

Gemeinschaftliches Wohnen

Zwischen Verzicht und Luxus, Experimentierfreude und Standardisierung, Privatheit und Gemeinschaft, individuellen Bedürfnissen und kollektiver Weisheit

Im Januar 2020 fand an der TU Wien im Rahmen des Forschungsprojekts „Bausteine für ein Neues soziales Wohnen“, das auch Basis der vorliegenden Publikation ist, eine Podiumsdiskussion zu Fragen des gemeinschaftlichen Wohnens statt. Daran nahmen Vertreter*innen von Hausprojekten aus Zürich, Berlin und Wien ebenso Teil wie Expert*innen aus Architektur und Stadtforschung. Diskutiert wurden Aspekte wie Leistbarkeit, Selbstbau, Wohntypologien, Selbstorganisation, Gemeinschaftlichkeit, soziale Struktur, Eigentum, Rechtsformen und schließlich auch die Relevanz und gesellschaftliche Bedeutung gemeinschaftlicher Wohnprojekte. Im Folgenden eine gekürzte Dokumentation der Diskussion.

1. DIE TEILNEHMER*INNEN UND IHRE PROJEKTE

Ute Fragner (WoGen/Sargfabrik, Wien)

In Österreichs größtem selbstverwalteten Wohn- und Kulturprojekt *Sargfabrik* leben seit 1996 rund 210 Erwachsene, Kinder und Jugendliche in 112 Wohneinheiten (siehe Abb. 1). Ein zweites Projekt des Eigentümer- und Betreibervereins VIL mit 39 Wohnungen, die *MISS Sargfabrik*, befindet sich in unmittelbarer Nähe. Bekannt ist die Sargfabrik u. a. auch für ihr Kulturprogramm und das Badehaus. Die *WoGen* ist eine 2015 in Wien speziell für gemeinschaftliche Wohnprojekte gegründete Genossenschaft.

Lukas (M29/Mietshäuser Syndikat, Berlin)

Innerstädtisches Gemeinschaftswohnhaus mit 17 Erwachsenen und vier Kindern im Norden von Berlin, 2012 auf einem Garagengrundstück an einer Bahnstrecke gebaut, kleine Privatzimmer, große Gemeinschaftsräume und ein durch Mieten mitfinanzierter Projekttraum zur nicht-kommerziellen

Nutzung, organisiert im *Mietshäuser Syndikat* und mit Direktkrediten, Banken und Förderkredit für ökologisches Bauen finanziert; Wohnkosten bei 300,00 € pro Monat und Person (siehe Abb. 2).

Nina Schneider (Kalkbreite/Zollhaus, Zürich)

Das *Zollhaus* ist das zweite Bauprojekt der Züricher *Genossenschaft Kalkbreite*. Wie schon bei *Kalkbreite* wird es auch im *Zollhaus* eine Vielfalt an Wohnungstypen (1,5- bis 9,5-Zimmer-Wohnungen) geben. Vorgesehen sind auch eineinhalbstöckige sogenannte Hallenwohnungen, die sich Mieter*innen nach ihren eigenen Bedürfnissen selbst ausbauen können. Das *Zollhaus* bietet 50 Wohnungen für rund 190 Personen, zahlreiche Gewerberäume, Kindergarten, Büros und eine Pension (Abb. 3).

Markus Zilker (Einszueinsarchitektur/Wohnprojekt Wien, Wien)

Markus Zilker ist Architekt und Gesellschafter bei *Einszueinsarchitektur*, einem Büro, das in den letzten Jahren zahlreiche Hausprojekte gemeinsam mit den künftigen Bewohner*innen in partizipativer Planung umgesetzt hat. Er ist Mitbegründer und Mitbewohner des 2013 fertiggestellten und mehrfach ausgezeichneten *Wohnprojekt Wien* (siehe Abb. 4).

Robert Temel (Architektur- und Stadtforscher, Wien)

Mitbegründer der *Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen*, deren Vorstandsmitglied er von 2009 bis 2019 war, und der *WoGen* Wohnprojekte-Genossenschaft. In der *WoGen* ist er seit 2015 Aufsichtsratsvorsitzender. Jüngstes Forschungsprojekt und Publikation: „Baukultur für das Quartier. Prozesskultur durch Konzeptvergabe“.

2. BESONDERHEITEN GEMEINSCHAFTLICHER WOHNPROJEKTE

Christoph Laimer: *Selbstorganisiertes und gemeinschaftliches Wohnen ist in Zürich, Wien und Berlin trotz zahlreicher Projekte eher eine Nische am Wohnungsmarkt. Was sind für euch die Besonderheiten eurer Projekte im Vergleich zum Durchschnittsangebot?*

Nina Schneider: Wir bauen an sehr exponierten Lagen, die zum Teil nicht zulassen, dass man da Wohnungen baut, und deshalb entwickeln wir Wohnbauten, die auch ein Angebot für das Quartier beitragen und Infrastruktur, also sowohl Kultur, Läden, Büros anbieten.

Ein zweiter wichtiger Punkt ist, dass wir versuchen, auf neue Bedürfnisse im Bereich Wohnen zu reagieren. Wir haben zuerst gefragt, was fehlt, wer braucht was, wer wird vertrieben, und dann herausgefunden, was wir entwickeln wollen. Wir haben gelernt, dass ganz viele Leute heute gerne alleine wohnen, aber eben nicht vereinsamen wollen. Wir haben, um diesem Bedürfnis, allein in der Gemeinschaft zu wohnen, Rechnung zu tragen, versucht eine Typologie zu entwerfen, die Austausch fördert. Wir haben Einraumwohnungen mit sehr reduzierter Infrastruktur zu Großwohnungen geclustert, die dann auch wieder Gemeinschaftsräume haben. Was uns noch ganz wichtig war: Wir haben einen Nachhaltigkeitsaspekt, den wir sozial, wirtschaftlich, politisch und ökologisch verstehen.

Ute Fragner: Wir sind mit der *Sargfabrik* vor allem in der Rechtsform in fantasievolle Dimensionen gegangen und mussten uns mit Förderstandards auseinandersetzen, die eigentlich nicht für gemeinschaftliche Wohnprojekte gedacht sind. Wir wollten ursprünglich eine Genossenschaft gründen. Das ging damals nicht, weil die Revisionsverbände keine Wohnbaugenossenschaften mehr aufgenommen haben und von daher extrem auf der Bremse standen. Die Wohnbauförderung konnten wir dann als Verein in Anspruch nehmen, von daher haben wir uns die Mühsal der Gründung einer Genossenschaft zum damaligen Zeitpunkt erspart. Um die sehr engen Rahmenbedingungen der Förderprogramme für uns auszuweiten, haben wir das Projekt baurechtlich nicht als Wohnhaus, sondern als Wohnheim eingereicht. Die ersten, die diesen Weg in Österreich genutzt hatten, war die Kommune *Friedrichshof* mit dem Herrn Muehl [Otto Muehl]. Sie hatten diese Variante das erste Mal umgesetzt und wir haben sie übernommen, weil es uns ermöglichte, dass auch Gemeinschaftsräume gefördert werden. Der Preis dafür ist, dass wir individuell keine Wohnbeihilfe beantragen können, das heißt, wir mussten ein Solidarsystem entwickeln: Wir bekommen eine Förderung, die uns ermöglicht, bestimmte Dinge zu tun, und dafür machen wir das Sozialausgleichssystem intern.

Lukas: Unserer Besonderheit sind die sehr günstigen Wohnkosten für einen Neubau. Wir wollten ein Haus, in dem auch Leute wohnen, die z. B. keine Arbeit haben oder sonst einen schwierigen Status haben. Deswegen haben wir gesagt, die Miete soll 300 Euro betragen. Das Haus hat alles in allem eine Million gekostet, das Grundstück und der Bau.

Es ist ein ganz schlichtes Haus: kein Keller, sondern ein Betonfundament, und darauf ganz einfache aufgeschäumte Steine (Ytong-Steine). Dadurch hat das Haus überhaupt keine Isolierung, es ist direkt verputzt. Dann kommt eine große Betonplatte drauf, nochmal das gleiche mit den Ytong-Steinen, noch eine Betonplatte, dann eine Holzständerkonstruktion und Profilbleche drum herum. Es ist innen total schön, aber es sieht auch sehr schlicht aus. Von vorne wirkt es wie ein Fabriksgebäude. Die Kosten pro Quadratmeter lagen unter 1.000 Euro. Alle Architekt*innen sagen, das geht nicht. Wir haben bewiesen, es geht, und damit kann man auch super Öffentlichkeitsarbeit machen. Wir haben das natürlich auch genutzt, um auf die Politik einzuwirken und zu sagen: Es geht. Man kann partizipativ bauen, günstig, sozial verträglich. Nur der Markt steht dem im Weg und die Politik, die sich nicht bewegen will. Die durchschnittliche Miete kostet ungefähr 300 Euro, für ein kleines Zimmer mit sehr großen Gemeinschaftsflächen.

Laimer: *Markus, du wohnst in einem Wohnprojekt und das Architekturbüro Einszueinsarchitektur, in dem du Partner bist, hat sich schon vor längerer Zeit auf die partizipative Planung von Hausprojekten spezialisiert. Was ist deine Motivation, dich dieser Thematik so umfangreich zu widmen? Was sind aktuelle Fragestellungen, die dich beschäftigen?*

Markus Zilker: Ich bin immer mit zwei Hüten unterwegs: Der eine Hut ist als Bewohner eines Wohnprojekts. Ich wohne selber im *Wohnprojekt Wien* und war in der Gründer*innengruppe vor circa zehn Jahren mit dabei. Und der zweite Hut ist der des Architekten. Das heißt, wir sind damals in das Thema partizipative Planungsprozesse voll eingestiegen – aus diesem persönlichen Interesse und auch aus dem beruflichen Prozess und Interesse heraus – und haben uns auf die Frage spezialisiert,

wie man mit großen Gruppen von bis zu 100 Menschen Planungsbeteiligungsprozesse über drei, vier, fünf Jahre abwickeln kann.

Als Architekt ist meine Motivation, einfach viel mehr Feedback zu bekommen, viel mehr direkten Kontakt mit Menschen zu haben, direkter zu lernen: Was funktioniert, was funktioniert nicht, in der Kommunikation, in Planungsprozessen? Wie kann ich Gruppen mitnehmen? Was ich besonders spannend finde, ist, wie so etwas wie Emergenz entstehen kann. Wie kann so etwas wie eine kollektive Weisheit in einer Gruppe durch Prozesse ermöglicht werden, wo dann mehr entsteht als am Anfang an Wünschen und Bedürfnissen da war? Darüber hinaus ist unsere Motivation im weitesten Sinne, etwas Sinnstiftendes zu einer besseren Gesellschaft beizutragen.

Wir beginnen jetzt gerade unser zehntes partizipatives Wohnprojekt. Mehrere solch intensive Prozesse parallel zu machen, ist vielleicht auch ein Stück weit masochistisch, aber wenn man einmal so richtig Feuer gefangen hat, dann geht's gar nicht mehr anders. Was uns momentan stark beschäftigt: Wie multipliziert man diese partizipativen Prozesse nicht einfach, sondern was sind Weiterentwicklungen? Wir denken sehr stark darüber nach, wie man einen Weg zwischen Individualisierung und Standardisierung finden kann. Wie kann man partizipativ standardisieren? Wie kann man partizipative Prozesse ins Gewerbe einbringen und dort auch eine Art von Kuratierung in diesem Gewerbe und gleichzeitig von Beteiligung in der Planung durchführen? Das sind zwei große Ausblicke.

3. GEMEINSCHAFTLICH WOHNEN – MEHR ALS EINE NISCHE

*Laimer: Ute, für die Sargfabrik war die Wirkung in die Nachbarschaft immer ein wichtiges Thema. Die Außenwirkung eures Projekts reicht aber nicht nur in die Nachbarschaft, sondern trifft auch auf Menschen, die selber Projekte gründen wollen. Du bist nun auch eine der Mitbegründer*innen einer neuen Genossenschaft für Wohnprojekte. Was kannst du uns darüber erzählen?*

Fagner: Wir haben die Gemeinschaftsräume immer so angelegt, dass sie auch eine Drehscheibe nach außen sind und dass sie immer auch Bedarfe des Quartiers erfüllen. Wir haben zum Beispiel einen Kindergarten bei uns eingerichtet, weil es in der näheren Umgebung keinen gab. Wir standen eigentlich immer im Austausch mit Leuten aus dem Quartier und vielen anderen, die uns besucht haben. Es sind viele Menschen zu uns gekommen und sagten: „Wow, das was ihr gemacht habt, ist toll. Das hätte ich auch gern, wie macht man das?“

Wir haben dann einen Verein gegründet, um diese Menschen zu unterstützen, sind aber durch die Bank gescheitert, weil es weder Häuser noch Grundstücke gegeben hat, die zu einem erschwinglichen Preis zu haben waren. In der Stadtentwicklung gab es dann einen Wendepunkt, an dem auch Wien gemerkt hat, dass Wohnprojekte oder engagierte Menschen in Wohnprojekten dem Quartier guttun, weil der Anspruch auch immer darüber hinaus geht und es nicht nur heißt: Wir machen da jetzt unser eigenes Ding. Mein Credo lautet immer: Wenn du willst, dass das langfristig gut geht, dann musst du deine Umwelt mitnehmen, weil sonst geht gar nichts.

Vor einigen Jahren haben wir gemeinsam mit anderen dann die *Wohnprojekte-Genossenschaft* gegründet, die sich ausschließlich gemeinschaftliches Wohnen, und zwar intentional gemeinschaftlich – nicht zufällig, sondern bewusst gemeinschaftlich wohnen – auf die Fahnen geschrieben hat.

Das funktioniert in ganz kurzen Zügen so: Da gibt es die Genossenschaft, da gibt es das Hausprojekt, und in dem Hausprojekt wohnen einzelne Menschen. Diese einzelnen Menschen sind im Hausprojekt Nutzer*innen und bekommen einen Nutzungsvertrag. Sie sind im Hausprojekt auch gleichzeitig Vermieter*innen. Dieses Hausprojekt hat mit der Genossenschaft einen Generalmietvertrag und die einzelnen Personen sind Mitglied in der Genossenschaft. Auf diese Weise funktioniert das Hausprojekt größtmöglich autark-autonom nach den eigenen Wünschen, die wir als Genossenschaft natürlich auch definieren. Es muss demokratisch und wenn möglich soziokratisch organisiert sein, es muss einen Mehrwert über das individuelle Wohnen hinaus geben. Die einzelnen Personen gestalten aber auch innerhalb der Genossenschaft mit. Das genossenschaftliche Modell ist für uns das richtige Modell für Hausprojekte gewesen. Die einzelnen Personen haben auf beiden Ebenen die Möglichkeit der Mitgestaltung.

Laimer: *Ihr berichtet von dem wachsenden Interesse an gemeinschaftlichen Wohnprojekten. Ist das die Binnenwahrnehmung von denen, die selbst in Wohnprojekten leben oder gibt es wirklich ein breites Interesse daran?*

Robert Temel: In Wien jedenfalls, und generell in Österreich, sind sie seit zehn Jahren wieder ein stärkeres Thema. Damals vor zehn Jahren habe ich für die Wohnbauforschung der Stadt Wien eine Studie über die Projekte in Deutschland und in der Schweiz gemacht und das mit einer Befragung von 1.000 Leuten in Wien verbunden.

Damals konnten sich fünf Prozent der Befragten sehr gut vorstellen, und 12 Prozent konnten es sich ziemlich gut vorstellen, gemeinsam mit Freunden und Bekannten eine Baugemeinschaft zu gründen. Dazu muss man sagen, dass das Thema damals in Wien überhaupt nicht auf der Agenda war. Es gab seit zehn Jahren keine Projekte mehr. Seit dieser Studie hat das Interesse vermutlich zugenommen. In Wien sind in den letzten Jahren im Schnitt etwa 1,5 Projekte im Jahr entstanden, das sind rund 50 Wohnungen. Wenn man die fünf Prozent, die sagen, dass sie es sich sehr gut vorstellen können, an der jährlichen geförderten Wohnbauleistung in Wien bemisst, dann müssten es ungefähr 350 Wohnungen sein. Das Potenzial wäre demnach also ungefähr siebenmal so hoch wie die Zahl der tatsächlich gebauten Wohnungen.

4. DIE BEWOHNERSCHAFT VON GEMEINSCHAFTLICHEN WOHNPROJEKTEN

Laimer: *Wer zieht warum in solche Hausprojekt? Wie wollen die Menschen wohnen?*

Temel: Da gibt es eine Reihe von wichtigen Motivationen. Das ist ganz sicher die Frage der Selbstorganisation und der Selbstbestimmung, der Gemeinschaftlichkeit und sicherlich stark die Frage der Nachhaltigkeit. Vielleicht auch die Frage anderer Wohnformen, Lebensformen als derjenigen, die am normalen – und auch dem geförderten – Markt angeboten werden. Das, was wir etwa über Zürcher Projekte hören, das gibt es in dieser Intensität in Wien bisher noch nicht, aber es gibt doch ein anderes Angebot als bei normalen Bauträgern.



Abb. 1: Wohn- und Kulturprojekt *Sargfabrik* in Wien, 2006. Foto: Wolfgang Zeiner, CC BY-SA.



Abb. 2: Mietshäuser Syndikat Hausprojekt M29, Berlin. Foto: Anna Kravets, CC BY-SA.



Abb. 3: Hallenwohnen im Zollhaus, Genossenschaft Kalkbreite, Zürich, November 2020. Foto: © Luca Zanier.



Abb. 4: Gemeinschaftsraum Wohnprojekt Wien. Foto: Hertha Hurnaus, CC BY-SA.

Laimer: *Nina, wenn du dir die Bewohnerschaft von Kalkbreite anschaust, oder die Leute, die Mitglied in eurer Genossenschaft sind, was sind deren Erwartungen, Hoffnungen? Was bringt sie dazu, zu euch zu stoßen? Und welche Rolle spielt der Wohnungsmarkt in Zürich?*

Schneider: Das Gemeinschaftliche ist etwas, in das man reinwächst, wenn man Kontakte hat und vielleicht ist das in der Schweiz zurzeit gar nicht das größte Momentum. In der Schweiz ist die Rendite, die auf dem Wohnungsmarkt mittlerweile abgeschöpft wird, horrend. Deswegen denkt eine ganz breite Gesellschaftsschicht darüber nach, ob es Möglichkeiten gibt, Wohnungen dem Markt zu entziehen. Die Genossenschaftslandschaft in der Schweiz hat sich so verändert, dass Genossenschaften darauf reagieren, dass die Menschen nachhaltiger leben und auch etwas gegen die Individualisierung machen wollen. Dass wir als Genossenschaft jetzt auch vorschlagen, mehr zu teilen, reagiert natürlich auch auf ein Bedürfnis, das mit der Klimastreik-Jugend, die auf die Straße geht, zu tun hat. Das ist vielleicht etwas, an das Menschen im ersten Moment nicht denken, wenn sie darunter leiden, dass sie sich ihre Miete nicht mehr leisten können – und das sind zunehmend größere Bevölkerungsschichten, insbesondere auch ältere Menschen. Über dieses Bedürfnis werden sie erst an diese Teilidee herangetragen und merken, dass dieser Verzicht, der von uns im Zusammenhang mit der ökologischen Wende gefordert wird, ganz einfach zu leisten ist, wenn man ihn in der Gemeinschaft leistet. Man verzichtet einerseits, auf großen Wohnraum, auf Besitz, aber andererseits gewinnt man, weil durch das Teilen mit anderen plötzlich Sachen zur Verfügung stehen, die man sich nie hätte leisten können.

Laimer: *Wie schaut das im M29 aus? Wer wohnt in eurem Haus? Wart ihr von Anfang an eine Gruppe, die dieses Projekt verwirklicht hat, oder sind später neue Leute dazugekommen? Worin besteht das Interesse, in eurem Haus zu wohnen?*

Lukas: Es haben schon sehr viele Leute in der M29 gewohnt, derzeit wohnen nur noch drei von der Anfangsbelegschaft da. Innerhalb von sieben Jahren sind sehr viele ausgezogen. Das hängt sicher damit zusammen, dass es ein sehr experimentelles Wohnen ist. Wir wohnen zu zwanzigst, wir haben einen großen Gastroherd. Wir haben auch kleine Rückzugsküchen, aber das Ziel ist schon, eine große Gemeinschaftsküche zu haben. Manche Leute wollen so etwas nur für ein paar Jahre, oder haben gemerkt, dass sie doch etwas anderes wollen. Andere wiederum wohnen jetzt einfach in einer Zweier-Beziehung mit Kind in einer kleinen Wohnung.

Wir haben am Anfang sehr viel Öffentlichkeitsarbeit gemacht. Wir haben gemerkt, die Leute fliegen total darauf. Unis sind gekommen, die Presse hat viele Berichte geschrieben: „Zimmer-Sozialismus im Prenzlauer Berg“, „Das politische Wohnkollektiv meldet sich zurück“ ... das waren so verträumt-utopische Headlines in ganz normalen Tageszeitungen.

Immer, wenn wir ein Zimmer ausschreiben, werden wir überrannt. Was wir daraus ableiten, ist zu fordern: Die Stadt Berlin soll, wenn sie Liegenschaften vergibt oder verkauft, solche Projekte ermöglichen. Ansonsten haben wir auf dem Markt kaum eine Chance.

Laimer: *Und wie sieht die Struktur der Bewohner*innenschaft in Hinblick auf die Altersverteilung, etc. aus?*

Lukas: Am Anfang waren wir alle sehr ähnlich, weil sich Freundeskreise zusammengefunden haben. Die vielen Auszüge waren eine Chance, diverser zu werden. Diese Chance haben wir ganz aktiv genutzt. Wir haben gesagt, dass ab jetzt keine jungen Männer mehr einziehen. Dann haben wir angefangen, unsere Aufrufe nicht mehr über die Standard-WG-Seiten rauszuschicken, sondern sind ganz gezielt an Orte gegangen und haben dort unsere Zettel aufgehängt. Dadurch haben wir ganz andere Leute bekommen. Dann haben wir angefangen, unsere Wohnungsanzeigen in drei, vier Sprachen zu übersetzen und zu veröffentlichen. Es geht um kleine symbolische Sachen, damit Leute sich wirklich angesprochen fühlen. Das hat super funktioniert. Jetzt stehen wir ganz anders da. Es ist natürlich auch schwieriger, ein Plenum zu machen, beispielsweise mit Flüsterübersetzung, wenn es Sprachbarrieren gibt. Das mussten wir auch unterwegs erst rausfinden. Die Gruppe hat sich verändert. Ich kann nur sagen, wenn ihr das als Projektgruppe wollt, dann schreibt es einfach überall hin, dann bewerben sich die Leute schon, denn es suchen natürlich auch ältere Frauen oder Trans*Personen Wohnungen und die müssen sich angesprochen fühlen, sonst fühlen sie sich von Hausprojekten oft ausgeschlossen.

Laimer: *Markus, wie ist deine Erfahrung aus dem Wohnprojekt, bei dem du Architekt und Bewohner bist, und bei den Projekten, die du begleitet hast? Du hast ja mit sehr vielen Leuten Kontakt gehabt, kennst die Bewohner*innenschaft der Häuser, die ihr entworfen habt. Wie schätzt du das ein? Hat sich in den letzten Jahren was verändert? Wie ist die Nachfrage und welche Wohntypologien sind für die Leute attraktiv?*

Zilker: Die Nachfrage ist steigend. Wir haben ungefähr 2010 begonnen. Es gibt in meiner Wahrnehmung jetzt viel mehr Menschen, die gemeinschaftliches Wohnen suchen. Das *Wohnprojekt Wien* und viele andere Projekte nehmen sich ganz gezielt eine heterogene Zusammensetzung der Gruppe vor. Wenn man sich das als Gründer*innengruppe nicht ganz aktiv vornimmt, dann tendieren solche Projekte dazu, irgendwann ihre eigene Logik zu bekommen. Bei uns waren es nicht die jungen Männer, sondern Familien mit zwei Kindern, zwischen 35 und 45. Aber dieses Ziel der Heterogenität kann ich schon gut adressieren, wenn ich mir etwas dazu überlege. In welchen Sprachen und wo lege ich Flyer auf? In welche Newsletter-Verteiler schicke ich diese Information? Im *Wohnprojekt Wien* gibt es 36 Kinder, und die Erwachsenen sind von 20 bis 73 Jahre alt und relativ gut durchmischt. Was bei uns im Haus gut funktioniert hat, ist eine Heterogenität was Herkunftsationen betrifft, eine Heterogenität bei Alter, bei Vorlieben, in welchen Liebesformen man zusammenlebt und bei einigen anderen Dingen. Was nicht so gut funktioniert, ist eine Heterogenität in politischen Gesichtspunkten, aber das liegt, glaube ich, auch ein Stück weit in der Natur der Sache. Vielleicht haben wir das auch nicht ganz gezielt verfolgt ...

5. WOHNFORMEN UND -TYPOLOGIEN

Laimer: *Die Wohntypologien würden mich noch interessieren. Haben sich da die Vorstellungen verändert? Hat sich da in diesen zehn Jahren etwas entwickelt? Wo siehst du, dass die Nachfrage gestiegen ist? Wie schätzt du das in Zukunft ein? Auf was werdet ihr bei euren zukünftigen Projekten mehr Acht geben?*

Zilker: Was wir erst beim zweiten, dritten Projekt gelernt haben, war, dass es wirklich diese kleinen Einheiten braucht, die nur temporär vergeben werden, um eine

gewisse Flexibilität hineinzubringen – bei Trennungen, bei Kindern, die in einer Übergangsphase sind. Das ist etwas, das wir mittlerweile versuchen, wirklich bei jedem Projekt zu machen. Es ist typologisch die vernünftigste Antwort und eine, die auch auf die meisten Lebenssituationen reagieren kann. Wir merken, dass es frustrierend ist, Clusterwohnungstypen aus der Schweiz zu kopieren und auf österreichische Verhältnisse anzupassen: Das Clusterwohnen ist für manche Leute in Baugruppen, mit denen wir arbeiten, eine gewisse Verdoppelung. Sie sagen: Wenn wir uns alle gemeinsam zu hundert eine Gemeinschaftsküche teilen, warum sollen wir dann zu fünfzehnt nochmals eine große Küche haben? Oder wenn wir wirklich eine Aufenthaltsqualität in unserer Bibliothek oder einem anderen Gemeinschaftsraum schaffen wollen, warum mache ich mir das dann noch einmal? Individuum, kleine Gemeinschaft, größere Gemeinschaft, und dann Gesellschaft – kommt mir als ein Schritt zu viel vor. Das ist ein komplettes Überangebot. Darum versuchen wir, Clusterwohnen eher in Projekten umzusetzen, die nicht komplett partizipativ und gemeinschaftlich sind, sondern wo es sonst zu wenig Zusammenhalt zwischen den Menschen geben würde. Da gibt es ganz unterschiedliche Erfahrungsgrade. In der Schweiz ist das schon etablierter, in Wien können sich das die allermeisten Menschen nur so vage vorstellen: Das klingt spannend, aber gleichzeitig auch ein bisschen schwierig.

Laimer: *Nina, welche Überlegungen zu Wohnformen und -typologien stellt ihr bei euren Projekten in Zürich an?*

Schneider: Wir haben uns sehr damit beschäftigt, wie man die private Wohnfläche reduzieren und das Gemeinschaftliche erhöhen kann, und wie öffentlich das sein kann. Was gehört mir? Was brauche ich wirklich als Rückzugsort und was kann ich mit anderen teilen? Wichtig war uns, diese Grenzen zu betonen und auch eine gute Infrastruktur für dieses Teilen anzubieten: Das sind etwa Pensionszimmer, Gemeinschaftsräume, gemeinschaftliche Nähzimmer, Werkstätten etc., was ermöglicht, meine Privatfläche zu verkleinern.

Ein anderes Segment, das in Zürich sehr schlecht bedient ist, sind größere Familien und Wohngemeinschaften. Wir haben im ersten Projekt Neun-Zimmer-Wohnungen gebaut und dann in der Vermietung bemerkt, dass sie viel zu klein sind. Daraufhin haben wir nochmals Wohnungen zusammengelegt und 16-Zimmer-Wohnungen gemacht – Großfamilienwohnungen. Wir bekommen für unsere Großfamilienwohnung immer extrem viele Bewerbungen, wenn es einen Freistand gibt. Es ist vielleicht ein bisschen unser Hut, dass wir exemplarisch neue Typologien zeigen wollen, die dann von anderen kopiert werden können. Beim *Zollhaus* ist das jetzt insbesondere das Hallenwohnen. Der Anstoß dazu kam aus der Besetzer*innenszene, von Leuten aus Zwischennutzungen, die in Fabriketagen offiziell Ateliers hatten, aber dort auch wohnten – immer im Graubereich, halblegal. Sie sind auf uns zugekommen und haben gesagt: „Macht uns Hallen, die wir selber ausbauen können, wo wir uns im legalen Bereich verwirklichen können.“ Wir versuchen das jetzt im *Zollhaus*.

Bei Familien ist immer noch der Wunsch dominierend, eine eigene Wohnung zu haben. Was bei uns tatsächlich sehr, sehr gut ankommt, sind die Clusterwohnungen. Im Spezifischen auch im Bereich Wohnen im Alter. Es wächst eine Generation von Menschen heran, die im Berufsleben, im Familienleben sehr engagiert waren. Diese Menschen werden 60, 65 und merken, dass sie nirgends mehr in der Gesellschaft gefragt sind. Clusterwohnen und gemeinschaftliches Wohnen bietet eine Möglichkeit, mit der Gesamtgesellschaft anders in sozialem Kontakt zu bleiben, innerhalb

des Clusters nicht zu vereinsamen, und sich innerhalb der größeren Gemeinschaft des Hauses auch zu engagieren.

Das Hallenwohnen reagiert auf ein Bedürfnis von Menschen, die früher in Altbauwohnungen immer selber wirken konnten. Ich glaube, viele Menschen leiden darunter, dass sie in ihren Wohnungen nichts mehr ändern dürfen. Menschen möchten sich auch im Privaten verwirklichen. Das ist jetzt noch Neuland, aber ich glaube schon, dass Menschen gar nicht in diesen kalten Behausungen, die wir jetzt so normiert herstellen, leben möchten und Fähigkeiten haben, diese zu individualisieren.

Laimer: Ute, ihr werdet Clusterwohnen bei eurem WoGen-Projekt am Hauptbahnhof ausprobieren. Was sind eure Überlegungen dazu? Was erwartet ihr euch? Und wie ist die Nachfrage, wer hat Lust, in solchen Wohntypologien zu wohnen?

Fragner: Bei diesem Projekt sind wir beim Wettbewerb mit dem Konzept einer guten Durchmischung von Wohngruppe, Gewerbe und Sonderwohnformen, wie etwa Clusterwohnen, angetreten und haben diesen auch gewonnen. Die Erfahrungen sind, dass viele Menschen total interessiert sind. Wenn sie sich dann damit auseinandersetzen, und darüber nachdenken, wie man das realisieren und alle Wünsche unterbringen kann, dann landen sie in der Baugruppe in einer ganz normalen Wohnung. Das ist die Erfahrung, die ich im jetzigen Stadium habe. Der Bezug wird 2022 sein. Unsere Hypothese ist, dass wenn das Haus einmal fertiggestellt ist, die Nachfrage da sein wird. Ich orte den Bedarf ganz, ganz stark bei Menschen, die sich im Alter zusammentun wollen. Da orte ich allerdings auch das Zögern und Zaudern. Das ist für viele Menschen mit sehr viel Reduktion verbunden, außer, sie sind nochmals im Aufbruch und sagen, dass das Haus, das sie haben, ihnen sowieso nur noch ein Klotz am Bein ist, dass sie sich irgendwie verändern müssen. Diese Veränderungen sind immer mit Brüchen verbunden, und dann muss es schnell gehen, oder dann finden sich auch die Menschen zusammen. Das ist das, was ich in Wien zum Thema Cluster orte: ein ganz großes Interesse und ein zögerliches Sich-Herantasten.

Laimer: Worauf führst du das zurück? Also das Interesse und die Zögerlichkeit.

Fragner: Ich wohne seit 25 Jahren in einer sehr großen WG, die eigentlich so etwas wie Clusterwohnen ist. Ich erzähle den Leuten immer, wie das funktioniert und wie praktisch es ist, wenn man sich zusammentut. Dann werden sie ganz hellhörig. Ich habe den Eindruck, dass mittlerweile viele Menschen viel offener werden, auch darin, sich Neues im Wohnen vorzustellen. Auf der anderen Seite ist vielen aber auch klar, dass sich das gemeinschaftliche Wohnen sehr deutlich von ihren bisherigen Wohnereferenzen unterscheidet. Daher die Zögerlichkeit. Ich habe auch das Gefühl, dass wir noch nicht wirklich die geeigneten Strukturen haben, um sie zu begleiten. Was braucht es, damit man sich zu so einem Cluster zusammenfindet? Was braucht es an Grundvertrauen in die Gemeinschaft, die entstehen wird, in die eigene Möglichkeit, diese Gemeinschaft gut zu gestalten? Es ist ja doch sehr nah, was ich da mit anderen Menschen teile und ich habe dann nicht mehr die Rückzugsmöglichkeit in den eigenen Garten.

Schneider: Was ich beim Cluster sehr spannend finde, insbesondere wenn es sich um ein größeres Projekt handelt, dass das durchaus auch eine Möglichkeit ist, wo es einen größeren Turnover von Leuten gibt, das ist belebend. Das Zweite ist: Wir haben

uns als Genossenschaft dazu entschieden, dass es pro Person im Durchschnitt 33 m² gibt, also wenig Raum. Es gibt keine privaten Balkone, es gibt nur reduzierte Küchen. Wenn du mehr willst, dann musst du in die Gemeinschaft. Das Backrohr ist in der Gemeinschaftsküche. Ein Gästezimmer kannst du bei dir nicht einrichten, es ist zu eng, aber es gibt die Pension. Wenn du noch einen Büroarbeitsplatz brauchst, dann gibt es das Gemeinschaftsbüro. Dazu gibt es noch das Nähzimmer und den Musikübungsraum – so trainieren die Leute nach und nach, ihre Bedürfnisse in der Öffentlichkeit auszuleben. Ich glaube, das ist ein gesellschaftlicher Prozess. Das kommt nicht von heute auf morgen.

Fagner: Die große Herausforderung für uns ist, dass bisher, zumindest in Wien, diese Gemeinschaftsprojekte den Ruf haben, dass sie nur für eine bestimmte Schicht und nur mit Geld auch machbar sind. Wie schaffen wir es, leistbar zu sein? Wie schaffen wir es, nicht diese Verdrängungsmechanismen zu haben? Ein Gedanke, den ich jetzt hier nur einfach so einwerfen will: Das gemeinschaftliche Wohnen ist zurzeit noch sehr wertegetragen. Ich glaube, wenn wir zu dem Schritt kommen, zu sagen: Was hat es für einen Nutzen? Nämlich diesen gemeinschaftlichen Luxus. Ich muss auf gewisse Dinge verzichten, aber der gemeinschaftliche Nutzen steht im Mittelpunkt: dieser Nutzen an gesellschaftlicher Vernetzung, an persönlicher, gemeinschaftlicher Vernetzung. Ich glaube, wenn das bewusster ist, dann brauch ich nicht mehr diese Werteorientierung. Das ist ein näherer Schritt für viele. An dem arbeiten wir jetzt: Wie kriegen wir es in die Breite?

6. GEMEINSCHAFTLICH GÜNSTIG LEBEN

Laimer: *Bieten gemeinschaftliche Wohnformen das Potenzial, Wohnraum günstiger zu schaffen? Oder ist das Gegenteil der Fall?*

Fagner: Ich habe unseren Projektentwickler gefragt, was unser aktuelles Projekt so teuer macht. Der Projektentwickler sagt, die Clusterwohnungen sind die Preistreiber. Das kenne ich auch aus der Studie aus Berlin, die unlängst fertiggestellt wurde. Die Autoren sagen, dass das Herstellen der Clusterwohnungen ein bisschen teurer als der normale Wohnbau ist, aber – jetzt kommt das große aber – im Leben dann oder in der Lebensgestaltung kann ich enorm viel einsparen. Das war für mich dann der wichtige Punkt: Wenn es im Einstieg teurer ist, aber dann im Laufenden günstiger wird, dann hat es einen Mehrwert. Das ist leistbares Wohnen.

Zilker: Für mich ist der wichtigste Aspekt beim Thema Leistbarkeit, dass es nicht um Euro pro Quadratmeter geht, sondern um Euro pro Monat. Es muss um die Leistbarkeit des Lebens gehen und nicht um die Leistbarkeit des Wohnens pro Quadratmeter. Ich zahle für meine Wohnung im *Wohnprojekt Wien* wahrscheinlich mehr als üblich im geförderten Wohnbau, aber mein Mittagessen kostet 3,50 Euro, weil ich jeden Tag mit anderen gemeinsam koche. Ich brauche keine Bohrmaschine, ich brauche kein einziges Werkzeug, weil wir uns das teilen. Ich brauche kein Auto, wenn ich Carsharing habe, man braucht keine Kinderbetreuung in Akutsituationen, weil Nachbarn einspringen. Das könnte man jetzt beliebig fortsetzen. Ich glaube, wenn wir immer nur anfangen, über Euro pro Quadratmeter zu reden und alles daran zu messen und nie die ganzen Mehrwerte betrachten, dann ist das eine absurde Debatte. Diese 20 Prozent mehr, die gemeinschaftliches Wohnen vielleicht kostet, weil es

auch etwas bietet, die kann ich locker durch Synergien auf anderen Ebenen wieder wettmachen.

Temel: Ein wesentlicher Unterschied zwischen den Projekten in Wien und den Projekten in Deutschland und in der Schweiz ist, dass hier die Motivation für das Leben im Hausprojekt bisher nicht durch die günstigen Wohnkosten entstand. Die Konkurrenz ist in Wien nicht der freie Markt, sondern der geförderte Wohnbau. Die gemeinschaftlichen Wohnprojekte sind sogar ein bisschen teurer, weil sie eben relativ großzügige Gemeinschaftsflächen besitzen, die natürlich mitfinanziert werden müssen. Die Attraktion des gemeinschaftlichen und selbstorganisierten Wohnens liegt vielmehr in den Gestaltungsspielräumen. Bei uns geht es oft sehr stark darum, dass die Mitglieder einer Gruppe ihre eigene Wohnung entwerfen. Das ist ja ein Unterschied zum Beispiel zu den Schweizer Projekten, wo die Partizipation stärker aus einer Perspektive der Stadtgesellschaft verstanden wird. Man entwirft dort einen Stadtbaustein für den Stadtteil und es ist zum Zeitpunkt dieses Partizipationsprozesses noch gar nicht klar, wer dann nachher drinnen wohnen wird. Der Stadtteilaspekt kommt in Wien eher durch die Planungsverfahren als aus den Projekten selbst.

Viele der Grundstücke für Projekte in Wien werden im Konzeptverfahren vergeben und die Juries dieser Verfahren wählen eher Projekte aus, die auch etwas für den Stadtteil anbieten und tolle Nutzungen haben, als die, die besonders günstige Wohnungen haben. Das sind ein paar Gründe, warum sich das so entwickelt hat. Natürlich bieten die Projekte das Potenzial, Wohnfläche zu reduzieren und dadurch günstiger zu werden. Es ist nicht so einfach, die Zürcher Modelle auf Wien zu übertragen. Das was in Zürich die Ziel-Wohnfläche ist, ist bei uns der Durchschnitt. Den müsste man reduzieren und dann wird es schwierig mit der Clusterwohnung.

Aber ich glaube schon, dass es grundsätzlich ein Potenzial gibt, Projekte günstiger zu machen. Ein Hausprojekt, das in die Richtung zielt, ist *Bikes and Rails*, das erste *habiTAT*-Neubauprojekt in Österreich. Mit diesem Netzwerk wurde über Crowdfunding erreicht, dass man keine Eigenmittel beitragen muss – was schon ein großer Schritt ist. Wenn es mehr Projekte in die Richtung gäbe, vielleicht auch mit verschiedenen Vorgangsweisen, wenn man grundsätzlich bei der Entwicklung solcher Projekte mehr Wert darauf legt, auf die Wohnkosten zu schauen und nicht so sehr die tollen, in den Stadtteil ausstrahlenden Häuser in den Mittelpunkt zu stellen, dann ist ein großes Potenzial da. Im Idealfall gibt's natürlich beides in einem Projekt.

Schneider: Wir sind effektiv nicht billiger als sonst irgendwer, der baut, also im ersten Moment sind die Wohnungen nicht speziell billig. Aber was wirklich viel entscheidender ist: Wir entziehen sie dem Kapital. Wir können garantieren, dass diese Mieten nicht teurer werden. In der Schweiz ist es eben so, dass im privaten Mietrecht die Mieten immer gesteigert werden können, Jahr für Jahr. Wir werden eben in zehn Jahren noch genauso teuer sein wie heute, weil es eine Kostenmiete ist. Wir schöpfen neben den Kosten, die wir ausgegeben haben, nur einen kleinen Teil ab, den wir für die Verwaltung brauchen. Das ist das Züricher Kostenmietenmodell. Wir können bei *Kalkbreite*, die wir vor fünf Jahren bezogen haben, die Mieten jetzt schon radikal senken, weil der Referenzzinssatz gesunken ist und unsere Kapitalkosten gesunken sind. Wir können mit den Mieten runter, während überall in der Schweiz die Mieten hochgehen. Ich glaube, das müssen wir immer im Kopf haben. Vielleicht ist es heute nicht so günstig, aber sobald nicht mehr auf diesem Boden spekuliert wird, macht das einen riesigen Unterschied.

Fagner: Wir haben das gleiche Prinzip. Wir geben als Genossenschaft nur das weiter, was wir selbst an Kosten haben und müssen nicht jede Gelegenheit nützen, um die mögliche Erhöhung der Mietkosten auch auszuschöpfen.

Ich möchte noch ein Thema einbringen: Was mir persönlich sehr am Herzen liegt, ist die Dynamik des individuellen Eigentums. Ich beobachte Wohnprojekte, die später in individuelles Eigentum übergehen. In vielen Fällen geht dann die Gemeinschaft flöten. Mein Postulat ist, dass Eigentum langfristig das Gemeinschaftsleben zerstört. Wenn ich von Daseinsvorsorge rede, wird von anderen darunter immer die Eigentumswohnung verstanden, die als Kapitalanlage dient. In der *Sargfabrik* verstehen wir unter gemeinsamer Daseinsvorsorge, dass wir uns überlegen, wie wir beispielsweise in 20 Jahren die Pflege gemeinsam organisieren können oder wie wir unseren ökologischen Fußabdruck verkleinern, und damit auch unsere Lebenshaltungskosten. Daran gemeinsam weiterzuarbeiten, wäre für mich eine total spannende Herausforderung.

7. DER WUNSCH NACH SELBSTBAU: SCHWIERIGKEITEN UND POTENZIALE

Laimer: *Ein Aspekt, Nina, den du schon angesprochen hast: Bei eurem neuen Projekt, dem Zollhaus, testet ihr mit dem Modell Hallenwohnen das Potenzial von Selbstbau. Du hast bereits erwähnt, dass du bei vielen Menschen, die sich bei euch um Wohnungen bewerben, das Gefühl hast, dass diese den Wunsch und das Bedürfnis haben, ihren Wohnraum selbst zu gestalten und dies stärker wird, weswegen ihr euch überlegt, wie ihr dem Rechnung tragen könnt. Wie sehen eure Überlegungen aus?*

Schneider: Was bei uns extrem schnell klar wurde – und das ist immer der Killer für alle – in dem Moment, in dem Leute Sachen selber machen wollen, wird es teurer und nicht billiger. Wenn wir 50 baugleiche Küchen bestellen, dann sind die halb so teuer wie wenn man selber eine Küche baut. Wir wollen, dass die Leute die Möglichkeiten haben, selber Hand anzulegen, aber wir wollen unbedingt auch die Wohnungen und die Mietpreise schützen. Das heißt, alles was die Leute einbauen, müssen sie den Nachfolger*innen schenken oder wieder mitnehmen. Es ist nicht erlaubt, irgendein Bauelement, das eingebaut wird, und sei es noch so schön, weiterzuverkaufen und damit die Wohnung zu verteuern. Das ist wirklich ein harter Lern-Brocken für alle. Was für uns auch extrem lehrreich war, ist, dass wir als Genossenschaften auch die Vorreiter*innen der Ökologisch-Bauen-Bewegung waren.

Wir merken jetzt, dass wir mit dem hohen Anspruch auf ökologische Nachhaltigkeit (kontrollierte Lüftung, Fußbodenheizung, Vorreiterprojekt 2000-Watt-Areal) und dem Anspruch auf Partizipation an die Grenze kommen. Wir merken, wenn wir jetzt mit neuen Typologien kommen, kommen wir an die Grenze der Partizipation, weil wir so modular, wie wir sein wollen und so partizipativ, wie wir sein wollen, eigentlich gar nicht mehr anbieten können, da der Bau viel zu komplex ist und alles von Ingenieur*innen und Expert*innen abhängig ist.

Wir konnten das Projekt Hallenwohnen und Selbstausbau ermöglichen, aber wir mussten es extrem reduzieren, indem wir doch einen Grundausbau seitens der Genossenschaft machen und die Bäder, die kontrollierte Lüftung und auch die Küchenanschlüsse einbauen. Trotzdem ermöglichen wir den Leuten vieles – auch wieder ein bisschen im Graubereich: Der Ausbau, den sie machen, muss nicht bewilligt werden, weil das ist Mobiliar. Sie bauen sich keine Galerien, sondern Hochbetten. Sie bauen sich Kunst in die Wohnung. So können wir ihnen in diesen Hallen, die riesig

und über vier Meter hoch sind, eine maximale Freiheit lassen, die bautechnisch doch noch einigermaßen im legalen Bereich ist. Wir versuchen, Grenzen auszuloten.

Wie auch das Clusterwohnen ist das Hallenwohnen im Moment nicht etwas, das für die Masse gemacht wird. Es geht darum, Modelle zu entwickeln, die dann von anderen weiterentwickelt werden und langsam Schule machen. Wir glauben, dass es wichtig ist, in der genossenschaftlichen oder selbstverwalteten Szene Modellprojekte zu entwickeln, die längerfristig auch im Normwohnungsbau angewendet werden können.

Ich bin ein Kind der 80er-Jahre, ich habe viel in besetzten Häusern und im Altbau gewohnt. Wenn ich damals in eine Altbauwohnung eingezogen bin, dann musste ich damit leben, dass mein Vormieter die Wände schwarz angestrichen hat. Ich musste sie ablaugen und nachher weiß streichen und es war nicht schlimm. Dieser erste Monat war immer Baugruppen-Feeling, dafür hat mir nachher diese Wohnung gehört. Und ich glaube, wir könnten das eigentlich auch als Genossenschaftseigentümerin unseren MieterInnen zumuten, dass sie die Wohnungen, wenn sie sie beziehen, für ihren Bedarf herrichten. Aber das braucht in der Schweiz große Diskussion.

Zilker: Auch in Österreich ...

Schneider: Wegen den Nasszellen: Als wir am *Zollhaus* gebaut haben, habe ich gesagt: In den 80er-Jahren, da wohnten wir in diesen Altbauten. Da hatte es vielleicht eine Dusche im Keller, und da waren wir schon ganz stolz, dass es eine Dusche im Keller gab. Wir könnten doch jetzt anfangen, wieder Wohnungen ohne Nasszellen zu bauen und nur Etagen Nasszellen anbieten. Dafür ein bisschen nettere, und die werden dann geputzt. Die Leute haben mich fast umgebracht. Das konnte sich niemand vorstellen.

Ich finde die Küchen im Cluster auch seltsam. Heutzutage gehen alle zum Take-Out oder sind in der Gemeinschaftsküche. Es wird gar nicht mehr so viel gekocht, man könnte sich wirklich etwas anderes teilen, was vielleicht viel wesentlicher ist. Aber das sind da noch so offene Diskussionen.

Laimer: *Markus, hast du Erfahrungen gemacht, dass Leute den Wunsch nach Selbstbau haben? War das bei euch mal in Diskussion?*

Zilker: Bei uns gibt es in jeder zweiten Gruppe den massiven Wunsch nach Selbstbau. Ich werde dann immer nervös. Warum? Nicht aus einer prinzipiellen Abneigung, sondern weil wir schon Selbstbauerfahrung gemacht haben. Früher in kleineren Projekten, mittlerweile in größeren Projekten. Das eine ist, dass wir primär im geförderten Wohnbau tätig sind. Wir müssen eine fertige Wohnung übergeben. Das wird kontrolliert, da gibt es Abrechnungen dazu, also eine komplett bürokratische Maschine. Es gab zum Selbstbau ein paar Forschungsprojekte in den 90er-Jahren, das Thema ist durchaus herausfordernd.

Was wir versuchen, ist, Selbstbau dann zu machen, wenn wir nicht im Rahmen des geförderten Wohnbaus sind. Bei einem Projekt hat sich die Gruppe gewünscht, ganz viele Lehmoberflächen zu haben und hat etwa 1.500 Arbeitsstunden hineingesteckt. Das hat gut funktioniert. Doch damit dafür noch irgend jemand am Ende eine Gewährleistung übernimmt, für das was er davor oder danach gemacht hat, muss man 13 Firmen knebeln, und eigene Verträge aufsetzen. Es ist wirklich kompliziert und eine riesige Herausforderung. Der Wunsch nach Selbstbau wird oft auch idealisiert. Man überschätzt, wie viel Zeit man hat. In vielen unserer Projekte, bei denen ein bisschen Selbstbau passiert, ist er nach zwei Jahren trotzdem noch nicht fertig.

Die Leute sind total unzufrieden damit und sagen: „Hätten wir’s doch machen lassen!“ Ich glaube, es ist auch ein Spagat zwischen Wunsch, Wirklichkeit und Machbarkeit.

Fragner: Ich erlebe Selbstbau zum Teil auch als Überforderung. Ich habe dann manchmal Angst um die Gruppen, dass die den Einzug nicht erleben. Es ist eine große Überforderung, weil alles in der Zeit fertig werden muss, damit die Nachfolgefirmen nicht irgendwelche Pönalen verrechnen. Es ist eine große Herausforderung, und was mich persönlich immer wieder zum Nachdenken bringt, ist, dass dieser Wunsch nach Selbstbau sehr viel mit dem Einfamilienhaus zu tun hat. Dieser Eigentums- und Eigenheimdynamik, der wollen wir ein Stückchen was entgegensetzen. Es soll leichtfallen, sich wieder zu bewegen oder sich zu verändern. Je mehr ich selber gemacht habe an den eigenen vier Wänden, desto mehr kommen wir in diese Eigentumsdynamik. Deswegen bin ich beim Thema Selbstbau ein bisschen ambivalent.

Laimer: *Selbstbestimmt heißt also nicht immer auch selbstgemacht, zumindest dann, wenn es um die tatsächliche Bauleistung geht. Die gemeinschaftlichen Wohnprojekte, die ihr vorgestellt habt, sind trotzdem von einem hohen Maß an Selbstorganisation der Gruppen und einer gemeinschaftlichen Gestaltung der eigenen Wohnverhältnisse geprägt und zeigen, welches – auch über die reine Wohnraumversorgung hinausgehende – Potenzial in diesen kooperativen Projekten liegt. Vielen Dank für das Gespräch!*