass sich der Begriff über die Zeit eigenständig etablieren wird[8].

b. Wortherkunft und -zusammensetzung

Welche Bedeutung hält das „Co-" inne?

Der Wortbildungsprozess besteht aus zwei Wörtern, daher ist die Frage nach der Bedeutung des „Co-" nachvollziehbar und öffnet eine weitere begriffliche Auseinandersetzung des Wortursprungs. Dafür

[7] Eine weitere Prüfung am 21.02.2021 ergab auf Google Scholar: 4 760 Ergebnisse mit Bindestrich, 708 ohne; JSTOR: 412 Ergebnisse mit Bindestrich, 396 ohne; BASE: 312 Ergebnisse mit Bindestrich, 364 ohne. Spannend ist zum einen, dass sich die Suchergebnisse in allen akadamischen Suchmaschinen innerhalb der 14 Monate mehr als verdoppelt haben und dass BASE nun mehr Ergebnisse ohne als mit Bindestrich anzeigt
[8] wie es bei Cohousing und Coworking auch der Fall war (vgl. Google Trends)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

sollen in diesem Kapitel zum einen Wörterbücher und Suchmaschinen nach ähnlichen Suchbegriffen bzw. Schlagwörtern, und zum anderen Versuche zur Bedeutungsfindung in Fachliteratur sowie durch Ableitung durch die Wortherkunft, untersucht werden.

Wörterbücher und Suchmaschinen: In den Wörterbüchern Duden und Langenscheidt wird mit der Abfrage nach „co-„ auf *Kompanie* hingewiesen. Dem Cambridge Dictionary nach ist „co-„ ein Präfix im Sinne für *zusammen* oder *gemeinsam*. Begutachtet man die Gruppe an Verben, die mit „co-„ beginnen, fällt auf, dass alle *etwas zusammen* oder *miteinande*r tun. Aus der Zusammensetzung mit „-living" (dt.: Leben, Lebensweise, -form, Wohnen) entsteht die Übersetzung „gemeinschaftliches Leben", was sich auf gemeinsame Wohnflächen bezieht und als Rahmenbedingung für den Vergleich gilt. Wofür das „co-„ potentiell stehen kann, kann aus den Beschreibungen für coliving/co-living geschlossen werden. Im Cambridge Dictionary fallen die Begriffe *community* und *convenience* (dt.: Zweckmäßigkeit oder Annehmlichkeit). In den Suchmaschinen BASE, JSTOR und Scholar werden Schlagworte wie *communities*, *cohousing* wie auch *coworking* (mit und ohne Bindestrich) genannt. Der gemeinsame Nenner *community* fällt nicht nur hier auf, sondern zeichnet sich auch in der Definition von *cohousing* und *coworking* ab.

Fachliteratur: Anhand des ersten Workshops der *internationalen Konferenz für kollaboratives Wohnen* in Stockholm schlussfolgert Vestbro, dass das „co-„ bei Cohousing die Begriffe *kollaborativ, kommunal* und *kollektiv* innehält, welche eine Vielfalt von Aktivitäten inkludieren (vgl. Vestbro 2010, S.29). Diese Begriffe werden als Einschlusskriterien für den Vergleich dieser Arbeit herangenommen, da sie für Coliving gültig sind (Definitionen im nächsten Kapitel). All diese Adjektive beschreiben etwas gemeinschaftliches, weshalb *community* als übergeordneter Dachbegriff gelten kann, welcher auf oben beschriebenen Plattformen ebenfalls öfter genannt wird. Nachdem *co-working* ebenfalls Nutzen aus dem Präfix zieht, kann ein Ansatz zur Bedeutungsfindung des „Co-„ in der Ableitung aus dessen Wortzusammensetzung bestehen.

Ableitung von Coworking: Coliving ist Büro- und Wohngemeinschaft zugleich und kann als Fortsetzung oder Analogie zum Co-Working gesehen werden (vgl. Jacobs 2016; vgl. Rafanan 2019; vgl. Schmidt 2017; vgl. Vornholz 2019, S.207). Coliving ist wie Coworking „im kreativ-innovativen Arbeitsumfeld sehr beliebt" und gilt als „Arbeit in gemeinsamen Gebäuden oder einer Wohnung mit Gemeinschaftsräumen und Einzelarbeitsplätzen sowie exklusiven Accessoires[…]." (Pechlaner und Innerhofer 2018, siehe Beschreibung). Das co- steht hier folglich für *gemeinsames* Arbeiten und Leben in gemeinschaftlichen Räumen, wie es auch die Definition im Duden besagt.

Janet Merkel merkt an, dass das Aufkommen von Coliving die Wiederholung der Kommerzialisierung von Coworking sei (vgl. Merkel 2019, S.539). Damit spricht sie eine Vertiefung bzw. Erweiterung der Ökonomisierung von Arbeitsbereichen an, die im Coliving Gestalt im Wohnen annimmt. Durch Bezugnehmen auf Coliving wird somit der Begriff des kommerzialisierten gemeinschaftlichen Wohnens zum vierten Einschlusskriterium, der auf die unternehmerische, gewinn-orientierte Funktion von Coliving eingeht.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

c. Ableitung vergleichbarer Wohnformen

Welche Einschlusskriterien resultieren für den Vergleich?

Im Volksmund sind die Unterschiede zwischen den gemeinschaftlichen Wohnformen verschwommen und auch in internationalen ExpertInnenrunden herrscht Uneinigkeit. Um Unterschiede zwischen gemeinschaftlichen Wohnformen herausarbeiten zu können, werden in dieser Arbeit typische Merkmale von Wohnformen hervorgehoben (anstatt einzelner Projekte). Da die gesamte Masse an Ausprägungen von gemeinschaftlichen Wohnformen die Überschaubarkeit erschweren würde, sollen nur die etwa zwei bis drei dem Coliving ähnlichsten Wohnformen erarbeitet werden.

In Wiener Genossenschaften ist der Zusammenschluss allein mit der Teilung von Besitz, aus Finanzierungsgründen, ohne gemeinschaftliche Nutzung von Wohnräumen bezweckt und wird folglich aus dem Vergleich ausgeschlossen (vgl. Vestbro und Horelli 2012, S.316; vgl. Vestbro 2010, S.29). Die *Initiative Gemeinsam Bauen & Wohnen* gibt einen Überblick über existierende gemeinschaftliche Wohnformen in Österreich (vgl. Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen 2020). Da das Generationenwohnen in jeder Form möglich ist, wird auch dieses hier nicht explizit als Wohnform gezählt. Neben Wohngemeinschaften (WG´s) und Wohngruppen sind Baugemeinschaften, Cohousing, Betreutes Wohnen sowie Clusterwohnen gängige gemeinschaftliche Wohnformen[9] (vgl. Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen 2020). Alle erfüllen die Rahmenbedingung des gemeinsamen Nutzens von Wohnflächen (=abhängige Variable), weshalb nun untersucht wird, welche davon am ehesten kollaborativ, kommunal und kollektiv sowie kommerzialisiert (Kontextvariablen) sind und sich damit für den Vergleich am meisten eignen. Durch die Ähnlichkeit der Randbedingungen der Varianten wird der Vergleich angemessener. Hier ist wichtig anzumerken, dass sich die Wohnformen nicht eindeutig definieren lassen, sondern in ihren Merkmalsausprägungen variieren. Daher werden die für diejenige Wohnformen typischen, verallgemeinerte Merkmalsausprägungen zum Vergleich auf Systemebene (im Kapitel *Verständnis und Mehrwertabschätzung von Coliving*) herangezogen[8] (vgl. Bektas et al. 2014, S.143).

Einschlusskriterium 1: kollaborativ wohnen
Vestbro (2010: 21-29) argumentiert, dass eine Wohnform kollaborativ ist, wenn unter den BewohnerInnen Kollaborationen bestehen. Dabei ist nicht die Kollaboration zum kostengünstigen Bauen, also die Finanzierung, gemeint (wie es etwa in Baugemeinschaften geschieht). Vielmehr bezieht sich die Kollaboration auf eine gemeinsame Vision oder ein Projekt, das nicht unbedingt mit dem Wohnraum zu tun hat, aber durch das Wohnen Synergien erweckt (**Cohousing, Wohngruppe**).

Einschlusskriterium 2: kommunal wohnen
Die Bezeichnung kommunal empfiehlt Vestbro für speziell auf Gemeinschaft schaffendes und orientiertes Wohndesign (vgl. Vestbro 2010, S.29). (Wohnen Menschen beispielsweise ohne private Schlafräume zusammen, wird umgangssprachlich auch oft die Wohnformbezeichnung Kommune benutzt. Eigenschaften von Kommunen sind außerdem, dass gemeinschaftlich gewirtschaftet wird.) Im lateinischen Ursprung bezieht sich der Begriff auf die Zugehörigkeit zur Gemeinde, im heutigen deutschsprachigen Raum gilt „kommunal“ als Adjektiv für die Gemeinde (Duden 03.12.2020). In der *internationalen Konferenz für kollaboratives Wohnen* sind damit jedoch vielmehr verbindende, gemeinschaftlich genutzte Wohnelemente wie Küchen und Esszimmer gemeint (vgl. Vestbro 2010, S.23). Es geht also nicht nur um die reine gemeinsame Nutzung von Flächen (zum Beispiel Zweck-

[9] Definitionen und verallgemeinerte Merkmalsausprägungen der gemeinschaftlichen Wohnformen im *Glossar*

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

WG´s), sondern auch den Austausch, der auf Nutzflächen stattfindet. (**Baugemeinschaften, Cohousing, Wohngemeinschaften, Betreutes Wohnen, Clusterwohnen, Wohngruppen**).

Einschlusskriterium 3: kollektiv wohnen
Als kollektive Wohnform beschreibt Bertil Egerö jene, die Dienstleistungen oder Produkte gemeinschaftlich nutzen und organisieren, meist um die eigenen Ausgaben zu reduzieren - beispielsweise durch das Teilen von Mahlzeiten oder von energie-intensiven Geräten (vgl. Vestbro 2010, S.17). (**Cohousing**, **Wohngemeinschaften, Betreutes Wohnen**).

Einschlusskriterium 4: kommerzialisiert wohnen
Die Bezeichnung Kommerzialisierung macht laut dem Duden Lebensbereiche, hier Wohnen, „dem Streben nach Gewinn dienstbar" (Duden, kom-mer-zi-a-li-sie-ren Stand 21.04.2020). Kommerzielle Wohnangebote nehmen in der Regel für sich ein, nicht selbstverwaltend, sondern Top-down und for-profit von einem Management gewerblich angeboten zu werden (**Betreutes Wohnen**). Da bestehende kommerzielle Wohnunternehmen bereits gewinnbringend im Wohnen agieren, wird mit der Kommerzialisierung im Coliving auf eine zusätzliche Ökonomisierung eingegangen, die über die traditionellen Formen von kommerziellen wohnbezogenen Dienstleistungen hinausgehen (zum Beispiel Coworking). Dabei handelt es sich vor allem um Dienste, die vor dem digitalen und technologischen Wandel noch nicht möglich waren.

Zusammenfassung: Welche Wohntypologien werden für den Vergleich herangezogen?

Nachdem die Gemeinschaftsdimension in Wohngruppen fragiler als in WG´s ist, in welchen zumindest Wohnflächen zu einem großen Ausmaß geteilt werden, wird für den weiteren Vergleich die WG-Form herangezogen. Es ergibt sich, dass im Cohousing, in WG´s und im Betreuten Wohnen am ehesten kollaborativ, kollektiv, kommunal und/oder kommerziell gewohnt wird. Diese drei Wohnformen scheinen folglich als die dem Coliving ähnlichsten und werden für den Vergleich herangezogen. Als generischer Begriff wird für die vorliegende Untersuchung „gemeinschaftliche Wohnformen" benutzt.

Das Heranziehen dieser drei verschiedenen, aber sehr ähnlichen Konzepte des Zusammenwohnens stellt sicher, dass das Coliving auf seine weitreichenden Dimensionen hin verglichen wird. Damit werden Experimente mit organisatorischen, zielgruppen-spezifischen, finanziellen oder gar technologischen Variationen in den Vergleich einbezogen. Denn neben den gemeinsamen, kollaborativen, kollektiven, kommunalen und/oder kommerziellen Ausprägungen kann eine Gemeinschaft weitere oder parallele Zwecke erfüllen. Um diese in Erfahrung zu bringen, bedarf es einer tieferen Untersuchung. Im nächsten Kapitel werden logische Kategorien gesucht, sodass der Vergleich von Wohnformen thematisch geordnet durchgeführt werden kann.

3.2 Bestimmung der Analysekategorien

Relevante Vergleichskategorien lassen sich von Studien über andere gemeinschaftliche Wohnformen ableiten, beispielsweise dem Cohousing, dessen Feld bereits besser erforscht ist. Wichtige Forschungen wurden unter anderen von Lidewij Tummers (2015, 2016) vorgenommen, die die Literatur von gemeinschaftlichen Wohnforschungen untersucht und Vergleichskategorien definiert hat. Durch die Kategorisierung in thematischen Clustern kann eine strukturierte Abgrenzung zu anderen Variationen von gemeinschaftlichen Wohnformen dargestellt werden.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Lidewij Tummers (2015) konnte mittels einer Zusammenstellung zahlreicher internationaler Projekte relevante Kriterien erarbeiten, die für eine Klassifizierung benutzt werden können:

- Zielgruppe und BewohnerInnen-Profil,
- Distanz zur Gesellschaft (alternativ bis mainstream),
- Grad der Beteiligung und Selbstverwaltung,
- Bilden einer Gemeinschaft,
- Zeitlicher und historischer Kontext,
- Der Ansatz zur Ökologie/zum Nachhaltigkeitskonzept,
- Merkmale der Architektur und Stadtplanung (eigene Übersetzung aus Tummers 2015, S. 69)

Eine konzeptuelle Definierung von Coliving wurde von Daniel Steding (2019) vorgenommen, der anhand einer Analyse interdisziplinärer Beschreibungen fünf wichtige Vergleichskategorien von Coliving identifiziert hat: Zielgruppe, Dienstleistungen, Sharing, Gemeinschaft und Mietstruktur (vgl. Steding 2019, S. 6). Bektas, Brouwer, Di Giulio, Pasqualis, Bennicelli und Quentin (2014:134) betonen in der *World Sustainable Building Conference 2014* ebenfalls die Gemeinschaftsorientierung, das Einbringen der NutzerInnen sowie die gemeinsamen Wertvorstellungen als Charakteristika zur Unterscheidung (vgl. Bektas et al. 2014). Nachdem Tummers einige anerkannte Forschungen betrieben hat und Steding sich in seiner Masterthesis (2019) eingehend mit Coliving-Merkmalen beschäftigt hat, scheinen die ermittelten Kriterien sinnvoll für die hier folgende Kategorisierung[10]. Ein Mix der beiden Forschungsergebnisse scheint für die Absicht dieses ersten Teils der Arbeit geeignet, da Steding (2019) den Fokus auf den Kern Coliving heruntergebrochen, während Tummers (2015) speziell Merkmalstypen zum Vergleich von gemeinschaftlichen Wohnformen untersucht hat. Dafür wurden für die vorliegende Arbeit ebenfalls wichtige Vergleichskategorien definiert, die alle Kriterien von Steding und Tummers aufnehmen, aber geringfügig neu an- und unterordnen:

- Tummers „Merkmale der Architektur und Stadtplanung“ behandeln unter anderem die Aufteilung von „privaten und öffentlichen Flächen“ (vgl. Steding 2019) und ergeben für diese Arbeit die Kategorie **Architektur und Raum**. Hier wird geklärt, wie im Coliving typische Raumaufteilungen aussehen.
- Die Kategorie „Zielgruppe“ überschneidet sich bei beiden Forschungen, wobei Tummers die „Distanz zur Gesellschaft“ als extra Kriterium benennt. Darunter spielt Tummers auf die besonderen Bedürfnisse oder Ideologien in der Wohngemeinschaft an, daher wird dieser Aspekt der Kategorie **BewohnerInnen-Profil** untergeordnet. In dieser Kategorie soll behandelt werden, welche Zielgruppe angesprochen wird.
- Ebenfalls in beiden Untersuchungen aufzufinden ist das Thema Gemeinschaft, welches somit eine wesentliche Vergleichskategorie einnimmt. Die **Gemeinschaft** gilt als übergeordnete Kategorie, die auch den „Grad der Beteiligung und Selbstverwaltung“ (vgl. Tummers 2015, S.69) als Merkmalstyp thematisiert, was in dieser Arbeit als Partizipation betitelt wird (nicht zu verwechseln mit Inklusion oder Integration, siehe Kapitel *Soziale Inklusion als Zielsetzung*). Hier wird der Frage nachgegangen, wie Gemeinschaft gebildet und zusammengehalten wird.
- Der Ansatz zur Ökologie bzw. zum Nachhaltigkeitskonzept, den Tummers beschreibt, bleibt in Stedings Dimensionen auf den ersten Blick außen vor. Nachhaltigkeit in seinen diversen Formen wird erst unter den Implikationen in der Conclusio benannt. Daher zeigt es sich als weniger

[10] Interessanterweise ergab sich während der Literaturrecherche, dass die Studie Homy der ArchitektInnen (Re:bond) of Bond Society nach den Themenfeldern BewohnerInnen, Dienstleistungen, Architektur und Gemeinschaft sowie Temporalität und Preise ähnliche Kategorisierung vorgenommen hat.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

essentiell im Bereich Coliving und wird nicht als Kategorie zur Unterscheidung herangezogen, sondern nach und nach thematisiert.

- Da Tummers die Kriterien zum Vergleich von Cohousing-Projekten erstellte, ist der „zeitliche und historische Kontext“ ein wichtiger Faktor. Damit können die Entstehung und der Betrieb eines Projekts in die Verhältnisse der entsprechenden Zeit gesetzt werden. Für diese Arbeit wurde der zeitliche Rahmen schon gesetzt, nachdem es sich um den aufstrebenden Sektor des Coliving der letzten, etwa fünf, Jahre handelt und auch die anderen Wohnformen aktuell existieren. Die Aktualität dieses Phänomens beeinflusst die rechtlichen Rahmenbedingungen wie Organisationsform, Baupläne, Widmungen oder Mietrechte. Inwiefern sich die Bedingungen verändert haben und wo die Ursachen dafür liegen, also der historische Kontext, wurde in Kapitel *Gründe für den Aufschwung von Coliving* erläutert. Der „zeitliche und historische Kontext“ bedingt in diesem Fall ein wesentliches Vergleichskriterium, anstatt selbst eins zu sein. Daher wurde für die Arbeit die Kategorie spezifiziert in die **Organisation** von Coliving – die hier als grundlegend und nennenswert gilt. Die „Mietstruktur“ und „Dienstleistungen“ aus Stedings Ergebnissen werden in diese Kategorie eingegliedert. Hier wird der Frage nachgegangen, wie betrieben wird und entsprechend auf die kommerzialisierte Situation eingegangen.
  Im Cohousing sind an sich keine Dienstleistungen inkludiert, weshalb sie auch in Tummers Untersuchung nicht enthalten sind. Durch die zentralisierte Organisation im Coliving kommen der „Mietform“ und den „Services“ Besonderheiten zu, weshalb sie zu Vertragsangelegenheiten zusammengefasst und der Organisation untergeordnet wurden.

Daraus ergeben sich folgende Vergleichskategorien: (1) Organisation, (2) Gemeinschaft, (3) BewohnerInnen-Profil sowie (4) Architektur und Raum. Die vorherrschenden Vorteile dieser Systematisierung bestehen zum einen darin, dass verschiedene Diskurse organisiert untersucht werden können und zum anderen, dass den Wohnformen und ihren Beschreibungen ein Untersuchungsrahmen und damit Fokus gesetzt wird.

3.3 Interdisziplinäre Perspektiven auf Coliving

Da im Gegensatz zu bereits bestehender umfangreicher Fachliteratur sowie Vergleiche zwischen gängigen gemeinschaftlichen Wohnformen (vgl. Tummers 2015; vgl. Bektas et al. 2014) Coliving noch nicht breit erforscht wurde, ist die Literatursuche für die Wohnform Coliving essentiell.
Verschiedene akademische Disziplinen sind in der Wohnforschung – und vor allem im Coliving - involviert, weshalb ein interdisziplinärer Zugang für die Aufarbeitung in Kategorien notwendig ist. Die Sozialwissenschaften, Politik, Architektur sowie Wohnungswirtschaft haben jeweils unterschiedlichen Schwerpunkt, wenn es zur Analyse von Coliving kommt. Als Dokumenttypen werden graue Literatur, also wissenschaftliche Berichte ohne aber auch mit Verlag herangezogen, sowie sonstige Quellen wie Zeitschriften, Statistiken, Firmen- und andere Wirtschaftsinformationen als auch staatliche Quellen berücksichtigt. So kann Interdisziplinarität gewährleistet und die verschiedenen Perspektiven aufgenommen und in den Vergleichskategorien dargestellt werden.

Nun sollen Beschreibungen der Fachliteratur aus verschiedenen Disziplinen für Coliving untersucht und deren Inhalte im nächsten Kapitel auf die erarbeiteten Kategorien verteilt werden. Jede Disziplin hat einen eigenen Schwerpunkt im Forschungsfeld. Aber selbst innerhalb eines wissenschaftlichen Gebiets herrscht Uneinigkeit über die Definition von Coliving (vgl. Tummers 2016,

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

S.2032). Die vorliegende Arbeit erhebt nicht den Anspruch, eine allübergreifende Definition zu erarbeiten. Vielmehr soll die interdisziplinäre Erhebung von Beschreibungen zu Coliving einen weiten inklusiven Blick darauf eröffnen. Relevante Disziplinen für die Thematik dieser Arbeit sind die Soziologie, die Politik, die Raumplanung, die Architektur sowie die Ökonomie. Die soziologische Sichtweise lässt Konstrukte aus Zielen, Werten und Interessen der AkteurInnen hervorheben, während die politische Perspektive eher die objektive Entität im System fokussiert. Die betriebliche Praxis wird schließlich aus einem wirtschaftlichen Blickwinkel beleuchtet.

Pechlaner und Innerhofer (2018) haben eine Sammlung an Studien von unter anderem SoziologInnen, ArchitektInnen und StadtplanerInnen in *Temporäre Konzepte: Coworking und Coliving als Perspektive für die Regionalentwicklung* zusammengestellt.
Der **Soziologe** Jan Spurk sieht Coliving als Instrument der Sharing Economy, indem sozialer Zusammenhang geschaffen und Kosten, Zeit und Raum optimiert werden, woraus sich ein „Wir" der temporären Kollektive entwickelt (vgl. Pechlaner und Innerhofer 2018, S.12).
Als weitere Quelle für die Untersuchung der sozialen Dimensionen von Coliving dient die Publikation sowie der gleichnamige Podcast *IMAGINE* von *SPACE 10*, ein Forschungs- und Design-Lab unterstützt von der Möbelkette *IKEA* und *Urgent.Agency,* die sich selbst als Kreuzung von Kulturanalyse und Design sehen. Durch einen kollaborativen Ansatz werden mit einem weltweiten Netzwerk an ExpertInnen verschiedene Formate wie Interviews, Ausstellungen, Utopien und Fallstudien durchgeführt, um soziale, ökologische und technische Veränderungen zu erforschen. Dabei wird sich speziell verschiedenen Konzepten des „Shared Living" gewidmet. Lösungsdesigns, die „inklusiv, zirkulär und digital" sein sollen, nehmen die Meinungen der BewohnerInnen auf und werden schließlich getestet (vgl. SPACE 10 2021). Das nicht-wissenschaftliche Forschungsprojekt *One Shared House 2030* (von *Space 10* und *Anton&Irene*) befragte mehr als 13.000 Menschen in einer spielerischen Umfrage nach ihren Vorzügen und Hindernissen im Coliving. Die quantitativen Ergebnisse werden zum Teil in den Vergleichskategorien benannt.

RSA (die royale Gesellschaft für Förderung von Kunst, Manufaktur und Handel) publizierte eine Sammlung an Essays, die ebenfalls Stimmen mit verschiedenartigem Bezug zu Coliving aufnehmen, um dessen Potentiale und Herausforderungen zu erarbeiten. Aber auch hier wird betont, dass die Arbeit, unterstützt durch *The Collective*, Diskussionen eröffnen soll und keine umfassende Analyse ist. Einer der AutorInnen, Nicholas Boys Smith, beschreibt das kommerzielle Coliving als „co-housing in einem Gebäude mit neuen geteilten club-ähnlichen Einrichtungen, das darauf abzielt Young Professionals in kleinere Wohnungen zu überzeugen, als sonst akzeptierbar." (übersetzt aus Smith 2018, S.26).

Die **politisch-objektive Beschreibung** kann in Rechtsvorschriften oder Regierungsanweisungen gefunden werden. Zur Regelung von Zugang zum, und Nutzung von, Wohnen dienen „Kaufverträge, Steuern, Mietrecht, Nachbarschaftsrecht und Hausordnungen." (Hannemann 2014, S.1). Dazu wird hier die Zusammenfassung der behördenübergreifenden Plattform *oesterreich.gv.at* verwendet (vgl. Bundesministerium für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort 2019, 2020). Coliving lässt sich nicht pauschal einer rechtlichen Grundlage zuordnen, sondern bedient sich an verschiedenen Gewerbeformen. Unterschiede entstehen durch die jeweilige unternehmerische Form als Vermittelnde oder Betreibende sowie durch die Eigentumsverhältnisse oder Aufenthaltsdauer der BewohnerInnen. Den österreichischen Bestimmungen nach muss bei wiederholter kurzzeitiger Vermietung eine Widmung als Ferienappartement oder Erlaubnis zur Untervermietung vorliegen, falls

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

die Immobilie gemietet wird und nicht dem Mietrechtsgesetz unterliegt[11] (vgl. Bundesministerium für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort 2020a).

Politisch interessant ist die ausreichende Versorgung mit Wohnraum, speziell für Menschen ohne und mit niedrigem Einkommen, die am Markt nicht bedient werden können. Das *Furman Center* der New Yorker Universität berechnete in einer Studie (vgl. Stern und Yager 2018), wie Wohnen durch das Teilen von Badezimmer und Küche für Personen mit niedrigem Einkommen leistbar und kostendeckend angeboten werden kann. Ende 2018 kündigte das Ministerium für Wohnungsbau, Erhaltung und Entwicklung New York ein Programm an, mit dem EntwicklerInnen leistbarer Coliving-Projekte - unter anderem das Coliving-Unternehmen Common - eine Förderung der Stadt erhalten (vgl. General Housing Preservation and Development Press 2018).

Das britische **Architekturbüro** *Studio Weave* hat in Zusammenarbeit mit dem *Royal Institute of British Architects* den Bericht *Living Closer: The many faces of Co-Housing* publiziert (vgl. Ahn et al. 2018). Darin wird neben sieben anderen Cohousing-Betreibenden der Community Manager von *The Collective*, das größte Coliving mit über 500 Betten in London (Stand: 25.03.2020), Ed Thomas nach seinen Erfahrungen als Akteur im Coliving befragt. Coliving wird hier als „a commercial variant of co-housing“ bezeichnet (Ahn et al. 2018, S.56). Aus den qualitativen Interviews ergeben sich keine generalisierenden Aussagen, sondern vielmehr gemeinsame Herausforderungen wie auch Unterschiede.
Um das zeitgenössische Coliving zu verstehen, untersuchte das französische Architekturunternehmen *(Re:bond) of Bond Society* 30 weltweit verteilte Coliving Einheiten auf ihre soziale und Design-Perspektive und fasste es in der Studie „Homy“ zusammen (vgl. Gautreau und Morio 2018).
Das Innenarchitekturbüro *BelForm* entwickelt Nutzungskonzepte für Projektentwicklung, Betreibende und InvestorInnen und hat sich dabei auf Micro Living, Serviced Apartments und temporäres Wohnen spezialisiert (vgl. BelForm 2018).

Die **Stadtplanerin** Janet Merkel untersucht speziell das Phänomen „Coworking“ (vgl. Merkel 2019) und erwähnt Coliving als Beispiel für die sich wiederholende Kommerzialisierung wie es beim Coworking der Fall war und weißt dabei auf einen Zeitungsartikel hin (2019: 539). Pechlaner und Innerhofer (2018:27) erkennen die Essenz in temporären, gemeinschaftsorientierten Wohnformen in der harmonierenden Gesinnung Gleichdenkender und den sozialen Beziehungen. Anitra Nelson kritisiert die Vermarktung als gemeinschaftsorientierte Aufwärtsspirale vieler Coliving-Einheiten, nachdem die Sharing Economy klar vom Markt definiert wird (vgl. Nelson 2018, S.209).

Als weitere **Vertretung des Coliving-Netzwerks** ist die Non-profit-Organisation *Co-Liv* (ehemals Purehouse LAB) zu benennen, die sich zum Ziel setzt, Coliving AkteurInnen zu vernetzen (vgl. Fix et al. 2017). Sie erkennen den wesentlichen Unterschied von Coliving zu anderen gemeinschaftlichen Wohnformen in den DrittanbieterInnen, die gemeinsame Aktivitäten und Verantwortlichkeiten organisieren und zum Teil gemeinschaftlichen Input zu Entscheidungen und zur Organisation einholen (vgl. Fix et al. 2017).

Coliving Insights ist eine Sammlung an Meinungen von AutorInnen aus verschiedenen Hintergründen, die sich zusammengeschlossen haben, um 28 Coliving-Modelle zu analysieren, zu kategorisieren und Prognosen aufzustellen (vgl. Fix et al. 2020).

[11] andernfalls darf nicht gewinnbringend untervermietet werden

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Untersuchungen des Trends von Gui Perdrix, selbst Gründer mehrerer Coliving-Einheiten, ergibt eine ähnliche Definition für Coliving wie *One Shared House*: "Coliving is a freely chosen primary residence form of living that accommodates three of more biologically unrelated people" (Perdrix 2019). "Co-living is the term for a living arrangement in which three or more biologically unrelated people share a common residential structure" (SPACE 10 Research and Design Lab und Anton&Irene 2020).

Eine Beschreibung des **Wohnungsmarkts** kommt vom *Jahreskongress Temporäres Wohnen* der *Medici Living Group* – eines der größten Unternehmen im europäischen Coliving: „Es ist community- und service-orientiertes Wohnen für alle, die mehr als nur ein Zimmer oder eine Wohnung suchen. Co-Living ist ein All-Inclusive-Wohlfühlpaket und bietet nicht nur begehrten, voll ausgestatteten Wohnraum in Großstädten, sondern liefert eine Community an Gleichgesinnten und sozialen Anschluss gleich mit. Durch integrierte Gemeinschaftsflächen und zahlreiche Community-Aktivitäten in Co-Living-Häusern können sich Menschen begegnen, vernetzen und gegenseitig inspirieren." (Schmidt 2017).

KNDRD ist eine junge Firma, die Softwares für Vermarktung, Betrieb und Abrechnung von Coliving-Unternehmen entwickelt und 2019 eine KundInnenbefragung durchgeführt hat. CEO Christine McDannell ist außerdem Autorin von *The Coliving Code*, in dem der Trend beschrieben wird (vgl. McDannell 2019).
Das Forschungs- und Strategieteam der Immobilienfirma *UBS Asset Management* vergleicht in einem Report die APAC Länder mit dem Rest der Coliving-Entwicklungen und geht dabei auf weltweite Entwicklungen ein (vgl. Chan 2018). Der Report von *Cushman & Wakefield* als eins der weltweit größten Immobilienberatungsunternehmen beleuchtet Coliving als Investitionsfeld[12] (vgl. Sharma und Shah 2020).

[12] speziell zu Indien, aber mit Aussagen über globale Entwicklungen

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Verständnis und Mehrwertabschätzung von Coliving

In diesem Kapitel wird Coliving systematisch aufgearbeitet. Dafür werden sich wiederholende Schleifen zwischen der Abgrenzung zu Cohousing, Wohngemeinschaften und Betreutem Wohnen (anhand von typischen Merkmalsausprägungen) sowie intensiver Untersuchung der Komponenten gezogen.

Die Aufarbeitung wird folglich in zwei Betrachtungsebenen gegliedert:

1) **Abgrenzung zu anderen gemeinschaftlichen Wohnformen auf der Systemebene**: Zum einen werden die Systemvarianten, deren Merkmale unterschiedliche Ausprägung annehmen, vergleichend gegenübergestellt. Dieser Vergleich ist atheoretisch und dient als Analysestrategie um Informationen geordnet darzustellen.

2) **Intensive Untersuchung von Coliving auf der Komponentenebene**: Zum anderen kann der Bestand an Coliving-Formen selbst systematisch analysiert und Unterschiede untereinander benannt werden. Hier werden die besonderen Komponenten der Merkmalsausprägungen untersucht und zum Beispiel beschrieben, wie die Einbeziehung der BewohnerInnen passiert.

Damit eröffnet sich ein Verständnis von Coliving, welches die Basis zur Mehrwertabschätzung für den sozialen Wohnbau in Wien – mithilfe der Befragungsergebnisse - ist.

4.1. Organisation

Die Analyse der Organisation wird entlang der Merkmalstypen Geschäftsmodell, Mietstruktur und Fristen, Dienstleistungen und Medien beschrieben:

a. Geschäftsmodell

Systemebene des Geschäftsmodells

Die wesentliche Abgrenzung zu anderen gemeinschaftlichen Wohnformen wird durch die Rechtsform gebildet. **Coliving** wird wie **Betreutes Wohnen** von Dritten verwaltet (vgl. Fix et al. 2017; vgl. Bundesministerium für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort 2019). Auch Hannah Wood erkennt den essentiellen Unterschied im Beschaffungsmodell, durch welchen sich die Start-Ups, EntwicklerInnen und Unternehmen von den VorgängerInnen als gemeinschaftlich-initiierten Wohnformen abgrenzen (vgl. Wood 2018). Das Geschäftsmodell steht also im starken Kontrast zu **Cohousing und WG´s**, die sich auf Basis von Eigeninitiative bilden und selbst verwalten. Sie kümmern sich somit als Gemeinschaft um die Miete oder den Kauf einer Immobilie sowie um die anfallenden Nebenkosten (vgl. Tummers 2016, S.69; vgl. Bundesministerium für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort 2020d).[13] Cohousing wird meist gemeinnützig als Verein oder Genossenschaft organisiert, während selbstverwaltende WG´s keine Rechtsform gründen. Im Coliving kaufen oder mieten die Betreibenden eine Immobilie langfristig. Dafür verpartnern sie sich teilweise mit

[13] Es gibt auch organisierte WG´s, für die einzelne Zimmer direkt vergeben werden, hier aber nicht in den Vergleich miteinbezogen werden.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

ProjektentwicklerInnen und InvestorInnen um den Neubau mitgestalten zu können bzw. Finanzierungen zu erhalten[14] (vgl. Schmidt 2017).

Neben dem Erwerb oder Mieten der Immobilie umfasst die Verwaltung von Coliving, wie auch von Betreutem Wohnen, die Vermietung der einzelnen Einheiten und Erbringen zusätzlicher Leistungen. Dazu müssen geeignete Preise definiert und eine Möblierung vorgenommen werden.

Komponentenebene des Geschäftsmodells

Allgemein ist der Kauf von Immobilien sowie die Möblierung investitionsintensiv, die hohe Fluktuation der MieterInnen und Organisation der Kostenteilung und Preisbestimmung zeitintensiv sowie das Geschäftsmodell neu. Daher bewertet es die Immobilienfirma UBS Asset Management als riskant (vgl. Chan 2018, S.8). Hauptsächlich große Immobilienunternehmen haben die finanziellen Kapazitäten zum Entwickeln und Neubau von Coliving. Als Einnahmequellen dienen vor allem die Unterkunft und Dienstleistungen (siehe Kapitel *Mietstruktur und Fristen*) selbst – weitere Kapitalströme werden angestrebt, aber halten sich gering (vgl. Fix et al. 2020, S.25).
Gängige Betriebsmodelle von Coliving sind:

- Mietmodelle, in welchen die Betreibenden die Immobilie für ca. drei bis fünf Jahre mieten und Immobilienbesitzende für die Betriebsausgaben und je nach Vereinbarung gröbere Ausstattungsfragen verantwortlich sind. Die Betreibenden sind für die Investitionskosten verantwortlich (vgl. Sharma und Shah 2020, S.20).
- Hybridmodelle, in welchen Gewinn zwischen Betreibenden und Immobilienbesitzenden geteilt wird. Hier haben die Immobilienbesitzenden am meisten Mitsprache- und Gestaltungsrecht, da sie für die Investitionskosten verantwortlich sind (vgl. ibid.).
- „OpCo/PropCo-Modelle“, in welchen Immobilien-Unternehmen (Property Companies) und Betriebs-Unternehmen (Operating Companies) getrennt Gewinne einfahren, um eigene Portfolios punktgenau auszurichten (und damit effizienter zu wirtschaften als auch mehr Qualität bieten zu können). Dabei mietet das Betriebs-Unternehmen, oft über 15-20 Jahre, die Immobilie. Der Unterschied zum Mietmodell liegt in der getrennten Unternehmensführung (vgl. ibid.).

In China gibt es mehr als 90 verschiedene Coliving-Betreibende, die sich auf Bau und Betrieb spezialisieren (vgl. Wood 2018). Coliving ist zu einem Milliarden-Geschäft gewachsen, indem private Unternehmen gewinnbringende, flächeneffiziente Räumlichkeiten vermieten. Die Idee ist, je mehr Lohnbeziehende und Miete-Zahlende untergebracht werden können, desto mehr Miete kann eingenommen werden und desto höher fällt der Gewinn aus (vgl. Chan 2018, S.6). Daher entwickelt sich Coliving derzeit global zu einem mit Mehrfamilienhäusern vergleichbaren Anlagegut (vgl. Sharma und Shah 2020, S.26). ImmobilieneigentümerInnen erkennen die inkrementellen Renditen immer mehr, die im Rahmen von Coliving und der Nutzung ihres Eigentums realisierbar sind, heißt es von einer der größten Immobilien-Beratungsfirmen *Cushman & Wakefield* (vgl. Sharma und Shah 2020, S.25). Daran sind auch Hotels interessiert, welche hiermit in Zeiten von Internetplattformen wie *Airbnb* oder *Wimdu* eine Ausschöpfung von Bettenbelegungen erzielen können. Ein großer Teil besteht aus Eigenkapital von zum Beispiel Goldman Sachs oder Softbank (vgl. Sharma und Shah 2020, S.25).

[14] zum Beispiel das Unternehmen Ollie mit „Long Island City“

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Nachdem die entscheidende Abgrenzung über das Betriebsmodell getroffen wird, lässt sich eine interessante Unterscheidung über die Hintergründe der AnbieterInnen des Coliving treffen.
Die Autoren von *Coliving Insights* teilen die Geschäftsmodelle und Unternehmensstrategien der Coliving in wertorientierte Gemeinschaften (urban sowie im ländlichen Raum gelegen), Movers, welche aus der Sharing Economy stammen sowie wachstumsorientierte Unternehmen mit leicht skalierbaren Services (vgl. Fix et al. 2020, S.8-11).

Fabrice Simondi identifiziert ähnliche HauptakteurInnengruppen, die als GründerInnen von Coliving agieren: wertorientierte Gemeinschaften, Startups aus der Sharing Economy, Privatunternehmen, als auch Hotelkonzerne und Immobilienagenturen (vgl. Fix et al. 2017). *KNDRD* erkennt ein wachsendes Interesse von Aparthotels, Serviced Apartments als auch VermittlerInnen von WG´s (vgl. McDannell 2019, S.3). Es ergibt sich folgende Übersicht über private Coliving-InitiatorInnen bzw. TrägerInnen[15]:

- **wertorientierte Gemeinschaften im urbanen sowie ländlichen Raum** mit dem Zweck eines konkreten positiven sozialen Einflusses. Ziel ist es, den sozialen Wandel voranzutreiben, wofür alternative Finanz- und Governance-Strukturen und Instrumente zum Zusammenarbeiten entwickelt werden. Dafür werden Flächen vom Netzwerk angemietet, die neben dem gemeinsamen Brainstorming und Austausch, auch Wohnflächen anbieten. Beispiele: *Embassy Networks* (2021) und ehemals *Tech Farm* (K9 Coliving 2021). Fokus: soziale Innovation
- **Startups bzw. Movers aus der Sharing Economy**, welche Coliving auf ihr ursprüngliches Geschäft des Coworking aufbauen und eher Projektarbeit zum Langzeit-Aufenthalt ansprechen. Beispiele: *WeLive* (2021), *The Hub* (2021) , *Entrepreneur Houses* (2021), *Kindred Quarters* (2021); Fokus: Coworking
- **Hotelkonzerne, Serviced Apartments und Aparthotels** mit Ausrichtung auf flexible Aufenthaltsdauer und ortsunabhängige Lebensstile. Sie gelten als Hotel und Coliving-Hybride und können damit – sowie durch ihre Kenntnisse in der Dienstleistung – höhere Belegungszahlen sowie niedrige Wartungs- und Reinigungskosten erzielen. Beispiele Hotels: MOB Hotel of the People (2021) (Paris) und Zoku (2021) (Amsterdam), Beispiele Aparthotels: Roomzzz (2021), The Student Hotel (2021) (Wien). Beispiel Serviced Apartments: Rioca by I. Live (2021) (Wien); Fokus: Tourismus
- **Immobilienagenturen** fokussieren sich auf die Vermittlung von Wohngemeinschaften. Bei Trägern dieser Art variiert die Anzahl der inbegriffenen Services stark. Beispiele: Das Österreichische Siedlungswerk, das mit dem Konzept Citycom2 WG´s betreibt und einzelne Zimmer vermietet. Beispiele: *BNP Paribas Immobilier* (ColivMe 2021), *RooMigo* (2021), *WG-Gesucht.de (2021);* Fokus: Wohnen
- wachstumsorientierte **Privatunternehmen**, welche die Immobilie erwerben und die Coliving-Räumlichkeiten als Firma betreiben oder an ein Team auslagern, indem sie sich um Marketing, Eingliederung, Mieten, Steuern und Abgaben kümmern. Um eine Gemeinschaft mit Gleichgesinnten zu schaffen, liegt auch hier ein Augenmerk auf gemeinsamen Werten und Interessen. Meist bieten sie leicht skalierbare Services an. Beispiele: *Quarters* (2021), *The Collective (2021), Ollie* (2021), *The Collective* (2021), *Sun and Co* (2021) (Javea, Spanien) und der *Outpost Club* (2021) (New York, USA); Fokus: Wohnen
- **Studierendenwohnheime** Beispiele: *Fizz* (2021), *Milestone* (2021), *PlaceMe* (2021); Fokus: Studieren

[15] Firmenverzeichnis siehe *Appendix*

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

b. Mietstruktur und Fristen

Systemebene der Mietstruktur und Fristen

In der MIetstruktur hebt sich **Cohousing** ab, da die Struktur von privaten Haushalten die Möglichkeit auf Eigentum verleiht. Nur Gemeinschaftsflächen werden hier meist als Gesellschaft gemietet oder sind im kooperativen Besitz. Seltener mietet oder besitzt der Verein das ganze Gebäude und vermietet einzelne Einheiten als Verein, wobei er oft mit einer gemeinnützigen Bauvereinigung kooperiert (Wiener Modell). In **WG´s** wird ein Haushalt sowie dessen Miete geteilt – für Einzelne leitet sich entsprechend kein rechtlicher Anspruch auf die Unterkunft ab, außer Eigentum wird geteilt oder es gibt explizite vertragliche Regelungen (vgl. Bundesministerium für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort 2020d). So verhält es sich auch im **Betreuten Wohnen,** wo Mietverträge zwischen AnbieterInnen und BewohnerInnen geschlossen und manchmal auch für befristete Zeiten vergeben werden (vgl. Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser 2020).

Als neues Wohnkonzept liegt **Coliving** an der Schnittstelle zwischen Wohnen und touristischer Unterbringung (vgl. Vornholz 2019, S.207). Als Kriterien zur rechtlichen Einordnung werden „Aufenthaltsdauer, das Vorliegen eines Wohnungsmietvertrags nach BGB und die Möglichkeit der eigenständigen Haushaltsführung“ (vgl. Vornholz 2019, S.207) herangezogen. Wenn tage- und wochenweise Übernachtungen und Hotel-ähnliche Verträge sowie Services, zum Beispiel Reinigung und Frühstück, angeboten werden, wird Coliving meist der gewerblichen Beherbergung zugeordnet (vgl. ibid.).
KNDRD beschreibt die Möglichkeit des kurzen Aufenthalts als einen der Hauptattraktoren von Coliving, nachdem diese Option in kaum einer anderen gemeinschaftlichen Wohnform besteht. Die flexible Befristung bietet höhere Flexibilität und größere Entscheidungsfreiheit. Im Gegensatz dazu geht im Cohousing die Absicht des Erwerbs mit dem dauerhaften Verbleib einher (vgl. Mauldwin 2019).

Komponentenebene der Mietstruktur und Fristen

Aufgrund der heutigen Schnelllebigkeit ist Coliving als flexible und anpassbare Immobilienform für viele attraktiver als der Bestand der gebauten Umwelt mit wenig Gestaltungsfreiraum. Insbesondere AkteurInnen der Gig Economy wünschen sich aufgrund ihrer finanziellen Einkommensschwankungen flexible Miet- und Preismodelle, in welchen fristlos bzw. mit sehr flexiblen und kurz gehaltenen Kündigungsfristen der Vertrag aufgelöst oder in ein anderes Preismodell gewechselt werden kann (vgl. Sharma und Shah 2020, S.13). Wenn überhaupt Zeithorizonte in Mietverträgen festgelegt werden, dann sind diese auf individuelle Bedürfnisse und Wünsche angepasst (wie auch in der touristischen Beherbergung üblich).
Je nach unternehmerischem Schwerpunkt zielen manche Coliving-BetreiberInnen eher auf die lokalen Selbständigen ab und bieten nur monatliche Verträge an (Beispiel: *Outpost Club)*, während Kurzzeit-Retreats (meist ehemalig Hotels) ein breiteres BewohnerInnen-Profil fokussieren. Dazwischen liegen Mietmodelle, die ortsungebundene Berufstätige ansprechen, wo die Aufenthaltsdauer frei wählbar zwischen **tage- bis wochen- und monatsweise** ist (zum Beispiel „Roam, Sun and Co, CoCoHub, Outpost“) (vgl. McDannell 2019, S.3). Es tauchen aber auch Mischformen auf (Beispiel: *Embassy Network* 2021). In ihrem Mietmodell bekommen Mitglieder Zugang in das weltweite Netzwerk an Wohn- und Arbeitsräumen mit unbeschränkter Aufenthaltsdauer (vgl. Reeder 2012). Hier basiert die Privatzimmervermietung im häuslichen Nebenerwerb und unterliegt nicht der Gewerbeordnung (vgl. Bundesministerium für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort 2020c).

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Die „Attraktivität des Temporären“ liegt laut Pechlaner und Innerhofer (2018:27) in den Sehnsüchten nach „Freiheit und Ungebundenheit" der heutigen Gesellschaft (vgl. Pechlaner und Innerhofer 2018, S.27). Die Gemeinschaft ohne Verpflichtungen und Bindung könnte begründen, warum die meisten BewohnerInnen länger (im Schnitt etwa sechs Monate lang) als die durchschnittliche Mindestvorgabe bleiben (vgl. McDannell 2019, S.3). 73 Prozent der BewohnerInnen der von Bond Society untersuchten Einheiten mit Lang- wie auch Kurzzeit- und Mischmodellen bleiben mehr als sechs Monate, nur ein geringer Anteil von 4 Prozent halten sich zwischen drei und sechs Monaten in einer Coliving-Einheit auf (vgl. Gautreau und Morio 2018, S. 181). Längere Aufenthalte sind mancherorts möglich (durchschnittlich etwa 1,2 Jahre (vgl. McDannell 2019, S.3), aber eher selten, vor allem da sie nach dem gewerblichen Beherbergungsrecht meist unterbunden werden und Mischformen nicht überall zugelassen sind (siehe Kapitel *Mehrwertabschätzung für den Wiener sozialen Wohnbau: Organisation*). Außerdem ist der Wohnraum klein und auf zeitlich begrenzte Projektarbeit ausgelegt (vgl. Studio Weave 2018, S.110).

c. Dienstleistungen

Systemebene der Dienstleistungen

Während die Idee des **Cohousing** und der **WG´s** nicht auf Dienstleistungen basiert, ist das Angebot von zentral organisierten „all-inclusive“ Dienstleistungen ein weiteres Hauptmerkmal von Coliving Einheiten (vgl. Gautreau und Morio 2018, S.178; vgl. Vornholzer 2019, S.206). Nicht ohne Grund wird **Coliving** auch als „living as a form of service“ bezeichnet (vgl. Ahn et al. 2018, S.103). Das bedeutet, dass die Wohneinheiten möbliert sind und weitere Services wie Reinigung, Wartungsarbeiten, WLAN, Postservice und manchmal sogar gemeinschaftliche Aktivitäten gesammelt mit der Miete bezahlt werden. Das reduziert im Gegensatz zu selbstverwalteten Wohngemeinschaften Organisation und Aufwand für die BewohnerInnen (vgl. Davies 2015; vgl. Sharma und Shah 2020, S.17). Diverse weitere Dienstleistungen können außerdem flexibel zu- und abgebucht werden. Dies ist im **Betreuten Wohnen** ebenfalls der Fall, wobei sich die Dienstleistungen nach BewohnerInnen-Profil unterscheiden (vgl. Bundesministerium für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort 2019). Teil der Services im Coliving ist die einfache, meist digitale, Abwicklung der vertraglichen und bürokratischen Angelegenheiten, wie Buchungen und Vertragsänderungen sowie der Einholung von Stimmungen und Meinungen zum Unternehmen. Die Immobilienfirma UBS Asset Management ordnet Coliving dem High-End-Sektor der gemeinschaftlichen Wohnformen zu, wo „hochqualitative Produkte“ und ein „Fokus auf gemeinschaftliche und experimentelle Elemente“ geboten werden (vgl. Chan 2018, S.5). Die Wahl der Dienstleistungen und Kosten hängen generell vom BewohnerInnen-Profil ab.

Komponentenebene der Dienstleistungen

Die Kosten der 30 untersuchten Coliving-Einheiten vom Architekturbüro *Bond Society* umfassen eine breite Spanne von 200€ bis 2 500€ pro Monat und Person (vgl. Gautreau und Morio 2018, S.182). Auch die Preise pro Quadratmeter und Kopf variieren stark zwischen elf und 98€ (vgl. Gautreau und Morio 2018, S.183). Im Londoner *The Collective* bezahlt man beispielsweise für ein maximal 10m² großes privates Zimmer etwa £1 000 pro Monat, inkludiert werden 24/7 Concierge, Fitnessstudio-Mitgliedschaft, WLAN, Waschmaschinen- und Trocknernutzung, Zimmerreinigung, Coworking Flächen sowie Veranstaltungsprogramm (vgl. The Collective Website am 13.01.2021). Das wäre ein Quadratmeterpreis von 100€ im Vergleich zu durchschnittlich 20,10€ pro Quadratmeter in London

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

(Mieten explodieren in Europas Städten – was Wien anders macht 2020). *The Collective - Old Oak* besteht aus insgesamt 16 000m² (vgl. Gautreau und Morio 2018, S.161), wobei auf jede/n BewohnerIn etwa 30-35m² zukommen (vgl. Gautreau und Morio 2018, S.176). Dann resultiert der Quadratmeterpreis pro Kopf auf 30€, also noch immer über den durchschnittlichen Wohnmietpreisen. Für einen logischen Vergleich muss also beachtet werden, dass neben den Gemeinschaftsflächen zusätzliche Dienstleistungen, Flexibilität, Gemeinschaftsaktivitäten sowie -projekte zusätzlichen Mehrwert bieten. Den Vergleich mit der klassischen Vermietung erschwert, dass im Coliving Kaution und Betriebs- und Nebenkosten im Gesamtpreis angegeben werden, welche in der langfristigen Vermietung gesondert organisiert werden und daher geschätzt werden müssen bzw. variieren. Darüber hinaus wird nicht nur für den Wohnraum und Dienstleistungen, sondern für die Gemeinschaft und den Lebensstil, bezahlt (vgl. Sharma und Shah 2020, S.13). Ed Thomas, der Community Manager von *The Collective*, bezeichnet die Services gar als „social accelerator" (vgl. Ahn et al. 2018, S.107).
Hier kommen verschiedene Modelle zur Bezahlung in Frage. Die Idee der Vereinfachung und Zentralisierung kann mit einem Flatrate-Modell am besten verwirklicht werden, indem gleich mit der Miete die verschiedenen Services (meist monatlich) bezahlt werden. Pay-as-you-go wird vor allem bei seltenerer Nutzung von teuren Gütern interessant. Dabei gibt es zahlreiche regional-regulative als auch projektbezogene Unterschiede, die Auswirkung auf Preismodelle und Abrechnung haben. So gibt es beispielsweise in einigen Regionen Zweckentfremdungsverbote für Bestandshäusern, welche die ausschließliche Nutzung als Wohnimmobilie vorschreiben (vgl. Vornholz 2019, S.207).
Alle 26 der von *Coliving Insight* untersuchten Unternehmen bieten regulär Gemeinschaftsküchen, Reinigung und **Events** an – **Fitness, Spielzimmer und Wellnessbereiche** zählen zu den weiteren meist angebotenen Dienstleistungen (vgl. Fix et al. 2020, S.22). Auch **Carsharing** findet sich in immer mehr Angebotslisten, nachdem die mobile Zielgruppe selten eigene Pkws besitzt. **Arbeitsflächen** sind ebenfalls in fast allen Coliving-Räumlichkeiten inkludiert oder lassen sich zumindest dazubuchen. Zu den Veranstaltungen zählen **Lesungen und Vorträge, Sport, Filmabende, Festivals oder Hackathons** mit dem Ziel, Kreativität, Austausch und professionelle Entwicklung voranzutreiben (vgl. Reeder 2012; siehe Kapitel *Gemeinschaftswesen*)
"Convenience" ist neben „Community" und Werten ein oft genutztes Schlagwort von Ed Thomas im Interview mit Studio Weave (vgl. Ahn et al. 2018, S.108), da Neuankömmlinge sich nicht um Internetanmeldungen oder Möblierungen kümmern müssen. Die vom Management übernommenen Services ersparen der Wohngemeinschaft Zeit für anderweitige Beschäftigung.
Die von Cushman & Wakefield zusammengefassten Standardeinrichtungen oder -dienstleistungen in Indien lassen sich auf den globalen Markt ableiten und beinhalten möblierte Räume, Reinigung, WLAN, Wasser und Strom, dauerhaft anwesende Sicherheitskräfte, App-basierte Lieferungen oder Kommunikation sowie Events (vgl. Sharma und Shah 2020, S. 17). Als Premiumeinrichtungen oder -dienstleistungen zählen Gerichte, Gemeinschaftsküchen und Esszimmer, Waschmaschinen, Parkplätze, Spiel-, Musik- sowie Fitnessräume (vgl. ibid.). Zusätzliche Dienstleistungen sind etwa eine Kantine, Bücherei, Terrasse bzw. Garten oder abrufbare medizinische Versorgung (vgl. ibid).

d. Medien

Systemebene der Medien

Mundpropaganda gilt für die Bewerbung von Coliving laut der Umfrage von KNDRD als bestes Medium. Digital wird vor allem Facebook, Instagram und Craigslist benutzt (vgl. McDannell 2019, S.6) und 63

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Prozent der Coliving-Einheiten haben einen Blog. Im **Betreuten Wohnen** wird meist über Websites beworben.

Oft wird für die Coliving-interne Kommunikation die eigene Website, Slack oder Facebook verwendet (vgl. Gautreau und Morio 2018, S.169). Diese Medien sind auch als externes sowie internes Kommunikationswerkzeug von **Cohousing** und **Wohngemeinschaften** beliebt. Insgesamt ist die Organisation des **Coliving** tiefer digitalisiert als andere Gemeinschaftswohnformen, unter anderem da durch den Wettbewerb eine starke Innovationskraft entsteht und damit geeignete Medien entwickelt wurden.

Die Digitalisierung setzt „am Zugang, der Vermittlung, dem Management und daraus resultierend in der Frequenz und Form der Nutzung“ (Vornholz 2019, S.205) an. Die orts- und zeitunabhängige Kooperation, welche durch die Digitalisierung ermöglicht wird, vereinfacht die Orientierung und Organisation von gemeinschaftlichem Zusammenwohnen.

Komponentenebene der Medien

Digitalisierte Abwicklung gilt für Schmidt neben der Lage und Architektur als einer der Hauptfaktoren für Wertsteigerung von Wohnen (vgl. Schmidt 2017). Digitale Apps, wie Borigo zur Kommunikation oder Omni für den Austausch von selten genutzten Gütern, unterstützen das Sharing und beeinflussen die Immobilienindustrie. IMAGINE berichtet, dass digitale Dienstleistungen Design, Planung sowie Betrieb von Gemeinschaften verändern werden.
Mit der **unternehmenseigenen App** können BewohnerInnen die Abwicklung von Buchungen, Verträgen und Support-Themen digital erledigen. *The Student Hotel-Vienna* bietet sowohl eine App (*TSHLife*), mit der lokale Veranstaltungen eingesehen oder Zahlungen durchgeführt werden können sowie eine *TSHBike* App, mit welcher die unternehmenseigenen Fahrräder ausgeliehen werden können. Auch die Steuerung von Smart-Home Angeboten wie Licht, Türschlösser oder Temperatur ist heute damit möglich. Die Vernetzung mit anderen MitbewohnerInnen mit gemeinsamen Interessen ist meist integriert (vgl. *The Collective*, *Quarters App*). Damit wird die Nutzung der Daten für Organisation und Betrieb des Coliving ermöglicht, die in die adaptierte Planung zurückfließen. Die Öffnung der eigenen Zimmertüren beispielsweise geben Information über die Anzahl an Anwesenden im Gebäude, woran weiters Eventplanung oder Temperaturen in Gemeinschaftsräumen angepasst werden kann. Außerdem ist der Ablauf weit vereinfacht, indem Rechnungen einfach per App übermittelt und bezahlt werden können (vgl. TSH Life App, vgl. Quarters App).

Auch für die interne Organisation bestehen mittlerweile eigene auf „housing as a service“ abgestimmte Softwares, die PortfoliomanagerInnen und ImmobilienbesitzerInnen in der Entwicklung von Coliving unterstützen sollen (vgl. Mauldwin 2019). Die chinesische Firma Danke beschäftigt sich mit Datenverarbeitungsprogrammen, die Immobilienpreise von Algorithmen, die sich an künstlicher Intelligenz orientieren, berechnen lassen anstatt dass dies durch MaklerInnen geschieht.

Weiters ist das Feedbacksystem essentiell. Zum einen, weil heute transparente Führung erwartet wird und zum anderen, da die Kommunikation durch die **sozialen Medien** öffentlich einsehbar ist und für neue BewerberInnen als Wahlkriterium wahrgenommen wird. Entscheidungen werden heute verstärkt nach Bewertungen getroffen.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Mehrwertabschätzung für den Wiener sozialen Wohnbau: Organisation

Die unterbreiteten Informationen zu Geschäftsmodell und Mietstruktur, Dienstleistungen sowie zu den angewandten Medien beschreiben die Organisation von Coliving. Basierend auf diesem Verständnis wurden die Analyseergebnisse abstrahiert (siehe Spalte Abstraktion und *Appendix* Interview-begleitende Folien) und in der Befragung den ExpertInnen aus dem sozialen Wohnbau unterbreitet. Deren Abschätzungen des Mehrwerts für den sozialen Wohnbau werden nun erläutert, mit den Befragungsergebnissen der ExpertInnen-Interviews als Hauptinformationsquelle neben knappen Ergänzungen aus der Literatur.

Kategorien	Merkmalstypen	Komponenten des Coliving	Abstraktion
Organisation	**Geschäftsmodell:** top-down	Hotel-Betriebe	gewinnbringende, flächeneffiziente Räumlichkeiten
		wertorientierte Gemeinschaften	
		PrivatunternehmerInnen	
		Startups aus der Sharing Economy	
		Immobilienagenturen als Vermittlung	
	Mietstruktur: Kurzzeit	tageweise	flexibel, einfach und individuell vereinbarte Aufenthalte
		wochenweise	
		monatsweise	
	Dienstleistungen: Wahl	Events	Verknüpfung von Wohnen, Arbeit und Freizeit
		Fitness- und Wellnessbereiche	
		Spielzimmer	
		Carsharing	
		Arbeitsflächen	
	Medien: Soziale Medien, eigene Apps	eigene Apps	unternehmenseigene Plattformen
		Blog / Website	
		Soziale Medien	

Tabelle 2: Zusammenfassung der Ergebnisse aus der Untersuchung in Kapitel *Organisation*; Quelle: eigene Darstellung (2021)

CBRE (2020) erkannte für Wien ein geringeres Potential für das gewerbliche Coliving-Konzept als in anderen europäischen Städten, nachdem der Wiener Mietmarkt sehr gut entwickelt ist und Mieten im Coliving kaum günstiger wären. Die Konzeptidee wird in Wien unter anderem von Tochterunternehmen von Gemeinnützigen Bauvereinigungen angewandt, was der Profitmaximierung dient, da die Quadratmeterpreise vervielfacht werden, während der Wohnraum für Einzelne kleiner wird (Orner, persönliche Kommunikation, 04.12.2020; Gutmann, persönliche Kommunikation, 07.12.2020).

Gewinnbringend gemeinschaftliches Wohnen ohne Rückinvestitionen ins Geschäft anzubieten, ist für das Konzept des sozialen Wohnbaus ausgeschlossen. Liegt der wirtschaftliche Vorteil nicht bei Einzelnen, sondern bei jenen, die armutsbetroffen oder davon gefährdet sind, kann das Modell einen sozialen Mehrwert haben. Ein Beispiel dafür ist das Unternehmen *Wohnbuddy*, das Wohnungssuchende an ältere Personen mit viel Wohnraum vermittelt. So wird leistbarer Wohnraum verfügbar gemacht und ältere Personen, die ihr geräumiges Heim nicht verlassen wollen, profitieren

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

von Gesellschaft und Wohnkostenentlastung. Für die Moderations- und Matching Leistung wird eine Vermittlungspauschale von *Wohnbuddy* eingenommen (Girardi-Hoog, persönliche Kommunikation, 04.12.2020).

Die Sargfabrik – eines der bekanntesten und größten selbstverwalteten Wohnprojekte in Wien – wurde durch langjährige Selbstinitiative der BewohnerInnen als Verein entwickelt. Anders als die meisten bisherigen Gemeinschaftswohnprojekte bringen Firmen eine gewisse Präzision, Schnelligkeit und Klarheit mit sich, nachdem sie gewerblich agieren und mit der Konkurrenz mithalten wollen (Gutmann, persönliche Kommunikation, 07.12.2020). Auch im Betrieb wird den BewohnerInnen die Verwaltung des gemeinschaftlichen Wohnens zu einem sehr hohen Ausmaß abgenommen und als **Service** geboten. Martin Orner (persönliche Kommunikation, 04.12.2020) erkannte, dass Selbstbestimmung und eigene Organisation für zum Beispiel ehemalige Wohnungslose, Süchtige oder Geflüchtete wichtig zur Resozialisierung und Integration sind, weshalb zusätzliche Services eher interessant für Personen sind, welche durch das Übernehmen der Bürokratie aus gesundheitlichen oder zeitlichen Aspekten unterstützt werden. Darunter zählen beispielsweise Berufstätige oder Ältere.

Laut dem Obersten Gerichtshof entspricht eine kurzfristige touristische Vermietung in Österreich der Dauer von zwei bis 30 Tagen. Der maximale Aufenthalt in der nicht-touristischen, möblierten Beherbergung (als Ausnahme geregelt in § 1 Abs. 2Z 3 Mietrechtsgesetz) ist auf sechs Monate befristet und kann nicht verlängert werden (vgl. Bundesministerium für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort 2020b). Je nach Größe einer Coliving-Einheit unterliegt es bei temporärer Unterbringung in Österreich dem freien (zum Beispiel reine Vermittlung von Wohngemeinschaften unter zehn Betten und ohne weitere Dienstleistungen) oder reglementierten Gewerbe (für welches ein Befähigungsnachweis notwendig wird). Als gewerbsmäßig wird eingestuft, wenn auf Internetportalen beworben wird, zusätzliche Dienstleistungen wie Reinigung oder W-Lan und Vermietung weniger Tage angeboten werden, sowie die Preise die normale Wohnraummiete übersteigen (vgl. Entscheidung zu gewerblichem Beherbergen des Verwaltungsgerichtshofes Ra 2019/04/0144 vom 27. Februar 2019). Dabei besteht die Absicht, Gewinn zu erzielen. Für das tage- oder wochenweise Mieten sehen die befragten ExpertInnen Raimund Gutmann (persönliche Kommunikation, 07.12.2020) sowie Julia Girardi-Hoog (persönliche Kommunikation, 04.12.2020) keinen Mehrwert im sozialen Wohnbau, weshalb die Rechtseinstufung als gewerbliche Beherbergung nicht in Frage kommt.
Monatsmieten dagegen wären angemessen für die veränderten Lebensphilosophien (siehe Kapitel *Mehrwertabschätzung für den Wiener sozialen Wohnbau: BewohnerInnen-Profil*). Auch Coliving-Unternehmen mit Monatsmieten zielen eher auf die Lokalen ab (Beispiel: *Outpost Club)*. Für die dennoch hohe Fluktuation an MieterInnen werden betriebliche und vertragliche Anpassungen mit Bestimmungen zur maximalen Zahl an BewohnerInnen oder Fristen notwendig.

4.2. Gemeinschaft

Die Gemeinschaft wird durch die Merkmalstypen Partizipation, Gemeinschaftsfindung sowie -wesen analysiert:

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

a. Partizipation

Systemebene der Partizipation

Ein weiterer Punkt auf den in der Beschreibung von *co-liv* eingegangen wird, ist die Mitbestimmung. Im **Cohousing** wird speziell im Planungs- und Bauprozess eigenverantwortlich und in gemeinschaftlicher Abstimmung entschieden, was mit einem erhöhten Zeit- und Organisationsaufwand verbunden ist (vgl. Tummers 2015, S.69). In **WG´s** startet die Mitbestimmung erst nach dem Bezug der Immobilie (vgl. Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen 2020). Im Vergleich zu diesen anderen gemeinschaftlichen Wohnformen integriert die Struktur des kommerziellen, zentral organisierten **Coliving** und **Betreuten Wohnens** an sich keine BewohnerInnen-Beteiligung, weder bei Planung noch im Aufbau (vgl. Dowds 2016). Nur ein gewisser Anteil der betrieblichen Gestaltung von Coliving geschieht durch gemeinschaftlichen Input, der in die Entscheidungsfindung und Organisation kollektiver Aktivitäten einfließt (vgl. Fix et al. 2017).

Komponentenebene der Partizipation

Nur wenige bestehende eigeninitiierte Coliving-Unternehmen wurden – meist aus Gründen der Aufwandsreduzierung – von Dritten übernommen und betrieben. Die meisten Coliving werden von UnternehmerInnen neu gegründet. Da Beteiligung zum Gemeinschaftsgefühl beiträgt bzw. wirtschatflich förderlich ist, werden dennoch Meinungen der BewohnerInnenschaft in unterschiedlichem Ausmaß eingeholt. *The Collective* hat beispielsweise einen **„Community Fund“** eingerichtet, mit welchem BewohnerInnen mit digitalen Abstimmungen entscheiden können, wie viel und wohin investiert wird (vgl. Ahn et al. 2018, S.108 und S.153).

Im Coliving ist das **Feedbacksystem** von Bedeutung, da durch Innovationen und Anpassungen des Geschäftsmodells Beständigkeit am Markt erreicht wird. Kommerzielle Wohnformen haben verstanden, dass die Kommunikation zwischen Unternehmen und KundInnen nicht mehr eingleisig erfolgreich sein kann. Diese existiert auch analog in Form von **BewohnerInnen-Versammlungen** (vgl. Ahn et al. 2018, S.109). Da diese Stimmen jedoch vom Aufbau der Struktur her nicht unbedingt in die Prozesse miteinfließen, gilt es nur als Vorstufe zur Partizipation.

90 Prozent der Coliving-Einheiten haben sogenannte **Community-ManagerInnen** (vgl. Gautreau und Morio 2018, S.169), die verantwortlich sind für das Einholen der Meinungen der Gemeinschaft sowie für die Organisation von kollektiven Aktivitäten. Die Organisation geschieht somit nicht planlos von Top-Down, sondern gezielt unter einem gewissen Maß an Einbindung (Gutmann, persönliche Kommunikation, 07.12.2020). Recht auf Mitwirkung hat im Coliving jedoch keine/r der BewohnerInnen.

b. Gemeinschaftsfindung

Systemebene der Gemeinschaftsfindung

Catherine Kingfisher, kanadische Anthropologin, erkannte durch teilnehmende Beobachtung und Dokumentation, dass Konflikte und Auseinandersetzungen großer Bestandteil von Gemeinschaften in Wohnprojekten sind (vgl. Clasper 10.10.18). Kompromiss- und Kontaktbereitschaft sowie ständige Kommunikation sind vorausgesetzt. Der Aufwand zur Mediation ist entsprechend größer als in traditionellen Wohnstrukturen, kann aber durch das Bilden einer Gemeinschaft mit gleichen Absichten

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

und Werten reduziert werden. Mit Aufnahmekriterien wird der Zweck eines Wohnprojekts definiert, um eine gleichgesinnte Gemeinschaft zu bilden.

Im **Betreuten Wohnen** werden die Aufnahmekriterien klar definiert und schließen zum Teil bewusst Menschen aus, die nicht auf die spezielle Betreuung angewiesen sind. Es bestehen zwar keine gesetzlichen Regulierungen, aber Pflegenachweise werden meist seitens der AnbieterInnen gefordert (vgl. Brandl und Gruber 2014, S.113). Eine freie Wohneinheit wird aus praktischen Gründen der nächsten Person auf der Warteliste vergeben. In **WG´s** werden meist sogenannte „Castings" mit mehr oder weniger definierten Kriterien für die Aufnahme durchgeführt, damit die Dynamik innerhalb der Gruppe von etwa zwei bis fünf Personen nicht gebrochen wird. Dabei wird meist gemeinschaftlich entschieden. Auch im **Cohousing** wird Wert auf gruppenorientierte Mentalität und gleiche Werte gesetzt und aufgrund der partizipativen Struktur werden neue BewohnerInnen in gemeinsamer Abstimmung ausgewählt (vgl. Ahn et al. 2018, S.30). BewohnerInnen im **Coliving** werden meist nach Motivationen und Ideen ausgewählt, da auch hier die Gruppendynamik im Vordergrund steht. Eine Abstimmung mit den restlichen BewohnerInnen geschieht je nach Größe der Gruppe.

Komponentenebene der Gemeinschaftsfindung

Die meisten Coliving helfen sich bei der Aufnahme mit einer Frage, die bei der Bewerbung beantwortet werden muss, beispielsweise „wie Heldentum neudefiniert werden könnte" (Reeder 2012). Die individuellen Metiers werden selten als Kriterium definiert, sondern die BewohnerInnenschaft umfasst oft einen Mix aus WissenschaftlerInnen, KünstlerInnen oder UnternehmerInnen (vgl. Reeder 2012). Um eine möglichst gleichgesinnte Gemeinschaft zu bilden, werden bei 63 Prozent der Coliving-Einheiten **Interviews** durchgeführt – nur 13 Prozent nutzen Immobilienagenturen dafür (vgl. Gautreau und Morio 2018, S.173). Bei *The Collective* wird während einer Tour durch das Gebäude ein **Vorstellungsgespräch** geführt, wobei Erwartungen und Erfahrungen abgefragt werden, um sicherzustellen, dass neue BewohnerInnen das Konzept mögen und daraus folgend die Fluktuation gering bleibt, um ein stabiles Netzwerk aufrecht zu erhalten (vgl. Ahn et al. 2018, S.107). Das Anlegen von **Online-Profilen** wird mitunter verwendet, um den BewohnerInnen Mitspracherecht zu geben (vgl. Ahn et al. 2018, S.110).

Darüber hinaus werden **Algorithmen** verwendet, wofür Attribute von BewerberInnen zu Person, Beruf, Bildung oder Lebensstil, um gleichgesinnte und -interessierte Gruppen zu bilden (vgl. Sharma und Shah 2020, S. 12).

Die Mehrheit der Befragten von *One Shared House 2030* würden es präferieren, neue MitbewohnerInnen durch gemeinschaftliche Abstimmung auszuwählen, anstatt wie derzeit üblich, durch die Betreibenden, Leitenden oder Algorithmen. Wiederum scheint es von den BewohnerInnen gewillt, größere Verantwortung auf die Gemeinschaft zu übertragen.

c. Gemeinschaftswesen

Systemebene des Gemeinschaftswesens

Was Coliving als privat geführtes Unternehmen mit anderen Formen des gemeinschaftlichen Wohnens gemeinsam hat, ist die Tatsache, dass Gemeinschaft soziale und ökonomische Vorteile haben kann. Denn durch das Gemeinschaftsgefühl wird formelles wie auch informelles Teilen von Ressourcen,

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Fähigkeiten, Wissen und Verantwortlichkeiten gefördert und Einsamkeit entgegengewirkt (siehe Kapitel *Gründe für den Aufschwung von Coliving*).

Für eine funktionierende Gemeinschaft müssen Sphären des Teilens ausverhandelt werden, also eine physische und soziale Balance zwischen Privatsphäre und Gemeinschaft gefunden werden (die physische Struktur wird im Kapitel *Architektur und* Raum behandelt). Generell gelten sowohl zufällige, informelle Begegnungen zum Beispiel beim Teilen von Waschmaschinen oder im Garten, als auch organisierte Begegnungen zum Beispiel beim gemeinsamen Abendessen als essentiell für die Gemeinschaftsbildung (vgl. Ahn et al. 2018, S.33). **Coliving** unterscheidet sich von WG´s, indem es eine aktiv gemanagte Community gibt, wie es im **Betreuten Wohnen** auch aufzufinden ist, wo sich um die soziale Balance dieser Sphären gekümmert wird. Im **Cohousing** und in **WG´s** basiert der solidarische Kollektivismus auf gemeinschaftlicher Verantwortung, gegenseitiger Unterstützung und Aufgabenverteilung unter den BewohnerInnen (siehe *Glossar*). Im Gegensatz dazu, werden im **Betreuten Wohnen** und **Coliving** Verantwortung und Haushaltsaufgaben abgenommen und zentral organisiert – der Zusammenhalt basiert hier also eher auf Austausch, sowie gemeinsamen Aktivitäten und Bedürfnissen, die Intimität erzeugen.

Komponentenebene des Gemeinschaftswesens

Der Mix aus technik-affinen, Wissenschafts- und Business-orientierten Personen ist im Coliving die Basis für gegenseitiges Interesse und gemeinsamen Werten. Die kollektiven **Aktivitäten** können im Coliving sehr unterschiedliches Ausmaß annehmen und reichen von Ausflügen und Events über Thinktanks und Workshops bis hin zu Kinoabenden. Einzelne Coliving-Einheiten können gar Organisationen wie *TedX* oder *Dorkbot* als ihre Gäste benennen (vgl. Reeder 2012).

Um die Gemeinschaft möglichst in den Fokus zu rücken, gibt es meist Community Manager, wenn nicht sogar ein Team, die sich um die Mitglieder kümmern. Für neue Mitglieder werden beispielsweise Kennenlern-Events organisiert (vgl. Ahn et al. 2018, S.108). Auch für eigene **Veranstaltungen** fungieren Community Manager als AnsprechpartnerInnen und UnterstützerInnen für BewohnerInnen von *The Collective* (vgl. Ahn et al. 2018, S.109). Mehr als die Hälfte der Events werden von Mitgliedern organisiert – das mindert nicht nur den Aufwand für die Betreibenden, sondern erzeugt das erzielte Gefühl von Teilhabe.
Ferner vermitteln die Community Manager von *The Collective* einen verschriftlichen **Kodex zum Umgang** untereinander, was für Neumitglieder zur Unterzeichnung vorgelegt wird (vgl. Ahn et al. 2018, S.109). Die Erfahrungen des Coliving-Geschäfts zeigen, dass zur erfolgreichen Entwicklung eines Coliving-Umfelds, ein Fokus auf eine starke zusammenhaltende Gemeinschaft gelegt werden sollte, auch um sich von anderen Wohnkomplexen abzuheben.

Die Ergebnisse von *One Shared House 2030* zeigen, dass anteiliger Besitz erwünscht wird, wobei es um die Einstellung und Verantwortungsgefühl als BewohnerIn zu Eigentum geht und nicht um den finanziellen Unterschied. Pereyra glaubt, dass eine Änderung der Besitzstruktur größeres Interesse und stabilere Gemeinschaften weckt (vgl. Clasper 10.10.18). Da das Gefühl von Besitz ein massiver Verkaufsargument ist und Investitions- sowie Betriebskosten hoch sind (vgl. Chan 2018, S.8.), werden den BewohnerInnen teilweise Anteile am Unternehmen zur Option gestellt (vgl. Ahn et al. 2018, S.109). Schifferes und Shafique (2018:39) erkennen im Coliving das Potential zu größerem Ausmaß von geteiltem Besitz als nur das geteilte Nutzen von Flächen. Die gemeinsame Projektarbeit und Weiterentwicklung in Beruf und Persönlichkeit sind zentral (vgl. BelForm 2018). Die Trennung von

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Arbeiten und Wohnen wird – vor allem aus der Perspektive von selbständigen UnternehmerInnen – in Frage gestellt (vgl. Reeder 2012). Das Zuhause hat sich für eine steigende Anzahl an Selbstständigen, AuftragnehmerInnen und „e-worker“ wieder zur Arbeitsstätte zurückentwickelt (Nelson 2018, S.16). Die Digitalisierungsfortschritte in den Quarantäne-Zeiten der Covid-19-Pandemie verstärkten diese Tendenz.

Der Komfort durch geleistete Dienstleistungen und das bestehende soziale Netzwerk erlauben Innovation und Inspiration. Neben den persönlichen Verbindungen und Synergien liegt die ursprüngliche Intention in der professionellen Zusammenarbeit. Die bekannteste deutsche Wohnplattform „WG-gesucht“ bewirbt das Phänomen ebenfalls mit dem Kollektiv und dem Zusammenhang mit Arbeit: „Co-Living ist die Art des Wohnens, die dem aktuellen Zeitgeist entspricht. Junge Menschen leben zusammen in möblierten WGs mit hohem Standard. Sie unterstützen sich gegenseitig, um kreativ zu werden und ihre Ideen zu verwirklichen. Der Wohnbereich soll inspirieren und zu weiterem Schaffen befähigen. Co-Living ist eine Mischform aus Arbeits- und Wohngemeinschaft. Besonders in Europa und den USA ist es sehr beliebt und weit verbreitet. In einer Welt, in der viele Menschen ortsunabhängig arbeiten können, ist Co-Living die optimale, moderne Form zu wohnen.“ (SMP GmbH & Co. KG 2020). Bei *Je m'appelle* in Amsterdam beispielsweise leben und arbeiten 25 Kreative unter einem Dach (vgl. BelForm 2018). 23 der 26 analysierten Coliving-Unternehmen bieten Coworking an (vgl. Fix et al. 2020, S.22).
Auch AnhängerInnen der Bewegung charakterisieren Coliving vermehrt über die entstehenden **Kollaborationen** und Serendipität (vgl. Reeder 2012). Darunter zählt beispielsweise die gemeinschaftliche Unternehmensentwicklung oder -führung, was die Verbindung bzw. Rückkopplung zum Ursprung des Coliving, dem Coworking, hervorhebt. Das Teilen der Coliving-Firma selbst oder anderen Geschäften in Form von Anteilen wird durch das eigene Interesse der BewohnerInnen sowie aktiver Teilnahme als NutzerInnen aspiriert. Dieses gegenseitige Ausleihen von Maschinen oder Ausstattungen an MitbewohnerInnen, NachbarInnen oder gar der Stadt zeigt die enge Verknüpfung zur **Sharing Economy**. Auch der Soziologe Jan Spurk bezeichnet Coliving als Instrument der Sharing Economy, die für ihn durch die Aspekte Ressourcenschonung und Unsicherheit bedeutender wird (vgl. Pechlaner und Innerhofer 2018). „»Coliving«, »Coworking« etc. sind funktionelle Mobilisierungen der Subjektivität, die der entstehenden neuen Form des Kapitalismus entsprechen (könnten).“ (Pechlaner und Innerhofer 2018, S.13).
Die Ergebnisse der Umfrage im Rahmen von *One Shared House 2030* zeigen, dass die meisten in Gruppengrößen zwischen vier bis zehn MitbewohnerInnen wohnen wollen, welche in Realität jedoch meist weit übertroffen wird (Beispiel: *The Collective* mit über 500 Betten in London, Stand: 2019).

Mehrwertabschätzung für den Wiener sozialen Wohnbau: Gemeinschaft

Die Gemeinschaft wurde durch die Merkmalstypen der Partizipation, Gemeinschaftsfindung sowie -wesen beschrieben. Auch hierfür wurde der Mehrwert für den sozialen Wohnbau von ExpertInnen abgeschätzt, basierend auf den abstrahierten Analyseergebnissen (siehe Spalte Abstraktion und *Appendix* Interview-begleitende Folien).

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Kategorien	Merkmalstypen	Komponenten des Coliving	Abstraktion
Gemeinschaft	**Partizipation:** zentral initiiert, Stimmanteil	digitale Votes	hierarchisch mit Gewicht auf KundInnenzentrierung
		transparentes Feedbacksystem	
		BewohnerInnen-Versammlungen	
		über Community ManagerInnen	
	Gemeinschaftsfindung: abhängig von der Gruppengröße	Online Profile	technologiegestützte Gemeinschaftsfindung
		Interviews	
		Algorithmen	
	Gemeinschaftswesen: basierend auf gleichen Bedürfnissen und Austausch	basierend auf Aktivitäten und Events	Gewicht auf Netzwerken
		basierend auf definiertem Kodex	
		basierend auf Kollaborationen und professionellen Kooperationen	
		Sharing Economy	

Tabelle 3: Zusammenfassung der Ergebnisse aus der Untersuchung in Kapitel *Gemeinschaft*; Quelle: eigene Darstellung (2021)

Ein „Kümmerer" gilt auch für den sozialen Wohnbau als essentiell, um die Gemeinschaft zu leiten und zu überprüfen, dass Regeln eingehalten werden (vgl. Brandl und Gruber 2014, S. 34). Für eine funktionierende Gemeinschaft braucht es die Sicherheit, dass Dienstleistungen und Produkte ordnungsgemäß geteilt werden (Gutmann, persönliche Kommunikation, 07.12.2020). BewohnerInnen-Versammlungen sind in Wiener sozialen Wohnbau als Teil von Partizipationsprojekten keine Neuheit. Technologie-gestütztes Feedback wird über Websites ermöglicht, findet jedoch selten öffentlich in Form von Bewertungen statt. Insgesamt finden im sozialen Wohnbau mehr und weniger partizipative Prozesse statt, die verstärkt analog ablaufen, um die ganze BewohnerInnen-Breite einzufangen.

Die Gemeinschaftsfindung der WG´s „CITYCOM2" der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft *Österreichisches Siedlungswerk* wird ebenfalls durch technische Mittel unterstützt. Auf Online-Portalen können BewerberInnen für die gemeinschaftlichen Wohneinheiten ein Profil anlegen und sich gegenseitig MitbewohnerInnen suchen. Interviews in Form von Wohnungsbesichtigungen sind sehr gängig, während Algorithmen bisher kaum Anwendung gefunden haben.

Im Wiener Gemeindebau wohnen bis zu 50 Prozent Arbeitslose und die andere Hälfte ist zu einem großen Teil von den wirtschaftlichen Folgen der Covid-19-Pandemie betroffen (Girardi-Hoog, persönliche Kommunikation, 04.12.2020). Dementsprechend ist der Zugang zum Arbeitsmarkt ein wichtiger Ansatzpunkt, wie auch im Coliving, wobei die Inhalte der Kooperationen andere sind. Anstatt der hippen Barista-Bar, wie es sie im Coliving oft gibt, geht es im Gemeindebau um Deutschlernen und gegenseitig Nachhilfe geben (Girardi-Hoog, persönliche Kommunikation, 04.12.2020).

4.3. BewohnerInnen-Profil

Das Profil der BewohnerInnen wird durch ihre demographische Struktur sowie durch ihre Distanz zur Gesellschaft analysiert:

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

a. BewohnerInnenstruktur

Systemebene der BewohnerInnenstruktur

Pereyra von *One Shared House 2030* erkennt, dass gemeinschaftliches Wohnen eher ähnliche Demographien bedient (vgl. Clasper 10.10.18). Tummers (2015: 65) bemerkt, dass Ideologien und Absichten innerhalb von Wohngemeinschaften auch über die Landesgrenzen hinaus ähnlich sind.

Generell werden die BewohnerInnen von **Cohousing** mit der Mittelklasse assoziiert, die „in der Regel über finanzielle Gleichheit, soziales Kapital, Zugang zu Fachwissen und ein starkes Gefühl für die persönliche und kollektive Wirksamkeit verfügen." (übersetzt aus Steele 2018, S.1). Durch die selbstverwaltende Struktur gelten sie als homogen und motiviert (vgl. Steele 2018).

Coliving unterscheidet sich in Bezug auf die Demographie des BewohnerInnen-Profils am ehesten vom **Cohousing**, nachdem letzteres aufgrund der ermöglichten weitreichenden Privatsphäre vermehrt Familien anspricht. Durch die Intergenerationalität kann das „aktivierende soziale Gefüge" einer Großfamilie aufgegriffen werden (vgl. Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen 2020), welches auch Alleinerziehende anspricht. Letztere finden das soziale Gefüge auch in **WG´s**, welche vor allem von der jungen Generation bewohnt wird (vgl. Brandl und Gruber 2014, S.33). Betreutes Wohnen ist demographisch am breitesten aufgestellt, wenn auch die einzelnen Einheiten in sich homogen sind und vielmehr den Betreuungsbedarf fokussieren. *Bond Society* misst im **Coliving** ein Durchschnittsalter von mehr als der Hälfte zwischen 30 und 35 Jahren und jede/r vierte Coliving-BewohnerIn sei FreelancerIn (vgl. Gautreau und Morio 2018, S.168).

Komponentenebene der BewohnerInnenstruktur

Nachdem die Dauer des Aufenthalts im Coliving teilweise auf nur eine Nacht limitiert ist (siehe Kapitel *Mietstruktur und Fristen*) und Coworking-Flächen beinhalten, wird damit eine Zielgruppe angesprochen, die eher mobil ist (vgl. Mauldwin 2019) und berufliches Networking betreibt. Tendenziell spricht dies **Selbstständige, Start-Up UnternehmerInnen, beruflich Reisende** bzw. ortsungebunden Arbeitende, Kreative und StudentInnen an (vgl. SMP GmbH & Co. KG 2020), die zwischen 21 und 30 Jahren sind (vgl. Sharma und Shah 2020, S. 26). 63 Prozent der von *Bond Society* untersuchten Einheiten sollen BewohnerInnen mit Nationalität des Standorts sein (vgl. Gautreau und Morio 2018, S.168).

Diese Gruppe an Menschen wird allgemein als „Millennials" und „**millennial-minded**" bezeichnet (vgl. Chan 2018, S. 5). Im Schnitt wechselt ein Millenial seinen Job alle drei Jahre (vgl. Deloitte 2018). Die Macherinnen von *Homy* berichten über die überraschende Diversität, beziehen sich damit aber auf die Diversität unter den Millenials, also auf Gruppen bestehend aus jungen Professionellen bis hin zu „lifestyle"- Gemeinschaften (vgl. Gautreau und Morio 2018). Die *Medici Living Group*-Wohnungen richten sich zum Beispiel einerseits an StudentInnen und PraktikantInnen und andererseits an „Young Professionals", deren Häuser stärker technologisiert sind (vgl. Schmidt 2017). Die Firma *KNDRD* hat Coliving Unternehmen nach ihren Konzepten in sieben Kategorien abgegrenzt, aus welchen sich das BewohnerInnen-Profil ableiten lässt: Higher End und global **Reisende**, **Studierende**, **Hotel-Gäste**, **UnternehmerInnen**, **Digital Nomads**, Schlafkapseln und leistbare Optionen sowie große Gebäude mit Mikro-Zimmern und Gemeinschaftsfokus (vgl. McDannell 2019, S.2).

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Der Forschung des Immobilienunternehmens *UBS* nach gibt es generell einen Bedarf von jungen Menschen, also Gen X, Gen Y sowie Millenials, die wegen Bildung oder Arbeit reisen und ein niedrigeres Einkommensniveau haben (vgl. Chan 2018, S.9). „Viele Menschen wechseln häufiger ihren Beruf, ziehen mehrmals um und leben in verschiedenen, auch wechselnden Beziehungsgeflechten.“ (Pechlaner und Innerhofer 2018, S.28).

Es zeichnen sich innerhalb von allen gemeinschaftlichen Wohnformen dennoch eher ähnliche Demographien ab, da dies die Kooperations- bzw. Betreuungsarbeit erleichtert (vgl. Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen 2020).

b. Distanz zur Gesellschaft

Systemebene der Distanz zur Gesellschaft

Diverse Motivationen wie Erholung, soziales Empowerment oder ökologische Nachhaltigkeit fungieren in manchen gemeinschaftlichen Wohnprojekten wie ein Leitbild als Vision. Diesbezüglich unterscheidet sich Coliving nicht sonderlich von bestehenden anderen Wohngemeinschaften.
Vor allem von der Gesellschaft distanziertere Personengruppen, also mit unkonventionellen Lebensvorstellungen, werden von Projekten mit experimentellem Charakter angesprochen, da sie dort auf Gleichgesinnte treffen, mit welchen sie ihre Ideen verwirklichen können. Aber auch ökonomischer oder sozialer Druck führt dazu, dass Wohngemeinschaften gebildet werden.

Durch die mediale Darstellung von verstärkt alternativen Fallbeispielen statt von Grundperspektiven der Beteiligten, wird das Bild der marginalen Gruppe bestärkt (vgl. Ahn et al. 2018, S.56). So verhält es sich bei **WG´s**, deren besondere Ausführungen medial im Vordergrund stehen, aber vor allem unter StudentInnen eine gängige Wohnform ist (vgl. Hannemann 2014, S.1). **Cohousing** hat sich global als traditionelle Wohnform etabliert, weshalb Bewohnende nicht mehr als marginale Gruppe gelten. Im **Betreuten Wohnen** werden Menschen mit besonderen Bedürfnissen – also der Gesellschaft distanziertere Gruppen – angesprochen. Nachdem der experimentelle Charakter von **Coliving** variiert und sich teilweise Marken am Markt etabliert haben, ist Coliving an einem Punkt angekommen, an dem es auch den Mainstream anspricht (vgl. Fix et al. 2020, S.5).

Komponentenebene der Distanz zur Gesellschaft

Diversität ist in der globalisierten Welt unter **IndividualistInnen** und damit im Coliving stärker angesagt, da Austausch im heutigen technologie- und OpenSource-basierten Netzwerk Treiber von Innovation ist. Das Interesse nach (und der Erfolg von) außergewöhnlichen Ideen hat dazu geführt, dass Arbeits- sowie Wohngemeinschaften **multikultureller** werden und gegenseitige Unterstützung auch unternehmensübergreifend funktioniert, ohne die internen Ziele zu verlieren (vgl. Reeder 2012).

Der Community Manager Ed Thomas spricht von einer “**meist extrovertierten**” Sammlung an Menschen (Ahn et al. 2018, S.107). Das bewährte japanische Unternehmen „Sakura House” orientiert sich an diversen migrierten Studierenden und Arbeitenden und bietet daher unter anderem halal Küchen und Gebetsräume (vgl. Lee 2021).

In Wien existiert Coliving oft in Form von Studierendenwohnheimen, wo Räumlichkeiten zum Lernen und Arbeiten angeboten werden, wie im Fall der Unternehmen *The Fizz* oder *The Student Hotel*.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

Letzteres mischt außerdem TouristInnen unter die Studierenden. *LifeX* und *CoLivi* dagegen bieten WG-Zimmer und werben mit dem diversen und professionellen Netzwerk.

Mehrwertabschätzung für den Wiener sozialen Wohnbau: BewohnerInnen-Profil

Zur Beschreibung der BewohnerInnen-profils wurden deren demographische Struktur sowie die Distanz bzw. die Visionen herangezogen. Zur Befragung den ExpertInnen aus dem sozialen Wohnbau wurde eine Abstraktion dieser Analyseergebnisse vorgenommen (siehe Spalte Abstraktion und *Appendix* Interview-begleitende Folien) und unterbreitet. Die ExpertInnen erkennen einen Mehrwert in der Integration der Coliving BewohnerInnen-Profile in den sozialen Wohnbau als auch einen Bedarf am Konzept von anderen Zielgruppen:

Kategorien	Merkmalstypen	Komponenten des Coliving	Abstraktion
BewohnerInnen-Profil	**BewohnerInnenstruktur:** junge Generation/ Selbstständige	TouristInnen	Stadtfremde und Selbständige
		Beruflich Reisende	
		StudentInnen/SchülerInnen	
		millenial-minded	
		GründerInnen	
		Kreative	
	Distanz zur Gesellschaft: mainstream	IndividualistInnen mit kollektivistischen Zügen	Diversität
		Meist extrovertiert	
		Multikulturell	

Tabelle 4: Zusammenfassung der Ergebnisse aus der Untersuchung in Kapitel *BewohnerInnen-Profil*; Quelle: eigene Darstellung (2021)

Möblierte gemeinschaftliche Unterbringung wird für eine wachsende Gruppe interessant, da der klassische Werdegang bestimmt durch Arbeit, Haus oder Wohnung und Kinder – aufgrund wachsender sozialer Absicherung, kultureller Durchmischung und technischer Entwicklungen (siehe Kapitel *Veränderungen in Demographie und Sozialstruktur*) so nicht mehr existiert. Es gibt durch alle sozialen Schichtungen durchgehend vielfach gebrochene Biographien, die immer wieder auch auf den Markt treten und dieses temporäre da nutzen können (Gutmann, persönliche Kommunikation, 07.12.2020). Dabei handelt es sich nicht nur um beruflich Reisende, sondern vor allem um allein oder getrenntlebend Erziehende, junge sowie migrierte Menschen.
Gemeinschaftliches Wohnen ist unterdessen für einsame, insbesondere ältere Menschen der Baby-Boomer Generation im Wiener Gemeindebau interessant und sinngebend (Girardi-Hoog, persönliche Kommunikation, 04.12.2020). Laut Frau Girardi-Hoog ist es häufig, dass ältere Menschen in großen Wohnungen wenig aktives Einkommen haben (persönliche Kommunikation, 04.12.2020). Dabei wird Alter in manchen Kulturen in Wien sehr hochgeschätzt und Wohngemeinschaften über Generationen daher interessant.

Neben den älteren Menschen sieht Martin Orner auch einen Mehrwert für andere Personengruppen mit weniger finanziellem Kapital (persönliche Kommunikation, 04.12.2020). Der „Networking“ Effekt kann im sozialen Wohnbau also durchaus auch erzielt werden, wenn zum Beispiel junge, aktive, selbstverwaltete Gruppen solidarische Effekte im Wohnbau versprühen, weil sie durch die

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Durchmischung und NachbarInnenschaft soziale Verantwortung übernehmen können (Orner, persönliche Kommunikation, 04.12.2020).

4.4. Architektur und Raum

In diesem Kapitel werden die räumlichen Dimensionen nicht unterteilt, sondern als Gesamtheit analysiert:

a. Nutzungen auf privater, gemeinschaftlicher und öffentlicher Fläche

Systemebene zur Gesellschaft

ArchitektInnen interessieren die baulichen Anforderungen zur Ermöglichung von diversen Nutzungen im gemeinschaftlichen Wohnen. Das *Studio Weave* unterscheidet die Projekte der acht Interview-PartnerInnen durch deren rechtliche, wie auch physische Struktur[16] (Abbildung 2).

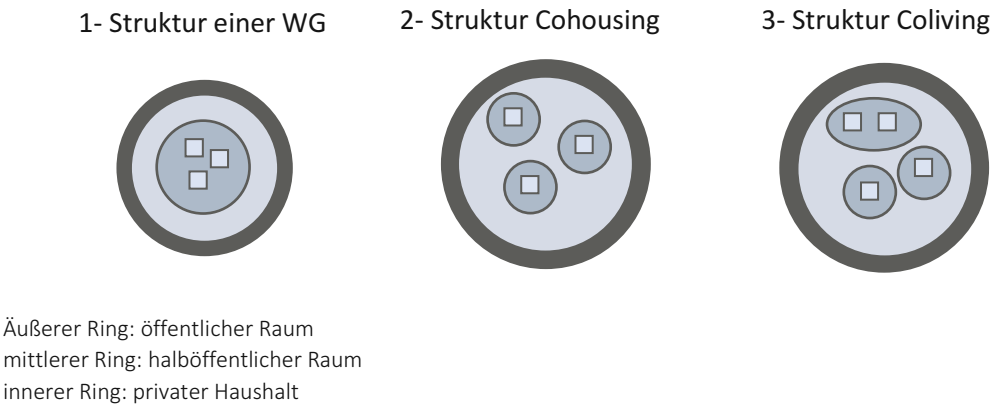

Abbildung 2: Physische Strukturen; Quelle: eigene Darstellung angelehnt an Ahn et al. 2018, S.64

Die privaten Einheiten von **WG´s** bieten die kleinste Nutzungsbreite – meist nur Schlafzimmer. Da Wohnzimmer, Küche und Bad (und gegebenenfalls Garten) gemeinschaftlich genutzt werden, gilt es als ein geteilter Haushalt[17] (Abb.2-1). Coliving ähnelt dem Cohousing und Betreuten Wohnen in der physischen Struktur mit privaten Schlaf- und Wohnzimmern, sowie Küchen (vgl. Mauldwin 2019; für Cohousing vgl. Projekt Neues Wohnen in Gemeinschaft 2020). Hier liegt die Absicht im Ermöglichen der eigenen Haushaltsführung, wobei die privaten Flächen im **Cohousing** tendenziell für Familien (Abb. 2-2) und die im **Betreuten Wohnen** und **Coliving** für Individuen gebaut sind. Außerdem kommt es im Coliving öfter vor, dass zwei Fremde sich Badezimmer und Küche teilen (Abb. 2-3) (vgl. *The Collective 2021).*

Komponentenebene zur Gesellschaft

Oft handelt es sich beim Coliving um kleinere, dichtere Privatflächen (sogenannte **Mikroapartments**) (BelForm 2018), die durch Gemeinschaftsflächen ergänzt werden, welche somit an Bedeutung

[16] die rechtliche Struktur wurde bereits in Kapitel *Mietstruktur und Fristen* beschrieben
[17] siehe Glossar

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

gewinnen. Typische Gemeinschaftsflächen im Coliving sind facettenreich – neben Grundausstattungen wie Küchen, Wohnzimmer und manchmal Badezimmer umfasst das Angebot der Gemeinschaftsräume vielseitige „kuratierte“ (vgl. Fix et al. 2020, S.32) Möglichkeiten für Sport, Mobilität oder Arbeit (siehe Kapitel *Dienstleistungen*). Herkömmliche Nutzungen von Räumen werden im Coliving neu gedacht.
Modulare und kollaborative Räume dienen als Erweiterung zum privaten Wohnraum und als zentraler Anker für den Aufbau von Zusammenhalt (vgl. BelForm 2018). Die Bodenpläne ähneln jenen von **Wohnheimen, Kondo Wohnen bzw. Hotel-Hybriden** aus (vgl. Fix et al. 2020, S.32). Außerdem kann Coliving aus privaten, modernen Suites in außerordentlich glanzvollen Gegenden kombiniert mit opulenten Gemeinschaftsflächen bestehen (vgl. Vornholz 2019, S.208). „Roomsharing“ (siehe Abbildung 2-3) wird als Option neben Einzeleinheiten angeboten (zum Beispiel bei *The Collective*). Eine „effiziente, professionelle Grundrissplanung“ gilt als einer der wertsteigernden Faktoren (vgl. Schmidt 2017, S.1).
Die ArchitektInnen von *Bond Society* sehen den vorrangigen Anreiz von Coliving in der Nähe von Wohnen zu Arbeit (vgl. Gautreau und Morio 2018, S.3). Das Coliving-Gewerbe erkennt vor allem in sehr dichten Städten große Fortschritte im Coliving. Die meisten Coliving-Einheiten befinden sich am Rande des Stadtzentrums (vgl. Gautreau und Morio 2018, S.174). Die Wahl der Lage basiert oft auf Gründen der Erreichbarkeit ohne Pkw, nachdem die Zielgruppe der Reisenden eher öffentlich mobil ist (vgl. Mauldwin 2019). Alle von *Bond Society* untersuchten Einheiten sind in unter zehnminütiger Fußläufigkeit an den öffentlichen Verkehr angebunden (vgl. Gautreau und Morio 2018, S.175).
Dem Unternehmer der *Medici Living Group* nach steigert Zentrumnähe den Marktwert der bewirtschafteten Wohnräume (vgl. Schmidt 2017).
Coliving hat anfangs keine spezifische Architekturform erzeugt, sondern ohne Notwendigkeit zum Umkonstruieren eine einfache Installation in **Einfamilienhäusern** geboten (vgl. Gautreau und Morio 2018, S.3). Die alten Gebäude versprechen zudem eine gewisse Authentizität, die die Generation der Millenials nachgefragt (vgl. Chan 2018, S.5). Im Gebäude von *Nest Copenhagen* beispielsweise leben insgesamt 21 BewohnerInnen auf vier Wohnungen verteilt, die jedoch Zugang zu allen Wohnungen haben (Nest Copenhagen 2021). Um kostenintensiven Kauf von Immobilien und damit einhergehend langen Rückzahlungsraten zu entgehen, werden teilweise ehemalige Gewerbegebäude erworben und umgebaut, soweit dies rechtlich möglich ist (vgl. Chan 2018, S.8). Die Abwanderung zahlreicher Industrieunternehmen nach Asien hat zu großflächigen Leerständen in vielen Städten Europas geführt, weshalb **alte Fabriken** – auch aufgrund geringer Nachfrage am Markt – beliebt und geeignet sind (vgl. Reeder 2012). Die Umwandlung von alten Hotels oder Villen eignet sich ebenfalls, da sie einen geringeren Renovierungsaufwand verzeichnen (Beispiel: Coconat 2020) (vgl. Fix et al. 2017). Die Hälfte der von *Coliving Insight* analysierten Betreibenden bzw. EntwicklerInnen haben bestehende Gebäude umgebaut (vgl. Fix et al. 2020, S.26). Mit Expansion hinsichtlich Größe und Menge entstehen aber mehr und mehr der Bauplanung an speziell **für Coliving-Zwecke designte skalierbare Gebäude** (Beispiel: *Ollie 2021;* vgl. Gautreau und Morio 2018, S.177). Genauer gesagt verdoppelte sich seit 2016 die Anzahl auf 27 Prozent (vgl. ibid.).
Das Design auf die Gemeinschaft anzupassen gilt als wichtig für ein erfolgreiches Coliving-Unternehmen, nachdem es mehr um den sozialen Faktor statt die Flächen selbst geht und das klar definierte Verhältnis zwischen privaten, gemeinschaftlichen und öffentlichen Flächen essentiell ist (vgl. Wood 2018; vgl. Clasper 10.10.18). Besonders da manchmal ein Teil der Gemeinschaftsflächen im Haus der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt wird. Außerdem vermischen sich zum Beispiel Arbeits- und Frühstücksräume oder Wasch- und Partyraum an einem Ort (vgl. Mörtenböck 2020). Das expansionsorientierte Design von Coliving fängt außerdem diejenigen auf, die in fremden Städten nach sozialem Anschluss suchen. Umfrageergebnisse zeigen, dass die Privatsphäre und damit die privaten

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Zimmer als sehr wichtig angesehen werden (vgl. SPACE 10 Research and Design Lab und Anton&Irene 2020). Die Fläche der privaten Zimmer von *The Collective Old Oak* in London sind laut Thomas, dem Community Manager von *The Collective*, beispielsweise zu klein, als dass Langzeit-Aufenthalte angenehm wären (vgl. Ahn et al. 2018, S.110).

Dennoch gerät die Tatsache, dass viele der neuen Gemeinschaftswohnformen Markenhotels ähneln – zum einen durch die Kombination aus privaten Räumen und anonymen Gemeinschaftsräumen, zum anderen durch Inflexibilität und Stillosigkeit - in die Kritik von *Space 10* wie auch *Bond Society* (vgl. Wood 2018).
Die durchschnittliche Wohnfläche pro BewohnerIn, wie auch die Anzahl an gemeinschaftlichen Wohnflächen hängt nicht mit der Anzahl an angebotenen Services zusammen (vgl. Gautreau und Morio 2018, S.179).

Mehrwertabschätzung für den Wiener sozialen Wohnbau: Architektur und Raum

Das Verhältnis aus privaten, gemeinschaftlichen und öffentlichen Flächen bestimmt die Raumaufteilungen im Coliving. Diese Analyseergebnisse wurden für die Befragung der ExpertInnen aus dem sozialen Wohnbau abstrahiert (siehe Spalte Abstraktion und *Appendix* Interview-begleitende Folien), damit eine gemeinsame Grundlage zum Verständnis von Coliving besteht. Die ExpertInnen erkennen den Mehrwert dieser Merkmale von Coliving vor allem in den nutzungsbreiten Gemeinschaftsflächen, die im Neubau bereits oft mitgedacht werden. Eine Nachrüstung im Bestand des sozialen Wohnbaus gilt als kostenintensiv, aber notwendig:

Kategorien	Merkmalstypen	Komponenten des Coliving	Abstraktion
Architektur und Raum	Privat – gemeinschaftlich – öffentlich: eigenständiger Haushalt für Einzelne	Wohnheime	hohe Qualität, Diversität und Effizienz
		Mikro- /Clusterwohnen	
		Hotel Hybride	
		traditionelle Wohnungen oder Häuser	
		eigens designte Grundrisse	
		alte Fabriken	

Tabelle 5: Zusammenfassung der Ergebnisse aus der Untersuchung in Kapitel *Architektur und Raum*; Quelle: eigene Darstellung (2021)

Der soziale Wohnbau in Wien sammelt sich nicht in einem bestimmten Stadtgebiet, sondern ist breit verteilt im Stadtbild und mit dem öffentlichen Verkehr gut erreichbar sowie mit Nähe zu Supermärkten und Kindergärten geplant worden. Die Mehrzahl der kommunalen Anlagen sind eigens designte Grundrisse als Wohnhausanlagen mit Blockrandbebauung. Die gemeinschaftlichen Räume im Gemeindebau basieren auf gründerzeitlicher Architekturidee und waren für Nutzungen wie Waschräume gedacht und lange entsprechend genutzt, bis sie vielfach in die privaten Haushalte verlegt wurden. Deshalb bestehen einige Gemeinschaftsflächen, aber die Nachrüstung an Diversität für Funktionsräume ist im Zuge von Sanierungen noch immer ein Thema im Gemeindebau. Leicht erreichbare Fahrradabstellräume sind in neuen gemeinnützigen Wohnprojekten mittlerweile kaum mehr wegzudenken. Spielzimmer und Arbeitsflächen dagegen sind im sozialen Wohnbau selten integriert, wobei ersteres von der Wiener Wohnen Vertreterin Julia Girardi-Hoog als wichtiger gesehen wird (persönliche Kommunikation, 04.12.2020). Die Werkbundsiedlungen verfolgten die gleiche

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Flächeneffizienz wie im Coliving, boten jedoch kaum Gemeinschaftsflächen. Insgesamt ist das Flächenausmaß von Gemeinschaftsräumen im Coliving größer und die Nutzungen elitärer, sowie die privaten Flächen kleiner, aber effizienter, also deren Nutzungsumfang trotz der Kompaktheit nicht weniger. KritikerInnen sehen darin „effektiv aufgemotzte Schlafsäle und High-end-Lifestyle-Services“ (übersetzt aus Clasper 10.10.18).

„Vielfalt und Flexibilität in den Wohnungsgrundrissen zahlreicher aktueller Wohnprojekte der GBV fördern die vielseitige (lebenslange) Nutzbarkeit der Wohnungen und damit auch eine durchmischte BewohnerInnenstruktur als Basis für eine stabile und interaktive Gemeinschaft.“ (Biwald et al. 2011, S.64).

Durch das gewachsene Homeoffice sind Arbeitsräume auch im standardisierten sozialen Wohnbau ein wichtiges Zukunftsthema (Gutmann, persönliche Kommunikation, 07.12.2020). Die Notwendigkeit der sozialen Distanzierung durch die Covid-19-Pandemie hat zahlreiche Arbeitende ins Homeoffice versetzt und Vorteile wie auch Nachteile verdeutlicht. Während Zeiteinsparungen und Effizienz attraktiv sind, sind Konflikte innerhalb des Haushalts (vgl. OGM Österreichische Gesellschaft für Marketing 2020, S.6) gewachsen. Aufgrund der Nachhaltigkeit der Wirkungen des Virus wurde es notwendig, ganze Prozesse zu digitalisieren, weshalb es wahrscheinlich ist, dass sich Homeoffice weitgehend etablieren wird und dem Wohnumfeld entsprechend eine größere soziale Funktion zukommt (Girardi-Hoog, persönliche Kommunikation, 04.12.2020). In Wohnhausanlagen müssen zukünftig Gemeinschaftsräume und Identifikationsangebote angeboten werden, da der Wohnraum an Bedeutung gewinnt (Orner und Girardi-Hoog, persönliche Kommunikation, 04.12.2020). Für die Diversität des Angebots im Umfeld bevorzugt der Wiener Gemeindebau bereits Nutzungen mit einem sozialen Mehrwert sowie Durchmischung (Girardi-Hoog, persönliche Kommunikation, 04.12.2020).

„In den letzten Jahrzenten haben BewohnerInnen, StadtplanerInnen, ArchitektInnen, die öffentliche Hand und AktivistInnen, wenn auch eher implizit, als hier, explizit - den sozialen und ökologischen Mehrwert von geteilten in Kombination mit kleinen Räumlichkeiten verstanden“ (übersetzt aus Nelson 2018, S.14). In Wien gibt es beispielsweise SMART-Wohnungen (vgl. Ludwig 2017, S.4-5), die als Clusterwohnungen gelten. Die Förderungen für die SMART-Wohnungen gelten nicht für neu nach Wien Gezogene, welche somit auf dem freifinanzierten Wohnungsmarkt angewiesen sind.

Die Gemeinnützigen Bauvereinigungen unterliegen in Wien derzeit der Einschränkung zum Errichten und Verwalten von Wohnungen unter 150 Quadratmetern (Orner, persönliche Kommunikation, 04.12.2020). Gibt es keine gesetzliche Adaptierung, wäre die Planung als Heim möglich (Orner, persönliche Kommunikation, 04.12.2020). Bei Bestandswohnungen im Gemeindebau liegt die Herausforderung auch darin, dass veraltete Einrichtungen und Ausstattungen das Zusammenwohnen erschweren (Girardi-Hoog, persönliche Kommunikation, 04.12.2020). Technische Lösungen ermöglichen effiziente modulare Räume, führen aber mit sich, dass man exakter sein und hinter sich aufräumen muss - man ist ständig außenbestimmt (Gutmann, persönliche Kommunikation, 07.12.2020).

Der soziale Wohnbau mit Gästezimmern für Besuche kommt nicht ganz an die aus der Hotelbranche gewachsenen Grundrisse und Coliving als „Hotel Hybrid“ heran. Sozial gebundene Wohnheime bestehen in Wien, während alte Fabriken tendenziell als Gemeinschaftsräume dienen oder abgerissen werden.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

4.5. Zusammenfassung der System- und Komponentenebene

Der Vergleich auf Systemebene beantwortet die erste Fragestellung dieser Arbeit und liefert ein grobes Verständnis für das Konzept Coliving. Mit der vergleichenden Fallstudie ließ sich auf der Systemebene feststellen, welche Merkmale von Coliving Schwankungen gegenüber den anderen Varianten und somit Besonderheit aufweisen. Die gemeinsamen Merkmale werden dennoch nicht als Erklärung für den Erfolg von Coliving ausgeschlossen. Vielmehr ist die Kombination der verschiedenen Merkmale von Coliving eine wichtige Erkenntnis.

Kategorien	Merkmalstypen	Struktur Cohousing	Struktur WGs	Struktur Betreutes Wohnen	Struktur Coliving
Rahmen-bedingungen	**Wohnflächen**	gemeinschaftlich genutzt			
Organisation Wie wird betrieben?	**Geschäftsmodell**	selbst-verwaltend	selbst-verwaltend	top-down	top-down
	Mietstruktur	Langzeit	Langzeit	Langzeit	**Kurzzeit**
	Dienstleistungen	keine	keine	Wahl	Wahl
	Medien	Soziale Medien	Soziale Medien	Websites, Soziale Medien	Soziale Medien, spezielle Apps
Gemeinschaft Wie wird die Gemeinschaft integriert, gebildet und zusammengehalten?	**Partizipation**	gemeinschaftlich initiiert und mitbestimmend	zentral sowie gemeinschaftlich-initiiert und mitbestimmend	zentral initiiert und Stimmanteil	zentral initiiert und Stimmanteil
	Gemeinschafts-findung	mittels Castings	mittels Castings	mittels definierten Kriterien	abhängig von der Gruppengröße
	Gemeinschafts-wesen	basierend auf Aufgaben-aufteilung	basierend auf Aufgaben-aufteilung	basierend auf gleichen Bedürfnissen und Austausch	basierend auf gleichen Bedürfnissen und Austausch
BewohnerInnen-Profil Welche Zielgruppe wird angesprochen?	**BewohnerInnen-struktur**	Familien, Allein-erziehende	junge Generation, Allein-erziehende, Ältere	Betreuungs-bedürftige	**junge Generation/ Selbstständige**
	Distanz zur Gesellschaft	mainstream	mainstream	distanziert	mainstream
Architektur und Raum Wie werden Flächen genutzt?	**Privat – gemeinschaftlich – öffentlich**	eigenständiger Haushalt (meist Familien)	geteilter Haushalt	eigenständiger Haushalt für Einzelne	eigenständiger Haushalt für Einzelne

Tabelle 6: Zusammenfassung der Ergebnisse aus der Abgrenzung auf Systemebene, Quelle: eigene Darstellung (2021)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Auf dem oberflächlicheren Level der Systemebene, ähnelt Coliving dem Betreuten Wohnen stark. Unterschiede (in der Tabelle hellblau markiert) liegen nur im BewohnerInnen-Profil und dem temporären Wohnen, welche jedoch in der Komponentenebene Verkettungen und Spezifikation nach sich ziehen. So wirkt sich etwa das BewohnerInnen-Profil auf die Art der Dienstleistungen aus.

Mit genauerer Betrachtung der Komponenten konnte Logik und Tiefe in die Beobachtung von Coliving gebracht werden. Die folgende Tabelle zeigt zusammenfassend die Komponenten von Coliving sowie die Abstraktion der Systemebene, die als Grundlage für die Befragung herangezogen wurde (siehe Tabelle 7).

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

Kategorien	Merkmalstypen	Komponenten des Coliving	Abstraktion
Organisation Wie wird betrieben?	**Geschäftsmodell:** top-down	Hotel-Betriebe	gewinnbringende, flächeneffiziente Räumlichkeiten
		wertorientierte Gemeinschaften	
		PrivatunternehmerInnen	
		Startups aus der Sharing Economy	
		Immobilienagenturen als Vermittlung	
	Mietstruktur: Kurzzeit	tageweise	flexibel, einfach und individuell vereinbarte Aufenthalte
		wochenweise	
		monatsweise	
	Dienstleistungen: Wahl	Events	Verknüpfung von Wohnen, Arbeit und Freizeit
		Fitness- und Wellnessbereiche	
		Spielzimmer	
		Carsharing	
		Arbeitsflächen	
	Medien: Soziale Medien, eigene Apps	eigene Apps	unternehmenseigene Plattformen
		Blog / Website	
		Soziale Medien	
Gemeinschaft Wie wird die Gemeinschaft integriert, gebildet und zusammengehalten?	**Partizipation:** zentral initiiert, Stimmanteil	digitale Votes	hierarchisch mit Gewicht auf KundInnenzentrierung
		transparentes Feedbacksystem	
		BewohnerInnen-Versammlungen	
		über Community ManagerInnen	
	Gemeinschaftsfindung: abhängig von der Gruppengröße	Online Profil	technologiegestützte Gemeinschaftsfindung
		Interviews	
		Algorithmen	
	Gemeinschaftswesen: basierend auf gleichen Bedürfnissen und Austausch	basierend auf Aktivitäten und Events	Gewicht auf Netzwerken
		basierend auf definiertem Kodex	
		basierend auf Kollaborationen und professionellen Kooperationen	
		Sharing Economy	
BewohnerInnen-Profil Welche Zielgruppe wird angesprochen?	**BewohnerInnenstruktur** junge Generation/ Selbstständige	TouristInnen	Stadtfremde und Selbständige
		Beruflich Reisende	
		StudentInnen/SchülerInnen	
		millenial-minded	
		GründerInnen	
		Kreative	
	Distanz zur Gesellschaft: mainstream	IndividualistInnen mit kollektivistischen Zügen	Diversität
		meist extrovertiert	
		multikulturell	
Architektur und Raum Wie werden Flächen genutzt?	**privat-gemeinschaftlich-öffentlich:** eigenständiger Haushalt für Einzelne	Wohnheime	hohe Qualität, Diversität und Effizienz
		Mikro- /Clusterwohnen	
		Hotel Hybride	
		traditionelle Wohnungen oder Häuser	
		eigens designte Grundrisse	
		alte Fabriken	

Tabelle 7: Zusammenfassung der Ergebnisse aus der intensiven Untersuchung auf Komponentenebene; Quellen: eigene Darstellung (2021)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Die Abstraktion vom Globalen aufs Lokale wurde durch die Befragung erreicht. Sie hat vor allem gezeigt, dass im Coliving zum Teil Bedürfnisse gedeckt werden, die im sozialen Wohnbau so nicht gedeckt werden (sollen). Bevor die Abschätzungen zum Mehrwert zusammengefasst werden, werden sie im nächsten Kapitel auf die inklusiven und exklusiven Dimensionen untersucht. Denn nachdem der soziale Wohnbau von der Stadt gefördert wird, unterliegt er diesen politischen Rahmenbedingungen.

Die Kosten für Zimmer sind in den meisten Coliving-Einheiten höher als die in herkömmlichen Wohnungen (siehe Kapitel *Komponentenebene der Dienstleistungen*). Das lässt vermuten, dass die Wohneinheiten nicht aufgrund von Leistbarkeit gemietet werden, sondern dass bestimmte Bedürfnisse gedeckt werden.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

Diskussion des Mehrwerts

Die im vorherigen Kapitel aufgezeigten Unterschiede zu anderen gemeinschaftlichen Wohnformen, als auch die Kombination aus den Komponenten, begründen wohl den Boom des Coliving-Gewerbes (das zeigt die steigende Anzahl an Coliving Unternehmensgründungen vgl. Jones Lang LaSalle IP, Inc 2019, S.2). Das Entstehen von Coliving wird dabei als Reaktion von Seiten des Markts auf heutige Bedürfnisse gesehen. Anscheinend werden im Coliving Bedürfnisse von NutzerInnen gedeckt, die sonst am Wohnmarkt nicht erfüllt werden. Die Stadt Wien setzt sich zum Ziel, „…die Bedürfnisse der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen gezielt und systematisch in den Blick“ zu nehmen (Magistrat der Stadt Wien 2019, S.42). Daher wird geprüft, ob die Merkmale von Coliving einen Mehrwert für den sozialen Wohnbau ergeben können, indem sie auf die sozial inklusiven Dimensionen untersucht werden. Denn als geförderte WohnanbieterInnen unterliegen die AkteurInnen des sozialen Wohnbaus den politischen Regelungen, welche besagen, dass Bedürfnisse in den Blick genommen und die Gestaltung der politischen und verwaltenden Handlungen Wiens sozial inklusiv sein sollen (vgl. Magistrat der Stadt Wien 2019, S.13).
Coliving bietet Teilhabe an einer Gemeinschaft und angemessenen Wohnraum für bestimmte Lebensmodelle, weshalb es als ein sozial inklusives Konzept gesehen werden kann. Zur Überprüfung, ob das Coliving-Konzept diesem Leitziel der Stadtplanung entspricht, wird der Ansatz der sozialen Inklusion zunächst erläutert, indem geklärt wird, warum viele Städte den Anspruch erheben, sozial inklusive Stadtplanung zu betreiben. Dafür werden die Faktoren, die zu Ausgrenzung führen, erörtert. Anschließend wird gezeigt, wie der Begriff politisch verwendet wird. Darauffolgend verdeutlichen die zentralen Theorien und Dimensionen der sozialen Inklusion die Komplexität und die Notwendigkeit zur vielschichtigen Betrachtung und Überprüfung der Merkmale des Coliving-Konzepts in Kapitel *Bewertung des Mehrwerts.*

5.1. Soziale Inklusion als Zielsetzung

„Soziale Inklusion steht für eine offene und solidarische Gesellschaft, für friedliches Zusammenleben, gegenseitigen Respekt und Akzeptanz.“ (Magistrat der Stadt Wien 2014, S. 72). Gerade unter dem Aspekt der prognostizierten Urbanisierung steht die Stadtplanung vor der Aufgabe, Exklusion und Ungleichheiten zu verhindern (vgl. The World Bank Group 2020).
Zunächst ist wichtig zu klären, dass vielfältige Deutungen von sozialer Inklusion bestehen. Im deutschsprachigen Raum wird damit oft Bezug auf Menschen mit Beeinträchtigung oder Behinderung genommen. Im Zusammenhang mit dem Thema der vorliegenden Arbeit wird mit sozialer inklusiver Planung das Bilden von Strukturen, welche Teilhabe und Einbeziehung von allen Gesellschaftsmitgliedern ermöglichen soll, verstanden (vgl. Magistrat der Stadt Wien 2019, S.110; vgl. Bartelheimer et al. 2020, S.52). Auch die Minimierung von Strukturen, die von städtischen Funktionssystemen ausschließen, wird mit dem breiten Inklusions- bzw. Exklusionsbegriff verbunden (vgl. Bartelheimer et al. 2020, S.52). Bei den Strukturen, die Teilhabe ermöglichen, handelt es sich um arbeitsmarkt-, wirtschafts-, bildungs- und sozialpolitische Strukturen.

Der Begriff Integration wird im deutschsprachigen Raum oft auf ein Individuum und dessen Anpassung zu einer dominierenden Gruppe bezogen, soll in dieser Arbeit aber als Begriff für Teilhabe an Funktionssystemen gedacht werden.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

a. Faktoren von Ausgrenzung

Warum besteht in der Stadtplanung der Anspruch zur sozialen Inklusion?

Die Struktur und Traditionen der urbanen Gesellschaft verändern sich durch die wachsende Zuwanderung in Städte (vgl. Molt 2017). Bei rapidem Stadtwachstum gelten vor allem „schwächere Bevölkerungsgruppen“ (Molt 2017, S. 2) zu den Ausgegrenzten.
Hier muss festgehalten werden, dass Ausgegrenzte nicht zwingend in Armut leben, sowie Arme nicht unbedingt ausgegrenzt werden (vgl. Fernández de la Hoz, Paloma 2001). Der prozesshafte Ursprung von Ausgrenzung deutet darauf hin, dass eine Dynamik im Begriff der Inklusion vorliegt, welche unterschiedliche Zonen annimmt (vgl. Castel und Pfeuffer 2008). Robert Castel benannte folglich die Zone der Prekarität, welche geprägt ist von Unsicherheit und Instabilität zwischen den zwei extremen Zonen der Integration und der Ausgrenzung. Beim Begriff der Prekarität ist die Unterscheidung zwischen subjektiver und objektiver Wahrnehmung wichtig, um den Grad der Freiwilligkeit – also der Erfüllung eigener Vorstellungen - der prekären Situation miteinzubeziehen (vgl. Wimbauer und Motakef 2020).

Segregation als räumlich-ausgeprägtes Symptom von Ausgrenzung

Christiane Molt untersuchte in „Soziale Auswirkungen von Urbanisierung“ das Phänomen von Stadtwachstum und seinen Auswirkungen. Molt (2017) benennt in ihrer Untersuchung folgende Kausalhypothese:
Stadtwachstum -> Räumliche Segregation -> Ausgrenzung -> Kriminalität und Gewalt
Räumliche Segregation ist eine der Veränderungen, die Stadtwachstum zur Folge hat – so der Ansatz der Sozialökologie. Stadtstrukturen sind ungleichmäßig, so gibt es Viertel, welche bestimmte Funktionen verstärkt aufweisen. Ein bekanntes Beispiel ist La Défense in Paris, das dominiert wird von Bürohochhäusern. Diese funktionale Segregation wurde zum einen mit stadtplanerischen Instrumenten gelenkt, um sich gegenseitig störende Funktionen räumlich zu trennen. Auf der anderen Seite sind private UnternehmerInnen starke Lenkungs-AkteurInnen in ihrer Standortwahl (vgl. Häußermann et al. 2004).
So wie Nutzungen in einer Stadt nicht gleichmäßig verteilt sind, sammeln sich auch Gruppen und Schichten in einer Stadt (vgl. Häußermann et al. 2004). Vor allem der Zuzug von Menschen verschiedener Kulturen bewirkt räumliche Gruppierungen – auch residentielle Segregation genannt, nachdem in der fremden neuen Heimat die Nähe zu Gleichgesinnten gesucht wird. Das Auftreten von NachbarInnenschaften mit einer Überzahl von BewohnerInnen eines sozialen Milieus oder Lebensstils wird symbolische Segregation genannt und verläuft meist freiwillig (vgl. Häußermann et al. 2004). Die gruppierten Wohnviertel sind weltweit in Städten beobachtbar, zum Beispiel in Form von China Towns. Sie bieten Austausch und ermöglichen gemeinsame Interessensvertretung. Diese positiven Effekte zeigen, dass es Segregation nicht per se zu vermeiden gilt.
Segregation wird meist dann (politisches) Thema, wenn sich soziale Ungleichheiten in der Stadtstruktur zeigen, indem BewohnerInnen sich Räume nicht aufgrund von Lebensstil, sondern Einkommen oder Herkunft aneignen (müssen). Umkämpfte Räume sind somit treibende Kräfte von Stadtentwicklung. Problematisch wird dieser Kampf um Raum, wenn er in Marginalisierung resultiert. Dabei wird die Zugänglichkeit zu bestimmten Sozialräumen aufgrund von symbolischen oder wirtschaftlichen Faktoren für manche BewohnerInnen-Gruppen eingeschränkt (vgl. Häußermann et al. 2004). Den BewohnerInnen werden ungleiche Lebenschancen und -qualitäten geboten. Weiters kann „…soziale

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Ungleichheit [kann] durch räumliche Segregation befestigt und sogar verschärft werden." (Häußermann et al. 2004, S. 146).
Essentiell in der Exklusionsdebatte sind folglich die Konsequenzen von Segregation, vor allem, wenn Personen durch Teilhabebegrenzungen hilfsbedürftig werden und Schwierigkeiten haben, ihr Leben selbständig zu bewältigen. Mit dem Begriff der Teilhabe wird in dieser Arbeit auf Individuen fokussiert.

Sozialer Ausschluss kann durch die heutige Komplexität in urbanen Gesellschaften andere, sehr unterschiedliche Ursachen haben. „Technologische Entwicklungen, Digitalisierung und Automatisierung, vor allem aber auch der fortschreitende Klimawandel…" (Magistrat der Stadt Wien 2019, S.111) und befristete Arbeitsverträge sind sehr aktuelle Entwicklungen, die neue Herausforderungen und damit Ausgrenzung entstehen lassen können. Befristete Mietverträge führen des Weiteren zu Unsicherheiten. Die im Kapitel *Gründe für den Aufschwung von Coliving* beschriebenen Phänomene, wie die Urbanisierung, sind damit Ursachen für das Entstehen von Coliving und gelten zugleich als neue Herausforderungen, die zu Ausgrenzung führen können.

b. Politische Zielsetzung

Diese Faktoren gelten als neue Gründe, warum sozialer Zusammenhalt und damit das Thema Inklusion Mittelpunkt der Ziele der Weltbank und anderer Entwicklungs-AkteurInnen ist. Auch in den Zielen (Ziel 11) für nachhaltige Entwicklung der Vereinten Nationen werden „inklusive, sichere, widerstandsfähige und nachhaltige" Städte gefordert (vgl. The World Bank Group 2020). Die Exklusionsdebatte wurde in Europa durch Unruhen in Vorstädten in den achtziger Jahren und darauffolgende Programme der EU verbreitet und gilt als Gegensatz zu Inklusion. Eines der fünf Kernziele der Strategie „Europa 2020" ist die Bewahrung der EuropäerInnen vor dem Risiko der Armut oder der sozialen Ausgrenzung (vgl. European Commission 2017).
Auch im Rahmen der „Smart City Wien Rahmenstrategie" werden Ziele gegen Ausgrenzung benannt; „…soziale Inklusion und Chancengleichheit gehören zu den Grundwerten der Stadt." (Magistratsabteilung 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung 2018). Um Chancengleichheit für alle StadtbewohnerInnen sicherzustellen und eine inklusive Stadtplanung zu betreiben, bedarf es einem Mix aus quantitativen (ausreichendes, leistbares Angebot) und qualitativen (geeignetes Angebot) Maßnahmen. Es kann jedoch keine Patentlösungen für Städte geben. Liegt der Grund für Ausgegrenztheit beispielsweise am Verlust von politischen und sozialen Rechten, kann mit Regelungen für systemische Zugänglichkeit gearbeitet werden. Bei räumlicher Ausgrenzung kann Infrastruktur und Angebot in den benachteiligten Räumen bzw. für benachteiligte Personengruppen oder Einrichtungen geplant werden.
Es gibt zahlreiche Wege, um inklusionsorientiert zu planen, weshalb eine Analyse der Umstände eines Umfelds nützlich ist. Lokalspezifische Lösungen können durch standortbezogene Analysen gefunden werden, welche aufgrund der Dynamik von Stadtentwicklung stetig aktualisiert werden sollten. Im Fall der Stadt Wien wird dies im Format von Stadtentwicklungskonzepten erarbeitet. Wien setzt in der „Magistrat der Stadt Wien 2019" Ziele zur Sozialen Inklusion in den Bereichen Vielfalt, Wohnen, Arbeitswelt und Entlohnung, Gemeinwesen und Zugänglichkeit zu Dienstleistungen der Stadt (vgl. Magistrat der Stadt Wien 2019, S.111-115). Sozial inklusive Prozesse tragen zur Inklusion bei, aber sind nicht das einzige Mittel. Auch die hochwertige Daseinsvorsorge liefert ihren Beitrag für eine sozial inklusive Stadt. Gemeindewohnungen werden als eines der zentralen Instrumentarien für Soziale Inklusion genannt (vgl. Magistrat der Stadt Wien 2019, S.42).

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Es wird deutlich, dass Soziale Inklusion Thema in der Raumplanung sowie den Politik- und Sozialwissenschaften ist und zeigt damit einerseits die Wichtigkeit und andererseits die Mehrdimensionalität des normativen Begriffs. Im nächsten Kapitel wird ein konvergentes Verständnis von Inklusion gesucht und dessen Dimensionen aufgezeigt.

c. Dimensionen sozialer Ausgrenzung

Mit Inklusion wird der Ausgrenzung bzw. der Exklusion ein positiver Gegensatz gestellt. Dazwischen herrschen vielfältige Formen von Ungleichheit. Ausgrenzung, ob bedingt durch Stadtwachstum oder andere Faktoren, muss sich nicht räumlich ausprägen, sondern zeigt sich – weit weniger offensichtlich – in Zugänglichkeit zu bestimmten Gütern und Dienstleistungen von verschiedenen Funktionssystemen.

Allgemein soll Inklusion Teilhabe an städtischen Strukturen ermöglichen und nimmt in jeweiligen Theorien inhaltliche Variationen an. Damit ist es ein beliebter, weil normativer und relativer, Begriff für Zielsetzungen und Strategien in der Politik und birgt zudem die Gefahr emotional überladen zu sein. Es soll daher eine vielseitige Untersuchung der Dimensionen von Inklusion, Exklusion beziehungsweiße Ausgrenzung vorgenommen werden, anstatt eines Versuchs der Definition. Durch die Dimensionierung von Ausgrenzungsfaktoren kann dem Anspruch zur Inklusion, den viele politische Zielsetzungen erheben, auf den Grund gegangen werden und realistische, den Ursprüngen von Exklusion angepasste Inklusionsmaßnahmen, definiert werden.

Eine Zusammenstellung diverser Analyseversuche des Begriffs und zusammenhängender Phänomene – mitunter einflussreiche Ansätze wie die von Martin Kronauer und Robert Castel – wurde von Paloma Fernández de la Hoz (2001) in „Soziale Ausgrenzung: Hintergründe eines Begriffs“ vorgenommen. Daraus zeigt sich die verbreitete Einordnung in wirtschaftliche und soziale Dimensionen.

Nachdem anfänglich Ausgrenzung hauptsächlich auf den Arbeitsmarkt, Unterkunft und Einkunft bezogen wurde, entstand in wissenschaftlichen Kreisen die Dimension der Ausgrenzung von sozialen Kontakten und Isolation. Martin Kronauer und William Julius Wilson (Kronauer 2010) sehen residentielle und funktionale Segregation als einer der Verursacher. Stigmatisierung und Disqualifizierung gelten als qualitative Faktoren der sozialen Exklusion. Soziale Netze und Kommunikation spielen eine wesentliche Rolle in der Ermöglichung von Teilhabe.
Später wurden die wirtschaftlichen und sozialen Dimensionen um politische, zeitliche und kulturelle Dimensionen erweitert. Diskriminierungen finden also nicht nur durch ökonomische Faktoren wie dem Verlust eines Arbeitsplatzes oder durch soziale Faktoren wie dem Verlust eines Beziehungsnetzwerks statt. Diskriminiert wurden und werden auch heute bestimmte Gruppen vom politischen Recht, indem beispielsweise das Wahlrecht nur StaatsbürgerInnen und nicht allen BewohnerInnen eines Landes vergeben wird. Damit werden sie von Entscheidungsprozessen exkludiert. Die zeitliche Dimension enthält Faktoren wie die Dauer und Häufigkeit von Teilhabe in einem Entwicklungsmodell.
Auf die wirtschaftliche Dimension lässt sich der berufliche Faktor aufbauen, welcher ebenso das Einkommensniveau wie auch Arbeitsbedingungen und -erfahrungen miteinbezieht. Als persönliche Faktoren zur Inklusion gelten beispielsweise Gesundheit, Fähigkeit zur Eigeninitiative oder Motivation. Es steht fest, dass sozial inklusiv-agierende Städte nicht allein aus Maßnahmen einer Dimension bestehen können, sondern ein Gleichgewicht aus allen benötigen (vgl. The World Bank Group 2020).

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Die Ergebnisse aus der Befragung und Literaturrecherche – also der Merkmale von Coliving und deren Mehrwertabschätzung - können ganz konkret mit diesen Dimensionen geprüft werden. Im nächsten Kapitel wird also das Herunterbrechen der Aspekte von Coliving auf die Praxis im sozialen Wohnbau (siehe Kapitel der Mehrwertabschätzungen) durch die Theorie und Zielsetzung der sozialen Inklusion verbunden.

5.2. Bewertung des Mehrwerts

In Lebens- und Wohnmodellen, die von traditionellen Wohnraumaufteilungen abweichen, lassen sich vielseitige Soziostrukturen beobachten (vgl. Hannemann 2014). Coliving ist eine Reaktion auf diese veränderten Lebensformen, indem Besitz und Zugang neu gedacht werden und Wohnen mehr als nur eine Unterkunft ist. Nun stellt sich die Frage, ob die Merkmale des Coliving den sozial inklusiven Zielen der Stadt Wien gerecht werden. Denn nachdem die Politik die Rahmenbedingungen für den sozialen Wohnbau setzt, kann angenommen werden, dass er Interessen der sozialen Inklusion unterstützt.

Gestützt durch die Theorie der sozialen Inklusion, als eines der wichtigen Leitziele der Wiener Stadtplanung, wird nun die Erarbeitung der sinnvollsten Merkmale, die einen Mehrwert bieten können, geleitet (mit Pfeilen hervorgehoben). In diesem Kapitel werden die in Coliving integrierten Prozesse und Aspekte – aufbauend auf den Ergebnissen der Befragungen – auf Faktoren der Ausgrenzungs- sowie Inklusionsdimensionen untersucht. Die systemtheoretische Beobachtung von inkludierenden sowie exkludierenden Faktoren deckt Zugangsmöglichkeiten und -begrenzungen zu Funktionssystemen auf.

Skaleneffekte führen zu Einsparungen im Einkauf, Vermarktung und in der Planung, wenn Baupläne, Kommunikationsstrategien, Design und Einrichtungen mehrmals an verschiedenen Orten verwendet werden. Auch im Betrieb werden zum einen Kosten durch die zentrale top-down Organisation von bspw. Wartungsarbeiten oder den Einrichtungen reduziert, da Aufwand für Durchführende, als auch NutzerInnen, die sich nicht selbst um Reparaturen oder Möblierung kümmern müssen, verringert werden. Zum anderen wird Aufwand für Absprachen reduziert. Das folglich verringerte Konfliktpotential unter den BewohnerInnen vereinfacht das Zusammenleben von größeren Gruppen. Der Fokus auf effiziente Organisation für eine Masse an Menschen kommt schließlich der Profitmaximierung entgegen. Die vielversprechenden Gewinne bergen eine Gefahr in der Verdrängung bestehender Nutzungen. Da durch Coliving höhere Renditen eingebracht werden können als durch Wohnen auf traditionelle Art und Weise, werden gewinnbringendere oft gegenüber anderen weniger profitablen Einrichtungen von EigentümerInnen bevorzugt - vor allem nachdem Coliving als Investitionsanlage beworben wird (vgl. Chan 2018). Das Berliner Jugendzentrum „Potse“ ist ein Beispiel, das im Zuge der Gentrifizierung der Potsdamer Straße für ein Coliving-Unternehmen geräumt wird (vgl. Scherzinger 2018; laut der Facebookgruppe „Potse Berlin“ standen die Räumlichkeiten noch am 14.01.2021 vor der Räumung). **Daher sollte im gemeinnützigen Sinne nicht Gewinn für Einzelne maximiert, sondern Kosten für Miete, Dienstleistungen und Güter durch Teilen reduziert werden.**

Einsparungswirkungen können schon bei Zweipersonenhaushalten erreicht werden, der Fokus auf Masse ermöglicht jedoch ein breiteres Angebot an Dienstleistungen. **Die räumliche Nähe vieler BewohnerInnen erlaubt eine effiziente Organisation von Dienstleistungen im Bereich Wohnen, Arbeit und Freizeit.** Die angebotene Servicepalette sowie die geleitete Organisation ist dabei nur für labile Personen sinnvoll, die durch eigene Organisation in die Gesellschaft und das System integriert

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

werden (siehe Kapitel *Mehrwertabschätzung für den Wiener sozialen Wohnbau: Organisation*). Die zentrale Betreuung einer Vielzahl an selbstbestimmten MieterInnen ermöglicht folglich eine Kosteneffizienz einer größeren Menge an Dienstleistungen (wie es auch die Konzeptidee von Betreutem Wohnen oder Studierendenwohnheimen ist), die mehr und mehr gefragt sind (siehe Kapitel *Komponentenebene der BewohnerInnenstruktur*).
Wenn die Gruppe größer ist, funktioniert das Sharing besser, denn es kann von mehreren BewohnerInnen geborgt werden (vgl. Ahn et al. 2018, S.148). Coliving-Typologien erfüllen das Bedürfnis und den Wunsch, leistbar zu wohnen, aber auch mit anderen zu teilen und zu interagieren (vgl. Patel 2018, S.28). Besonders Einzelne, die durch neue Lebensstile zur wachsenden NutzerInnengruppe zählen, finden im Teilen ein adäquates Angebot, da Investitionen für selten genutzte Güter wie Bohrmaschinen oder Freizeitausrüstung nicht allein getätigt werden müssen.

➔ **Große skalierbare zentralisierte Organisationen können leistbare Zusatzservices anbieten**

In Institutionen, deren Angebote exklusiv für BewohnerInnen zur Verfügung gestellt werden, können Inselwirkungen entstehen. Dabei handelt es sich um geschlossene, von der NachbarInnenschaft abgeschottete Einrichtungen, die sich räumlich segregieren – anstatt zur breiteren Gemeinschaftsbildung im ganzen Quartier beizutragen. Hier wird die NachbarInnenschaft vom Zugang zu Gütern, Dienstleistungen und schließlich sozialen Netzwerken ausgeschlossen. Um stattdessen das Teilen über den sozialen Wohnbau hinaus anzuregen, ist es wichtig, die NachbarInnenschaft in die Möglichkeiten zum Teilen einzubinden. **Potential im Sharing liegt also vor allem bei Öffnung nach außen, was zudem die Erfolgschancen verbessert, da Nachfrage und Angebot größer sind.**
Ziele wie Ressourcenschonung und Teilhabe werden auf lange Sicht durch das Teilen, sowie den Aufbau von Fähigkeiten und NachbarInnenschaften gefördert. Denn integrierte gemeinschaftliche Güter und die Sharing Economy machen deren Besitz redundant. Schifferes und Shafique (2018:39) heben hervor, dass Coliving die Diversifizierung des Finanzsektors fördert, indem keine Eigentumsfixierung notwendig ist und Initiativen wie Peer-to-Peer-Kredite oder Mikrofinanzierung nachwachsen. Darüber hinaus lockt das professionelle Umfeld aus der „eigenen Komfortzone“ (Ahn et al. 2018, S.110) und berufliche Kontakte können geknüpft werden. Zusammenleben und Austausch mit Gleichgesinnten regen Selbstverwirklichung und Eigeninitiative an, indem sich gegenseitig unterstützt wird, weshalb Inklusion in der persönlichen Dimension vorangetrieben wird (siehe Kapitel *Gemeinschaftswesen*).

➔ **Teilen (statt Besitzen) von Gütern, Dienstleistungen und Aktivitäten mit Öffnung nach außen regen Selbstverwirklichung und NachbarInnenschaften an**

Wird die Wohnung oder das Haus nicht touristisch, sondern klassisch vermietet, darf das Mietverhältnis (bei unbefristeten Verträgen erst nach 12 Monaten) unter einer dreimonatigen Frist seitens der MieterInnen oder unter wichtigen Gründen, zum Beispiel bei Eigenbedarf, seitens der VermieterInnen gekündigt werden. Die touristische Untervermietung dagegen (wenn das Coliving-Team eine Einheit selbst mietet) ist nur beispielweise in Geschäftsräumlichkeiten erlaubt, welche nicht dem Mietrechtsgesetz, sondern dem Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) unterliegen (vgl. Bundesministerium für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort 2020a). Auch bei Besitz seitens des Coliving-Teams muss in Österreich auf eine Widmung als zum Beispiel Ferienappartement geachtet werden. Bei diesen tageweisen aber auch bei Kurzzeit-Vermietungen bis zu sechs Monaten einzelner

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Coliving-Einheiten werden Verträge zwischen (Unter-)MieterInnen und Betreibenden erstellt. Coliving-BewohnerInnen können sich, wie HoteltouristInnen eben auch, nicht an den Mieterschutzverband wenden. Kündigungs- und Aufenthaltsfristen als auch Dienstleistungen sind von größter Besonderheit in diesen Verträgen. Im Coliving werden also zum Teil privatrechtliche Verträge mit gesonderten Auflagen der Betreibenden ausgestellt, für die der Mietschutz nicht gilt und die BewohnerInnen rechtlich exkludiert werden. Wenn einzelne Unternehmen den BewohnerInnen im Gegenzug zur Flexibilität bestimmte Rechte und Pflichten auferlegen, wird der Staat von seiner Kontrollaufgabe ausgeschlossen und verliert die Steuerung. Diese Art von Verträgen können den Institutionen Regelungen ermöglichen, beispielsweise den Zugriff auf und die Verwendung von persönlichen Daten über das elektronische Schlüsselsystem, um etwa Optimierungen bzgl. Licht oder Heizung zu realisieren. Der Vorwurf des eingeschränkten Datenschutzes für Coliving-BewohnerInnen verdeutlicht, wie staatliche Rechte aus den individuellen Verträgen ausgeschlossen werden. Hier werden Abmachungen nicht mehr zwischen der Stadtverwaltung und MieterInnen getroffen, sondern Regeln werden von Unternehmen gebildet (vgl. Mörtenböck 2020). Die eingeschränkte Mitgestaltung des Staats und Verschiebung der Bestimmung von Verbindlichkeiten hin zu Privaten reduziert sich nicht auf den Bereich Wohnen, sondern kann durch die Mehrdimensionalität von Coliving auch Bereiche der Mobilität, Freizeitgestaltung und Werte umfassen. Mit dem Vertrag werden beispielsweise auch verschriftlichte Verhaltenskodexe zum Unterschreiben gelegt und können so zu einem Instrument der sozialen Kontrolle werden. Ein Mehrwert kann nur in Verbindung mit dem Mietschutz, also klassischen Verträgen, geschöpft werden.

Die Vorteile der individuell vereinbarten Aufenthalte, geringe Kaution, kurze Einzugs- und Kündigungsfristen sowie die internationalen Zahlungsvorgänge (kein österreichisches Bankkonto notwendig) sind dennoch für eine wachsende Personengruppe interessant, da sich die Soziostrukturen in allen gesellschaftlichen Schichten verändern und vielseitiger werden (vgl. Gutmann 2020, Z.302 und siehe Kapitel *Veränderungen in Demographie und Sozialstruktur*). Coliving verspricht einen größeren sozialen Mehrwert, wenn tageweise Aufenthalte nicht möglich sind, sondern mit Mindestaufenthalt von einem Monat vermietet wird. Denn so können die veränderten Lebensbiographien (siehe Kapitel *Mehrwertabschätzung für den Wiener sozialen Wohnbau: BewohnerInnen-Profil*). aufgefangen werden und eine stabile, attraktive Gemeinschaft gebildet werden. Durch die geringe Barriere der digitalen Buchung, flexiblen Mietdauer und dem sozialen Auffangnetz kann ein breites Publikum angesprochen werden.

Sinnvoller Mehrwert entsteht also nicht in Kurzzeitmieten, sondern vielmehr in schneller und freier Wahl an Möglichkeiten.

➔ **individuell und flexibel vereinbarte Verträge erlauben auf Lebensveränderungen angepasstes Wohnen und fangen das Mosaik an Biographien auf**

Hohe Investitionskosten für beispielsweise Möbel oder MaklerInnengebühren fallen weg, da sie auf die Miete umgelegt werden. „Und das sind gar nicht nur die Handelsreisenden“ (Gutmann 2020, Z.305). Das erleichtert vor allem jungen Studien- und SchulabsolventInnen in den ersten Schritten in den Wohnungsmarkt. Generell ist das Modell für Personen mit Unsicherheiten in Bezug auf Einkommen sowie Zukunftsvorstellungen (wie die heutigen projektorientierten ArbeiterInnen) interessant. Mit derzeitigen steigenden Wohnpreisen wird Leistbarkeit von Wohnen für eine breitere Masse notwendig, Coliving spricht dabei vor allem Singles wie Alleinerziehende und Ältere an.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Gewisse Standardgemeinschaftseinrichtungen sollten im sozialen Wohnbau auf jeden Fall kostenfrei sein, welche es je nach BewohnerInnen-Profil zu definieren gilt (Girardi-Hoog, persönliche Kommunikation, 04.12.2020). Weiter hinzu buchbare Dienstleistungen und Räumlichkeiten ermöglichen Privatsphäre und Individualisierung, zum Trotz gleicher Absichten, sowie Möbel oder Grundrisse der Wohneinheiten. Mit dem flexiblen Preismodell kann Coliving auf sich verändernde Strukturen in der Arbeits- und Lebenswelt sowie gesellschaftlichen Interaktionen reagieren und sich nach Bedarf anpassen (vgl. Schifferes und Shafique 2018, S.39).
Damit dieses Preismodell einen Mehrwert im sozialen Wohnbau schöpfen kann, müssen die Dienstleistungen auf das BewohnerInnen-Profil genau abgestimmt werden.

- ➔ **Ein transparentes all-inclusive Preissystem reduziert BewohnerInnen Starthürden und ermöglicht langfristige Finanzplanung**
- ➔ **flexibel hinzu buchbare Dienstleistungen ermöglichen Individualisierung und Flexibilität**

Digitalisierte Prozesse erleichtern das Zu- und Abbuchen diverser Dienstleistungen und können folglich nutzungs- sowie bedarfsorientierter und flexibler erfolgen. Die gemeinsame Nutzung bzw. Austausch von selten genutzten Gütern unter den BewohnerInnen (peer2peer) wird im Coliving mittels App unterstützt – so wird nicht nur Effizienz generiert, sondern auch Sicherheit gewährleistet indem NutzerInnen-Daten aufgezeichnet werden und bei Verlust oder Diebstahl eines geborgten Utensils nachverfolgt werden kann, wer von wem geliehen hat.

- ➔ **Digitale Verknüpfung unterstützt das Ermöglichen eines Angebotmixes**

Auch für die interne Kommunikation sowie Organisation gewähren die, meist unternehmenseigenen, Apps eine schnelle und transparente Abwicklung von Check-In, Services, Eventinfos, Austausch, Bewertung sowie Mitbestimmung während des Aufenthalts (vgl. Vornholz 2019, S.205). **Die digitalisierte Abwicklung ist sinnvoll, um den Aufwand für Betreibende und Bewohnende gering zu halten.**

Im Coliving wird Kommunikation zwischen Verwaltung und BewohnerInnen fokussiert. Das öffentliche Feedbacksystem sowie die Möglichkeit über Investitionen des Wohnumfelds abzustimmen oder in Form von BewohnerInnen-Versammlungen mitzugestalten, setzt die Meinungen der Bewohnenden in den Mittelpunkt. Aktive Mitarbeit und Partizipation werden vor allem durch die Community ManagerInnen ermöglicht, aber nicht wie etwa im Cohousing verlangt, sondern Meinungen werden digital zum Beispiel mittels „Push"-Umfragen abgefragt, was die Barriere zur Beteiligung reduziert. **Mit datenschutzrechtlichen Auflagen können integrierte und digitalisierte Plattformen einen Mehrwert im sozialen Wohnbau liefern.**

Bei größeren Gruppen ist der Arbeitsbereich der Community ManagerInnen wichtig, deren Hauptaufgabe es ist, Stimmen der BewohnerInnen zu hören (und entsprechende Maßnahmen zu setzen). Die Erfahrungen des Coliving-Sektors zeigen, dass zur erfolgreichen Entwicklung eines Coliving Umfelds ein Fokus auf eine starke zusammenhaltende Gemeinschaft gelegt werden sollte. Eingliederung in neue NachbarInnenschaft, neues Umfeld und neue Wege werden durch Services wie die Community ManagerInnen und gemeinsame Aktivitäten erleichtert. **Doch auch mit Community ManagerInnen bleiben Konflikte nicht aus, was die persönliche Weiterentwicklung in Bezug auf Verhandlungstechnik und Kompromissfähigkeit fördern kann.**

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

➔ **BewohnerInnenzentrierte, digitalisierte sowie analoge, Kommunikationsplattformen erleichtern Mitbestimmung und in Folge bedarfsgerechtes Wohnen**

Algorithmen stellen anhand von objektiven Daten automatisierte Berechnungen und Vorgänge auf. Darin wird nur Potential gesehen, wenn niemand auf dessen Basis per se ausgeschlossen wird, sondern Algorithmen zum Beispiel die Sortierung von Wohnanfragen vornehmen. Die Anwendung für die Gemeinschaftsfindung wird kritisch gesehen, nachdem ProgrammiererInnen und Systemen die Auswahl von sozialen Beziehungen zugetragen wird und subjektive Meinungsbildung verloren gehen kann.

Derzeit wird Coliving durch eine Gruppe an digitalen IndividualistInnen dominiert, denn eigenes Engagement wird meist erwartet, um eine spannende Gemeinschaft aufzubauen. Als gemeinsames Anliegen von *Space10* und *Bond Society* wird der Mangel an Diversität und Intergenerationalität der Gemeinschaften genannt (vgl. Wood 2018). Dabei kann mit einem durchmischten Coliving-Konzept der Bedarf an institutionellem Wohnen gedämmt werden, wenn beispielsweise Ältere durch die Gemeinschaft und deren gegenseitige Unterstützung im Coliving ausreichend versorgt sind und nicht mangels Alternativen zum isolierten Wohnen in Heime ziehen. In vielen Kulturen wird Alter hochgeschätzt, weshalb sich intergenerationales Zusammenwohnen realistisch zeigt (Girardi-Hoog, persönliche Kommunikation, 04.12.2020). In Alterswohnheimen liegt der Vorteil nicht unbedingt auf Pflege und Versorgung, sondern auch auf Gemeinschaft. Laut Thomas, dem Community Manager von *The Collective*, besichtigten mehrere EntwicklerInnen von Altersheimen und Mehrgenerationenhäusern das Londoner Coliving-Gebäude *Old Oak*, um sich das Modell genauer anzusehen (vgl. Ahn et al. 2018, S-110).

Das Gefühl der Teilhabe und Identifikation ist für alle Gemeinschaften wichtig und wird im Coliving vor allem durch gemeinsame Kollaborationen oder Aktivitäten geschnürt. Zur Gemeinschaftsfindung und stimmigen Gruppenzusammensetzung, was vor allem im Neubau realisiert werden kann, haben sich Interview-Gespräche und Online-Portale bewährt. So kann Zugang zu einem harmonischen Umfeld geschaffen werden. Die Gemeinschaft aus und Zusammenarbeit von unabhängigen Selbständigen kann dazu beitragen, dass an Anwendungen und Innovationen über die betrieblichen, nationalen Grenzen hinaus gearbeitet wird (vgl. Reeder 2012). Gerade in der heutigen technik-basierten Kultur wird erkannt, dass Austausch und Zusammenarbeit privat sowie beruflich wohltuend und förderlich sind.

➔ **Gewicht auf kuratiertes Gemeinschaftswesen, Teilen, Events und beruflichen Synergien**

„[Coworking und Coliving] … stehen für zeitliche Flexibilität, digitale Arbeitswelten, Offenheit und Wertewandel sowie den neuen Gemeinschaftsgedanken („Community“), damit sind beide Entwicklungsphänomene gerade für Wissenschaftler, Kreative, Künstler, Selbständige und (Start-up-)Unternehmer attraktiv.“ (Pechlaner und Innerhofer 2018, siehe Beschreibung). Selbständige haben oft weniger Zugang zu Fortbildungen, Sozialversicherung oder geregelten Arbeitsbedingungen als Angestellte. Sie gelten damit nicht als ausgegrenzt, aber befinden sich meist in prekären Situationen (vgl. Castel und Pfeuffer 2008). Wiederum ist der Grad der Freiwilligkeit von großer Bedeutung, da vor allem Kreativ- und Kulturberufe oft auf Informalität basieren und dies teilweise auch angestrebt wird. Dennoch werden zeitgleich Wohn- und Geschäftsräume schwerer leistbar, weshalb diese geteilt werden (also Wohnfläche wird mit Arbeitsfläche geteilt und Arbeitende teilen sich Flächen

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

untereinander: Coworking und Coliving) und durch die informellen Arbeitsbedingungen Unsicherheiten entstehen. Speziell in Industrien, wo Liberalisierungen Teil der Deregulierungen waren, werden eigeninitiierte Lösungen zur „sozialen Begegnung, Anerkennung, Identitätsstiftung, Zugehörigkeit sowie beruflichen Entwicklung“ kreiert (übersetzt von Merkel 2019, S.24). Die resultierende informelle ArbeiterInnenschicht fand zunächst im Coworking, und nun im Coliving Autonomie und Unterstützung (vgl. Merkel 2019). Die anschließende Kommerzialisierung beruht auf der Erkenntnis der Vorteile von sozialen Netzwerken und beruflichem Austausch. Die Home-Office Erlebnisse von MieterInnen traditioneller Wohnformen heben die berufliche Inklusion im Coliving hervor, wo der Mangel an informellen Begegnungen mit KollegInnen oder ungeeignete und schlecht ausgestatte Arbeitsplätze die Arbeitsbedingungen und -erfahrungen verschlechtern. Dabei ist die Branchenspanne der selbständig Arbeitenden breit, und dementsprechender Bedarf kann auch bei Selbständigen im Bildungs- oder Baubereich liegen anstatt nur bei Expats in digitalen Geschäftsfelder.

➔ **Zusammenhalt und berufliche Inklusion für WissenschaftlerInnen, Kreative, KünstlerInnen, Selbständige und (Start-up) UnternehmerInnen**

Das Innenarchitekturbüro *Belform* hält die Ausstattung der Räumlichkeiten im Coliving für einen Erfolgsfaktor (vgl. BelForm 2018).
Die Trennung von Wohnen und Arbeit wurde seit der Zentralisierung von Arbeit – etwa seit dem 20. Jahrhundert - per Widmung reguliert. Die Stadtplanung hat Aufteilungen von Funktionen im Raum angestrebt. Durch ungleiche Chancenverteilungen sowie zunehmender Migration in Städte und Verkehrsbelastungen wurde es notwendig, neue Ansätze von Stadtplanung anzunehmen. Die räumliche Zusammenlegung von Arbeit und Wohnen ist ein junges (wiederkehrendes) Thema, das durch die technologische Ermöglichung von Home-Office, Anstieg von selbständiger Arbeit und als Lösungsidee gegen Staus angestoßen wurde. Erholung und Arbeit verschwimmen räumlich, obwohl sie funktionell unterschiedliche Anforderungen haben, weshalb vor allem die **Arbeitsflächen im Gemeinschaftsbereich ein bedeutender Ausgleich sind**.
Auch im Angebot von gemeinschaftlich genutzten Gesundheitseinrichtungen, Arbeitsmarkttrainings, Mobilitätsangeboten, Carsharing, Güter des täglichen Bedarfs oder Spielzimmern wird dem privaten Raum bedeutender Ausgleich geboten. Gemeinschaftsräume sind essentiell für soziale Begegnung. „Der große Schwerpunkt auf Gemeinschaft, gestützt durch eine professionelle Kommunikationsplattform, erhöht die Wahrscheinlichkeit einer effizienten Nutzung der Gemeinschaftsflächen.“ (Brandl und Gruber 2014, S.26).
Mörtenböck (2020) zieht eine Parallele zum Architekten Charles Fourier, der das genossenschaftliche Streben nach „Glück, Freude, Lust und Leidenschaft“ statt Freiheit und Gleichheit verfolgte, und somit Arbeit in Vergnügen verwandelt werden sollte, wie es auch von vielen Startups vermittelt wird. Die Verschmelzung des ökonomischen mit dem sozialen Apparat wird dabei oft mit Ethik – also Glaubenssätzen zum Streben nach Glück - betrieben (vgl. Mörtenböck 2020). Dies ist im Coliving, laut Mörtenböck, durch die ausgeprägten Räume zum Zelebrieren, Sport treiben als auch Wärme vermittelnden Bilder von Gemeinschaft der Fall (vgl. Mörtenböck 2020). Dabei geht es um die Tatsache (oder das Problem?), dass „soziales Zusammensein mit Produktion verbunden wird“, was die Verknüpfung von Arbeiten und Wohnen in Frage stellt. Das verdeutlicht, dass es unabdingbar ist, ausreichend private Rückzugsräume sowie Möglichkeiten ohne Leistungserfordernisse zu schaffen.

➔ **Hohe Qualität, Effizienz und Diversität der privaten sowie gemeinschaftlichen Flächen durch Verknüpfung von Wohnen mit anderen Unternehmungen**

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Die in diesem Kapitel hervorgehobenen Erkenntnisse stützen die Annahme, dass manche Aspekte des Coliving einen sinnvollen Mehrwert für den sozialen Wohnbau ergeben. Sie bilden daher die Grundlage des Denkansatzes eines sozial inklusiven Coliving im übernächsten Kapitel.

5.3. Exkurs: Handlungsoptionen

Durch das Hervorheben der Exklusionsmöglichkeiten wurde ein Verständnis der komplexen Entwicklungsdimensionen, die Coliving einnehmen kann, erzeugt. Als kurzer Exkurs, da es nicht direkt zur Beantwortung der Forschungsfrage dieser Arbeit dient, werden in diesem Kapitel Handlungsoptionen genannt, die bestehende exkludierende Systempraktiken umgestalten können.

Die verschiedenen Funktionssysteme, wie die Wirtschaft, Erziehung, das politische System, Gesundheit oder das Rechtssystem bilden Interdependenzen. Das heißt, Exklusionsgefährdungen können eine weitere Exklusion aus anderen Funktionsbereichen nach sich ziehen. Durch das zentrierte Organisieren der Teilnahme an diesen Funktionssystemen, wie es im Coliving der Fall ist, werden diese Verkettungen noch enger. Damit die Interdependenzen positiv wirken, können EntscheidungsträgerInnen Maßnahmen ergreifen.

Die Regelung inklusiver Strukturen obliegt den einzelnen Funktionssystemteilen. In diesem Kapitel sollen die Handlungsmöglichkeiten im Bereich der Stadtplanenden erörtert werden. Die Notwendigkeit der Regulierung der Arbeitsbedingungen im Coliving besteht ebenfalls, obliegt aber nicht stadtplanerischer Kompetenz. Tatsächlich bestimmen WohnbauträgerInnen über Zugang und Teilhabebedingungen. Diese unterliegen zunächst der gesetzgebenden Organisation (Stadtplanung), deren Instrumente nun kurz umrissen werden.

Die Raumplanung lenkt den Blick verstärkt auf das Verhältnis zwischen gesellschaftlicher Entwicklung und territorialen Bedingungen.

Die Raumplanung verfügt über diverse Werkzeuge, um diesen Zugang zu gewähren. Im Gegensatz zu Bundes- und Landesgesetzen sind die Instrumente auf lokaler Ebene, also Räumliche Entwicklungskonzepte, Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne, kurzfristiger und rascher adaptierbar. Vor allem an Flächenwidmungen können durch privatrechtliche Verträge zwischen Stadt und Liegenschaftsbesitzenden Vorgaben oder Bedingungen gekoppelt werden. Bisher wurde die traditionelle Dualität aus Ein- und Mehrfamilienhäusern in Städten nur wenig aufgebrochen (vgl. Fix et al. 2017). Nachdem es sich beim Coliving aber oft um einen Mix aus Wohnen, Gewerbe und manchmal sogar Handwerk handelt, bedarf es mancherorts (wie New York oder Paris) Ausnahmeregelungen in Flächenwidmungen bzw. Bedingungen für Bau und Betrieb müssen ortsspezifisch ausgehandelt werden (vgl. ibid.). Die Immobilie von *The Fizz* (2021) in Wien liegt beispielsweise auf „Wohngebiet-Geschäftsviertel“ und wurde von der Immobilienfirma *International Campus GmbH* angekauft, entwickelt und betrieben. *The Student Hotel* (2021) besteht aus GmbH und Co KGs zur Projektentwicklung, Entwicklung, Vermietung und Verwaltung von Immobilien sowie Hotellerie und Gastgewerbe (vgl. FirmenABC Marketing GmbH 2021) und agiert als Hotel, Studierendenwohnheim sowie Anbieter von Suiten für längere Aufenthalte auf „Gemischtem Baugebiet-Geschäftsviertel“. *LifeX* (2021) sowie *CoLivi* (2021) vermieten einzelne Immobilien für EigentümerInnen an LangzeitmieterInnen.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Hier kann angesetzt werden, indem Widmungen nur unter regulatorischen Voraussetzungen vergeben werden.

Die Vorgaben bestehen aus quantitativen als auch qualitativen Drehschrauben. Neben der Ausstattung des Wohnumfelds, der Wohnräume selbst und der ausreichenden Versorgung an Wohnraum, werden in Regulierungen Leistbarkeit sowie Mietform und das damit verbundene Sicherheitsgefühl thematisiert.

Die folgenden normativen Regulierungen verfolgen primär den Schutz vor Ausgrenzung und prekären Lebensumständen:

- Die geänderte Rechtsprechung im Bürgerlichen Gesetzbuch, die befristete Verträge bis zu maximal sechs Monaten erlaubt, führt zu Flexibilitäten und höheren Renditen für Betreibende (vgl. Kurzzeitwohnen GmbH 2017) auf Kosten von Unsicherheiten für Bewohnende, wenn ein Mangel an Wohnalternativen zu unbefristeten Mietverhältnissen besteht und daher ständige Umzüge und Verlassen des gewohnten Wohnumfelds erzwungen wird. Auch wenn die Gesellschaft dynamischer und Wohnwechsel mehr und mehr nachgefragt werden, kann nur ohne Erlaubnis von Mietbefristungen seitens der VermieterInnen die Freiwilligkeit seitens der MieterInnen sichergestellt werden. Denn wenn keine Wahl besteht, kann davon ausgegangen werden, dass MieterInnen wird ein befristetes Mietverhältnis einer Obdachlosigkeit vorziehen. Der an den klassischen Mietschutzrechten orientierte Kündigungsschutz für die BewohnerInnen würde die UnternehmerInnen verpflichten, längere Gewerbemietverträge auszuhandeln oder für angemessenen Ersatz bei frühzeitiger Beendigung des Mietverhältnisses zu sorgen. Weiters sollten, wie in der klassischen Vermietung, Mietpreise an die der Stadt angepasst werden und keine höheren Mieten verlangt werden können - wie es bei Kurzzeitmieten der Fall ist – da es sich oft um Hauptwohnsitze handelt. Außerdem ermöglicht die transparente und klar kommunizierte Vertragssituation (unter dem Mietschutzrecht) den MieterInnen die Wahlfreiheit, ob Screenings mit ihren NutzerInnen-Daten durchgeführt werden dürfen.
- Verpflichtende Kollaborationen mit sozio-politischen AkteurInnen sind darüber hinaus für die funktionelle Einbindung ins Stadtraumgefüge essentiell, so dass Entwicklungen konform entlang der rechtlichen, räumlichen, sozialen und ökologischen Begebenheiten geplant werden. Zur sozialen Inklusion wird eine Gewährung zur Mitnutzung bestimmter Angebote für NachbarInnen empfohlen. Vor allem kostenintensive Dienstleistungen können geteilt werden und liefern dem gesamten Quartier einen lokalen Beitrag.
- Förderungen für die wirtschaftliche Inklusion bestehender Einrichtungen in Coliving-Unternehmen können Gentrifizierung vermeiden. Es sollten seitens der genehmigenden Behörden Widmungsausnahmen durch Ausgleichsmaßnahmen erlassen werden, beispielsweise in Form von nachweislich energie-effizienter Bauweise oder Beitrag zur lokalen Wirtschaft oder Soziale Inklusion benachteiligter Bevölkerungsgruppen. In Wien unterstützen bereits transparente Beurteilungskriterien die Förderungsentscheidung vom Wohnfonds Wien Unter die Kategorie „Soziale Nachhaltigkeit“ fallen Punkte zur Alltagstauglichkeit, Kostenreduktion durch Planung, Wohnen in Gemeinschaft, sowie Wohnen für wechselnde Bedürfnisse(Beurteilungsblatt 4-Säulen Modell, Stand: August 2019).
- Förderkriterien (etwa für SMART-Wohnungen), die nicht für Personen gelten, die neu nach Wien ziehen, sollten entsprechend adaptiert werden, wenn die junge Generation und ihr Engagement aufgefangen werden soll.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

- Die Ausstattung in den Räumlichkeiten ist ein Parameter der qualitativen Hochwertigkeit. Im sozialpolitischen Scoreboard der EU taucht der Parameter der Überbelegung auf, welche im Coliving oft Verhandlungsthema sind. Zur Regulierung werden weltweit Vorgaben zu den Beziehungsverhältnissen der MitbewohnerInnen, zur maximal erlaubten Besetzung pro Gebäude oder zur Mindestfläche pro Person in einem Haushalt erlassen. Letzteres beinhalteten unter anderem amerikanische Widmungs- und Bauregulierungen, die damit SRO´s[18] stark einschränkten und folglich für zahlreiche Menschen die Option auf günstiges Wohnen verbannten (U.S. Department of Housing and Urban Development HUD 2020). Das Furman Center veröffentlichte 2018 eine Studie (Stern und Yager 2018), die aufzeigte, wie wichtig SRO´s für leistbaren Wohnraum sind. Daher sollte diese Art von Regulierungen nur sehr gezielt Anwendung finden. Im gleichen Jahr schrieb New Yorks Abteilung für Wohnschutz und -entwicklung mit „ShareNYC" einen Wettbewerb aus, welchen u.a. *Common*, einer der größten Coliving Betreibenden, mit seinem Projekt „Common Roosevelt" gewann. Mit dem Programm fördert New York „Wohneinheiten, die aus zwei oder mehr unabhängig bewohnten Räumen bestehen, die sich Küche und/oder Bad teilen" (NYC.gov 2021) um hochwertigen, leistbaren Wohnraum zu schaffen.
  2015 reduzierte die Londoner Verwaltungsbehörde die Mindestfläche für Einpersonen-Wohnungen von 50m² auf 37m² und erleichterte damit die Entwicklung von Coliving. Die Vorgaben sind dabei immer abhängig von der Art der Wohnform (vgl. Crosby 2015, S.3).
  2019 startete auch die Wohnberatung Wien Fördervergaben von SMART-Wohnungen (kompakte, flexible Wohneinheiten) für WienerInnen mit begründetem Wohnbedarf – die Mindestfläche in Wien liegt bei 30m².
  Diese Vorgaben limitieren Entwicklung oder Expansion in über einem Viertel der von *KNDRD* befragten Coliving-Unternehmen (vgl. McDannell 2019). Das verdeutlicht die Tragweite dieser Regulierungen.
- Eine Limitierung der Anzahl von Mikroappartements in einem Gebäude kann sicherstellen, dass das Schrumpfen von Wohnraum nicht zum Standard wird. Um gleichzeitig die Bauentwicklung nicht zu hindern, sollten Limitierungen zur Entwicklung von kompakten Wohneinheiten nur in großen Stadtentwicklungsgebieten greifen.
- Das auferlegte Mischen verschiedener Formen zum Mieten und Besitzen von Wohnraum wird als Stadtplanungsstrategie in Quartieren eingesetzt, mit dem Ziel die lokale Wirtschaft und den Wohlstand zu stärken, indem verschiedene Einkommensniveaus angesprochen werden und damit der Zusammenhalt und Diversität in Nachbarschaften sowie soziale Mobilität entstehen.

Durch die Kommunikation zwischen und Zusammenarbeit von Betreibenden, der öffentlichen Hand und dem sozialen Wohnbau kann der Mietschutz und Wohnstandards sichergestellt werden. Durch den Austausch kann das ökologische, soziale und kulturelle Kapital von Coliving vorangetrieben werden (vgl. Fix et al. 2017).

Die gewonnenen Erkenntnisse über den potentiellen Mehrwert sowie die exkludierenden und inkludierenden Dimensionen werden im nächsten Kapitel umsetzungsorientiert justiert.

[18] Siehe Glossar

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek WIEN Your knowledge hub

5.4. Denkansatz

In Gesprächen mit den befragten ExpertInnen wurde geprüft, inwiefern der soziale Wohnbau einen Mehrwert durch das Konzept Coliving erfahren kann. Dabei wurde zweimal benannt, dass der tatsächliche Mehrwert vor allem mit einem klar ausgearbeiteten Konzept, das auf den sozialen Wohnbau geschneidert ist, ermittelt werden kann (Orner und Girardi-Hoog, persönliche Kommunikation, 04.12.2020).

Dieses Kapitel führt die Fragestellung der vorliegenden Arbeit (Können Aspekte des Coliving einen Mehrwert im sozialen Wohnbau ergeben?) weiter:
Wie könnte ein sozial inklusives Coliving-Konzept im sozialen Wohnbau aussehen?

Der Denkansatz basiert auf Überlegungen im ExpertInneninterview, in welchen Martin Orner den sozialen Wohnbau mit dem solidarischen Engagement von selbstbestimmten Gemeinschaften durchmischt und wie Minibaugruppen auf einzelne Wohnungen herunterskaliert (persönliche Kommunikation, 04.12.2020).
Ein Coliving-Verein mietet einen Pool an einzelnen Wohnungen, die in einem Gemeindebau oder gemeinnützigen Wohnbau verteilt und zum gemeinschaftlichen Wohnen geeignet sind. Diese geteilten Haushalte werden mit bestehenden, traditionellen Wohneinheiten in einem Wohnbau gemischt, mit dem Ziel diverse Zielgruppen anzusprechen, wie es bei den Hotel-Hybriden auch der Fall ist. Die Verknüpfung basiert auf vielseitigen Gemeinschaftsflächen.

Der Verein kümmert sich um PartnerInnen wie Bildungs- und Forschungseinrichtungen oder Startups, welche den Coliving-Verein sponsern (oder sich auch nur verpartnern) und im Gegenzug Vorrang für ihre Studierenden, Forschenden und Arbeitenden für die einzelnen Wohnungen bekommen. Diese Coliving-PartnerInnen vermitteln die Wohnräume an ihre Studierenden, Forschenden und Arbeitenden und bekommen Räumlichkeiten zur Verfügung gestellt – im Idealfall zentral im Erdgeschoss gelegen - die wie ein erweitertes Wohnzimmer für alle als lokaler Ankerpunkt für verschiedene Funktionen dienen sollen: Arbeitsplätze, Wasch-, Spiel-, Gastromöglichkeiten ohne Konsumzwang, bzw. weitere erwünschte Nutzungen, sowie getrennte Räume für Vorlesungen, AMS-Trainings oder Sporteinheiten usw. Dafür werden diverse Kooperationen organisiert, denn ein breite Nutzungsspanne ermöglicht viele, kleine Finanzierungsbeiträge und BewohnerInnen im Haus profitieren von kurzen Wegen und einer Aufwertung des Wohnumfelds.
Der Denkansatz wird im Folgenden ausgeführt:

Veränderte Wohn- und Lebensmodelle im sozialen Wohnbau

Typische Architekturen, die für traditionelle Familienstrukturen entworfen sind, decken die heutigen vielschichtigen Bedürfnisse nicht zur Gänze (siehe Kapitel Gründe für den Aufschwung von Coliving). Gemeinschaftliches Wohnen wird dabei nicht massenhaft nachgefragt, aber gilt für Einige als sinngebende, leistbare Lösung (siehe Kapitel *BewohnerInnenstruktur*). Längere Lebensdauer, Identifikation mit der Arbeit und der Wunsch nach Karriere sowie zeitlich getaktete Realisierung des Kinderwunschs führen vielfach zu einem verlängerten Single-Dasein zwischen dem Verlassen der Familie und dem Bilden einer eigenen. Soziale Kontakte sind für das Wohlergehen der Menschen von Bedeutung, weshalb trotz oder wegen der Singularisierung familiäre Beziehungen zu anderen ersehnt werden. Daher gewinnen für diese jungen Menschen gemeinschaftliche Wohnformen zur Überbrückung der familien-losen Zeit an Bedeutung. Auch Brüche in den traditionellen Lebensansätzen – zum Beispiel Haushaltsauflösungen durch Scheidungen oder Arbeitsplatzverlust -

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

führen zu einem Bedarf an schnell verfügbaren, möblierten Wohneinheiten. Studierendenheime oder Airbnb-Räumlichkeiten sind derzeitige Lösungen, wobei diese im Punkto Zugänglichkeit bzw. Gemeinschaftlichkeit an ihre Grenzen stoßen. Die heutigen Generationen sind geprägt durch Veränderungen von Lebensmodellen und durch calvinistische Züge. Das heißt sie halten die Investition in sich selbst, also auch das Leben im Coliving und Teilnehmen an der Gemeinschaft, für „sozial" und „verantwortungsvoll", angetrieben durch ihre Wünsche für ihre Zukunft (Mörtenböck 2020). Wenn eine Stadt aufnahmefähig für diese veränderten Lebensbiografien ist, dann ist das ein Vorteil (Gutmann, persönliche Kommunikation, 07.12.2020).

Warum im sozialen Wohnbau?

Wenn die Generation der veränderten Lebensmodelle – durch ein ansprechendes Wohnmodell – in den sozialen Wohnbau integriert wird, können positive solidarische Effekte entstehen (Orner, persönliche Kommunikation, 04.12.2020). Wohnen kann hier als Plattform zur Durchmischung und Überschneidung von Generationen, Berufen, Kulturen und Menschen in verschiedenen Lebenssituationen dienen, welche in Folge „soziale Verantwortung" (Orner, persönliche Kommunikation, 04.12.2020), eigene Initiative und Identitätsfindung anregen (siehe Kapitel *Mehrwertabschätzung für den Wiener sozialen Wohnbau: BewohnerInnen-Profil*). Zur ausgewogenen Durchmischung können einzelne Coliving-Wohneinheiten, in denen junge Selbständige gemeinschaftlich wohnen und inhaltlich arbeiten, über das Quartier verteilt werden. So kann das Konzept in den Bestand ebenso wie in Erneuerungsquartiere oder Neubauten integriert werden.

Welches Wohnmodell ist für die diversifizierten Biografien ansprechend?

Eigentum an Immobilien ist, auch in Wien, immer weniger leistbar oder gewünscht (siehe Kapitel BewohnerInnen-Profil Mehrwertabschätzung für den sozialen Wohnbau und Mehrwertabschätzung für den Wiener sozialen Wohnbau). Das Wachstum an globaler Mobilität wie auch befristeten Arbeitsverträgen (siehe Kapitel Gründe für den Aufschwung von Coliving) hat zur Folge, dass Bedarf am all-inclusive Wohnen besteht, wo diverse Services die Umzüge erleichtern (individuell vereinbarte Aufenthalte, geringe Kaution, kurze Einzugs- und Kündigungsfristen sowie internationale Zahlungsvorgänge). Als ansprechend gelten folglich teil-möblierte Wohnmöglichkeiten, die mit einer fachlich spannenden Gemeinschaft geteilt werden und leistbar sind. Eine Coliving-PartnerInnenschaft mit Bildungs- und Forschungseinrichtungen oder Startups kann diese Zielgruppe, bestenfalls mit fachlichem Fokus also beispielsweise eines Studiengangs, in die gemeinschaftlichen Wohneinheiten des sozialen Wohnbaus vermitteln. Eine Zusicherung zu leistbarem Wohnraum ist zum Beispiel bei Zusagen zum Studium knapp vor Semesterbeginn eine Erleichterung für viele. Das Konzept ist ähnlich wie ein Studierendenwohnheim, nur eben nicht als Heim und ausschließlich für Studierende gebaut. Vielmehr sind es Wohnhybride, welche flexible und unbürokratische Verträge mit einer fachlich gleichgesinnten Gemeinschaft und angemessenen Arbeitsflächen im Gebäude anbieten.

Da zur Verfügung stehende Wohnungen vor allem im Gemeindebau rar sind, ist die Implementierung in den Neubau realistischer bzw. ermöglicht eine Involvierung mehrerer diverser AkteurInnen und damit Finanzierungen und Nutzungen. Für den weniger fluktuierenden Gemeindebau sind gemeinschaftliche Wohneinheiten eine Lösung, zum Beispiel durch die Zusammenarbeit mit *Wohnbuddy*, welche gemeinschaftliches Wohnen bei älteren Alleinstehenden organisieren (Girardi-Hoog, persönliche Kommunikation, 04.12.2020).

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Wie sehen Gemeinschaftsräume aus?

Der gesamt-gesellschaftliche Nutzen von Gemeinschaftsflächen ist unumstritten (vgl. Brandl und Gruber 2014) und wird in den meisten Neubauten von vornherein eingeplant. Effiziente Gemeinschaftsräume, die die Realisierung von Projekten unterstützen, dienen als Katalysatoren, wenn sie (richtig) eingesetzt werden. Diese müssen zentral und frei begehbar im Quartier implementiert werden. Hier sind Kooperationen mit relevanten PartnerInnen wie dem Arbeitsmarktservice oder GrätzlGenossenschaft wichtig, die auch eingeladen werden können, die öffentlichen Gemeinschaftsräume gemäß denjenigen Zielen zu gestalten. So können beispielsweise PCs und Arbeitsflächen, Wohnküchen, Gärten oder flexible Kulturräume Schlüsselkontributionen im gemeinschaftlichen Raum sein (zum Beispiel *Kolok-as* von *Schwarzatal* oder *LEO&LEONIE* von *Familienwohnbau*). Kuratierte Aktivitäten können die gemeinsame Nutzung und den informellen Austausch vorantreiben. In Wien gibt es einen Mangel an leistbarer und kleinteiliger Gewerbefläche. Um dem kreativen Potential im Quartier Raum zu geben, soll allen BewohnerInnen das zeitweise Arbeiten und Anbieten von Kunst ermöglicht sein. Im Rahmen der sozialen Stadt müssen Menschen Perspektiven gegeben und sie in den Arbeitsmarkt integriert werden (Girardi-Hoog, persönliche Kommunikation, 04.12.2020).

Fehlen Utensilien für Projekte, ist das digitale Gesuch (bzw. Angebot) ähnlich dem schwarzen Brett unterstützend. Die Einbindung der fußläufig erreichbaren NachbarInnenschaft ist hier essentiell um keine Segregation, aber dafür gewährte Nachfrage sicherzustellen.

Wie sehen die Kooperationen für die Nutzungen in Gemeinschaftsräumen aus?

Besteht das Quartier aus einer Vielzahl an Gebäuden, ist eine Zusammenarbeit zum Beispiel mit einem größeren Studiengang geeignet. Nachdem die BewohnerInnen der Coliving-Wohneinheiten tendenziell extrovertierter (siehe Kapitel BewohnerInnen-Profil) und durch ihre calvinistischen Züge selbstbestimmter sind, sollte der Anteil weniger als die Hälfte der erwachsenen anderen BewohnerInnen des Quartiers umfassen.

Die Wohneinheiten sowie die Gemeinschaftsflächen des Quartiers sollten über diverse, von den Coliving-PartnerInnen, als auch anderen Kooperationen, angepasste Einrichtung und Ausstattung zum inhaltlichen Arbeiten verfügen, beispielsweise eine kleine Werkstatt oder im Fall der Zusammenarbeit mit einem geisteswissenschaftlichen Studiengang eine Bibliothek mit Arbeitsflächen.

Unterstützung und Zusammenarbeit mit relevanten KooperationspartnerInnen wird vor allem geboten, wenn mit den Vorträgen, gemeinschaftlichen Aktivitäten und Einrichtungen ein der jeweiligen Institution entsprechender zielführender Beitrag geleistet wird. Das Zusammenspiel der Kooperationen als auch Coliving-PartnerInnen ist somit eine Essenz, wofür eine App zentrale Plattform sein sollte, da sie gleichzeitig interne als auch externe Kommunikation von beispielsweise bestimmten Themenwochen übernehmen kann.

Im Interesse des AMS ist beispielsweise die Förderung der Selbständigkeit und das Erlernen von technischen Berufen, weshalb Räumlichkeiten und Vorträge zur Anregung und Inspiration unterstützen können. Techbasierte Startups könnten so von Räumlichkeiten im Coliving als auch in den Gemeinschaftsräumen profitieren und beispielsweise Trainings für den Umgang mit digitalen Systemen anbieten. Im Interesse von Studiengangsleitungen könnte der Austausch unter den Studierenden sein und somit das Zusammenkommen beim Lernen, um Aufwand zur Betreuung seitens

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

ihres Personals zu reduzieren. Sollten manchen Studiengängen Arbeitsräume für ihre Studierenden fehlen, können im Gegenzug zur Verfügungstellung von Flächen im sozialen Wohnbau diese mit jeweiliger Ausstattung eingerichtet werden, die schließlich für alle BewohnerInnen verfügbar sind. Nähe zu den Hauptsitzen der Einrichtungen kann vorteilhaft sein, damit auch die Verlagerung von ganzen Vorlesungen in diese Räumlichkeiten denkbar ist.

Was kann die App?

Vor allem das Beitreten in Verträge als HauptmieterInnen kann durch technische Unterstützung vereinfacht werden, wenn die Zustimmung per digitalem Klick aller anderen HauptmieterInnen der gemeinschaftlichen Wohneinheiten ermöglicht wird. So kann für einen legitimen Mietschutz aller BewohnerInnen gesorgt werden und zusätzlich Flexibilität geboten werden, indem die einzelnen MieterInnen unbefristeten Aufenthalt gewährt bekommen, aber ihre Unterkunft mit ein bis zwei Wochen Kündigungsfrist verlassen können (vgl. Sharma und Shah 2020, S.13). Bei anteiligem Mietausfall, bei Auszug eines/einer MItbewohnerIn, können die anderen HauptmieterInnen sowie der Coliving-Verein gemeinsam haften.

Eine englisch-sprachige App oder Website erleichtert auch Fremdsprachigen die Buchung, welche im Quartier wiederum für kulturellen Austausch sorgen. Neben der Nutzung als Buchungsplattform für die Coliving-Einheiten, kann eine App oder Website auch zur Übermittlung von Verträgen, Feedback, Eventeinladungen, Info über notwendige Wartungsarbeiten oder Tauschbörsen dienen. Damit wird Gemeinschaftlichkeit und Effizienz im gesamten Wohnbau erzeugt.

Mitsprache ist nicht nur essentiell für das Gemeinschaftsgefühl, sondern Grundvoraussetzung für Teilhabe. Um möglichst alle Stimmen einzufangen, können digitale Abstimmungen (neben der regulären Feedbackfunktion) für Investitionen oder räumliche Entscheidungen die Community ManagerInnen unterstützen. Darüber hinaus ermöglicht eine App Crowdfunding ohne den Aufwand der Sammlung an Geldern etc. Damit ist eine App zentraler Baustein des Coliving.

Was machen Community ManagerInnen?

Der Coliving-Verein ist für den Betrieb der App oder Website, den Mehraufwand der Verwaltung der Services in den Coliving-Einheiten (inklusive Check-In und Partnermanagement), Konfliktlösung sowie für die Kuration der Aktivitäten verantwortlich. Die räumliche Anpassung beansprucht eine Modernisierung und thematische Anpassung der Coliving-Einheiten sowie die Bildung und Gestaltung von Gemeinschaftsflächen, wofür Finanzierungen aufgestellt werden. Dafür organisiert der Verein Coliving-PartnerInnenschaften und Kooperationen.

Als Mitglied des Coliving-Vereins sind Community ManagerInnen nicht nur im Hintergrund, sondern selbst vor Ort als AnsprechpartnerIn.

Die übersichtliche, bedienungsfreundliche Aufbereitung der Angebote ist zur erfolgreichen Umsetzung essentiell, damit diese oft bereits bestehenden Instrumente tatsächlich genutzt werden (vgl. Brandl und Gruber 2014, S. 34).

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Was wird angeboten?

Bestimmte vertragliche Vorteile wie individuell vereinbarte Aufenthalte, kurze Einzugs- und Kündigungsfristen sowie die internationalen Zahlungsvorgänge verursachen lediglich einmaligen Implementierungsaufwand und können dann im Betrieb für alle Coliving-Einheiten zentral organisiert werden. Services, die auf der Idee der räumlichen Nähe und Menge an AbnehmerInnen basieren, wie gefüllte Kühlschränke, Carsharing oder Sportstudios, aber aus Kostengründen bzw. mangelnden Kooperationsunterstützungen nicht in die gratis Gemeinschaftsservices integriert werden können, können entsprechend auch nicht ins all-inclusive Preismodell aufgenommen werden. Das Angebot dieser lokalen Zusatzservices ist für den integrierten Ansatz aus Wohnen und Freizeit dennoch wichtig und kann pay-as-you-go bepreist werden (Gutmann, persönliche Kommunikation, 07.12.2020). Denn „Im Sinne der Stadt der kurzen Wege wird eine funktionale Mischung im Quartier und nach Möglichkeit auch innerhalb der Gebäude angestrebt“ (Magistrat der Stadt Wien 2019, S. 32-33).

Welche Aktivitäten können Gemeinschaft erzeugen?

Darüber hinaus können private Flächen zeitweise gemeinschaftlich genutzt werden. Julia Girardi-Hoog (persönliche Kommunikation, 04.12.2020) spricht speziell von älteren Seniorinnen, die ihre große Wohnung im Gemeindebau nicht verlassen wollen, dabei aber einsam werden und Schwierigkeiten haben, die Räumlichkeiten zu bezahlen. Wenn jene zu bestimmten Uhrzeiten ihre Räume zum Gemeinschaftsraum umfunktionieren, kann in beiden Dimensionen geholfen sein. Dabei könnte beispielsweise an einem Nachmittag das ehemalige Kinderzimmer mit Gemeinschaftsspielen für die Kinder im Quartier sowie benachbarte Interessierte und dieses an einem anderen Nachmittag mit einem Heimkino bespielt werden. Auch relevante Vorträge können dort stattfinden, beispielsweise Geschichtenerzählungen für Kinder, Arbeitsmarkttrainings für Arbeitssuchende oder Sprachkurse.

Neben kuratierten Aktivitäten ist das Ermöglichen eigener Ideen wichtig**.** Zur Überwindung der Buchungshürde im Wohnraum der Älteren können nachbarschaftliche Essenstreffen oder ungezwungene Events wie Kleidertausch oder Konzerte als auch die digitale Buchung beitragen. Die entstehenden Synergien und das Zusammenkommen mit gleichgesinnten NachbarInnen können Austausch und Motivation fördern.

So können die Räumlichkeiten der Älteren als auch die Gemeinschaftsräume im halb-öffentlichen Raum als Inkubatoren für Zusammenhalt dienen. Des Weiteren kann durch kleine monetäre Entschädigungen für die Zurverfügungstellung der Räumlichkeiten die Wohnkostenüberbelastung erleichtert werden, gemäß dem Ziel der Wiener Stadtplanung (vgl. Magistrat der Stadt Wien 2019, S.53). Eine soziostrukturelle Erhebung stellt die jeweiligen Bedürfnisse der BewohnerInnen dar und ermöglicht bedarfsgerechte Planung.

Wer organisiert alles?

Die Übernahme dieser Aufgaben von sozialen WohnbauakteurInnen wird momentan ausgeschlossen, nachdem die Abwicklung vor allem der Vergabe und Betreuung neu konzipiert und implementiert werden müsste (Orner und Girardi-Hoog, persönliche Kommunikation, 04.12.2020). Vielmehr wird die Organisation eines solchen Konzepts, auf Stadtteilebene gesehen (Gutmann, persönliche Kommunikation, 07.12.2020), also zum Beispiel in Form des „Coliving-Vereins“, welcher einzelne Einheiten und Gemeinschaftsflächen als Pool vom sozialen Wohnbau zur Miete übergeben bekommt

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

und selbst verwaltet (Girardi-Hoog, persönliche Kommunikation, 04.12.2020). Der Verein ist in diesem Mietmodell für die Investitionskosten verantwortlich (siehe Kapitel *Komponentenebene des Geschäftsmodells)*. Mit einem Verein kann im größeren Maßstab der Überblick behalten und einzelnen Quartieren gewisse Themen bzw. Funktionen zugeordnet werden. Vorbild könnte hier *Embassy Networks* sein, die Mitgliedschaften zur Gemeinschaft, wo soziale Innovation vorangetrieben wird, vergibt und wochen- bis monatsweise in verschiedenen Städten der Welt verschiedene Themen bearbeitet werden. Mit diesem Mietmodell können Mitglieder Zugang in ein Wien-weites Netzwerk an Wohn- und Arbeitsräumen mit unbeschränkter Aufenthaltsdauer bekommen. Da die Unterbringung als häuslicher Nebenerwerb gilt, genügt ein/e fixe HauptmieterIn, der/die Zimmer privat untervermietet.

Anstatt die Poolwohnungen zur Untermiete zu vergeben, wie es auch bei der sozialen Wohnungsvergabe von Gemeindewohnungen zum Beispiel mit der *Caritas* geschieht, könnte der Coliving-Verein auch von Anfang an Hauptwohnsitze für die Poolwohnungen anbieten. Wenn sowohl der Verein als auch die Coliving-BewohnerInnen im Hauptmietvertrag stehen, bleiben die Rechte und Pflichten über alle gleich verteilt. Dies könnte zum Beispiel Mitsprache bei neuen MitbewohnerInnen, Wahlberechtigung zu Landtags- und Gemeinderatswahlen oder Förderungen der Stadt Wien sicherstellen.
Mit jemandem vom Verein als HauptmieterIn ist dessen Mitspracherecht ebenso sichergestellt, damit Vereinsziele erreicht werden können. Diese können in Zusammenarbeit mit Coliving- und KooperationspartnerInnen definiert werden. Als Vergabekriterien kann der Verein etwa Motivationsschreiben für Projekte im Wohnbau einholen, zum Beispiel für das Durchführen von Arbeitsmarkttrainings oder Kuration von Gemeinschaftsaktivitäten im Quartier. Darüber hinaus können Bildungseinrichtungen – im Sinne der sozialen Stadt – Leistungspunkte (ECTS) für fachlich soziales Engagement der Studierenden anbieten, als Art Praktikumsnachweis ausgestellt von der Stadt. Vorteil für die Studierenden liegt im leistbaren Wohnraum und in der freien Zeiteinteilung und der Vorteil der BewohnerInnen in leicht zugänglichen Trainings im Haus.

Durch die Organisation der Wohneinheiten über einen Dritten kann die Gemeinschaftsfindung und Vermittlungsarbeit, Vermietung und Möblierung, Konfliktmanagement, Angebot von Dienstleistungen und entsprechende Preisdefinition effizient und kostendeckend durchgeführt werden. Eine mögliche Finanzierungsquelle liegt in den Mehreinnahmen der Menge an Miete-Zahlenden oder Vermittlungsgebühren (Referenz: *Wohnbuddy*).

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Conclusio

Abschließend folgt die Beantwortung der Fragestellung, inwieweit das Konzept Coliving einen sinnvollen Mehrwert im sozialen Wohnbau ergeben kann. In den letzten Kapiteln wird die Methodik reflektiert und identifizierte offene Fragestellungen benannt.

6.1. Fazit

Die vergleichende Darstellung von Coliving, Cohousing, WG´s und Betreutem Wohnen hat gezeigt, dass das Grundkonzept von Coliving die meisten Gemeinsamkeiten mit dem des Betreuten Wohnens hat. Auf den ersten Blick unterscheiden sie sich in der Mietstruktur und dem BewohnerInnen-Profil. Durch die eingehende Analyse von Coliving durch interdisziplinäre Perspektiven konnte ein tieferes Verständnis ermittelt werden. Die Fähigkeit, flexibel auf veränderte Lebenssituationen bzw. -vorstellungen reagieren zu können, indem Abwicklungen vereinfacht, Zugang und Besitz neu gedacht und umverteilt sowie eine Gemeinschaft aus Gleichgesinnten geboten werden, scheint Coliving besonders zu machen.

Die intensive Untersuchung von Coliving hat verdeutlicht, wie unterschiedlich die einzelnen Unternehmen und ihre Ziele sind. Die verschiedenartigen Ausprägungen, die Coliving-Einheiten annehmen, heben die Anpassungsfähigkeit hervor. Die Befragung der ExpertInnen hat gezeigt, dass manche Aspekte von Coliving das Potential haben dem Betrieb des, und Leben im, sozialen Wohnbau einen Mehrwert zu bieten, wenn Angebote orientiert an den Lebenssituationen des BewohnerInnen-Profils entwickelt und aufgebaut werden. Durch das Erweitern von Aspekten bzw. Grundleitbildern von Coliving besteht die Chance, dass sozial inklusive Wirkungen im sozialen Wohnbau erzeugt werden können (Gutmann, persönliche Kommunikation, 07.12.2020). Coliving kann - auf erörterte Bedürfnisse und Rahmenbedingungen angepasst - eine von vielen Maßnahmen zur Unterstützung politischer Ziele sein.
Auf den nächsten Seiten wird beschrieben, welche Aspekte des Coliving einen Mehrwert im sozialen Wohnbau ergeben und als Teil öffentlicher Dienstleistungen zur Zielerreichung der Smart City Wien Rahmenstrategie (2019) zur sozialen Inklusion beitragen können:

Generell wird dem gemeinschaftlichen Wohnen Potential zum New Social Housing nachgesagt (vgl. NYC Housing Preservation and Development 2018). Dabei wird Rückzugsraum für Einzelne verkleinert, welcher jedoch für viele Menschen zur Erholung notwendig ist. Nicht wenige nehmen daher gemeinschaftliches Wohnen als prekär wahr, weshalb diese Wohnform nur im Fall von Freiwilligkeit genießbar ist und zur Wahl stehen muss. Meist wird der Mehrwert des gemeinschaftlichen Wohnens auf die Leistbarkeit des Wohnraums bezogen (vgl. Stern und Yager 2018). Speziell die, den neuen Biographien (siehe *Kapitel Mehrwertabschätzung für den Wiener sozialen Wohnbau: BewohnerInnen-Profil*) entsprechenden, jungen als auch älteren, IndividualistInnen profitieren dabei vom reduzierten Kostenaufwand durch Teilen von Miete, Dienstleistungen und Gütern, da Investitionen nicht allein getätigt werden müssen.
Durch das Umlegen der Kaution auf die Miete wird Transparenz und Planungssicherheit erzeugt, aber vor allem zahlungsschwachen Personen der Zugang erleichtert. Der Mehrwert dieses all-inclusive Modells ergibt sich also speziell für die Bewohnenden, während die Betreibenden das Risiko von ausschließenden Mechanismen mindern können.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

Das räumliche und tarifliche Bündeln von Produktion und Erholung erzeugt eine Gefahr in der Macht der Monopolstellung durch die gesamtheitliche Versorgung eines einzelnen Unternehmens. Doch in genau diesem vielseitigen Angebot, das Coliving mit dem Ziel der Veränderung von Lebensmodellen zusammenfasst, liegt auch der Mehrwert. Unter regulierten Bedingungen (siehe Kapitel *Exkurs: Handlungsoptionen*) ergeben modulare Räumlichkeiten und die „Subscription Economy“[19] essentielle Vorteile für eine wachsende NutzerInnengruppe in allen Schichten, deren Bedürfnisse sich in der dynamischen digitalen Welt ständig verändern.
Neben den geteilten Gütern – die nachhaltiges Konsumverhalten unterstützen - tragen auch die kurzen Wege durch die Verknüpfung von Wohnen, Arbeit bzw. Arbeitsmarkttraining und Freizeit zur Ressourcenschonung bei. Der Mehrwert im sozialen Wohnbau liegt neben der Dämmung von Luft- und Verkehrsbelastungen vor allem in monetären und zeitlichen Wege-Einsparungen seitens der BewohnerInnen.
Vertragliche, räumliche und preisliche Flexibilität füllen durch ihre bedarfsorientierten, individuellen Angebote eine Marktlücke und ergänzen konventionelle Wohnstrukturen mit neuen Möglichkeiten. Durch die Wahlmöglichkeit zwischen möblierten und unmöblierten, kompakten und großzügigen, geteilten und privaten Wohneinheiten in Kombination mit vielfältig ausgestatteten Gemeinschaftsräumen und Dienstleistungen kann die Qualität des geförderten Wohnbaus aufgewertet werden.
So kann zu dem, von der Stadt Wien formulierten, Ziel beigetragen werden: „Wien stellt auch künftig einen ausreichend hohen Anteil an gefördertem Wohnbau in hoher Qualität bereit, um den Anteil jener, die von einer Wohnkostenüberbelastung betroffen sind, zu senken.“ (Magistrat der Stadt Wien 2019, S.112).

Zum jetzigen Zeitpunkt ist die Organisation vom gemeinschaftlichen Wohnen im sozialen Wohnbau mit zu viel Aufwand durch Veränderungen im Vergabeprozess verbunden. Ein Mehrwert im Anbieten von geteiltem Wohnraum und Dienstleistungen liegt bei einer Organisation durch Dritte, die sich darauf spezialisieren. Durch die Vergabe von Poolwohnungen kann der Überblick der Gemeinschaftswohnungen und -aktivitäten zentral gehalten und effizient gesteuert werden. Wenn dabei eine Wohnungsvergabe für engagierte BürgerInnen fokussiert wird, kann soziale Verantwortung im Wohnbau entwickelt werden, indem deren Aktivismus durch die Durchmischung auf den Wohnbau ausstrahlt (Orner, persönliche Kommunikation, 04.12.2020). So können Vergabekriterien definiert werden, die sich anders als viele Gemeinschaftswohnprojekte in Wien nicht an Ideologien, sondern fachlichem Fokus und Engagement orientieren.
Aspekte des Coliving haben darüber hinaus das Potential zum Hub der NachbarInnenschaft. Vielfältige Treff- und Begegnungsmöglichkeiten werten die Umgebung auf und bilden die Grundlage zur Einbindung der NachbarInnenschaft und Stärkung von sozialem Kapital, wenn Nutzungen und Aktivitäten den Bedürfnissen der NutzerInnen angepasst sind. Dafür dient das Stimmen-Einholen auf quantitative Weise mittels App, als auch auf analoge Präsenzweise. Funktionierende NachbarInnenschaften erzeugen Fürsorge, als auch das Gefühl der Zugehörigkeit und können so eine Teillösung für heutige gesellschaftliche Probleme wie Ungleichheit oder Ausgrenzung sein. Hier ist festzuhalten, dass NachbarInnenschaften nicht planbar sind, sondern befördernde Infrastrukturen, wie die Gemeinschaftsaktivitäten, als Grundlage für diese geplant werden sollten. Speziell der Gemeindebau besteht aus einer kompakten Bauweise, die eine hohe BewohnerInnen-Dichte ermöglicht und entsprechend die Voraussetzungen für das Angebot von leistbaren zusätzlichen

[19] Abo-Modell unter der Devise „Nutzen statt Besitzen“

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Dienstleistungen zur Begegnung und zur Redundanz eigenen Besitzes, wie Carsharing, Arbeitsflächen und Ausstattung für Trainings oder Spielzimmern erfüllt. Mehrwert besteht aufgrund der gesicherten Nachfrage und des erweiterten Austauschs in der Öffnung des Zugangs über den sozialen Wohnbau hinaus - für alle.
So kann sozialer Zusammenhalt gestärkt und ein Schritt in Richtung dem, der Stadt Wien formulierten, Ziel gemacht werden: „Wien bietet hohe Lebens- und Aufenthaltsqualität in allen Stadtteilen durch Investitionen in die öffentliche Infrastruktur, durch die Stärkung des Gemeinwesens und die Förderung von urbanen Kompetenzen." (Magistrat der Stadt Wien 2019, S.111).

Apps ermöglichen eine schnelle und transparente Abwicklung von Miet- und Vertragsangelegenheiten sowie diversen Dienstleistungen, Planung von Gemeinschaftsaktivitäten als auch partizipativen Abstimmungen. Der Mehrwert liegt im reduzierten Aufwand sowie der Verringerung von Hemmnissen. Umstände zur Teilnahme werden erleichtert, indem Meinungen per digitalem Klick in Form von kurzen Umfragen eingereicht werden können. Digitale Votes können den Partizipationsprozess effizienter, zugänglicher, anonymisiert sowie quantitativer gestalten, sollten jedoch nicht analoge Prozesse ersetzen, um weniger technikaffine Personen nicht auszuschließen, gemäß dem Ziel der Smart City Wien: „Die städtischen Dienstleistungen sind für alle Bewohnerinnen und Bewohner zugänglich – zunehmend in digitaler und, wo ein Bedarf besteht, auch weiterhin in analoger Form." (Magistrat der Stadt Wien 2019, S.115). Ein weiterer Mehrwert liegt in der prozessoptimierten Vertragsänderung, indem das Ein- und Aussteigen in Hauptmietverträge durch digitale Technologien erleichtert wird. So wird die Organisation von gemeinschaftlichem Wohnen effizienter gestaltet.

Mit dem Coliving-Modell kann breiten Bevölkerungsschichten Gemeinschaftswohnen ermöglicht werden, das kein Eigenengagement oder zeitliche Kapazitäten voraussetzt. Selbstverwaltetes Zusammenleben ist eine Lösung von selbstbestimmten, engagierten Menschen, die ihre Wohnbedürfnisse verwirklichen. Gegenseitige Unterstützung, sozialer Anschluss, das Teilen von Gütern sowie Knowhow als auch andere unentdeckte Bedürfnisse von nicht so stark emanzipierten Menschen können durch die vereinfachte, digitale und analoge, Mitbestimmung und Moderations- und Dienstleistungen erkannt und bestenfalls erfüllt werden. Tools zum Empowerment sind niederschwellige Kollaborationen und Aktivitäten, für welche die direkte Wohnumgebung besten Raum liefert, da unbürokratisch, unkompliziert und informell Interesse geweckt werden kann. Der Versuch zur Erfüllung der Bedürfnisse kann nicht allumfassend gesehen werden, sondern als Ansatz. Fraglich bleibt, ob die selbstbefähigende Wirkung als genussvoll oder stressig wahrgenommen wird. Das Coliving fordert dauernde Aktivität und es stellt sich die Frage, ob der Mensch das grundsätzlich auch so aushält (Gutmann, persönliche Kommunikation, 07.12.2020).

Dabei können die Begegnungsräume der verschiedenen sozialen Wohnbauten verschiedenen thematischen Fokus annehmen und die Zugänglichkeit zu jeweiligen Ressourcen für die breite Menge gewähren, damit den städtischen BewohnerInnen das Aneignen diverser Fähigkeiten und Selbstverwirklichung sowie Identitätsstiftung ermöglicht wird. Mit angepasster Ausstattung kann Inspiration und Interesse für zukunftsträchtige Metiers geschaffen werden, wofür zum Beispiel im Gemeindebau ein Mehrwert durch die Zusammenarbeit mit dem Arbeitsmarktservice sowie der Wissenschaften geschöpft werden kann. Ein entstehendes berufliches und soziales Netzwerk kann speziell für WissenschaftlerInnen, Kreative, KünstlerInnen, Selbständige und (Start-up) UnternehmerInnen zusätzlich Absicherung und Anerkennung bieten.
So trägt das Konzept zu der Sozialen Inklusion-Zielsetzung der Smart City Wien Rahmenstrategie bei: „Wien ist eine Stadt der Vielfalt und der Geschlechtergerechtigkeit und fördert Teilhabemöglichkeiten

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

für alle, die hier leben.“ (Magistrat der Stadt Wien 2019, S.111). Gerade für den Neubau ergibt sich ein Mehrwert, wo eine harmonierende Gruppe durch gemeinsame Interessen gebildet werden kann.

Der lokale Beitrag ist wichtig, da er das Interesse seitens der politischen AkteurInnen weckt und die Implementierung erleichtert. Denn der Mietschutz hat in Ländern wie Österreich hohen politischen Stellenwert, weshalb Genehmigungen von neuartigen Wohnformen mehrere Instanzen durchlaufen. Die wachsende Wohnungsnot in Städten führt jedoch zu einer höheren Finanzierungsbereitschaft für innovative Wohnformen seitens InvestorInnen als auch Städten.
Neben Gentrifizierungseffekten, die in Sanierungen oder Neubauten als ständiges Risiko mitschwingen, birgt auch die Gefahr der Ausbeutung von BewohnerInnen oder Isolation vor AnrainerInnen. Daher muss besonders bei privater und neuartiger Produktion und Betrieb von Wohnen die Anpassung von Standards und Qualitätssicherung (von Merkmalen wie maximale BewohnerInnenzahl pro Quadratmeter, Mindestausstattung wie Strom, Wasser etc.) durch den öffentlichen Sektor gewährleistet werden.

Das kommerzielle Coliving reagiert auf die veränderten Biographien, städtische Anonymität und die steigenden Wohnkosten und ist damit für die prognostizierte Urbanisierung gewappnet. Coliving löst dennoch die Ursachen des Problems nicht, dass Wohnraum zunehmend weniger leistbar ist. Klaus Novy sah kooperative Bewegungen allgemein als Versuch an, externe Unterdrückung durch Solidarität und interne Organisation zu bewältigen (vgl. Novy 1983, S.5). Das kommerzielle Coliving-Konzept ist keine Lösung für tieferliegende Missstände, wie den stark wachsenden Wohnpreisen im Vergleich zum Einkommen und Mangel an Absicherungen von Selbständigen. „Leistbare Varianten sind nur eine myopische Lösung der Wohnungskrise“ (Mörtenböck 2020).

Wenn Gemeinden durch Startups und UnternehmerInnen als essentielle InitiatorInnen und TreiberInnen von gemeinschaftlichen Wohnprojekten ersetzt werden (vgl. Wood 2018), werden BürgerInnen zu NutzerInnen statt BewohnerInnen und die staatliche Steuerung eingeschränkt (vgl. Mörtenböck 2020). Hier steht die öffentliche Hand an einer Abzweigung, wo dieses innovative Wohnangebot – und dessen informelle Prozesse – entweder Akzeptanz und Legitimation oder Weiterentwicklung und Anpassung vorfindet.

Der Beitrag der Forschung, konkret dieser Arbeit, liegt in der theoretischen Formulierung eines Entwurfs – auf Basis der Innovationskraft am freien Markt – zur Intervention im sozialen Wohnbau.

6.2. Reflexion der Herangehensweise

Forschende stehen besonders bei Fallstudienanalysen im Zentrum des Prozesses, weshalb Studienprozesse nicht frei von Werten, Einstellungen, Überschätzungen oder Vorurteilen des Forschenden sind. Der „normative Einschlag“ des Themas dieser Arbeit führt offensichtlich zu einer Ausweitung bekannter Perspektiven aus dem eigenen Kulturbereich auf andere Kulturbereiche (Jahn 2013a, S.338). In genau dieser Ausweitung lag jedoch auch das Forschungsinteresse und so war es nicht Ziel, subjektives Verständnis auszulöschen, sondern als Ressource zu nutzen und auf den sozialen Wohnbau zu übertragen. Damit konnte erreicht werden, dass die etablierte, bekannte Form des gemeinschaftlichen Wohnens neu gedacht wurde – und zwar nicht als eigeninitiierte, sondern zentral organisierte Verknüpfung von Gemeinschaft, Wohnen, Arbeit und Freizeit. Dazu wurde das Konzept des Coliving herangenommen, um die Übertragbarkeit anhand eines realistischen Konzeptes objektiv zu testen. Die Untersuchung von außen des sich gerade entwickelnden Coliving und die Ableitung von

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Schlüsselkategorien aus der Literatur ermöglichte die Fokussierung auf die wesentlichsten Merkmale, die von innen vielleicht nicht gesehen werden.

Ebenso kann in der Methoden- und Theoriefestlegung (zum Beispiel war die Methode der offenen Befragung schon bekannt und erprobt) Subjektivität des Forschenden nicht ausgeschalten werden. Um diese jedoch zu reduzieren, wurde schrittweise erläutert, wie Ergebnisse erreicht wurden. Außerdem wurde die erste geistige Abstraktion nach der Befragung (siehe Kapitel der Mehrwertabschätzungen) einer zweiten Phase der Analyse - durch die Prüfung der sozialen Inklusion - ergänzt. Dieser zirkuläre Prozess der Datenanalyse führt also zu weiterer Objektivität in der Interpretation. Auch die Gegenüberstellung mit drei anderen Fällen (Wohnformen) erhöht die Validität der erkannten Merkmale. Dennoch sind die Ergebnisse nicht repräsentativ, sondern zeigen durch die explorative Herangehensweise eine mögliche Weiterentwicklung des Konzepts Coliving.

Die Befragungen wurden mit ExpertInnen aus dem sozialen Wohnbau durchgeführt, nachdem die Fragestellung zum Mehrwert im sozialen Wohnbau definiert wurde. Durch die Interviews wurde deutlich, wie sehr der soziale Wohnbau durch unterschiedliche Vorgaben geprägt ist. Auch wenn die ExpertInnen die Begebenheiten neutral und umfangreich benannt haben, sind Situationen in GBV teilweise gegensätzlich zu jenen im Gemeindebau. Während der kommunale Wohnbau beispielsweise oft als Blockrandbebauung errichtet wurde, sind Neubauten in GBV gängig. Das BewohnerInnen-Profil in GBV wird eher durch die Mittelschicht bestimmt, während Arbeitslosigkeit im Gemeindebau ein großes Thema ist. Zur Ausarbeitung des Mehrwerts für einen speziellen Wohnbau ist die Untersuchung der sozio-strukturellen Situation desjenigen Wohnbaus notwendig und kann nicht, wie in dieser Arbeit, allgemein gehalten werden. Um bezüglich den Regulierungen konkreter zu werden, müsste zwischen den AkteurInnen des sozialen Wohnbaus unterschieden werden. Dennoch hat die Exklusionsdebatte dazu bewogen, die verschiedenen Dimensionen von Problemen, die in Coliving stecken können, zu erkennen.

Das frühe Entwicklungsstadium der Coliving-Unternehmen bedingt eine begrenzte Datenverfügbarkeit über Erfolgsbilanzen oder Wirkungen. Viele Daten zur Beschreibung von Coliving basieren auf wenigen Erfahrungen. Das hat zur Folge, dass eine gewisse Schwankungsbreite im Verständnis von Coliving auftritt.

Durch die Zeitdauer und Unterbrechungen der Bearbeitung litt die Aktualität mancher Daten. So wurde in der Zwischenzeit aktuelle Literatur zu diesem jungen Thema veröffentlicht, die aufgrund des Fortschritts der Untersuchung nicht mehr eingearbeitet werden konnte. Im Zuge des „social distancing“ aufgrund der Covid-19-Pandemie wurden beispielsweise große Digitalisierungsschritte gemacht. Dies könnte eine Veränderung der Prognosen zur Urbanisierung ergeben, da das Homeoffice die geographische Nähe des Wohnorts zur Arbeit hinfällig macht.

Durch das unstandardisierte Format des offenen Gruppeninterviews besteht ein Steuerungsrisiko durch andere Befragte. Tatsächlich wurde im Gruppengespräch auf beispielsweise Situationen im ländlichen Raum gelenkt (Girardi-Hoog, persönliche Kommunikation, 04.12.2020). Außerdem wurden manche Themen länger und intensiver diskutiert als andere, was jedoch wiederum Informationsressource ist, denn es offenbart das größere Interesse an einem Merkmal gegenüber anderen. So wurde der Einsatz von digitalen Technologien einem Gespräch über organisatorischen Aufwand nachgestellt. Vorteilhaft am gemeinsamen Gespräch ist die Erzeugung einer Gruppenmeinung, die maßgeblich zum Denkansatz beitrug.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek WIEN Your knowledge hub

6.3. Ableitung zukünftiger Forschungsfragen

In der Erstellung dieser Arbeit wurden Themenbereiche identifiziert und teilweise angeschnitten, deren Inhalt nicht in der Tiefe untersucht wurden, da sie nicht zur Beantwortung der Fragestellung dieser Diplomarbeit beigetragen oder dessen Ausmaß gesprengt hätten.

Dies betrifft beispielsweise die notwendigen Mittel zur Regulierung der bestehenden Coliving-Unternehmen. Um unerwünschte Entwicklungen des Coliving-Gewerbes zu reduzieren und gleichermaßen erwünschte Entwicklungen nicht zu behindern, kann die Stadt unterschiedliche Handlungs- sowie Optimierungsinstrumente anwenden. Die Punkte wurden nur oberflächlich im Kapitel *Exkurs: Handlungsoptionen* kurz thematisiert, deren ausführliche Untersuchung ist im Kontext der prognostizierten Eröffnungen zahlreicher Coliving-Einheiten für Wien (CBRE 2020) relevant. Dabei kann es sich beispielsweise um Mindestqualitäten gemeinschaftlicher Flächen oder Aktivitäten handeln.

Es wurde außerdem erkannt, dass den zugrundeliegenden Lücken in der Absicherung der selbständig Arbeitenden entgegengesteuert werden sollte, um eine gleichberechtigte Grundversorgung zu bieten. Weiters ist die Untersuchung der Arbeitsbedingungen im Coliving auf die gesundheitlichen Dimensionen ein Thema des Arbeitsschutzes.

Darüber hinaus ist eine Untersuchung der volkswirtschaftlichen Wirkungen und Rolle von Coliving in Bezug auf die Leistbarkeit von Wohnraum in Städten spannend. Dafür wird eine Erarbeitung von rechtlichen und ökonomischen Rahmenbedingungen Voraussetzung sein.

Die Untersuchung ergab, dass neben dem Vergleich mit gemeinschaftlichen Wohnformen ein Gegenüberstellen mit Serviced Apartements und StudentInnenwohnheimen, die dem Prinzip des Coliving ebenfalls ähneln, weitere Tiefe im Verständnis erzeugen könnte.

Für die Ausarbeitung eines Coliving-Konzepts für einen konkreten Akteur im sozialen Wohnbau bedarf es einer soziostrukturellen Erhebung für denjenigen Wohnbau, damit die jeweiligen Bedürfnisse der BewohnerInnen identifiziert und exakte bedarfsgerechte Planungen durchgeführt werden können.

Die vorliegende Arbeit kann als Grundlage für die Befragung von potentiellen KonsumentInnen dienen.

Im Gespräch mit Raimund Gutmann wurde der Mehrwert eines Konzeptes, das auf die Art an Dienstleistungen und den jeweiligen Umfang in einem bestimmten Umkreis sowie Finanzierung und Entgelte für BewohnerInnen eingeht, erkannt.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

Appendix

Firmenverzeichnis

CoLivi (2021): CoLivi | Die neue Art zu Wohnen. Online verfügbar unter https://www.colivi.com/de/ zuletzt geprüft am 20.02.2021.

Coliving.com | Coliving Spaces and Reviews (2021): Tech Farm. Online verfügbar unter https://coliving.com/company/tech-farm, zuletzt aktualisiert am 20.02.2021, zuletzt geprüft am 20.02.2021.

ColivMe (2021): ColivMe | Coliving rentals made easy | Find all-inclusive and flexible housing. Online verfügbar unter https://colivme.com/en, zuletzt aktualisiert am 17.02.2021, zuletzt geprüft am 20.02.2021.

Embassy Network (Hg.) (2021): Communities experimenting with culture and commoning. Online verfügbar unter https://embassynetwork.com/host/, zuletzt aktualisiert am 26.01.2021, zuletzt geprüft am 26.01.2021.

Entrepreneur Houses (2021): Entrepreneur Houses | Coliving Lisbon, Portugal. Online verfügbar unter https://www.entrepreneurhouses.com/, zuletzt aktualisiert am 20.02.2021, zuletzt geprüft am 20.02.2021.

I. Live (2020): Wien: i Live Group GmbH betreibt Serviced Apartments. In: i Live Group GmbH, 04.06.2020. Online verfügbar unter https://www.i-live.de/wien-i-live-group-gmbh-betreibt-serviced-apartments-von-stonehill-und-pegasus-capital-partners/, zuletzt geprüft am 20.02.2021.

K9 Coliving (2021): About — K9 Coliving. Online verfügbar unter https://www.k9coliving.com/about, zuletzt aktualisiert am 20.02.2021, zuletzt geprüft am 20.02.2021.

Kindred Quarters (2021): Kindred Quarters. Online verfügbar unter https://www.kindredquarters.com/, zuletzt aktualisiert am 13.02.2021, zuletzt geprüft am 20.02.2021.

LifeX (2021). Online verfügbar unter https://browse.joinlifex.com/vienna, zuletzt geprüft am 20.02.2021.

MILESTONE Living (2021): Home - MILESTONE Living. Online verfügbar unter https://www.milestone.net/, zuletzt aktualisiert am 15.01.2021, zuletzt geprüft am 20.02.2021.

MOB. Artisans Hôteliers (2021). Online verfügbar unter https://www.mobhotel.com/, zuletzt aktualisiert am 20.02.2021, zuletzt geprüft am 20.02.2021.

NYC.gov (2021): Featured Projects. ShareNYC. Hg. v. City of New York. New York City's Official Website. Online verfügbar unter https://www1.nyc.gov/site/hpd/about/projects-detail.page?project=ShareNYC, zuletzt aktualisiert am 20.02.2021, zuletzt geprüft am 20.02.2021.

Ollie (2021): All Inclusive Coliving - NY, CA, PA, MA - Ollie. Online verfügbar unter https://ollie.co/, zuletzt aktualisiert am 20.02.2021, zuletzt geprüft am 20.02.2021.

Outpost Club (2021): Coliving in New York and Jersey City | Outpost Club. Online verfügbar unter https://outpost-club.com/, zuletzt aktualisiert am 20.02.2021, zuletzt geprüft am 20.02.2021.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Outsite (Hg.) (2018): Coliving and the Rise of Subscription Housing. A list of coliving services, and dos and don'ts for your time living inside them. Online verfügbar unter https://www.outsite.co/blog/coliving.

PlaceMe (Hg.) (2021): PLACE.ME. Online verfügbar unter https://www.placeme.online/#/, zuletzt aktualisiert am 20.02.2021, zuletzt geprüft am 20.02.2021.

Quarters (2021): Quarters Co-Living. Community-focused, fully-furnished, flexible lease rooms and apartments. Online verfügbar unter https://quarters.com/, zuletzt aktualisiert am 22.01.2021, zuletzt geprüft am 20.02.2021.

RooMigo (2020). Online verfügbar unter https://roomigo.io/, zuletzt aktualisiert am 19.09.2020, zuletzt geprüft am 20.02.2021.

Roomzzz Aparthotels (2021): Aparthotels & Serviced Apartments - Roomzzz Aparthotels. Online verfügbar unter https://www.roomzzz.com/, zuletzt aktualisiert am 20.02.2021, zuletzt geprüft am 20.02.2021.

Sun and Co. (2021): The home to location independent workers. Online verfügbar unter https://sun-and-co.com/, zuletzt aktualisiert am 08.02.2021, zuletzt geprüft am 20.02.2021.

The Collective (Hg.) (2021): The Collective Old Oak. London Co-Living | 2 Months Rent Free Offer. Online verfügbar unter https://www.thecollective.com/locations/old-oak, zuletzt aktualisiert am 27.01.2021, zuletzt geprüft am 27.01.2021.

THE FIZZ (2021): Studentenwohnheime. Nur besser. Online verfügbar unter https://www.the-fizz.com/, zuletzt aktualisiert am 18.02.2021, zuletzt geprüft am 20.02.2021.

The Hub. Connecting the dots between startups and growth (2021). Online verfügbar unter https://thehub.io/, zuletzt aktualisiert am 20.02.2021, zuletzt geprüft am 20.02.2021.

The Student Hotel (2021): Wien. Online verfügbar unter https://www.thestudenthotel.com/de/wien/, zuletzt aktualisiert am 20.02.2021, zuletzt geprüft am 20.02.2021.

U.S. Department of Housing and Urban Development HUD (Hg.) (2020): Coliving: A Nontraditional Affordable Housing Option. Unter Mitarbeit von Shamus Roller. National Housing Law Project. Online verfügbar unter https://www.huduser.gov/portal/pdredge/pdr-edge-featd-article-042919.html, zuletzt aktualisiert am 25.05.2020, zuletzt geprüft am 29.01.2021.

WeLive (2021): WeLive - Fully Furnished Apartments in NYC & DC. Online verfügbar unter https://www.welive.com/, zuletzt aktualisiert am 20.02.2021, zuletzt geprüft am 20.02.2021.

WG-Gesucht.de (2021): WG Zimmer Wohnungen Wohnungssuche WG Suche WG Wohnung vermieten WG Nachmieter Zwischenmiete : WG-Gesucht.de. Online verfügbar unter https://www.wg-gesucht.de/, zuletzt aktualisiert am 20.02.2021, zuletzt geprüft am 20.02.2021.

Zoku (2021): Zoku | Award Winning Loft Apartments In Amsterdam & Copenhagen. Online verfügbar unter https://livezoku.com/, zuletzt aktualisiert am 18.02.2021, zuletzt geprüft am 20.02.2021.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

Interviews

04.12.2020: Zum Mehrwert von Coliving für den sozialen Wohnbau. Interview mit Julia Girardi-Hoog und Martin Orner. MS Teams.

07.12.2020: Zum Mehrwert von Coliving für den sozialen Wohnbau. Interview mit Raimund Gutmann. MS Teams.

Interview-begleitende Folien

Ablauf

Boom Coliving

Zusammenfassung der Unterschiede zu anderen gemeinschaftlichen Wohnformen

Diskussion der Unterschiede pro Kategorie

Coliving als Instrument zur sozialen Inklusion

Gründe für den Aufschwung von Coliving

	Wunsch nach
Technische und soziale Mobilität	temporärem Wohnen
Liberalisierungen am globalen Wohnmarkt	leistbarem Wohnen
Urbanisierung	sozialer Nachhaltigkeit in Quartieren
Digitale Vernetzung	Sharing Economy, Simplifikation
Soziostrukturelle Veränderungen	kleineren Haushalten
Klimawandel	weniger Flächenverbrauch
Covid-19	Homeoffice

Kann Coliving alles bieten?

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

Verständnis von Coliving

Im Coliving lebt man...	Wie zum Beispiel in...
gemeinsam	WGs, Wohngruppen, Cohousing, Betreutes- , Clusterwohnen
kollaborativ	Cohousing, Wohngruppe
kommunal	WGs, Cohousing
kollektiv	WGs, Betreutes Wohnen
kommerzialisiert	WGs, Betreutes Wohnen

Worin zeichnet sich Coliving genau aus?

Leonie Schöch, 04.12.2020

Unterschiede zu anderen gemeinschaftlichen Wohnformen

Organisatorisch	Verknüpfung mit anderen Lebensbereichen, Unternehmungen
	top-down mit Gewicht auf KundInnenzentrierung
	unternehmenseigene (/-spezifizierte) Plattformen
Sozial	effiziente, technologiegestützte Gemeinschaftsfindung
	Zusammenhalt durch Netzwerken
	Fokus auf Stadtfremde, Selbständige
	Mainstream, Millenials, Digital Nomads
Baulich	hohe Qualität, Diversität, Effizienz, Fokus auf Masse
Vertraglich	individuell und flexibel vereinbarte Aufenthalte
	all-inclusive mit individuell, einfach und flexibel zubuchbaren Dienstleistungen

Leonie Schöch, 04.12.2020

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

Unterschiede zu anderen gemeinschaftlichen Wohnformen 1/4

Organisation & Verwaltung – wie wird betrieben?

- top-down mit Gewicht auf KundInnenzentrierung
  - seltene Absprachen, Stimmung abholen
- Verknüpfung von Wohnen, Arbeit und Freizeit
  - Teilen statt Besitzen, zeitweise Öffnung nach außen
- unternehmenseigene (/-spezifizierte) Plattformen
  - Integrierte Buchung für Check-In und Services, Eventinfos, Austausch

Leonie Schöch, 04.12.2020

Unterschiede zu anderen gemeinschaftlichen Wohnformen 2/4

Gemeinschaftsfindung und –wesen – wie wird Gemeinschaft gebildet und zusammengehalten?

- Gemeinschaftsfindung durch Befragungen
  - Algorithmen, Interviews

WeLive (2021)

- Zusammenhalt
  - durch Networking, Teilen, Events

Zielgruppe – welche Gruppen werden angesprochen?

- Fokus auf Stadtfremde, Selbständige
- Millenials, Digital Nomads

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

Unterschiede zu anderen gemeinschaftlichen Wohnformen 3/4

Architektur und Stadtplanung - wie werden Flächen genutzt?

- Fokus auf Masse
  - Individualisierung durch zubuchbare Services
- hohe Qualität, Diversität, Effizienz
  - Arbeitsflächen, Seminarräume, Bar, Kiosk, Spielzimmer, Hängematten

Unterschiede zu anderen gemeinschaftlichen Wohnformen 4/4

Vertragsangelegenheiten – welche Bedeutung hat die Mietstruktur?

- temporäre Aufenthalte
  - individuell und flexibel vereinbar
- all-inclusive Preismodell
  - individuell, einfach und flexibel zubuchbaren Dienstleistungen

Leonie Schöch, 04.12.2020

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

Literaturverzeichnis 1/2

Colivingdiaries (2019) .Co-Living 3.0 - what does the future of coliving look like? By Gui Perdrix and Matt Lesniak on May 7, 2019. Available online at https://www.colivingdiaries.com/blog/co-living-3-0-what-does-the-future-of-coliving-look-like ? categoryId = 381 last checked on 12.08.2019.

Davies, S. (2015). Co-working becomes co-living: Shared accommodation is reborn as hip 'housing on demand' for younger renters. Financial Times, Internet Edition. Available online at https://www.ft.com/content/cf08ca42-65e7-11e5-97d0-1456a776a4f5 last checked on 08/09/2019.

ETH. (2019). ETH Wohnforum - ETH CASE. Available online at https://www.wohnforum.arch.ethz.ch/en last checked on 09.08.2019.

European Commission. (2017). Topic sheet for the European Semester Social Inclusion. European semester. Available online at https://ec.europa.eu/info/sites/info/files/file_import/european-semester_thematic-factsheet_social_inclusion_en.pdf last reviewed 09.08.2019.

European Commission. (2018). Joint Employment Report 2018: As adopted by the EPSCO Council on 15th March 2018. Available online at https://ec.europa.eu/social/main.jsp?advSearchKey=joint+employment+report&mode=advancedSubmit&catId=22&policyArea=0&policyAreaSub=0&country = 0 & year = 0 last checked on 09.08.2019.

IBA. (2019). New social living. Available online at https://www.iba-wien.at/ last checked on 09.08.2019.

Leonie Schöch, 04.12.2020

Literaturverzeichnis 2/2

Nelson, Anitra (2018): Small is necessary. Shared living on a shared planet. London: Pluto Press. Available online at http://www.oapen.org/search?identifier=643263. last checked on 09.08.2019.

NYC Housing Preservation and Development (2018). Available online at https://www1.nyc.gov/site/hpd/about/press-releases/2018/11/city-kicks-off-shared-housing-pilot-program.page last checked on 08/09/2019.

Purehouse Lab (2017): Perspectives on Co-Living. How urban planning and public policy impact the development of the co-living sector. Press Books. Available online at https://coliving.pressbooks.com/chapter/how-urban-planning-and-public-policy-impact-the-development-of-the-co-living-sector/ last verified on 08/12/2019.

City of Vienna (2018): Social Inclusion. Fact Sheet. Available online at https://smartcity.wien.gv.at/site/files/2018/03/Factsheet-Social_Social-Inclusion.pdf, last checked on 09.08.2019.

WZ (2018). Housing for all, affordable living in focus. Wiener Zeitung. Available online at https://www.wienerzeitung.at/nachrichten/panorama/wien/1006199-Leistbares-Wohnen-im-Fokus.html Last reviewed on 09.08.2019

Leonie Schöch, 04.12.2020

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

Glossar

Baugruppen – „Zusammenschluss von Menschen mit dem gemeinsamen Ziel, Wohnraum zu errichten (oder zu sanieren), um ihn selbst und auch gemeinschaftlich zu nutzen. Die Gruppe zeichnet ein hoher Grad an Selbst-/Mitbestimmung bereits bei der Projektierung und Planung aus, der bis in die Nutzungsphase erhalten bleibt. (siehe Bottom Up). Der Begriff alleine sagt noch nichts über die Rechts- oder Eigentumsform aus oder wie weit die Beteiligten in Folge gemeinschaftlich leben oder nicht.“ (Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen 2020). Letzteres bildet den wesentlichen Unterschied zum Cohousing.

Betreutes Wohnen – „Betreutes Wohnen ist eine Wohnform u.a. für ältere Menschen, bei der eine altersgerechte Wohnsituation (zum Beispiel Wohnungen oder Appartements in barrierefreier Bauweise) und konkrete Betreuungsleistungen miteinander kombiniert angeboten werden. Die Bewohnerinnen/die Bewohner wohnen in einer eigenen Wohnung mit der Möglichkeit, Verpflegung und Betreuung zu erhalten. In einigen Wohnanlagen werden bestimmte Dienstleistungen als "Grundservice" angeboten, die – je nach Bedarf – von mobilen Sozial- und Gesundheitsdiensten ergänzt werden können. Damit wird ermöglicht – solange es für die Bewohnerin/den Bewohner sozial und gesundheitlich möglich ist – in einer eigenen Wohnung zu leben.“ (Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen 2020). Damit wird für diese Arbeit Betreutes Wohnen als ein Konzept definiert, das auf der räumlichen Nähe der Betreuten basiert (Wohnhausanlagen anstatt einzelner verteilten Wohnungen).

Clusterwohnen - kompakte Individualräume mit eigener Ausstattung „Sonderform der WG: Mehrere Wohnungen (meist Kleinwohnungen) sind zu einem Wohnungsverband mit gemeinsamem Eingang zusammengefasst. Jede Wohnung besitzt ein eigenes Bad, Kleinküche, oft auch WC und Vorraum. Die BewohnerInnen teilen sich Wohn- bzw. Aufenthaltsbereiche, oftmals auch Küche, Garten oder Terrasse.“ (Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen 2020) oder

Co-housing – „Form eines selbstverwalteten Gemeinschaftswohnprojektes, bei dem die NutzerInnen zur gegenseitigen Unterstützung im Lebensalltag verschiedene Aufgaben für die Gemeinschaft übernehmen (zum Beispiel gemeinsames Kochen, Kinderbetreuung etc.) und bei dem umfangreiche Gemeinschaftsräume/-einrichtungen die Interaktion mit den NachbarInnen fördern.“ (Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen 2020). Hier wird eine Verbindung mehrerer privater Haushalte geschaffen. In europäischen Konzepten spielt die gemeinsame Planung vor der Bauphase eine wichtige Rolle (Nelson 2018)S.Xii.

ECTS (European Credit Transfer System) – System, in dem Leistungspunkte im Studium gesammelt und europaweit verglichen werden können, sowie Gliederung und Gewichtung hervorhebt

Gemeinschaftliches Wohnen – In dieser Arbeit wird gemeinschaftliches Wohnen als Begriff für die Nutzung gemeinsamer Wohnflächen definiert.

Generationenwohnen – „Dieser Begriff bezieht sich auf die Altersdurchmischung der BewohnerInnen und kann in jeder Art von Wohnform gelebt werden. Beim Mehrgenerationenwohnen bildet eine starke Altersdurchmischung der BewohnerInnen den Rahmen des gemeinschaftsorientierten Zusammenwohnens. Dabei werden einige Elemente der Großfamilie aufgegriffen und im Bedarfsfall oft auch freiwillig gegenseitige Unterstützung

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

und auch Hilfsleistungen angeboten. Für AlleinerzieherInnen oder auch ältere Menschen ist gerade diese erhoffte gegenseitige Unterstützung im Alltag und ein aktivierendes soziales Gefüge die Motivation für Generationen-übergreifendes Wohnen.“ (Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen 2020).

Millenial – Die Generation, die ungefähr in den 1980ern und 1990ern geboren und daher digital affin ist, sie werden folglich auch als „digital natives“ bezeichnet.

Wohngemeinschaften (WG´s) – „Teilen von Wohnraum hinter einer gemeinsamen Eingangstür außerhalb klassischer Familienstrukturen. Zumeist werden in gemeinschaftlich genutzte und von individuellen Räumen unterteilt, so dass mehrere separate Wohnbereiche für unterschiedliche BewohnerInnen innerhalb eines gemeinsamen Wohnungsverbandes entstehen. Der Planungs- und Bauprozess findet meistens vor Bezug durch die Gemeinschaft statt bzw. wird oft auch eine bestehende Struktur (Haus/Wohnung) genutzt. WGs bilden oft Wohnangebote für Studierende oder andere Menschen, die dadurch zu leistbarem Wohnraum kommen oder sich ev. auch gegenseitig unterstützen.**“** (Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen 2020). Im Text wird für diese Defintion von WG´s gesprochen, während der Begriff „Wohngemeinschaften“ als Überbegriff für alle Gemeinschaften die zusammenwohnen gelten soll. Auch Immobilienfirmen vermieten einzelne Zimmer in WG´s, für diese Arbeit wird jedoch die selbstverwaltete WG-Form verstanden.

Wohngruppen – Zusammenschluss von Personen, die nach einem Gruppenfindungsprozess die einzelnen Wohnungen eines Hauses (oder Hausteiles) und eventuell auch Gemeinschaftsräume mieten. Der Grad der Partizipation ist abhängig von BauträgerIn/VermieterIn und üblicherweise geringer als in Modellen mit finanzieller Beteiligung der NutzerInnen. Durch die Möglichkeit, Wohngruppen in eine größere Wohnanlage einzubetten, eignet sich diese Wohnform sowohl für den Neubau als auch für eine Umsetzung im Bestand“ (Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen 2020) *und (Brandl und Gruber 2014)S.33.*

Sozialer Wohnbau - Zum sozialen Wohnbau in Wien zählen neben den Bauten der Stadt die Wohneinheiten der Gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen (GBV), welche dem Wohnbauförderungsgesetzes, sowie nach Ausfinanzierung dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) unterliegen und daher dauerhaft sozial gebunden sind (vgl. (Ludwig 2017) S.3).

SRO - **Single room occupancy**: Ein leistbares Wohnmodell, das während dem Städtezuzug und Bevölkerungsboom von vielen amerikanischen Städten benutzt wurde. Dabei wurden Küchen, Badezimmer und weitere Wohnbereiche geteilt und kleine private Schlafzimmer für kurze Aufenthalte gebucht, welche jedoch in Langzeitaufenthalten endeten.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Zyklischer Untersuchungsprozess; Quelle: eigene Darstellung 5

Abbildung 2: Physische Strukturen; Quelle: eigene Darstellung angelehnt an Ahn et al. 2018, S.64... 44

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: System- und Komponentenmatrizen; Quelle: eigene Darstellung (2021)..... 7

Tabelle 2: Zusammenfassung der Ergebnisse aus der Untersuchung in Kapitel Organisation; Quelle: eigene Darstellung (2021) 34

Tabelle 3: Zusammenfassung der Ergebnisse aus der Untersuchung in Kapitel Gemeinschaft; Quelle: eigene Darstellung (2021) 40

Tabelle 4: Zusammenfassung der Ergebnisse aus der Untersuchung in Kapitel BewohnerInnen-Profil; Quelle: eigene Darstellung (2021)..... 43

Tabelle 5: Zusammenfassung der Ergebnisse aus der Untersuchung in Kapitel Architektur und Raum; Quelle: eigene Darstellung (2021)..... 46

Tabelle 6: Zusammenfassung der Ergebnisse aus der Abgrenzung auf Systemebene, Quelle: eigene Darstellung (2021) 48

Tabelle 7: Zusammenfassung der Ergebnisse aus der intensiven Untersuchung auf Komponentenebene; Quellen: eigene Darstellung (2021) 50

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

Literaturverzeichnis

Ahn, Je; Tusinski, Olivia; Treger, Chloe (2018): Living closer. The many faces of co-housing. Unter Mitarbeit von Royal Institute of British Architects: Studio Weave. Online verfügbar unter https://drive.google.com/file/d/1zT3YjL9HUl0B66S20hjGIfOCt9RdD-TB/view, zuletzt geprüft am 29.01.2021.

Banabak, Selim; Plank, Leonhard.; Kadi, Justin (2020): Die Rückkehr der Wohnungsfrage. Hg. v. Beirat für gesellschafts-, wirtschafts- und umweltpolitische Alternativen. Schottengasse 3a/1/59, A-1010 Wien. Technische Universität Wien; Forschungsbereich Finanzwissenschaft und Infrastrukturpolitik sowie Stadt- und Regionalforschung. Online verfügbar unter http://www.beigewum.at/wp-content/uploads/Factsheet-Wohnen.pdf, zuletzt geprüft am 25.01.2021.

Bartelheimer, Peter; Behrisch, Birgit; Daßler, Henning; Dobslaw, Gudrun; Henke, Jutta; Schäfers, Markus (2020): Teilhabe – eine Begriffsbestimmung. Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden.

Bektas, Esra; Brouwer, Jeroen; Di Giulio, Roberto; Pasqualis, Mariagiulia Bennicelli; Quentin, Costanza (2014): A suitable design methodology for collective-self-organized housing projects to build sustainable districts. Collective housing, energy-efficiency, design. TNO, Organisatie Voor Toegepast Natuurwetenschappelijk Onderzoek, Delft, Netherlands; The University of Ferrara, Faculty of Architecture, Ferrara, Italy. World Sustainable Building Conference 2014. Barcelona, 2014. Online verfügbar unter https://www.irbnet.de/daten/iconda/CIB_DC28282.pdf, zuletzt geprüft am 24.02.2020.

BelForm (Hg.) (2018): Co-Living. Die WG der Zukunft? (25. Oktober 2018). Online verfügbar unter https://belform.de/blog/co-living/co-living-wg-der-zukunft/, zuletzt aktualisiert am 05.02.2020, zuletzt geprüft am 31.03.2020.

Biwald, Peter; Haindl, Anita; Hochholdinger, Nikola; Schantl, Alexandra (2011): Schaffung von Public Value. Zentrale Aspekte und strategische Konsequenzen am Beispiel der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft. Im Auftrag des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband und der Wohnbauförderungsabteilungen der Bundesländer. Hg. v. Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen. KDZ Zentrum für Verwaltungsforschung. Wien. Online verfügbar unter https://www.kdz.eu/de/file/11701/download.

Borries, Friedrich von; Kasten, Benjamin (2019): Stadt der Zukunft. Wege in die Globalopolis. Originalausgabe.

Brandl, Freya; Gruber, Ernst (2014): Gemeinschaftliches Wohnen in Wien. Bedarf und Ausblick. Projektbericht Gemeinschaftliches Wohnen. Unter Mitarbeit von Julia Wieger. Hg. v. Wiener Wohnbauforschung operated by UIV Urban Innovation Vienna GmbH. Studie im Auftrag der Stadt Wien, Magistratsabteilung 50 –Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten,Referat für Wohnbauforschung und internationale Beziehungen.

Bundesministerium für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort (Hg.) (2019): Betreutes Wohnen. Unter Mitarbeit von oesterreich.gv.at-Redaktion. Österreichs digitales Amt. Online verfügbar unter https://www.oesterreich.gv.at/themen/bauen_wohnen_und_umwelt/wohnen/5/Seite.2040030.html, zuletzt aktualisiert am 01.01.2019, zuletzt geprüft am 26.01.2021.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

Bundesministerium für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort (Hg.) (2020a): Untervermieten der Mietwohnung. Unter Mitarbeit von oesterreich.gv.at-Redaktion. Österreichs digitales Amt. Online verfügbar unter https://www.oesterreich.gv.at/themen/freizeit_und_strassenverkehr/reisen_und_ferien/7/Seite.2960403.html, zuletzt aktualisiert am 01.01.2020, zuletzt geprüft am 26.05.2020.

Bundesministerium für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort (Hg.) (2020b): Vermieten der Eigentumswohnung. Unter Mitarbeit von oesterreich.gv.at-Redaktion. Österreichs digitales Amt. Online verfügbar unter https://www.oesterreich.gv.at/themen/freizeit_und_strassenverkehr/reisen_und_ferien/7/Seite.2960402.html, zuletzt aktualisiert am 01.01.2020, zuletzt geprüft am 26.05.2020.

Bundesministerium für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort (Hg.) (2020c): Zimmervermietung und Gewerberecht. Unter Mitarbeit von oesterreich.gv.at-Redaktion. Österreichs digitales Amt. Online verfügbar unter https://www.oesterreich.gv.at/themen/freizeit_und_strassenverkehr/reisen_und_ferien/7/Seite.2960406.html, zuletzt aktualisiert am 01.01.2020, zuletzt geprüft am 26.05.2020.

Bundesministerium für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort (Hg.) (2020d): Wohngemeinschaften. oesterreich.gv.at-Redaktion Österreichs digitales Amt. Online verfügbar unter https://www.oesterreich.gv.at/themen/bauen_wohnen_und_umwelt/wohnen/6/Seite.210273.html, zuletzt aktualisiert am 22.04.2020, zuletzt geprüft am 26.01.2021.

Castel, Robert; Pfeuffer, Andreas (2008): Die Metamorphosen der sozialen Frage. Eine Chronik der Lohnarbeit. 2. Aufl., (Sonderausg.). Konstanz: UVK Univ.-Verl. Konstanz (Édition discours, 44). Online verfügbar unter http://www.socialnet.de/rezensionen/isbn.php?isbn=978-3-86764-067-1.

Cambridge Dictionary (2021): Coliving. Online verfügbar unter https://dictionary.cambridge.org/de/worterbuch/englisch/co-living, zuletzt geprüft am 20.02.2021

CBRE (Hg.) (2020): Co-Living gewinnt an Attraktivität in Europa. CBRE Themata Kommunikation GmbH. Online verfügbar unter https://www.cbre.at/de-at/ueber-cbre/media-center/co-living-gewinnt-an-attraktivitaet-in-europa, zuletzt aktualisiert am Oktober 21, 2020, zuletzt geprüft am 27.01.2021.

Chan, Adeline (2018): Innovation. An opinion about change | Demographics. Hg. v. Real Estate Research & Strategy Team – APAC. UBS Asset Management.

Clasper, James (10.10.18): IMAGINE. Utopia in practice. Exploring the brave new world of shared living. Weitere Beteiligte: SPACE 10 Research and Design Lab. Podcast: https://anchor.fm/imagine. Online verfügbar unter https://space10.com/imagine-podcast-episode-3-utopia-in-practice/, zuletzt geprüft am 29.01.2021.

Coconat (Hg.) (2020): Coconat - A Workation Retreat. Online verfügbar unter https://coconat-space.com/de/, zuletzt aktualisiert am 21.10.2020, zuletzt geprüft am 27.01.2021.

Coventry, Peter; Neale, Chris; Dyke, Alison; Mary Pateman, Rachel; Cinderby, Steve (2019): The Mental Health Benefits of Purposeful Activities in Public Green Spaces in Urban and Semi-Urban Neighbourhoods: A Mixed-Methods Pilot and Proof of Concept Study. In: *International Journal of Environmental Research and Public Health* 16 (no. 15: 2712). DOI: 10.3390/ijerph16152712.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Crosby, Mark (2015): Homewise Report 2015: Space standards for homes. Hg. v. Royal Institute of British Architects.

Davies, Sally (2015): Co-working becomes co-living. Shared accommodation is rebranded as hip 'housing on demand' for younger renters. Online verfügbar unter https://www.ft.com/content/cf08ca42-65e7-11e5-97d0-1456a776a4f5.

Dowds, R. Philip (2016): Is it Cohousing? Dorms for Grownups. Hg. v. Cornerstone Cohousing (Cambridget MA). Online verfügbar unter https://www.cohousing.org/is-it-cohousing-dorms-for-grownups/.

Durning, Alan (2012): Rooming houses: History´s affordable quarters. An in-city room of one's own. Online verfügbar unter https://www.sightline.org/2012/11/14/rooming-houses-historys-affordable-quarters/.

Embassy Network (Hg.) (2021): Communities experimenting with culture and commoning. Online verfügbar unter https://embassynetwork.com/host/, zuletzt aktualisiert am 26.01.2021, zuletzt geprüft am 26.01.2021.

European Commission (Hg.) (2017): Themenblatt zum Europäischen Semester. Soziale Inklusion. Online verfügbar unter https://ec.europa.eu/info/sites/info/files/file_import/european-semester_thematic-factsheet_social_inclusion_de.pdf.

Fernández de la Hoz, Paloma (2001): Soziale Ausgrenzung: Hintergründe eines Begriffs. Auszüge aus einem Bericht an die Europäische Beobachtungsstelle für Demographie, Familie und Soziales. Hg. v. Österreichisches Institut für Familienforschung. Wien: OIF. Online verfügbar unter http://www.armutskonferenz.at/files/fernandez-de-la-hoz_soziale_ausgrenzung-2001.pdf, zuletzt geprüft am 28.01.2021.

FirmenABC Marketing GmbH (Hg.) (2021): TSH Vienna PropCo GmbH & Co KG, 22. Bezirk / Donaustadt, Wien - FirmenABC.at. Online verfügbar unter https://www.firmenabc.at/tsh-vienna-propco-gmbh-co-kg_KPlv, zuletzt aktualisiert am 26.01.2021, zuletzt geprüft am 26.01.2021.

Fix, Ryan; Goldwein, Yoav; Kadiev, Dario; Perdrix, Gui; Sasim, Bart; Lesniak, Matt (2020): Coliving Insights. Exploring Coliving as an innovative housing solution. 1. Aufl. Hg. v. Super Positive Experience SPX. Coliving Insights. Online verfügbar unter https://www.colivinginsights.com/, zuletzt geprüft am 13.04.2020.

Fix, Ryan; Simondi, Fabrice; Flurin, Claire (2017): Perspectives on Coliving. Re-imagining the experiences, process and designs of shared living. Hg. v. Purehouse Lab. Online verfügbar unter https://coliving.pressbooks.com/front-matter/cover/.

Gautreau, Christelle; Morio, Stephanie (2018): Homy: Coliving, cohabiter. *(Re:bond) of Bond Society*. Paris: Edition des Pavillon de l'Arsenal.

General Housing Preservation and Development Press (Hg.) (2018): City Kicks Off Shared Housing Pilot Program. General HPD Press Contact, hpdmedia@hpd.nyc.gov. Online verfügbar unter https://www1.nyc.gov/site/hpd/about/press-releases/2018/11/city-kicks-off-shared-housing-pilot-program.page, zuletzt geprüft am 02.03.2020.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Güntner, Simon (2018): Vorlesung Forschungs- und Planungsdesign. „Fallstudien, Vergleichende Forschung, Aktionsforschung". 280.215 (1,5h, 3 ECTS). FB Soziologie. TU Wien, 2018.

Hannemann, Christine (2014): Zum Wandel des Wohnens | APuZ. In: *Bundeszentrale für politische Bildung*, 05.05.2014. Online verfügbar unter https://www.bpb.de/apuz/183450/zum-wandel-des-wohnens, zuletzt geprüft am 02.03.2020.

Häußermann, Hartmut; Siebel, Walter; Wurtzbacher, Jens (2004): Stadtsoziologie. Eine Einführung. Frankfurt/Main: Campus-Verl. Online verfügbar unter http://www.socialnet.de/rezensionen/isbn.php?isbn=978-3-593-37497-0.

Hester, Jessica Leigh (2016): A Brief History of Co-Living Spaces. Online verfügbar unter https://www.citylab.com/life/2016/02/brief-history-of-co-living-spaces/470115/?curator=NODESK.

Hugentobler, Margrit; Glaser, Marie (2017): Wohnintegration in Zürich. Hg. v. Herbert Ludl. Birkhäuser. Basel. Online verfügbar unter https://wohnforum.arch.ethz.ch/publikationen/eth-publikationen/2017.html?batch_name=publications&page=2.

Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen (Hg.) (2020): FAQ | Initiative Gemeinsam Bauen & Wohnen. Verein. Online verfügbar unter https://www.inigbw.org/gemeinschaftlich-wohnen/faq, zuletzt aktualisiert am 28.04.2020, zuletzt geprüft am 28.01.2021.

Internationale Bauausstellung Wien (Hg.) (2021): Wie wohnen wir morgen? Unter Mitarbeit von Kathrin Gaál und Kurt Hofstetter. Online verfügbar unter https://www.iba-wien.at/, zuletzt geprüft am 28.01.2021.

Jacobs, Luisa (2016): Co-Living: Die Arbeitsgemein-schaft. In: *ZEIT Campus*, 13.09.2016, S. 1. Online verfügbar unter https://www.zeit.de/campus/2016-09/co-living-gemeinschaft-projekte-selbststaendig-digitale-nomaden, zuletzt geprüft am 02.03.2020.

Jahn, Detlef (2013a): Kapitel 11: Die Bedeutung der Fallstudie für die vergleichende Politikwissenschaft. In: Einführung in die vergleichende Politikwissenschaft. VS Verlag für Sozialwissenschaften, Wiesbaden. https://doi.org/10.1007/978-3-531-19873-6_12

Jahn, Detlef (2013b): Kapitel 12: Fallorientierte Vergleichsstudien. In: Einführung in die vergleichende Politikwissenschaft. VS Verlag für Sozialwissenschaften, Wiesbaden. https://doi.org/10.1007/978-3-531-19873-6_13

James Clasper (10.10.18): Imagine. Sharing is Caring. Interview mit Irene Pereyra. Exploring the brave new world of shared living. Weitere Beteiligte: SPACE 10 Research and Design Lab. Podcast: https://anchor.fm/imagine. Online verfügbar unter https://space10.com/imagine-podcast-episode-4-sharing-is-caring/, zuletzt geprüft am 23.03.2020.

Jones Lang LaSalle IP, Inc (Hg.) (2019): European Coliving Index 2019. Unter Mitarbeit von Adam Challis, Philip Hillman, James Kingdom und Richard Lustigman. Online verfügbar unter https://www.jll.de/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/emea/jll-european-coliving-index-2019.pdf, zuletzt aktualisiert am 27.01.2021.

Kim, Grace (2017): How Co-housing can make us happier (and live longer). Weitere Beteiligte: TED2017. Video. Online verfügbar unter

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

https://www.ted.com/talks/grace_kim_how_cohousing_can_make_us_happier_and_live_longer/transcript, zuletzt geprüft am 28.01.2021.

Kopec, David Alan (2012): Environmental psychology for design. 2. ed. New York: Fairchild Books.

Kronauer, Martin (2010): Exklusion. Die Gefährdung des Sozialen im hoch entwickelten Kapitalismus. 2., aktualisierte und erweiterte Auflage. Frankfurt am Main, New York: Campus Verlag. Online verfügbar unter http://www.content-select.com/index.php?id=bib_view&ean=9783593408361.

Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser (Hg.) (2020): Betreutes Wohnen - Häuser zum Leben. Häuser zum Leben. Online verfügbar unter https://kwp.at/leistungen/gepflegt-betreut/betreutes-wohnen/, zuletzt aktualisiert am 11.12.2020, zuletzt geprüft am 26.01.2021.

Kurzzeitwohnen GmbH (Hg.) (2017): Kurzzeit- & klassische Vermietung im Vergleich. Copyright 2015 - 2020 Kurzzeitwohnen GmbH. Online verfügbar unter https://www.kurzzeitwohnen.com/vermieter-enzyklopaedie/kurzzeitvermietung-oder-klassische-vermietung/, zuletzt aktualisiert am 08.02.2021, zuletzt geprüft am 08.02.2021.

Lauth, Hans-Joachim; Pickel, Gert; Pickel, Susanne (2007): Methoden des Vergleichs in der Politikwissenschaft. Eine Einführung. Wiesbaden: VS Verl. für Sozialwissenschaften.

Lee, Ken (2021): Making Space: Prospects for the Growth of Co-Living in Singapore. Hg. v. Centre for Liveable Cities. Centre for Liveable Cities. Singapur. Online verfügbar unter https://www.clc.gov.sg/docs/default-source/commentaries/bc-2019-08-coliving.pdf, zuletzt geprüft am 27.01.2021.

Ludwig, Michael (2017): Das Wiener Modell – der soziale Wohnungsbau in Wien. In: BDB, Bund deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure e.V. (Jahrbuch 2017 mit Sachverständigenverzeichnis), S. 22–35. Online verfügbar unter https://www.smartertogether.at/wp-content/uploads/2017/09/2017-02-Beitrag_Wiener-Wohnbau_BDB-Jahrbuch-2017.pdf, zuletzt geprüft am 25.01.2021.

Magistrat der Stadt Wien (Hg.) (2014): Smart City Wien, Rahmenstrategie. Wien. Online verfügbar unter https://smartcity.wien.gv.at/site/wp-content/blogs.dir/3/files/2014/08/Langversion_SmartCityWienRahmenstrategie_deutsch_einseitig.pdf, zuletzt geprüft am 09.02.2021.

Magistrat der Stadt Wien (Hg.) (2019): Smart City Wien. Rahmenstrategie 2019-2050. Die Wiener Strategie für eine nachhaltige Entwicklung. Wien. Online verfügbar unter https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/pdf/b008551.pdf, zuletzt geprüft am 29.01.2021.

Magistratsabteilung 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung (Hg.) (2018): Werkstattbericht 177. Monitoringbericht 2017 - Smart City Wien Rahmenstrategie. Unter Mitarbeit von Ina Homeier. Projektstelle Smart City Wien in der MA 18. Wien. Online verfügbar unter https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/pdf/b008519.pdf, zuletzt geprüft am 28.01.2021.

Mauldwin, Lauren (2019): CoLiving vs. CoHousing: What's the Difference? Hg. v. Kndrd, Inc. (COLIVING MANAGEMENT). Online verfügbar unter https://kndrd.io/coliving-management/coliving-vs-cohousing-whats-the-difference, zuletzt aktualisiert am 2021, zuletzt geprüft am 28.01.2021.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

McDannell, Christine (2019): Coliving Industry Report. Key Insights. Q3. Unter Mitarbeit von Lauren Mauldwin. Hg. v. Kndrd.io. Online verfügbar unter https://www.dropbox.com/s/9jiqmwgrdaefhwn/Kndrd_Key_Insights_CoLiving_Industry_Report_Q3_2019.pdf?dl=0, zuletzt geprüft am 28.01.2021.

Merkel, Janet (2019): 'Freelance isn't free.' Co-working as a critical urban practice to cope with informality in creative labour markets. In: *Urban Studies* 56 (3), S. 526–547. DOI: 10.1177/0042098018782374.

Mieten explodieren in Europas Städten – was Wien anders macht (2020). In: *Kontrast.at*, 05.03.2020. Online verfügbar unter https://kontrast.at/wien-wohnen-miete-vergleich-2020/, zuletzt geprüft am 27.01.2021.

Molt, Christiane (2017): Soziale Auswirkungen schneller Urbanisierung. ihre Messung und Bewertung unter besonderer Berücksichtigung von Mobilität und Erreichbarkeit am Fallbeispiel Hanoi. Dissertation. kassel university press GmbH, Kassel.

Nelson, Anitra (2018): Small is necessary. Shared living on a shared planet. London: Pluto Press.

Nest Copenhagen (Hg.) (2021): Nest Copenhagen. Online verfügbar unter https://nestcopenhagen.dk/, zuletzt aktualisiert am 27.01.2021, zuletzt geprüft am 27.01.2021.

Novy, Klaus (1983): Genossenschaftsbewegung. Zur Geschichte und Zukunft der Wohnreform. Berlin: Transit.

NYC.gov (2021): Featured Projects. ShareNYC. Hg. v. City of New York. New York City's Official Website. Online verfügbar unter https://www1.nyc.gov/site/hpd/about/projects-detail.page?project=ShareNYC, zuletzt aktualisiert am 20.02.2021, zuletzt geprüft am 20.02.2021.

OGM Österreichische Gesellschaft für Marketing (Hg.) (September/2020): Analyse zu häuslicher Gewalt während des Corona-Lockdowns. Bundesministerium für Inneres/ Bundeskriminalamt. Wien. Online verfügbar unter https://www.bmi.gv.at/bmi_documents/2536.pdf, zuletzt geprüft am 27.01.2021.

Ollie (Hg.) (2021): Long Island City Apartments - Long Island Coliving - Ollie. Online verfügbar unter https://ollie.co/neighborhood/long-island-city/, zuletzt aktualisiert am 27.01.2021, zuletzt geprüft am 27.01.2021.

Patel, Manisha (2018): The fundamentals of a home and how we can design for wellbeing. In: RSA Action and Research Centre (Hg.): Co-Living and the Common Good. Unter Mitarbeit von Atif Shafique. London, S. 27–33.

Pechlaner, Harald; Innerhofer, Elisa (Hg.) (2018): Temporäre Konzepte. Coworking und Coliving als Perspektive für die Regionalentwicklung. 1. Auflage. Stuttgart: Verlag W. Kohlhammer. Online verfügbar unter http://www.kohlhammer.de/wms/instances/KOB/appDE/nav_product.php?product=978-3-17-033670-4.

Perdrix, Gui (2019): What is Coliving? Part 2/4: A Universal Definition for Coliving as a Lifestyle. Hg. v. A Medium Corporation. Online verfügbar unter https://medium.com/coliv/what-is-coliving-part-2-4-

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

a-universal-definition-for-coliving-as-a-lifestyle-8a69e5406f9b, zuletzt aktualisiert am 03.04.2019, zuletzt geprüft am 28.01.2021.

Projekt Neues Wohnen in Gemeinschaft (Hg.) (2020): Wohnformen - Neues Wohnen in Gemeinschaft. Regionalverein Mühlviertler Kernland. Online verfügbar unter https://www.wohneningemeinschaft.at/thema/wohnformen/#1553555511480-bb1df9a9-a49a, zuletzt aktualisiert am 18.11.2020, zuletzt geprüft am 27.01.2021.

Rafanan, Jay (2019): Die Sharing Economy – Gemeinsam Leben. Gemeinsam Arbeiten. In: *PlanRadar*, 08.07.2019. Online verfügbar unter https://www.planradar.com/de/sharing-economy/, zuletzt geprüft am 31.03.2020.

Reeder, Jessica (2012): Hacking Home: Coliving Reinvents the Commune for a Networked Age - Shareable. Online verfügbar unter https://www.shareable.net/hacking-home-coliving-reinvents-the-commune-for-a-networked-age/, zuletzt aktualisiert am 22.04.2019, zuletzt geprüft am 06.04.2020.

Salvi del Pero, Angelica; Adema, Willem; Ferraro, Valeria; Frey, Valérie (2016): Policies to promote access to good-quality affordable housing in OECD countries. Paris (OECD social, employment and migration working papers). Online verfügbar unter http://dx.doi.org/10.1787/5jm3p5gl4djd-en.

Scherzinger, Christine (2018): Kapital trifft Punk. Hg. v. Berliner Mietergemeinschaft e.V. Berliner Mietergemeinschaft e.V. Berlin. Online verfügbar unter https://www.bmgev.de/mieterecho/archiv/2018/me-single/article/kapital-trifft-punk/, zuletzt aktualisiert am 31.01.2021, zuletzt geprüft am 31.01.2021.

Schifferes, Jonathan; Shafique, Atif (2018): Co-living and housing equity. In: RSA Action and Research Centre (Hg.): Co-Living and the Common Good. Unter Mitarbeit von Atif Shafique. London, S. 34–40.

Schmidt, Gunther (2017): Co-Living - die Revolution auf dem Residential Markt. Jahreskongress Temporäres Wohnen. Hg. v. Heuer Dialog GmbH. Online verfügbar unter https://www.heuer-dialog.de/news/1000042106/co-living-die-revolution-auf-dem-residential-markt, zuletzt aktualisiert am 31.03.2020, zuletzt geprüft am 31.03.2020.

Sharma, Rohan; Shah, Akshit (2020): Co-Living. Redefining urban rental living. Unter Mitarbeit von Srija Banerjee, Kapil Kanala und Tarun Bhasin. Hg. v. Cushman & Wakefield. Research Publication. Gurgaon, India. Online verfügbar unter https://www.cushmanwakefield.com/en/india/insights/co-living-report, zuletzt geprüft am 13.04.2020.

Smith, Nicholas Boys (2018): The rise and fall (and rise?) of communal living. In: RSA Action and Research Centre (Hg.): Co-Living and the Common Good. Unter Mitarbeit von Atif Shafique. London, S. 21–26.

SMP GmbH & Co. KG (Hg.) (2020): Co-Living. Die zeitgemäße Wohngemeinschaft (WG Arten, WG-Trends). WG-Gesucht.de. Online verfügbar unter https://www.wg-gesucht.de/artikel/co-living-die-zeitgemaesse-wohngemeinschaft, zuletzt aktualisiert am 24.03.2020, zuletzt geprüft am 29.01.2021.

SPACE 10 (Hg.) (2021): About. Research and Design Lab. Online verfügbar unter space10.com/about/, zuletzt geprüft am 24.03.2020.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

SPACE 10 Research and Design Lab; Anton&Irene (Hg.) (2020): ONE SHARED HOUSE 2030. a playful research project. Online verfügbar unter http://onesharedhouse2030.com/, zuletzt aktualisiert am 03.03.2020, zuletzt geprüft am 29.01.2021.

Steding, Daniel (2019): Coliving: an emerging term without a common definition. Master of Science Thesis. KTH Royal Institute of Technoglogy, Stockholm, Schweden. Industrial Management, zuletzt geprüft am 10.12.2019.

Steele, Jess (2018): From homes as commodities to living homes. In: RSA Action and Research Centre (Hg.): Co-Living and the Common Good. Unter Mitarbeit von Atif Shafique. London, S. 15–20.

Stern, Eric; Yager, Jessica (2018): 21st Century SROs: Can Small Housing Units Help Meet the Need for Affordable Housing in New York City? NYU School of Law, or the Wagner Graduate School of Public Service. New York. Online verfügbar unter https://furmancenter.org/files/Small_Units_in_NYC_Working_Paper_for_Posting_UPDATED.pdf zuletzt geprüft am 14.02.2021.

Taylor, Matthew (2018): Introduction. Is co-living on the horizon? In: RSA Action and Research Centre (Hg.): Co-Living and the Common Good. Unter Mitarbeit von Atif Shafique. London, S. 9–11.

The Collective (Hg.) (2021): The Collective Old Oak. London Co-Living | 2 Months Rent Free Offer. Online verfügbar unter https://www.thecollective.com/locations/old-oak, zuletzt aktualisiert am 27.01.2021, zuletzt geprüft am 27.01.2021.

The World Bank Group (Hg.) (2020): Inclusive Cities. Understanding Poverty - Topics. Weltbank. Online verfügbar unter https://www.worldbank.org/en/topic/inclusive-cities, zuletzt geprüft am 29.01.2021.

Tummers, Lidewij (2015): Understanding co-housing from a planning perspective: why and how? In: *Urban Research & Practice* 8 (1), S. 64–78. DOI: 10.1080/17535069.2015.1011427.

Tummers, Lidewij (2016): The re-emergence of self-managed co-housing in Europe. A critical review of co-housing research. In: Urban Studies 53(10), S. 2023–2040. DOI: 10.1177/0042098015586696.

U.S. Department of Housing and Urban Development HUD (Hg.) (2020): Coliving: A Nontraditional Affordable Housing Option. Unter Mitarbeit von Shamus Roller. National Housing Law Project. Online verfügbar unter https://www.huduser.gov/portal/pdredge/pdr-edge-featd-article-042919.html, zuletzt aktualisiert am 25.05.2020, zuletzt geprüft am 29.01.2021.

Vestbro, Dick Urban (Hg.) (2010): Living together - cohousing ideas and realities around the world. Proceedings from the International Collaborative Housing Conference in Stockholm 5 - 9 May 2010. International Collaborative Housing Conference. Stockholm: Division of Urban and Regional Studies. Royal Inst. of Technology (TRITA-SoM, 2010,9).

Vestbro, Dick Urban; Horelli, Liisa (2012): Design for Gender Equality: The History of Co-Housing Ideas and Realities. In: *Built Eviron* 38 (3), S. 315–335. DOI: 10.2148/benv.38.3.315.

Vornholz, Günter (2019): Digitalisierung der Immobilienwirtschaft. Berlin/Boston: De Gruyter Oldenbourg.

Wiener Landesregierung (03.12.1956): Überbelag einer Wohnung - Landesrecht konsolidiert Wien,. § 1 Abs. 4 des Bundesgesetzes vom 3. Dezember 1956, BGBl. Nr. 225, vom 31.01.2021.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek WIEN Your knowledge hub

Fundstelle: Rechtsinformationssystem des Bundes. Online verfügbar unter https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrW&Gesetzesnummer=20000083, zuletzt geprüft am 31.01.2021.

Wiener Wohnbauforschung (Hg.) (2018): Wiener Wohnbau. Jahresbericht 2018/2019. Magistratsabteilung 50 – Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheit; Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung.

Wimbauer, Christine; Motakef, Mona (2020): Prekäre Arbeit, prekäre Liebe. Über Anerkennung und unsichere Lebensverhältnisse. Frankfurt am Main: Campus Verlag.

Wood, Hannah (2018): Beyond the blueprint? Shared living and the importance of architecture and design. Hg. v. A Medium Corporation (Designing for Shared Living). Online verfügbar unter https://medium.com/space10/beyond-the-blueprint-shared-living-and-the-importance-of-architecture-and-design-580a5e5434b9, zuletzt geprüft am 29.01.2021.

WZ (2018): Housing for all. Leistbares Wohnen im Fokus. In: *Wiener Zeitung*, 04.12.2018 (E-Paper Magazine), S. 1. Online verfügbar unter https://www.wienerzeitung.at/nachrichten/chronik/wien/1006199-Leistbares-Wohnen-im-Fokus.html, zuletzt geprüft am 31.01.2021.

Zukunftsinstitut (Regie) (2020): Home Report 2020 – Zukunft des Wohnens und Bauens. Beschreibung. Weitere Beteiligte: Tristan Horx. Film. Frankfurt am Main. Online verfügbar unter https://onlineshop.zukunftsinstitut.de/shop/home-report-2020/.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub