



GENOSSENSCHAFTLICH WOHNEN MORGEN

Fragen und Thesen zur Zukunft
des Genossenschaftsgedankens im
neuen sozialen Wohnbau in Wien

wohnbund:consult eG

Ernst Gruber, Margarete Huber

Raimund Gutmann, Helena Bernhardt

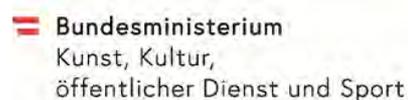
Impressum

Bearbeitungszeitraum: Juni 2021- April 2022
 Autor:innen: Ernst Gruber; Margarete Huber
 Mitarbeit: Raimund Gutmann; Helena Bernhardt
 wohnbund:consult eG

Finanziert durch die
*Siedlungs-Genossenschaft
 Altmannsdorf und Hetzendorf*



Gefördert durch die
*Sektion IV -Kunst und Kultur
 des Bundesministeriums
 für Kunst, Kultur, öffentlicher Dienst und Sport*



im Rahmen des
*Margarete-Schütte-Lihotzky-
 Projektstipendiums 2021*

in Kooperation mit der
Internationalen Bauausstellung Wien



Herzlichen Dank an Heribert Thurner von der Siedlungs-Genossenschaft Altmannsdorf und Hetzendorf für die Unterstützung und ständige Bereitschaft zur Auskunft im Rahmen dieses Projektes und an DI Dr. Gerlinde Gutheil-Knopp-Kirchwald vom Österreichischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband für das zur Verfügung stellen von Datenmaterial zum österreichischen Genossenschaftswesen. Dank auch an Barbara Ruhsmann für die Informationen zur Baugenossenschaft berufstätiger Frauen.

In dieser Studie wird, mit Ausnahme von historischen oder Gesellschaftsbezeichnungen, der Begriff "Wohngenossenschaft" einheitlich und synonym für Wohnbaugenossenschaften, Siedlungsgenossenschaften oder Wohnungsgenossenschaften verwendet.

Inhalt

1	Die Unternehmensform (Wohn-)Genossenschaft in der Spätmoderne?	8
2	Wer sind die Wohngenossenschaften? Und wenn ja, wie viele?	15
3	Kontext, Modelle und Ideen von Wohngenossenschaften	18
4	Genossenschaftlicher Wohnbau in Wien	22
5	Die Sicht der Genossenschaffer:innen	26
6	Ausblick	44

„Genossenschaftliches Wirtschaften (im Wohnbau) richtet sich nicht an anonyme Dritte, sondern bedeutet Selbsthilfe jenseits kapitalistischer Produktions-, Verteilungs- und Organisationsprinzipien aber auch jenseits staatlicher Sozial- und Versorgungspolitik.“

*Eva Bauer
(Gemeinnütziger Wohnbau in Österreich,
in: Kurswechsel 3/2006: 20-27)*

„Die genossenschaftliche Form ist keine Konstante, kein feststehendes Modell, sondern gelebte Form und muss immer wieder angepasst und erneuert werden.“

*Klaus Novy
(zit. nach Genossenschaftsforum e.V. Berlin)*

Einführung

„Genossenschaftlich wohnen morgen?“ ist eine interdisziplinäre, empirische Forschungsarbeit mit dem Ziel einer Publikation und öffentlichen Ausstellung im Kontext der IBA_Wien. Damit sollen die gelebte Praxis, die einschränkenden bzw. auch fördernden Rahmenbedingungen und die Entwicklungspotenziale von Wohngenossenschaften sowohl dem fachlichen Wohn(bau)diskurs als auch einem breiten Publikum zugänglich gemacht werden.

Dazu wird erstmals die Innensicht der Bewohner:innen ins Zentrum der Betrachtung gerückt. Das Ziel ist eine Auseinandersetzung mit den Vorstellungen von Genossenschaftler:innen zur Zukunft des genossenschaftlichen Wohnens und dessen Auswirkung auf ihren Wohnalltag. Als Methoden kamen Fragebogenerhebungen und qualitative Videointerviews mit Bewohner:innen und Expert:innen sowie eine begleitende Literaturrecherche zur Anwendung.

Über die vorliegende Publikation hinaus wird mit dem erarbeiteten Material eine öffentliche Ausstellung im Rahmen der IBA_Wien „Neues soziales Wohnen“ Abschlusspräsentationen entwickelt (vorauss. Herbst 2022) sowie ein Online-Format mit Ausschnitten der Videointerviews und den wesentlichen Inhalten der Arbeit. Dazu finden Sie Informationen über die Ankündigungen der IBA_Wien sowie von wohnbund:consult.

Partnerin im Forschungsvorhaben ist eine der ältesten, noch bestehenden Wohngenossenschaften, die gemeinnützige Siedlungs-Genossenschaft Altmannsdorf und Hetzendorf (:ah!). 1920 als Genossenschaft von Menschen gegründet, die durch Eigeninitiative und den Bau von Siedlungen der herrschenden Wohnungsnot begegnen wollten, nimmt die :ah! ihr 100-jähriges Bestehen zum Anlass, ihre historische Entwicklung zu betrachten und einen Ausblick zu wagen. Aus der Tradition der Siedlerbewegung prägen die Grundsätze des Genossenschaftsgedankens auch heute – auf zeitgemäße Art – die Arbeit der Genossenschaft: Die Schaffung von modernem, bedarfsgerichtetem sozialen Wohnbau durch Neubau und Sanierung sind nach wie vor zentrale Ziele, genauso wie die Stärkung der Eigenverantwortung ihrer Mitglieder durch deren Mit-Einbeziehung im Zeichen der demokratischen Teilhabe und eines partnerschaftlichen und solidarischen Denkens.

Die Erkenntnisse sollen eine Anregung für die Belebung und Weiterentwicklung des genossenschaftlichen Gedankens im Jahr 2022 und darüber hinaus bilden, der an gesellschaftliche und politische Verantwortung anknüpft: Was heißt genossenschaftliches Wohnen in Wien im Jahr 2022? Führt es zu einem „Mehr als Wohnen“? Trägt es zu einem solidarischen Umgang unter den Mitgliedern und einem demokratischen Projekt bei?

1 Die Unternehmensform (Wohn-)Genossenschaft in der Spätmoderne?

Welchen Stellenwert hat die Form der Genossenschaft und der Genossenschaftsgedanke in der heutigen Gesellschaft und insbesondere im modernen Wohnungswesen? Hat sich diese große soziale Idee nach mehr als 100 Jahren überlebt oder hat sie über die allgemeine Wohnungsgemeinnützigkeit hinaus für die zukünftige soziale Wohnpolitik noch Relevanz? Wenn ja, was ist der Kern, die ‚DNA‘ der Genossenschaftsidee, des Genossenschaftsgedankens – und welche Antworten auf die aktuellen gesellschaftlichen Herausforderungen können Genossenschaften geben?

Die historische ‚Idee‘ der (Wohn-)Genossenschaft – Dritter Weg zwischen Eigentum und Miete

Die Tradition der genossenschaftlichen Selbsthilfe der Siedlerbewegung der 1920er-Jahre ist der historische Hintergrund der Genossenschaften im Wohnsektor. Durch Eigeninitiative bei Bau und Verwaltung von Siedlungen begegnet man der damals herrschenden Wohnungsnot. Gemäß dem alten Genossen-

schaftsmotto heisst es: „Nur gemeinsam sind wir stark!“ Die (Wohn-)Genossenschaften verbinden in ihrer Gründungszeit solidarisches Wirtschaften und Werte perfekt miteinander. Die Genossenschaftsmitglieder sind gleichzeitig (Mit-)Eigentümer der jeweiligen Wohn- und Siedlungsgenossenschaft und Mieter ihrer Wohnung oder ihres Hauses. Sie zeichnen sich durch ihren Doppelcharakter als Wirtschaftsunternehmen wie auch mieterorientierte Selbsthilfeeinrichtung aus. Die gleichzeitige Vermieter- und Mieterrolle – was keine andere Rechtsform hat – ermöglicht eine ganzheitliche Verknüpfung von baulichen, wirtschaftlichen und sozialen Aspekten. Die Leistungserbringung erfolgt abseits von marktwirtschaftlichem Gewinnstreben und staatlichen Versorgungsstrukturen. Der Unternehmensaufbau ist demokratisch, Mietsicherheit ist gegeben und die Verwaltung ist einfach und bewohnernah. Im Vordergrund stehen historisch und am Papier auch heute nicht nur Planen, Finanzieren und Bauen, sondern auch die langfristige Nutzung und demokratische Teilhabe aller Mitglieder. Ebenso eingeschlossen in

dieses ganzheitliche Genossenschaftskonzept sind eine grundsätzlich solidarische Ausrichtung, integrative soziale Aktivitäten und Beteiligung. Viel Arbeit in den Verwaltungen und Siedlungen wird bei Genossenschaften ehrenamtlich geleistet.

Was ist konkret von diesen demokratischen, solidarischen und nachhaltigen Prinzipien und Traditionen heute in der Spätmoderne des 21. Jahrhunderts jenseits von 100-Jahre-Jubiläumsfeiern noch sichtbar bzw. was wird von den alten Genossenschaftswerten wie Selbsthilfe, Gemeinschaft, Solidarität und gesellschaftliche Verantwortung aktuell noch gelebt? Sollen sich die Wohngenossenschaften auf ihre aktuellen Kernkompetenzen beschränken oder auch die neuen Themen wie Ökologie, Klimaresilienz, soziokultureller Wandel und neue Mobilität im genossenschaftlichen Kontext bearbeiten und sich damit auf neue Geschäftsfelder einlassen?

Der Stellenwert der (Wohn-)Genossenschaften heute – Narrativ und reale Praxis

Geht man von den Werten und Grundsätzen des historischen Genossenschaftsgedankens aus, stellt sich heute die Frage, ob die Genossenschaft ein besonders geeignetes Organisationsmodell für die Umsetzung neuer, zeitgemäßer Wohnformen darstellt bzw. darstellen könnte. Wie steht es jenseits der tradierten ‚Erzählung‘ um die Innovationskraft der Unternehmensform Wohngenossenschaft heute?

Der Wunsch nach neuen Wohnformen lässt sich europaweit bereits seit mehre-

ren Jahrzehnten beobachten. Wir sehen eine Vielzahl an innovativen Projekten des gemeinsamen Planens, Bauens und Wohnens wie Bau- & Wohngruppen, Öko-Siedlungen, Kollektivhäuser, kleine selbstnutzende Wohngenossenschaften (CH, D und seit 2018 auch in Ö) und Quartiersgenossenschaften sowie engagierte Mitbestimmungsprojekte im Bestand und Neubau. Im „Hamburger Manifest“ des großen Wohnreform-Kongresses 1989 findet sich folgendes Fazit: „Überall keimt das Neue, doch scheinen fast alle Weichen falsch gestellt.“ Wo stehen wir heute, 30 Jahre später? Gibt es inzwischen eine Verbreiterung bei den Angeboten neuer, selbstorganisierter Wohnformen oder sind diese kleine Nischenprojekte geblieben – und spielt dabei die Rechtsform der Genossenschaft eine Rolle?

„Unserer Wahrnehmung nach interessiert sich der Großteil unserer Wohnungssuchenden schlicht weg für eine ‚normale‘ Wohnung moderner Ausprägung, aber ohne ‚verpflichtendes‘ Zusatzprogramm, wie etwa regelmäßige Treffen um das eigene Wohnobjekt oder dessen Gemeinschaftsanlagen oder sonst etwas zu betreiben, etc. Die genannten Sonderformen stellen ohne Zweifel eine besondere Qualität dar, die wir aber eher als Wunsch einer kleinen Gruppe wahrnehmen Beide Sichten sind legitim und für beide soll Platz am Markt sein.“

*H. Thurner,
GF Siedlungs-Genossenschaft :ah!*

Neue selbstbestimmte Wohnprojekte sind in Österreich und auch in Wien immer noch ein absolutes Minderheiten-

programm. Genossenschaftliche Ideen und Werte finden sich in der kleinen Szene der Baugruppen, die über die Spezialform als gefördertes „Wohnheim“ in Trägerschaft eines Vereins eine genossenschaftsähnliche Rechtsform aufweisen. Planung, Finanzierung und Bau erfolgen zumeist in Kooperation mit einer gemeinnützigen Bauvereinigung bzw. großen Wohngenossenschaft. In Wien ist die Wohnprojektegenossenschaft „Die WoGen“ eine engagierte Neugründung, die nicht im Rahmen der Wohnungsgemeinnützigkeit agiert, sich deren Werte aber selbst verschrieben hat. Das weitere Wohnumfeld und den nachbarschaftlichen Austausch adressiert die neue „GrätzlGenossenschaft“ in Wien, denn günstiges Leben sei nicht nur eine Frage des günstigen Wohnens, sondern auch eine Frage der sozialen Kontakte, des Sparens bei Alltagsausgaben, des Teilens von Ressourcen und einer gemeinschaftlicheren Lebensweise.

Die Nachfrage nach neuen Wohnformen, die ideell mehr oder weniger in der Tradition der Genossenschaftsidee begründet sind, trifft heute auf schwierige ökonomische und soziodemografische Rahmenbedingungen: Die europaweit umgesetzte weitgehende Deregulierung des Wohnungsmarktes wurde und wird in Österreich und insbesondere in Wien durch den großen geförderten gemeinnützigen Wohnbausektor erheblich sozial abgemildert. Enorm steigende Grundstücks- und Baukosten, begrenzte Bodenreserven, Maßnahmen zur Klimaresilienz, Auslaufen von Sozialbindungen sowie steigender Raumbedarf pro Person bedingt durch den soziodemografischen Gesellschafts-

wandel u.a.m. verstärken den Druck auf die Leistbarkeit des gesamten gemeinnützigen Wohnungsbaus.

Die gemeinnützigen Bauvereinigungen (185 GBVs im Jahr 2020 in Österreich) wachsen stetig, darunter auch die 98 als Genossenschaft organisierten Unternehmen. Das Regime der Wohnbauförderung, das Mietrecht und die Vergaberegeln bilden einen festgelegten, vielfach starren Rahmen hinsichtlich Zugangs, Kostengrenzen, Wohnungsgrößen und Wohnungsschlüssel sowie Nutzermit-sprache. Neben einzelnen qualitätsvollen Projekten aus Bauträgerwettbewerben oder Konzeptverfahren mit innovativen Schwerpunktsetzungen ist vieles Wohntypologieprogramm nach dem Muster der anonymen ‚Einheitswohnung‘ für die Standardfamilie und des entsprechenden Wohnungsmix, welcher nicht mehr zeitgemäß ist, wenn man die soziodemografischen Wohntrends betrachtet. Das heißt nicht, dass auf bewährte Regeln und Qualitäten verzichtet werden soll, aber es ist notwendig, tradierte Rahmenbedingungen zu überprüfen und in Hinblick auf Innovationsspielräume und mehr Teilhabe zu lockern.

Vielfach werden angesichts des enormen Nachfragedrucks für leistbares Wohnen Innovationschancen zur Zukunftstauglichkeit und-resilienz nicht ausreichend genutzt. Der geförderte Standardwohnungsbau wird mit dem Verweis auf die quantitativen Versorgungspflichten begründet und damit neue Prioritäten, Haushaltsformen und eine qualitative Differenzierung des sozialen Wohnungsbaus hintangestellt. In den Ergebnissen

gibt es heute diesbezüglich zwischen gemeinnützigen Kapitalgesellschaften und Genossenschaften wenig signifikante Unterschiede.

„Wir konkurrieren mit den Kapitalgesellschaften um dieselben Ressourcen und was das Wohnrecht betrifft, mit denselben gesetzlichen Grundlagen. Zumindest was die Wettbewerbe betrifft, können wir unsere Projekte nicht großzügiger anlegen, weil wir damit in der Bewertung sofort zurückliegen. Wir tun, was wir tun können, nämlich die Konditionen so zu steuern, dass wir den Eigentumsanspruch der Bewohner:innen verhindern und den errichteten Wohnraum so langfristig dem sozialen Wohnen zugänglich halten.“

*H. Thurner,
GF Siedlungs-Genossenschaft :ah!*

Warum also den Blick auf die Genossenschaften im Wohnungswesen richten? Würde eine verstärkte Akzentuierung auf die traditionellen und zeitgemäßen Werte des Genossenschaftsgedankens – in gewisser Weise ‚back to the roots‘ – einen Unterschied ausmachen? Lässt sich die genossenschaftliche Idee entsprechend ausweiten und wäre die Wohngenossenschaft heute auf Basis einer ‚Renaissance‘ bzw. Aktualisierung der alten Genossenschaftsidee ein taugliches Modell, um neue soziale Wohnkonzepte aus den Alternativmilieus von Lifestyle-Gruppen und kleinen Minderheiten herauszuholen und über diese Nischen-Zielgruppen hinaus breitere gesellschaftliche Schichten zu erreichen?

Gemeinsinn und Zusammenhalt als Zukunftsmotive – Eckpfeiler der Genossenschaftsidee

Neben ihren ökonomischen und rechtlichen Grundlagen sind im Genossenschaftswesen die Werte Gemeinsinn und Zusammenhalt sowie Solidarität und Mitverantwortung für das Gemeinwesen damals wie heute zumindest statutarisch soziale Kernelemente. Welche dieser genossenschaftlichen Traditionen sind heute zumindest in Ansätzen noch erkennbar?

Traditionen haben den Wert, Gemeinsamkeit und Zugehörigkeit zu vermitteln, aber welche Gemeinschaftswerte sind in der modernen Gesellschaft heute noch opportun und wohin weist uns der Zeitgeist? Trotz der evidenten Tendenzen zur Individualisierung in den westlichen Gesellschaften ist der moderne Mensch bis heute ein Gemeinschaftswesen und braucht das WIR, die Zugehörigkeit und damit den Gemeinsinn. Zugehörigkeit erzeugt Grundvertrauen und selbstbewusste Identität wird nicht nur im Individuellen gefunden, sondern auch in der Identifikation mit größeren Gemeinschaften. Über diese gemeinsamen ‚Erzählungen‘ werden die Werte, Normen und Verhaltensregeln festgelegt. Das genossenschaftliche Wertesystem war und ist statutarisch gemeinschaftsorientiert und betont die Bedeutung von Bindungen, Zugehörigkeit und Zusammenhalt. Die Genossenschaftsbewegung lehnt das Menschenbild des „homo oeconomicus“ ab, das den Menschen primär als ein egoistisches Wesen ohne größere soziale Bezüge und Gemeinschaftsbindungen sieht. Die Genossenschaftsidee setzt grund-

sätzlich auf eine faire Kooperation aller Mitglieder und auf die Gegenseitigkeit sozialer Beziehungen. Die Regeln werden durch gemeinsame Werte und Traditionen definiert und in Leitlinien und Statuten festgeschrieben. Die resiliente Bewirtschaftung von genossenschaftlichen Gemeingütern funktioniert dort gut, wo es überschaubare, klar abgegrenzte Einheiten und Aufgaben sind. Im Fall der großen Wohngenossenschaften mit komplexen Organisationsstrukturen kann die Überschaubarkeit durch den Fokus auf kleine Einheiten wie Wohnkomplexe, Siedlungen oder kleine Quartiere hergestellt werden.

Ohne Zusammenhalt und positive Gemeinschaftserfahrungen gibt es keine Solidarität. Nur wo es gewisse gemeinsame Werte, Traditionen der Mitverantwortung und soziale Bindungen gibt, existiert auch eine Bereitschaft zu Solidarität.

Die (Wohn-)Genossenschaft neu denken – Neue Aufgabenfelder erschließen

Ist das Genossenschaftswesen gar die Wohnpolitik von morgen? Der Schweizer Andreas Hofer, Genossenschaftsexperte und Intendant der IBA'27 von Stuttgart, beantwortet diese Frage nach der Zukunft in einem Vortrag beim St.Pöltner Wohnbaudialog 2021 (vgl. Doku bei orte-noe.at) mit „Ja, aber nicht nur“, denn es sei eine andere Zukunft als die Genossenschaften in der Vergangenheit hatten. Es stehe heute nicht mehr das ‚reine‘ Wohnen im Mittelpunkt, bevorzugt im Grünen und weg von der hektischen Stadt und der Produktion. Diese Trennung der Lebenssphären komme an ihr Ende und

innovative Genossenschaften müssen sich neu erfinden und sich unter dem Leitbild von ‚Mehr als Wohnen‘ auch neuen Themen öffnen. Die Fachwelt diskutiert generell das „Ende des Wohnbaus als Typologie“ (vgl. ARCH+ 244).

Der Doyen der neuen Schweizer Wohngenossenschaften, Hofer, ist jedoch überzeugt, dass die „Gen-Struktur“ der Genossenschaften auch für die ‚neue‘ Zukunft mit neuen Themenfeldern sehr geeignet sei. Nach wie vor sei der private Raum, den sie geschützt und dauerhaft sehen möchten, im Fokus von Wohngenossenschaften. Zwischen diesem privaten, individuellen Anspruch und der Gesellschaft, der Allgemeinheit gäbe es aber eine gewisse Spannung. Die modernen (Wohn-)Genossenschaften können dieses Spannungsverhältnis gut überwinden und bringen diese beiden Ansprüche auch in eine Rechtsform: Einerseits als Konsument eine schöne Wohnung möglichst günstig zu nutzen, aber andererseits über die Mitgliedschaft auch Unternehmerin oder Unternehmer zu sein – und damit mitverantwortlich, dass das Wohnumfeld einbezogen wird und die Wohngenossenschaft auch als Ganzes lebendig bleibt.

Dass auf diesen beiden Ebenen – Individuum und Gesellschaft – Verantwortung übernommen werden müsse, damit haben die Genossenschaften ein sehr nachhaltiges Motiv, das über die Regeln der Gemeinnützigkeit hinausweist und nicht nur am kurzfristigen Erfolg hängt, sondern im Hinblick auf Lebensdauer, Ressourcenschonung und Architektur langfristig ausgelegt ist und damit auch an künftige Generationen denkt.

Fest steht, dass Wohngenossenschaften sich heute über die Produktion und Verwaltung leistbarer Standardwohnungen im Rahmen der Gemeinnützigkeit hinaus in den wohnpolitischen Diskurs verstärkt einbringen müssen. Daraus leitet sich die Frage ab, welche neuen inhaltlichen Aufgabenfelder das derzeit realisierte genossenschaftliche Wohnen sinnvoll ergänzen würden. Sollen Wohngenossenschaften z.B. Kooperationen mit ergänzenden Quartiers-Akteuren wie der Wiener „GrätzlGenossenschaft“ eingehen oder auch eigene Zweckfirmen betreiben können, die z.B. anstelle großer sozialer Träger wie Caritas oder Volkshilfe spezielle Wohlfahrtsleistungen und Services für ihre Genossenschaftsmitglieder anbieten? Sollen Wohngenossenschaften lokale Solarenergie auf den Dachflächen der Gebäude oder Flächen für Urban Farming für ihre Mitglieder ‚genossenschaftlich‘ nutzen oder E-Mobilitätsangebote lokal bereitstellen?

Die Genossenschaften als Lern- und Innovationsplattformen – Mehr als Wohnen

Die Wohngenossenschaften stellen ein großes Erbe dar, das allerdings strukturell „eingeschlafen“ sei, wie es Kritiker auf den Punkt bringen. Eine Erneuerung der großen, traditionsreichen Wohngenossenschaften ist nach Expertenmeinung möglich, aber herausfordernd. Die Lust an Neuem anstelle der ausschließlichen Reproduktion des Bewährten im Rahmen der Gemeinnützigkeit müsste zur Agenda werden. Dabei könnten die Wohngenossenschaften der Sektor mit der größten Innovationskraft im Rahmen der gemein-

nützigen Wohnungswirtschaft werden und sich insbesondere im Zusammenhang mit den erneuerten genossenschaftlichen Werten wie Mitbestimmung, Solidarität und Gemeinschaft sowie Quartiersorientierung und Klimaresilienz ein spezielles zukunftsorientiertes Profil erarbeiten. Sie könnten eine ‚Lernplattform‘ darstellen, wo innovative Ideen und Konzepte ausprobiert, dokumentiert und evaluiert werden und die damit als Katalysatoren wirken und über den eigenen Sektor hinaus Entwicklungsprozesse in der (gemeinnützigen) Wohnungswirtschaft auslösen.

Dazu müssen als strategisches Ziel die Potenziale der Genossenschaften aktualisiert und gestärkt sowie auch die Kommunikation und die Kooperation innerhalb des genossenschaftlichen Sektors verbessert werden. Die genossenschaftlichen Werte dieses wohnwirtschaftlichen Sektors müssen stärker öffentlich und politisch wahrgenommen werden. Damit die ökonomischen und sozialen Leistungen der Wohngenossenschaften und ihr gesellschaftlicher Zusatznutzen auch im Sinne von ‚Mehr als Wohnen‘ stärker wahrgenommen werden, braucht es eine spezifische proaktive Lobby- und Öffentlichkeitsarbeit.

Die Wohngenossenschaft als neue soziale Bewegung?

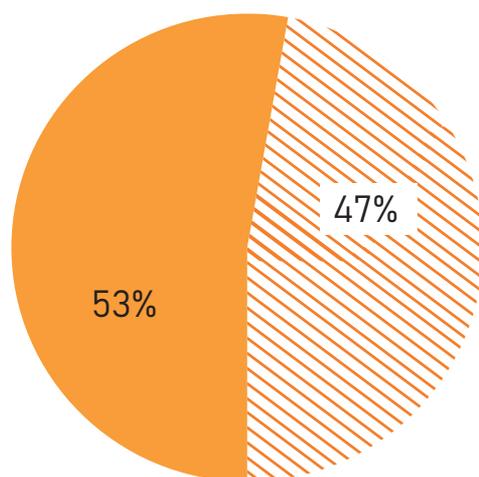
Wie eine moderne Kommunikationsplattform aussehen kann, zeigt beispielhaft das „Genossenschaftsforum e.V.“ in Berlin. (vgl. berliner-genossenschaftsforum.de) Es ist ein 1993 erfolgter Zusammenschluss von inzwischen 49 großen und kleinen Wohnungsgenossenschaften in

Berlin und Umgebung unter Beteiligung von fördernden Institutionen und Initiativen. Die Arbeit des Vereins wird durch die Beiträge der Mitglieder getragen. Als vernetzende und wissenschaftliche Einrichtung will der Verein eine Brücke zwischen Theorie und Praxis der Wohnungsgenossenschaften bilden. Primäres Anliegen des Forums ist es, die besonderen Charakteristiken und Chancen genossenschaftlichen Bauens und Wohnens durch Erfahrungsaustausch, Aktivierung und Vernetzung in die öffentliche Diskussion zu bringen. Dazu veranstaltet das Forum u.a. regelmäßig Workshops zu Fragen der Mieteraktivierung, Mitbestimmung und Selbstorganisation sowie eine regelmäßige „Genossenschaftslounge“ für die Erörterung von fachlichen Themen und Problemen. Mit dem „cooperativ – Werkraum des Genossenschaftsforum“ (cooperativ-werkraum.de) wurde auch ein einzigartiger Ausstellungs- und Arbeitsraum zum ‚Modell Genossenschaft‘ geschaffen, der mit Workshops, Experimentierangeboten und digitalen Werkzeugen vor allem junge Menschen ansprechen und für genossenschaftliches Wohnen und Wirtschaften begeistern will. Das Beispiel „Genossenschaftsforum“ illustriert, dass das Modell ‚Genossen-

schaft‘ in Bezug auf das Wohnen Zukunft haben kann, wenn die Kernelemente der Genossenschaftsidee in einen zeitgemäßen Kontext gebettet und proaktiv in die öffentliche Debatte um den Wohnwandel eingebracht werden.

Die Eckpfeiler der Genossenschaftsidee wie Gemeinsinn, Beteiligung und Zusammenhalt können gerade in einer Zeit großer gesellschaftlicher Herausforderungen als Zukunftsmotive eine neue Wertschätzung erfahren. Es ist ja ein soziales Paradoxon, dass eine radikal individualisierte Konsumgesellschaft mit All-Inclusive-Mentalität als Gegentrend (neue) gemeinschaftliche Bedürfnisse, ein neues WIR produziert. Der soziale Zusammenhalt, ein Miteinander und die Identifikation mit dem Ort, an dem man wohnt, werden immer wichtiger. Genau da könnte die Genossenschaftsbewegung in der Wohnsphäre anknüpfen.

2 Wer sind die Wohngenossenschaften? Und wenn ja, wie viele?



- Wohngenossenschaften
- ▨ Kapitalgesellschaften

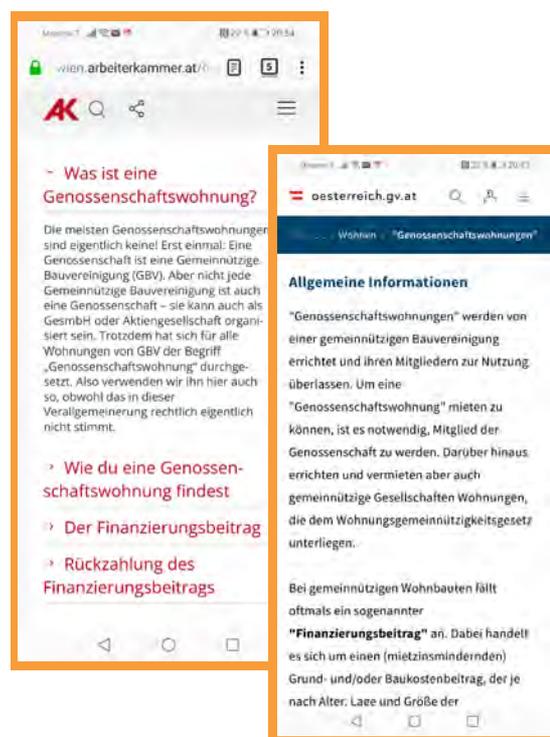
Über **50%** aller gemeinnützigen Wohnbauträger sind Genossenschaften

In Österreich gibt es 98 Wohngenossenschaften, sie erreichten ihre Blüte durch die Siedlerbewegung nach dem Ersten Weltkrieg. Einige der damals gegründeten Genossenschaften existieren bis heute.

Der andere Teil der gemeinnützigen Bauträger, nämlich 87, sind Kapitalgesellschaften in Form von Aktiengesellschaften. Ihre historischen Wurzeln liegen in den Werksiedlungen, die einen Teil der betrieblichen Infrastruktur der Unternehmen ausmachten.

„Genossenschaftswohnung“

Umgangssprachlich werden geförderte Wohnungen in Österreich oftmals unter dem Begriff „Genossenschaftswohnungen“ subsumiert, egal ob sie Wohnungen echter Wohngenossenschaften oder (gemeinnütziger) Kapitalgesellschaften sind. Diese Unschärfe wird auch auf den Webseiten der behördenübergreifenden E-Government-Plattform oesterreich.gv.at oder der Arbeiterkammer fortgeschrieben.



Die Wohngenossenschaften aus Sicht ihrer nationalen Dachverbände

Die österreichischen Wohngenossenschaften haben mehr als 520.000 Mitglieder (Stand Ende 2019). Im Verhältnis zur Einwohnerzahl des Landes ist das mehr als das Doppelte gegenüber der Schweiz und ein Drittel mehr als in Deutschland.



1/3 weniger Genoss:innen als in Österreich im Verhältnis zu EW-Zahl

„Die Grundprinzipien einer Genossenschaft sind Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung. Die Genossenschaft setzt sich aus ihren Mitgliedern zusammen. Sie ist eine demokratische Unternehmensform.“

Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland



2/3 weniger Genoss:innen als in Österreich im Verhältnis zu EW-Zahl

„Das genossenschaftliche Bauen und Wohnen ist eine gemeinschaftliche Form des Eigentums, die mit gewissen Rechten und Pflichten verbunden ist.“

Wohngenossenschaften Schweiz



520.000
österreichische Genoss:innen

„Eine gemeinnützige Bauvereinigung kann in der Rechtsform einer Genossenschaft, einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung oder einer Aktiengesellschaft organisiert sein. Genossenschaften stehen im Eigentum ihrer Mitglieder [...]. Wohnsicherheit garantiert das individuelle Dauerwohnrecht, das für Genossenschaftler und Mieterinnen und Mieter gemeinnütziger Bauvereinigungen gleichermaßen gilt.“

Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband



Wien: Platz 2 für die „Partei der Genoss:innen“

Etwa 130.000 Wohnungen werden in Wien von Wohngenossenschaften verwaltet, das sind über 10% des gesamten Wiener Wohnungsbestandes. In ihnen leben über 140.000 Mitglieder. Würden sie alle eine Partei wählen, wäre diese „Partei der Genoss:innen“ bei der Wiener Gemeinderatswahl 2020 die zweitstärkste Partei geworden.

3. Juli

ist der internationale Tag der Genossenschaften („International Day of Cooperatives“) der Vereinten Nationen: „The cooperative movement is highly democratic, locally autonomous, but internationally integrated, and a form of organization of associations and enterprises whereby citizens themselves rely on self-help and their own responsibility to meet goals that include not only economic, but also social and environmental objectives, such as overcoming poverty, securing productive employment and encouraging social integration.“

38€ pro Person

ist der durchschnittliche Geschäftsanteil (= Genossenschaftsanteil) der in Wien tätigen Wohngenossenschaften 2022. In der Zwischenkriegs- bzw. Gründungszeit der meisten Genossenschaften war er umgerechnet etwa zehnmal so hoch. Zum Vergleich: Bei der Allgemeinen Bau-genossenschaft Zürich werden von den Mitgliedern für den Beitritt zur Genossenschaft aktuell ca. 1.500 € eingehoben.



Teilhabe von 20.000 Mitgliedern?

Die Wiener Wohngenossenschaften haben zwischen 18 bis über 20.000 Mitglieder. Über die Jahrzehnte sind viele kleine Wohnungsvereinigungen zu größeren Unternehmungen zusammengefasst worden. Gemeinnützige Bauvereinigungen verwalten gegenwärtig im Schnitt doppelt so viele Wohnungen wie noch in den 1980er Jahren, kleinere Organisationsformen wie die „Ein-Haus-Genossenschaft“ haben sich oft zu Verwaltungsgenossenschaften umgewandelt. Neugründungen sind die absolute Ausnahme.

3 Kontext, Modelle und Ideen von Wohngenossenschaften

„Mit den Wohngenossenschaften waren im Laufe der Geschichte unterschiedliche soziale und politische Vorstellungen verknüpft. In der praktischen Umsetzung reichte dies von pragmatisch agierenden Zweckgemeinschaften bis zu Interessengruppen auf Basis sozialreformerischer Konzepte, oft auch in Verknüpfung mit spezifischen Wohnvorstellungen.“

Eva Bauer (Gemeinnütziger Wohnbau in Österreich, in: Kurswechsel 3/2006: 20-27)

Kontext

Wiener Siedlerbewegung

Aus einem „Notprojekt von unten“ entwickelt sich ab ca. 1921 ein Großsystem organisierter Selbsthilfe.



Abb. 1

1918-1925

Gründung des Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds: **Finanzielle Unterstützung von gemeinnützigen Bauvereinigungen** bei der Errichtung von Wohnsiedlungen und der Beschaffung der Grundstücksbeschaffung.

Gründung der **GESIBA** von der Republik Österreich und der Stadt Wien zur Baustoffbeschaffung und Finanzierung von Genossenschaften und Siedlervereinen.

1921

Gründung des „**Zentralverbands gemeinnütziger Baugenossenschaften Österreichs**“ als Gesamtorganisation aller gemeinnütziger Baugenossenschaften in Österreich.

1929: Erweiterung des Zentralverbands um einen genossenschaftlichen Revisionsverband.

1928-1929

Modelle & Ideen

1920

:ah!

Gründung „Gemeinnützige Kleingarten- und Siedlungsgenossenschaft“ Altmannsdorf und Hetzendorf. Bis 1926 entstehen die fünf „Ursiedlungen“, darunter jene am Rosenhügel.



Abb. 2

1923

Einküchenhaus

Eröffnung des Einküchenhauses der „Gemeinnützigen Bau- und Wohnungsgenossenschaft Heimhof“. Es sollte durch zentralisierte Dienstleistungen Arbeit abnehmen. Ab 1934 wurden Speisesaal und Großküche gesperrt, die Genossenschaft Heimhof 1939 aufgelöst.



Abb. 3

1924

Das **Genossenschaftshaus** der Siedlung am Rosenhügel wird eröffnet. Es verfügt über einen großen Fest- und Theatersaal, eine Bibliothek und eine alkoholfreie Gaststätte. In den 1970er Jahren brannte es ab und wurde nicht wieder aufgebaut.



Abb. 4

Durch das Wohnbauförderungsgesetz 1929 erfolgte eine **Gleichstellung von privater und gemeinnütziger Wohnbautätigkeit** bei der Vergabe öffentlicher Fördermittel. Voraussetzung für die Gewährung von Fördermitteln ist die Gemeinnützigkeit.

1929

Ende der genossenschaftlichen Selbstbestimmung mit der Machtübernahme des Austrofaschismus in Österreich durch die Etablierung von „Überwachungspersonen“ und „Verwaltungsausschüssen“.

ab 1934

Bestehende Genossenschaften können nur im Falle der „**Gleichschaltung**“ weiter existieren und Finanzierungsmittel für eine Neubautätigkeit erhalten.

1940: Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz und Auflösung des Zentralverbands gemeinnütziger Baugenossenschaften Österreichs.

1938–1945

Kontext

In der **Gründungswelle in der Zeit des Wiederaufbaus** entstehen 97 gemeinnützige Bauvereinigungen.

1947: **Gründung des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen** – Revisionsverband (GBV).



1945-1950

„1/3-Regelung“

Bei Neubauten unter Verwendung von Wohnbaufördermitteln vergibt die Gemeinde Wien ein Drittel der gefördert errichteten Wohnungen anonym über eine zentrale Vergabestelle.



1953

Seit den 1970er Jahren übernimmt zunehmend der gemeinnützige, somit auch der genossenschaftlich organisierte Wohnbau die **Aufgaben des kommunalen Wohnbaus**. Die Hauptaufgabe besteht nun in der raschen Errichtung hoher Quantitäten leistbaren Wohnraumes. Genossenschaftliche Aspekte treten in den Hintergrund.

1970er

Modelle & Ideen

1949

Gründung Gemeinnützige Baugenossenschaft berufstätiger Frauen: Wohnbau in der Hadikgasse 112 mit 80 Wohneinheiten, anmietbarem Stauraum und Kühlfächern am Gang, Selbstverwaltung durch die Bewohnerinnen.



Abb. 5



Abb. 6

Mitte 1980er

Erste Huckepack-Sanierung (Siedlung Rosenhügel, :ah!) Die stark renovierungsbedürftigen Häuser werden neu gedeckt, die Fassaden gedämmt, Strom- und Wasserleitungen erneuert und auch Innensanierungen der Bewohner:innen ermöglicht.

1985: Publikation und Ausstellung im Wiener Künstlerhaus, Klaus Novy und Wolfgang Förster **„einfach bauen“**.



Gründung des **wohnfonds_wien** bzw. „Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds“. Der wohnfonds_wien ist im Neubau v.a. für das Liegenschaftsmanagement (Grundstücke für Bauträgerwettbewerbe) zuständig sowie in der Sanierung für die Vorbereitung und Durchführung von Stadterneuerungsmaßnahmen.

wohnfonds_wien

fonds für wohnbau und stadterneuerung

Kaufoption

Die seit 1994 bundesgesetzlich geregelte Kaufoption für bestimmte, geförderte Wohnungen führt zu Objekten mit gemischten Eigentumsstrukturen.

1995: Einführung des Grundstücksbeirats und der **Bau-trägerwettbewerbe** in Wien, die auch Wohngenossenschaften offen stehen.

Ergänzung der Beurteilungskriterien der Bauträgerwettbewerbe durch die vierte Säule „**Soziale Nachhaltigkeit**“.

Es dringen wieder verstärkt Konzepte für Gemeinschaftsräume, alternative Wohnformen und nachbarschaftsbezogene Aspekte in den geförderten bzw. genossenschaftlichen Wohnbau ein.

Österreichs Wohngenossenschaften zählen über **520.000 Mitglieder**.

1984

seit 1994

2009

2020

Anf. 1990er

Es entstehen die ersten Wohnprojekte als **genossenschaftsähnliche „Wohnheime“**, wie die „Sargfabrik“ (1986–96) in Penzing oder das erste B.R.O.T.-Projekt in Hernals. Eigene Hausvereine treten als Grundeigentümer, Bauherr, Betreiber und Vermieter auf. Baugruppen und Gemeinschaftsprojekte werden seitdem überwiegend als Wohnheime errichtet.



Abb. 7

2014

2016

Gründung der Wohnprojekte-Genossenschaft (**WoGen**), Österreichs erste Baugenossenschaft für gemeinschaftliche Wohnprojekte (Revisionsverband ÖGV).

die **wo**gen

Gründung des **habiTAT in Österreich**. Es ist eine kooperativ und nicht-kommerziell organisierte Beteiligungsgesellschaft zum gemeinschaftlichen Erwerb von Häusern, die in Kollektiveigentum überführt werden, um langfristig bezahlbare Wohnungen und Raum für Initiativen zu schaffen. Es ist angelehnt an das deutsche „Mietshäuser Syndikat“. 2020 wird in Wien mit „bikes and rails“ das erste Neubauprojekt fertiggestellt, derzeit umfasst das habiTAT sieben Projekte in Österreich.

2019

Gründung der **GrätzlGenossenschaft** mit dem Ziel der gegenseitigen Unterstützung von Bewohner:innen und Gewerbetreibenden im Grätzl sowie dem Teilen von Räumen, Gegenständen und Dienstleistungen.



4 Genossenschaftlicher Wohnbau in Wien

Die folgenden vier ausgewählten Siedlungen der :ah! veranschaulichen die gebaute Entwicklung von Wohngenossenschaften im Verlauf der Zeit. Es sind auch jene Siedlungen, in denen die quantitativen Befragungen aus dieser Studie erhoben wurden.

Die Auswahl der Siedlungen erfolgte in Abstimmung mit der :ah! nach folgenden Auswahlkriterien: Möglichst unterschiedliche Perioden („Ursiedlung“, 60er-80er Jahre, Neubauten aus den letzten 10 bis 20 Jahren), vorhandene Aspekte von Selbstorganisation oder Partizipation, vorhandene gemeinschaftliche Infrastruktur wie Gemeinschaftsräume, besondere Wohnformen sowie ein guter Kontakt zur Bewohner:innenschaft.



Rosenhügel (1921 - 1926)

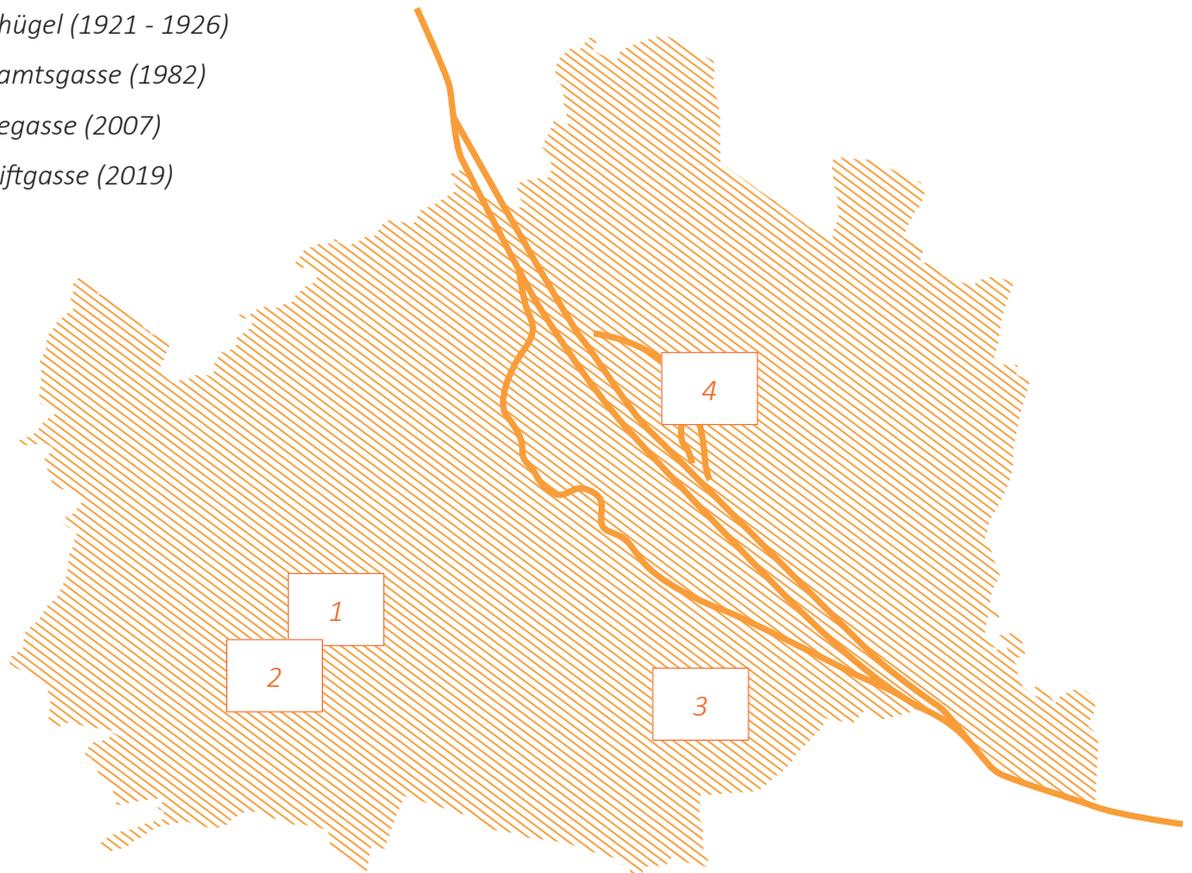
- » Verdichteter Flachbau
- » Reihenhausstruktur mit Eigengärten zur Selbstversorgung
- » 543 Wohneinheiten
- » Gemeinschaftshaus (bis 1970er), Werkstatt

1 Rosenhügel (1921 - 1926)

2 Linienamtsgasse (1982)

3 Roschegasse (2007)

4 Viehtriftgasse (2019)



Die Siedlung Rosenhügel in den
1920er-Jahren...



Abb. 8

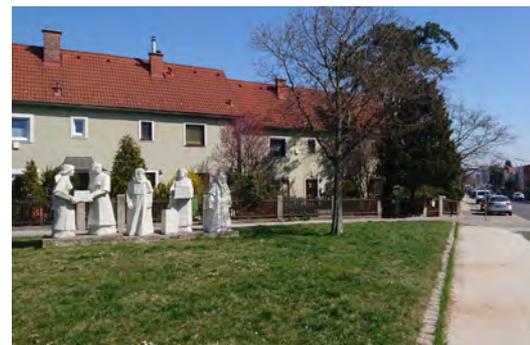


Abb. 9



Abb. 10

...und in den 2020er-Jahren



Linienamtsgasse (1982)

- » Geschosswohnungsbau
- » 19 + 28 Wohneinheiten



Roschegasse (2007)

- » Geschosswohnungsbau, Passivhausanlage
- » 114 Wohneinheiten
- » halb-öffentlicher Innenhof und privaten Terrassen



Viehtriftgasse (2017)

- » Geschosswohnungsbau
- » 35 Wohneinheiten
- » Zeilenbau mit wohnungsweise Terrassen und Wiesen
- » Erdgeschoss mit Gemeinschaftsräumen

Siedlung
Linienamtsgasse



Abb. 11 - 13

Siedlung
Roschegasse

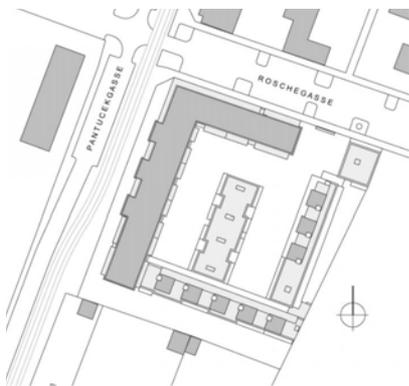


Abb. 14 - 17

Siedlung
Viehtriftgasse

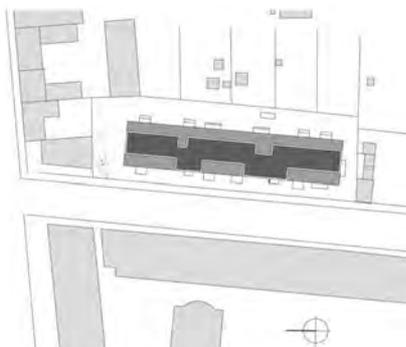


Abb. 18 - 21

5 Die Sicht der Genossenschafter:innen

Rahmenbedingungen der Befragung

Im Zeitraum von Dezember 2021 bis Februar 2022 wurde in vier Siedlungen der Genossenschaft Altmannsdorf und Hetzendorf eine Fragebogen-Befragung durchgeführt. An dieser haben insgesamt 170 Personen teilgenommen (38 online, 132 analog), was einer hohen Rücklaufquote von 23% entspricht. Dadurch konnte die Innensicht der BewohnerInnen in Bezug auf Qualitäten der Teilhabe, das Leben in der Wohngenossenschaft sowie zu allgemeinen Themen der Zufriedenheit und zu Zukunftsthemen erhoben werden.

- » Insgesamt nahmen 170 Personen teil, davon 38 in Form des Online-Fragebogens und 132 mit dem analogen Fragebogen.
- » 78% der Befragten leben in der Siedlung „Am Rosenhügel“. Dies entspricht auch in etwa dem Anteil der Wohneinheiten.
- » Über 60% der Befragten leben länger als 30 Jahren in einem genossenschaftlichen Objekt, die meisten davon „Am Rosenhügel“ und in der Linienamtsgasse.
- » 77% der Befragten sind über 50 Jahre alt.
- » Die größte Gruppe ist mit knapp 30% jene der 50 bis 60-jährigen.
- » Die häufigste Haushaltsform der Befragten

ist mit 44% „Paar ohne Kind(er)“, gefolgt von „Paar mit Kind(ern)“ mit 24% und „alleinlebend“ mit 23%.

- » Die Beteiligung an der Befragung war in den älteren Siedlungen und Wohnanlagen am höchsten - in der Siedlung Rosenhügel (1921-26) und Linienamtsgasse (1982) nahezu doppelt so hoch wie in der 2007 fertiggestellten Roschegasse oder der 2017 fertiggestellten Viehtriftgasse.

Rahmenbedingungen der qualitativen Interviews

Zwischen Februar und März 2022 erfolgte eine qualitative Befragung von Bewohner:innen und Expert:innen in Form von leitfadengestützten Interviews. (siehe nächste Seite) Die inhaltlichen Schwerpunkte der qualitativen Interviews knüpften an die der Befragung an. Die folgende Auswertung bringt daher die Ergebnisse beider Erhebungen zusammen.

Interviewpartner:innen

Bewohner:innen



Bewohner:innen der Siedlungen Rosenhügel, Linienamtsgasse, Roschegasse

Expert:innen



Karl Sedlak,
Vorstand :ah!
(KS)



Heribert Thurner,
Geschäftsführer :ah!
(HT)



Ute Fragner,
Vorstandsmitglied WoGen - Wohn-
projekte Genossenschaft; langjähri-
ge Erfahrung in Geschäftsführung
und Entwicklung großer gemeinn.
Organisationen (u.a. im WUK);
Mitinitiatorin, Obfrau und
Bewohnerin der Sargfabrik Wien
(UF)



Andreas Hofer,
Intendant IBA Stuttgart 2027,
Architekt in Zürich, Projektent-
wicklungstätigkeit für
Genossenschaften (u. a. Kraft-
werk, mehr als Wohnen)
(AH)

Genossenschaftlich Wohnen heute

Was bedeutet genossenschaftliches Wohnen für Sie?

■ Zitat Expert:in

■ Zitat Bewohner:in

„Nachbarn, preiswert und ich würd' sagen Luxus.“

„Selbsthilfe, inhaltsorientiert- es geht um das Bedürfnis, es ist keine abstrakte Kapitalanlage - und das Gemeinschaftliche in Form einer Community, die die Stadt und ihren Lebensraum gestaltet, die auch über die Wohnung hinausgeht.“ (AH)

„Für mich ist es die beste Form eines leistbaren Wohnens.“

„Die Lebensform in der Genossenschaft ist meiner Meinung nach eine der schönsten, die man sich vorstellen kann. Das ist das gegenseitige Miteinander, die Kommunikation (...) Mitbestimmen was in der Genossenschaft geschieht. Vorausgesetzt ist ja, dass jeder eigentlich die Erkenntnis haben soll: Genossenschaft sind wir alle. Jedes einzelne Mitglied ist ein Teil der Genossenschaft.“ (KS)

„Es ist Lebensqualität, es ist leistbar und damit ist es auch einfach leiwand.“

„Genossenschaftliches Wohnen ist ein Gemeinschaftserlebnis. Der Genossenschaftsgedanke, der in dieser Frage impliziert ist, hat ja ursprünglich bedeutet Befreiung aus finanzieller Abhängigkeit. Selbstbestimmtes Wohnen, die Stärkung der Wirtschaft der Mitglieder. Wenn man das auf einen kurzen Slogan zusammenfassen will, kann man sagen: Alle für einen und einer für Alle. Das heißt: man schafft sich einen gewissen Freiraum gegenüber der Gesellschaft.“ (HT)

„Es ist für mich ein leistbares Wohnen. (...) Das ist für mich der ganz große

Vorteil. Und ich glaube aber auch, das ist ein Vorteil für viele und gleichzeitig wieder auch ein Nachteil der Genossenschaften. Weil aufgrund dessen, dass das eher günstig ist, gehen viele auf die Möglichkeiten gar nicht so ein, die eine Genossenschaft bietet. (...) Und nachdem die heutige Gesellschaft ja sehr ich-bezogen ist (...) fehlt das Soziale.“

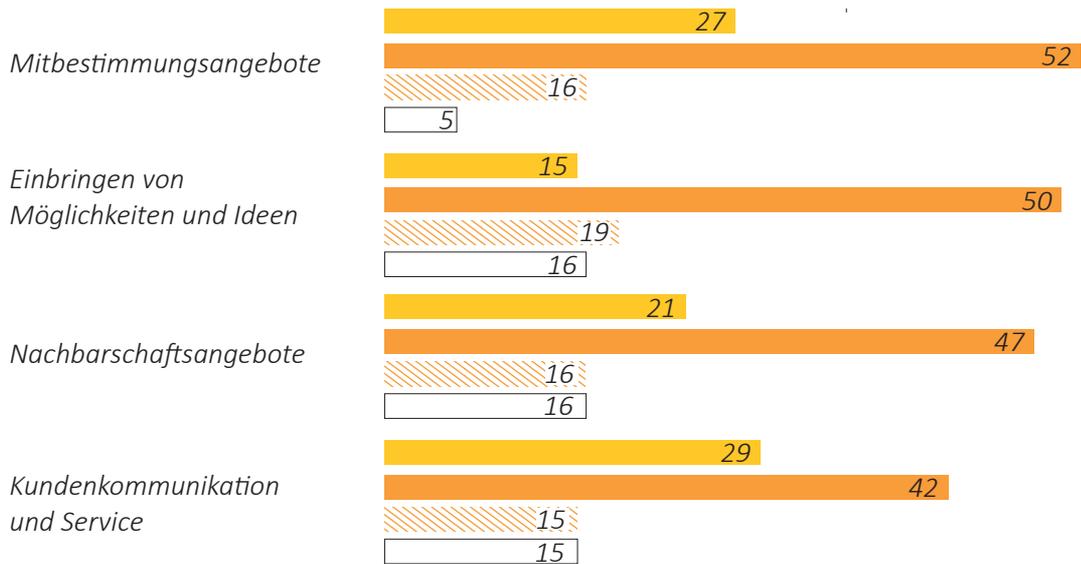
„Was dem Einzelnen nicht möglich ist, das vermögen viele. (Friedrich Wilhelm Raiffeisen) Das hat eine ganz große Bandbreite, macht in der Gruppe mehr Spaß, ist weniger verzichtgesteuert und damit sozial, ökonomisch und ökologisch sinnvoll und lustvoller, als wenn es jeder Einzelne für sich organisieren muss.“ (UF)

„Auf das Wohnen bezogen (...) ist es eigentlich ein schizophrenes Modell: Ich bin gleichzeitig Eigentümer und Mieter. Dieser scheinbare Widerspruch ist aber sehr gesund, weil er macht mich einerseits zum Produzenten und andererseits bin ich Konsument und ich muss diese beiden Werte in Balance bringen, selbstverantwortlich. (...) aus dieser Doppelrolle heraus entstehen gute Projekte.“ (AH)

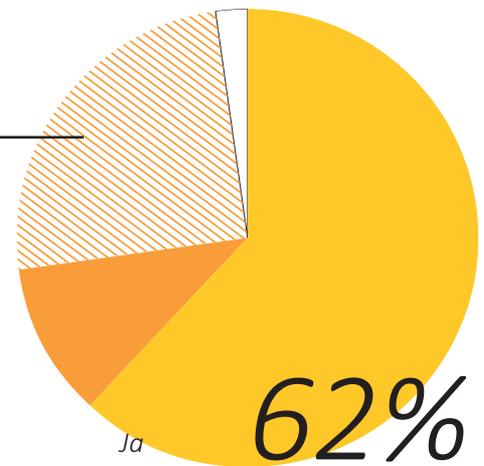
„Der genossenschaftliche Wohnbau ist auch spannend im Verhältnis zum kommunalen Wohnbau, der immer in einer politischen Verantwortung steckt, ein Produkt anbieten will, das möglichst gerecht verteilt wird. Das führt zu einer Standardisierung und einer gewissen Trägheit. Das Genossenschaftssystem als Ergänzung ist viel lebendiger und viel agiler, kann auch mal etwas machen, was nicht für alle gültig ist.“ (AH)

Wie bewerten Sie die Siedlungsgenossenschaft :ah! in Bezug auf...? (in %)

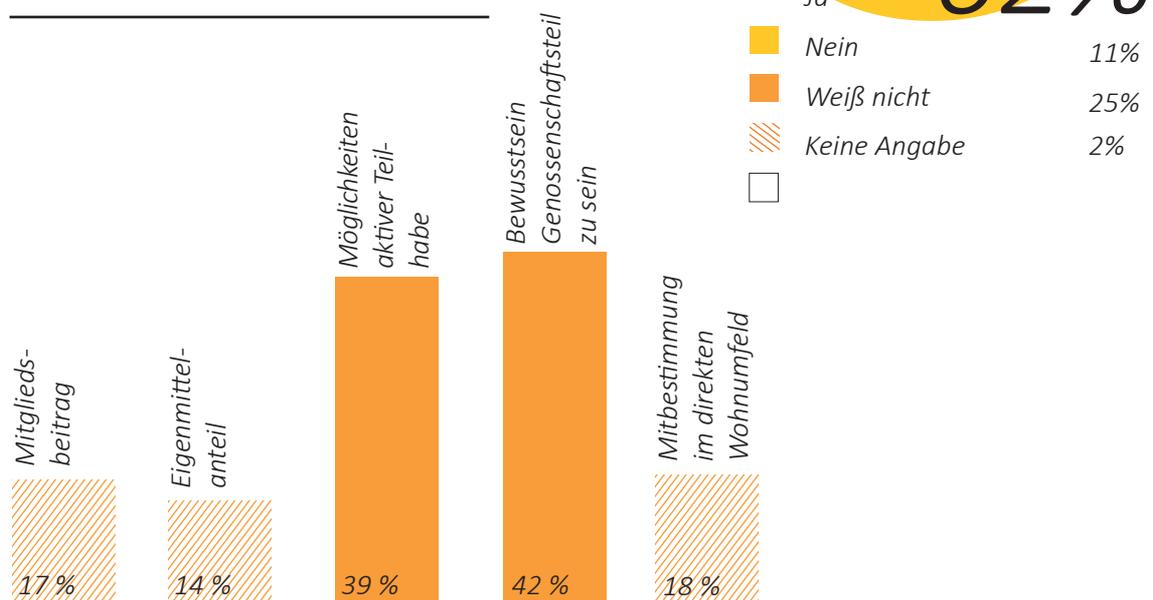
- sehr gut
- ausreichend
- schlecht
- keine Angabe



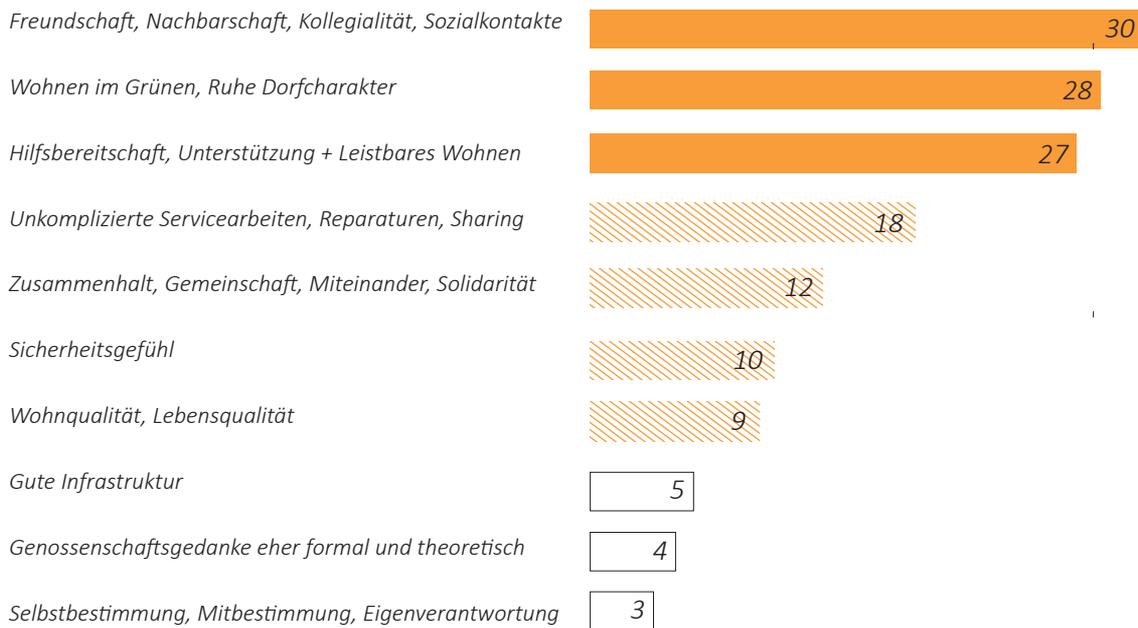
Fühlen Sie sich als Teil der Wohngenossenschaft?



Wodurch fühlen Sie sich als Teil der Wohngenossenschaft?



Welche konkreten Auswirkungen hat das Leben in einer Genossenschaft auf ihren Wohnalltag? (Anzahl der Nennungen)



Leben in der Wohngenossenschaft

62% der Befragten fühlen sich als Teil der Genossenschaft, 25% sind unsicher und 11% fühlen sich nicht als Teil der Genossenschaft. Dabei zeigen sich deutlich Unterschiede zwischen den einzelnen Siedlungen und Wohnanlagen: von den Befragten „Am Rosenhügel“ fühlen sich fast 70% als Teil der Genossenschaft, in der Roschegasse sind es mit knapp über 30% am wenigsten. Als Gründe, warum sich die Befragten als Teil der Genossenschaft fühlen, werden vor allem das „Bewusstsein, Teil der Genossenschaft zu sein“ (42%) und „Möglichkeiten der aktiven Teilnahme“ (39%) angegeben. (siehe Seite 29)

Als Gründe, sich nicht als Teil der Genossenschaft zu fühlen, werden in einer offenen Frage vor allem zu wenig Teilhabe und Zusammenhalt genannt, aber auch das Vorherrschen von Anonymität und das Gefühl, nicht Mitglied, sondern Antragsteller:in bzw. Kund:in zu sein.

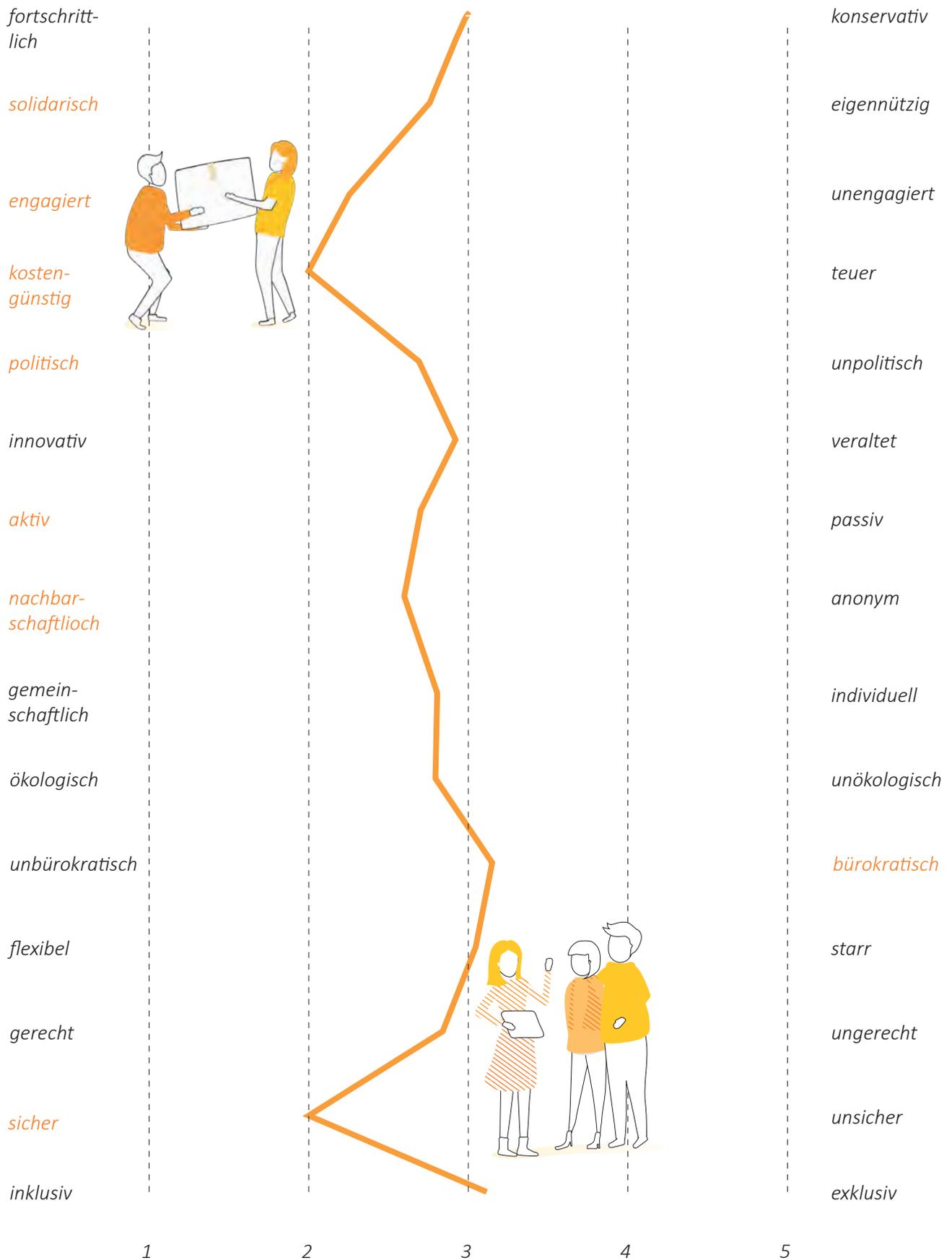
Beschreibung der Wohngenossenschaft

Die Aspekte bzw. Eigenschaften, die bei der Beschreibung der Siedlungs-Genossenschaft durch die vorgegebenen Eigenschaftspaare herausstechen, sind vor allem „kostengünstig“ und „sicher“ auch „engagiert“ und „nachbarschaftlich“. Auf der tendenziell „negativen Seite“, stehen die Aspekte „bürokratisch“ und „exklusiv“. (siehe Seite 31)

Bei den freien Assoziationen werden vor allem die Themen Gemeinschaft, Nachbarschaft, Solidarität und Nachbarschaftshilfe sowie das Thema Leistbarkeit bzw. leistbares Wohnen genannt. Fast 85% der Befragten stimmen zu, dass der Genossenschafts-Gedanke so aktuell wie vor 100 Jahren ist, über 70% meinen aber auch, dass die Inhalte der Genossenschaftsidee an die heutige Zeit angepasst werden müssen. Mitbestimmung und Teilhabe im eigenen Wohnumfeld werden von 98% als wichtig beurteilt.



Wie würden Sie Ihre Siedlungsgenossenschaft beschreiben?



Zufriedenheit

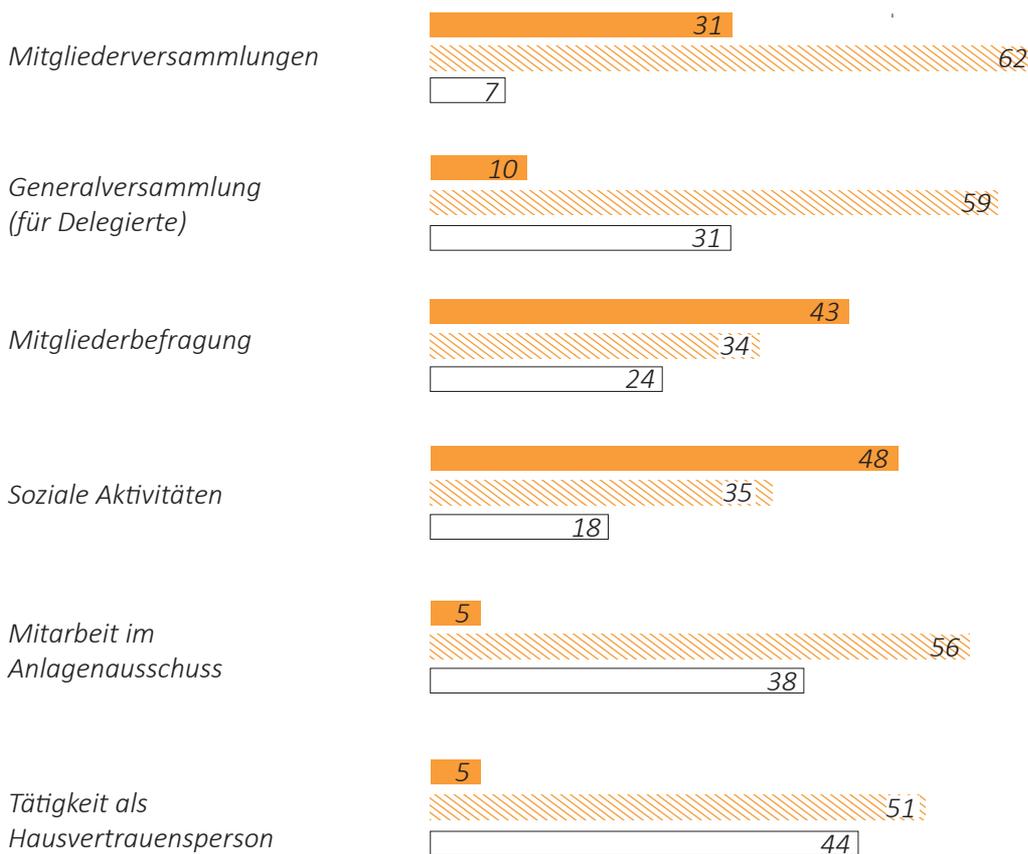
93% der Befragten zeigen sich mit dem Wohnen und Leben in ihrer Anlage zufrieden: 65% sehr zufrieden, 28% eher zufrieden. Die allgemeine Bewertung der Siedlungsgenossenschaft im Hinblick auf die Themen „Mitbestimmungsangebote“, „Offenheit für Ideen“, „Nachbarschaftsangebote“ und „Kundenkommunikation“ kann als ‚ausreichend‘ beurteilt werden: Jeweils etwa 70% der Befragten beurteilen die Aspekte mit „sehr gut“ oder „ausreichend“. Dennoch gibt es bei jedem Aspekt etwa 15- 20% an Personen, die die vorhandenen Angebote als „schlecht“ beurteilen.

Teilhabe in der Wohngenossenschaft

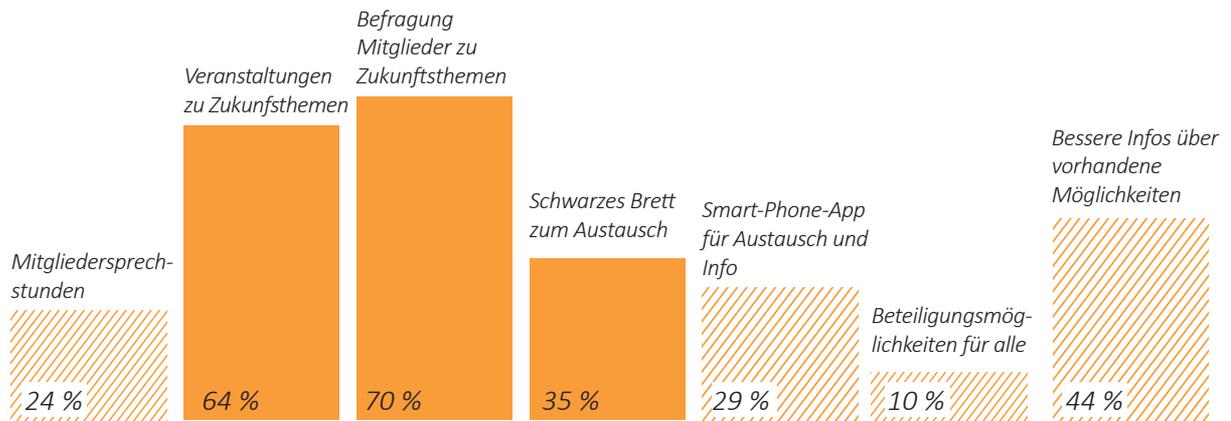
Fast 50% der Befragten beteiligen sich an sozialen Aktivitäten in ihrem Wohnumfeld, 43% geben an, sich an Mitgliederbefragungen zu beteiligen und 31% nehmen an Mitgliederversammlungen teil. Am wenigsten bekannt scheint die Teilhabe in Form der Hausvertrauensperson zu sein. Mehr als die Hälfte der Befragten wünschen sich nicht noch mehr Möglichkeiten, sich einzubringen.

Welche Möglichkeiten, sich einzubringen, kennen und nutzen Sie? (in %)

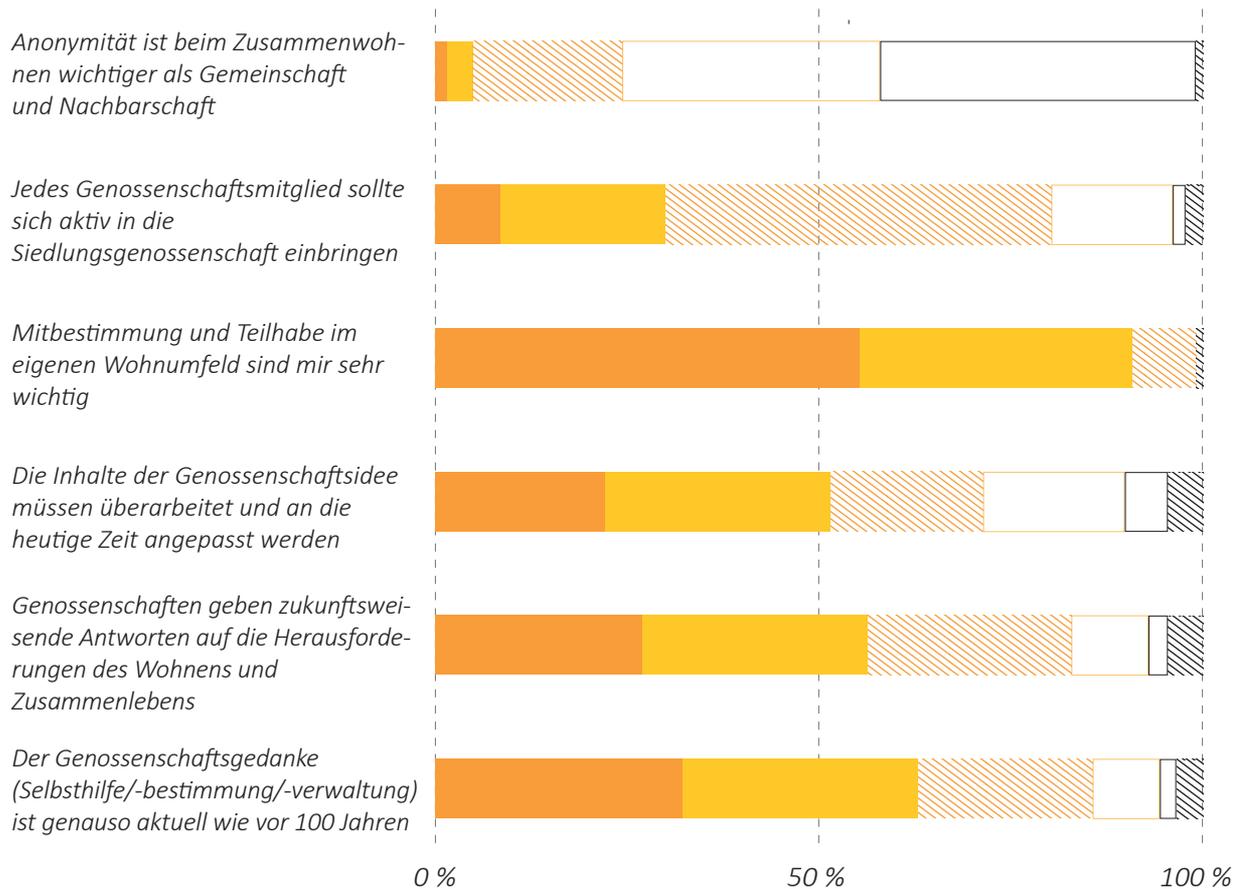
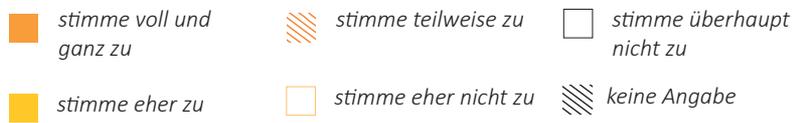
■ kenne und nutze ich keine Angabe
▨ kenne ich



Wie könnte die Beteiligung am genossenschaftlichen Wohnen gefördert werden?



Wie sehr stimmen Sie den folgenden Aussagen zu?



Welche Bedeutung hat die Teilhabe der Genossenschaftsmitglieder?

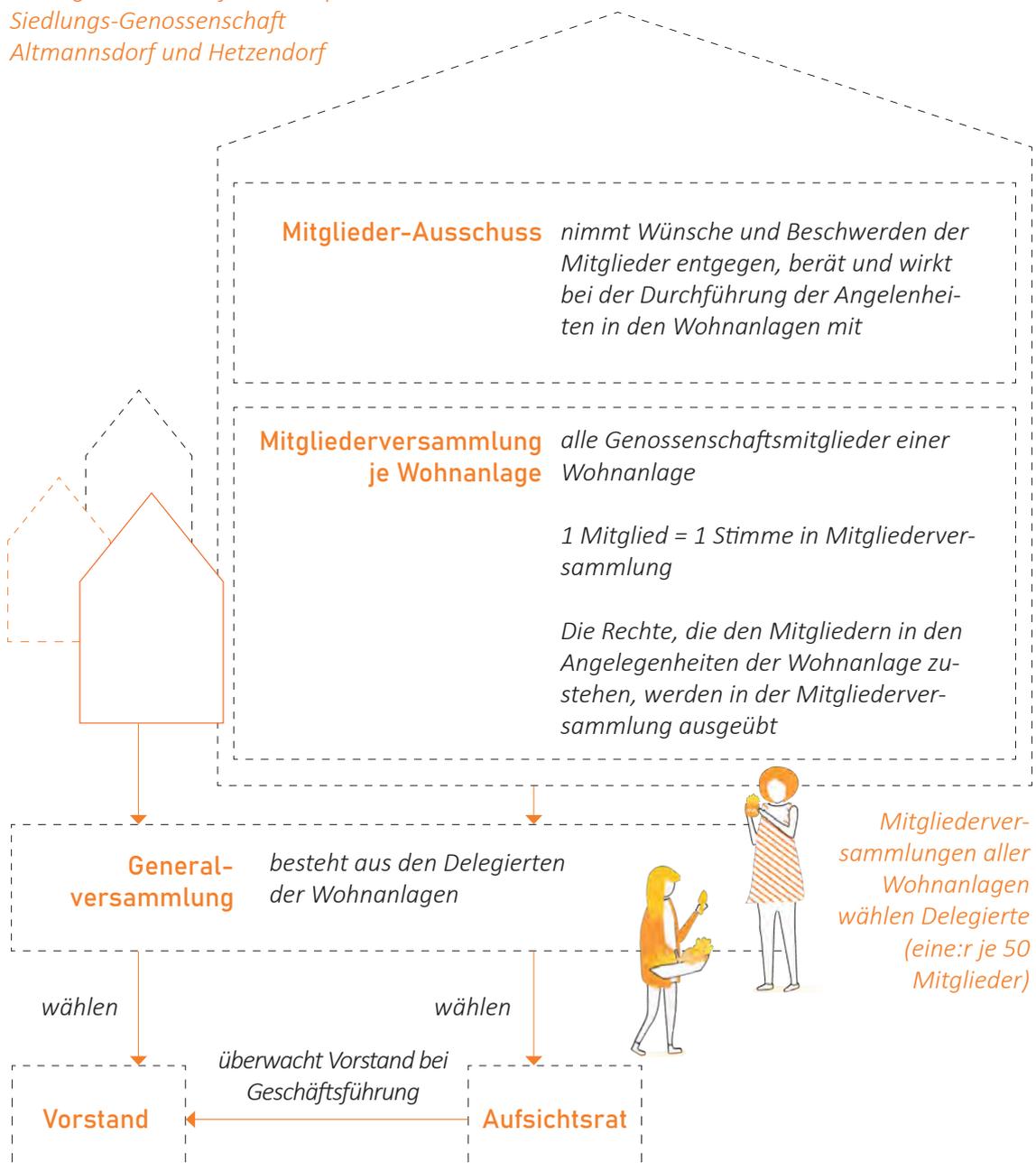
■ Zitat Expert:in

■ Zitat Bewohner:in

„Bei uns gibt es zum einen die Mitgliederversammlungen, die finden jährlich statt. (...) Jedes Mitglied wird zur Hausversammlung seines Wohnobjektes eingeladen, hat dort (...) Stimmrecht und kann sich dort artikulieren. Dort können Probleme vor-

getragen werden. (...) Durch diese Einbindung schon in die Mitgliederversammlung entsteht ein direkter Kontakt zwischen dem Vorstand und Aufsichtsrat auf der einen Seite und den Mitgliedern auf der anderen Seite.“ (HT)

Aufbau und Organe einer Wohngenossenschaft am Beispiel der Siedlungs-Genossenschaft Altmannsdorf und Hetzendorf



„Es gibt so diese Bürgersprechtage, aber das hat immer so ein bisschen den Charakter: Du bist der Bittsteller und gehst dort hin. (...) Das war immer extrem bürokratisch.“

„Teilhabe ist wichtig, man muss aber differenzieren. Das ist ein Riesenunterschied, ob ich in einer kleinen Hausgemeinschaft unterwegs bin oder ob ich Mitglied einer Genossenschaft mit mehreren tausend Wohneinheiten bin. Wie weit verpflichten wir uns auf einen Lebensstil, wie gehen wir mit Mobilität um? Das spielt in jeder Genossenschaft eine unterschiedliche Rolle.“ (AH)

„Ich weiß, dass die Ehrenamtlichen bei uns in der Genossenschaft sich da sehr viel Mühe geben und auch immer wieder versuchen Festivitäten auf die Reihe zu bringen.“

„Es sollte eigentlich jeder das Gefühl haben, dass er nicht nur eine Nummer ist oder ein Mieter. Sondern es sollte jeder das Bewusstsein haben, dass er teil der Genossenschaft ist (...) und dass es eigentlich in seinem eigenen Engagement liegt für die Genossenschaft tätig zu sein. Aber auch nur, wenn er in nachbarschaftlichen Beziehungen Hilfe weiterträgt.“ (KS)

„Die Teilhabe ist so gering, dass man es gar nicht wirklich mitbekommt. (...) Ich persönlich glaube es ist sich niemand wirklich dessen bewusst, dass er Teil einer Genossenschaft ist.“

„Laut Gesetz sind sie die Besitzer der Genossenschaft. Als Mitglieder haben Sie eine sehr zentrale Funktion, wenn es um die Bestellung der Leitungsorgane in einer Genossenschaft geht.“ (HT)

„Das genossenschaftliche Wohnen ist für mich ein eingebunden sein in die Möglichkeiten der Entscheidung. Letztendlich aber nur am Rande. Wirklich entscheiden tut wer anderer.“

„Natürlich es ist zum einen das Wohnen komplexer geworden. (...) Das selbst-Hand-anlegen ist gar nicht so möglich. Da sprechen auch steuerliche Gründe dagegen. Und schließlich geht's ja auch um Haftungen, wenn etwas passieren sollte. Dieser echte Selbstbau ist heute aus meiner Sicht kaum mehr möglich. Aber das sich Leute einbringen oder uns mit Vorschlägen unterstützen (...) Da können wir es schon gemeinsam regeln und da merke ich auch ein reges Interesse.“ (HT)

„Falls es so eine Teilhabe gibt, ist vielleicht auch das Hindernis Zugänglichkeit. Es wirkt nicht ganz barrierefrei. (...) Wahrscheinlich muss man sich dann auch dreimal anmelden mit einem Formular. (...) Wenn es gewünscht ist von der Genossenschaft (...) könnte mehr auf die Siedler zugegangen werden.“

„Wenn ich vom Grundgedanken der Genossenschaften ausgehe, haben die Genossenschafter:innen in dieser Rechtsform per se viel miteinander zu tun. Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder. Es geht um die Lösung gemeinsamer Fragen auf unterschiedlichen Ebenen. Probleme, die miteinander gelöst wurden, haben eine hohe Identifikation der Beteiligten. Die Rechtsform Genossenschaft bedingt viele Entscheidungen in den Gremien. Ein Kopf, eine Stimme. Das schließt aus, dass Menschen mit mehr Geld mehr Stimmrecht haben. Und das ist zudem ein gutes Lernfeld: die Mitglieder werden in vielen Belangen um Zustimmung gefragt, lernen dabei zu diskutieren, zu beschließen, zu bestätigen, zu entlasten. Dabei gibt es auch immer neue Impulse, die aufgegriffen und weiterbearbeitet werden können.“ (UF)

Genossenschaftlich Wohnen morgen

Was sind die Zukunftsthemen des genossenschaftlichen Wohnens?

■ Zitat Expert:in

■ Zitat Bewohner:in

„Energieversorgung. Energiegenossenschaften gibt es ja, dass sich eben verschiedene Gemeinden oder Teile von Gemeinden zusammenschließen und sagen, wir bauen da jetzt von gemeinsamen Kosten irgendwo eine Anlage. Durch die Größe der Struktur lässt sich da halt eine Versorgungssicherheit herstellen“

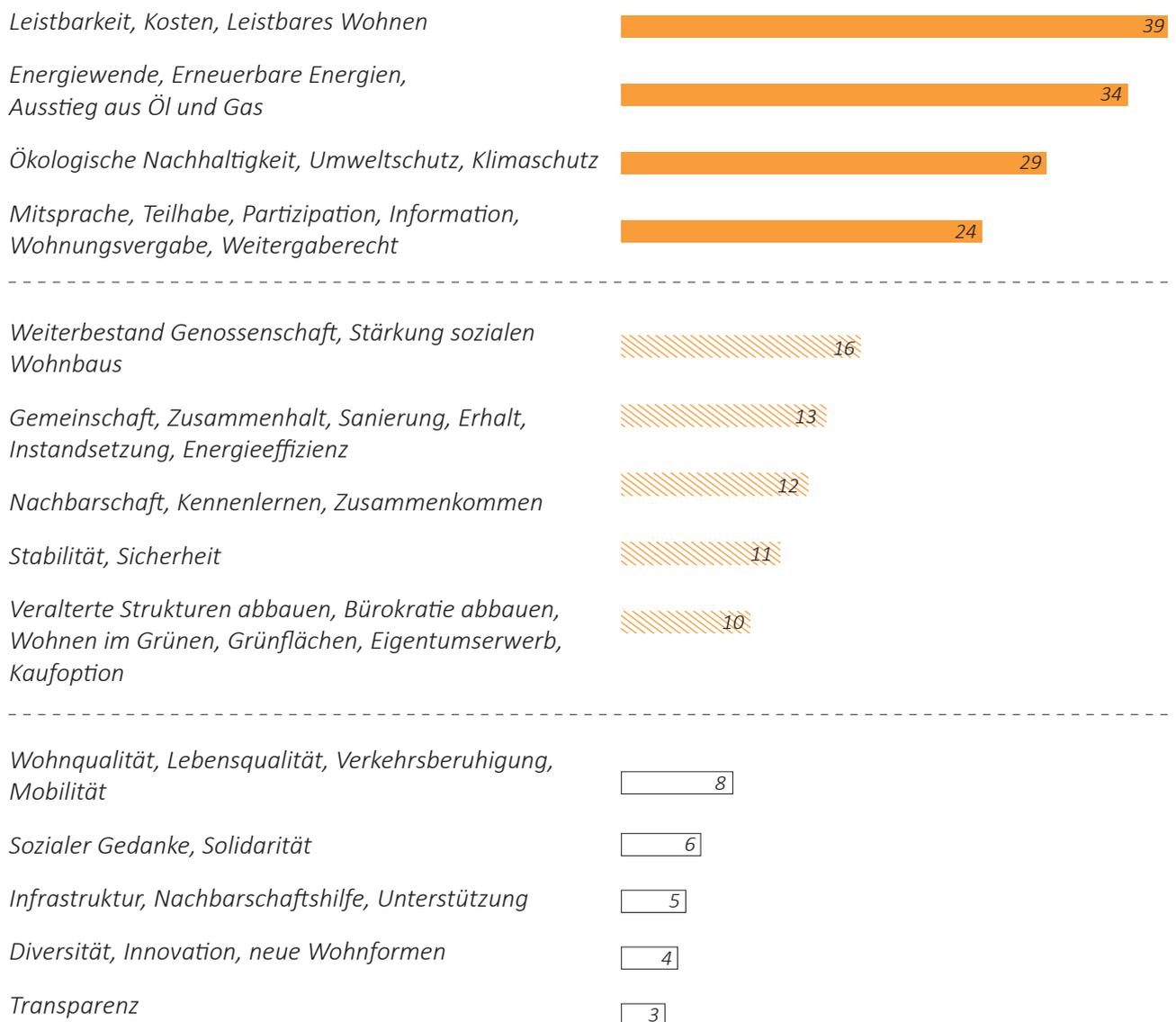
„Grundsätzlich der Sharing-Gedanke. (...) Der Traum wäre halt irgendwie eine Plattform, wo jeder hinschauen kann. (...) Oder es gibt 100 Genossenschaftsautos, die auf einem Platz stehen. (...) Das ist wirtschaftlicher für alle. (...) Das erfordert natürlich eine große Technikaffinität, das ist natürlich mit dem großen Anteil an alten Leuten nicht leicht. (...) oder Lastenrad-Sharing.“

„Das Teilen: Energie- oder Mobilitätsgemeinschaften sind große Themen. Durch Teilen steigere ich meine Lebensqualität.“ (UF)

„Was es eben schon gibt, der Sharing-Gedanke bei Werkzeug. Man kann sich ja Häcksler, Rasenmäher, Heurigenbankerln ausborgen. (...) Es gibt so viel Werkzeug, es gibt so viel Material (...) das ist viel zu viel.“

„Die Genossenschaften haben meiner Meinung nach den Mehrwert, den großen Nutzen im Gesamten, dass die Wohnpreise niedriger sind oder stabiler bleiben. Weil es irgendwo abgesichert ist.“

„Alternativfinanzierungen als Eigenmitelersatz - das könnte eine Aufgabe der Revisionsverbände sein, Strukturen zu schaffen, in denen man sich Finanzierungsmechanismen und damit verbundene rechtsrelevanten Themen anschaut (...) und löst. Fragestellungen sind z.B., was verändert werden könnte, um den Zugang zu Geld in rechtlich und finanztechnischer Nachhaltigkeit zu erleichtern, so dass auch kleinere Organisationen lebensfähig werden oder wie ein Finanztransfer zwischen (großen und kleineren) Genossenschaften möglich werden könnte. Daran sollten wir arbeiten. Es ist eine der größten Herausforderungen, das Wohnen für die Genosschafter:innen leistbar zu halten, leistbar zu machen, bei guter Qualität.“ (UF)



Anzahl der Nennungen
von Zukunftsthemen

Welchen Beitrag können auch traditionelle Genossenschaften leisten, um nicht nur Siedlungen, sondern Quartiere zu bauen?

■ Zitat Expert:in

■ Zitat Bewohner:in

„Dadurch, dass sich Genossenschafter:innen um die Qualität ihrer eigenen Wohnsituation kümmern, wirken sie zwangsläufig auch in die Umgebung hinein. Wenn ich langfristig nachhaltig leben möchte, muss ich mein Umfeld mitdenken und mich auch dafür engagieren.“ (UF)

„Nachhaltiges Wohnen und dass man auch gerade diese bestehenden Strukturen (...) dass man da in Richtung Nachhaltigkeit geht. (...) Da gibt es großes Potential bezüglich Lebensmittelproduktion und Ernährung für Nachhaltigkeit. (...) Eben auch als Genossenschaft als großer Abnehmer von Lebensmitteln, da einen gewissen Einfluss zu nehmen.“

„Ich glaub der Teil (der Produktions- und Handelsgenossenschaften) ist bei der Spezialisierung auf das städtische Wohnen stark verloren gegangen. Ich bin überzeugt, dass wir als Genossenschaft wieder in die Produktion gehen müssen: (...) Energie erzeugen, (...) die spannende Frage der Ernährung: Was produzieren wir als Gesellschaft, macht das Sinn? Die technologischen Vorteile (...) ermöglichen eine völlig neue produktive Landschaft, auch der Unterschied zwischen Wohnung und Arbeiten verschwindet. Die Care-Funktionen und die Kinderbetreuung sind völlig abgespalten. Wenn wir alle diese Dinge integrieren, dann entsteht die Genossenschaft der Zukunft, die Stadtgesellschaft und Transformationen unterstützt, sehr agil ist, bedürfnisorientiert agiert, nachhaltige Produkte herstellt. Das muss eigentlich das Ziel sein.“ (AH)

„Das ist eine Möglichkeit in der Genossenschaft, dass hier wirklich auch generationenmäßig Pensionisten auf Kleinkinder aufpassen. Es hat auch umgekehrt Vorteile. Ältere werden gebrechlicher, dann schauen die Kinder auf Sie.“

„Durch die gewohnte Reflexion und Diskussion, kann auch über Zukunftsthemen gemeinsam nachgedacht werden. Das ist dann ein gemeinsames Antizipieren der Zukunft: wie wollen wir in 20, 30, 40 Jahren leben und was müssen wir heute dafür tun?“ (UF)

„Auch in der Gegenwart könnten viele Synergien hergestellt werden, durch Einkaufsgemeinschaften, gemeinsame Organisation von Mobilität, reflektieren wie groß der Fußabdruck ist und wie er kleiner werden kann - wie kann ich gut wirtschaften und habe weniger Kosten (Energieverbrauch)? Vernünftige Produkte zu kaufen ist für viele nicht einfach. Dafür kann gemeinsam Bewusstsein geschaffen und durch gemeinsamen Einkauf dies auch leichter und finanziell günstiger umgesetzt werden.“

Kinderbetreuung wird durch Nachbarschaftshilfe ganz selbstverständlich unterstützt. Weitere Aspekte sind, dass durch das Erleben unterschiedlicher Role Models und die Erweiterung der persönlichen Netzwerke, sowohl im Bereich der Jüngeren als auch der Älteren der Umgang mit Problemen erleichtert oder sogar Karrieren gefördert werden können. Wenn ich drauf schau, dass ich in der Zukunft gut leben kann, muss ich zwangsläufig auch auf meine soziale und materielle Umwelt schauen.“ (UF)

„Ich glaub, dass gerade im Moment das Geld ein wichtiges Thema ist und auch die Energiekosten. (...) Da müssten sich die Genossenschaften ein bisschen mehr auf die Hinterbeine stellen und auch den Kontakt zur Politik suchen.“

„Ich glaub schon, dass Genossenschaften gemeinsam etwas erreichen können. (..) Also einzeln nicht, aber wenn sich die Genossenschaften zusammenschließen und ein gemeinsames Forderungspaket (...) und nicht nur Forderungen, sondern auch Lösungsvorschläge einreichen. Dann glaube ich kann man sehr wohl etwas erreichen.“

„Gemeinsam ist es auch viel leichter, Forderungen an die Politik, an die Gemeinschaft, an die Genossenschaft zu stellen, da es entkoppelt ist von Individualinteressen und dadurch, dass es viele tun, mehr Gewicht bekommt.“ (UF)

„Die Anfangszeit war stark geprägt von einer antikapitalistischen, sozialdemokratischen Haltung geprägt. (...) Wir als Genossenschaft möchten am liebsten eine ländliche Idylle generieren, in der es keine böse Arbeit gibt, keinen Lärm, keine Schlotte. Man hat sich ganz bewusst in diese reine Wohnfunktion zurückgezogen. Das ist ein Erbe, das wir (...) in vielen dieser gartenstädtischen Quartiere haben. Das ist einerseits ein bisschen problematisch, das ist sehr monofunktional, die Infrastrukturen sind brüchig, das Arbeiten ist an einem anderen Ort und es heißt daß man eine klare Vorstellung vom Wohnen und vom Arbeiten hat.“ (AH)

„Ein Zukunftsthema wäre, wenn es mehr Möglichkeiten (...) von Gemeinschaftsräumen gibt. Ich kenne von woanders her, wo es dann auch eine gemeinsame Küche zum Beispiel gab. (...) In dem Fall zum Beispiel pro Stiege wäre eine Möglichkeit.“

„Wenn du als Wohnungsbaugenossenschaft nur über Wohnungsbau nachdenkst, hast Du Deine Aufgabe nicht begriffen. Wir müssen eigentlich über Lebenswelten nachdenken, über Lebensbiografien, über dritte Orte. (...) Da sind die meisten noch am Lernen aber ich bin überzeugt, die Begrifflichkeit „Wohnen“ in 20-30 Jahren gar nicht mehr existieren wird.“ (AH)

„Ich glaube das machen Sie ja auch schon. Weil erstens einmal genossenschaftliches Wohnen günstiger ist, als privat wo zu wohnen. Dort wo Genossenschaftswohnungen errichtet werden, werden auch immer viele Gemeinschaftsräume errichtet. (..) Es gibt ja dann durchaus auch Vereine die dann versuchen durch Büros vor Ort das Gemeinschaftsleben in Gang zu bringen.“

Exkurs: Beispiel für ein Quartiersmanagement „aus dem Quartier für das Quartier“
GeQo eG - Genossenschaft für Quartiersorganisation
 im Quartier Prinz Eugen Park (München)

Die GeQo *verwaltet* Gemeinschaftsräume, Gästeapartments und Gewerbeflächen, *vernetzt* bei Veranstaltungen und der Kommunikation und *vermietet* Lastenfahräder und E-Bikes

Tätigkeitsfelder des Quartiersrat



Wie gelingt die Transformation?

■ Zitat Expert:in

■ Zitat Bewohner:in

„Ich glaub, das ist erstens einmal eine große Herausforderung für die Genossenschaften vor allem für die alten Genossenschaften.“

„Vielleicht ist der Überbegriff einfach Informationsaustausch, dass der einfach höher sein muss. Und wenns die Leute nicht wollen, dann müssen sie es ja nicht annehmen, Vielleicht ist es für uns hier oben eine Genossenschaftszeitung.“

„Kommunikationsstrukturen aufbauen und weiterentwickeln: Wie schaffen wir es, Einheiten zu schaffen, die gut miteinander kommunizieren und sich mit einem vertretbaren Aufwand informieren und organisieren zu können. Dazu braucht es Vertrauen, dazu braucht es Expertise, Modelle und Möglichkeiten, die Erfahrungen untereinander austauschen zu können.“ (UF)

„Wenn von der Genossenschaft mehr Initiativen für Wohnen und Leben käme. Nicht nur einmal im Jahr (...) so ein Bericht oder die Jahresabrechnung kommt. Sonst hört man von der Genossenschaft eigentlich nichts. (...) Einmal die Einladung, dass man zur Sitzung kommt (...) könnte vielleicht öfter sein. (...) Mehr Einblick in das Wohnen, mehr Umfragen, was könnten wir noch machen um mehr Mitglieder einzubeziehen wäre eine Möglichkeit.“

„Der springende Punkt ist: Wie schaffe ich Teilhabe. Bei einer großen Organisation muss ich andere Teilhabestrukturen aufbauen als bei einer kleinen, bzw. in kleinen die Strukturen entsprechend des Wachstums verändern. Bei einer kleinen

Organisation ist die Kommunikation noch überschaubar, bei einer großen muss ich funktionale kleinteilige Einheiten aufbauen. Ich glaub bis zu 150 Haushalten ist es relativ überschaubar, wie ein kleines Dorf oder Stamm, ohne zu eng zu sein. Auch der räumliche Kontext spielt eine Rolle. In die Thematik der Teilhabe muss in Zukunft noch sehr viel Hirnschmalz investiert werden.“ (UF)

„Es wirkt ein bisschen starr und bürokratisch das Ganze. Wenn es einen neuen Schwung kriegt, wenn es jünger wird. Nicht alterstechnisch, sondern gedankentechnisch. Und dass es sich eben das gesellschaftlich wichtigste Thema unserer Zeit, dass die Genossenschaft sich dem annimmt.“

„Die Transformation kann auch von innen heraus bei den großen passieren. (...) Ein bisschen schwieriger ist es, wenn wir ein großes Erbe haben, das vielleicht eingeschlafen ist, wie bei vielen dieser traditionellen Genossenschaften. Da passiert häufig, wenn die Differenz zwischen ihren vielleicht mal radikalen aber mittlerweile konservativen Werten und der Realität zu groß wird, (...) dann kann das zu einem Bruch führen, in dem sich ein traditionelles System neu erfindet.“ (AH)

„Ich glaub' ganz wichtig ist es immer mit den Leuten, die dort wohnen zu reden. (...) es kann über Digitalisierung stattfinden, muss aber nicht über Digitalisierung stattfinden.“

„Sie müssen das kommunikativ lösen, das ist auch ein Vorteil der Genossenschaft. (...) Man muss die Leute abholen, überzeugen, auch mit guten Projekten. Das neue Haus muss schöner sein als das alte. Es braucht viel Zeit und menschliches Eingehen auf unterschiedliche Bedürfnisse. Da muss man wieder lernen, den Leuten nahe zu sein. Das ist auch ein sehr heilsamer Prozess.“ (AH)

„Ich glaube es geht um Aufklärung, Bewusstmachung der Vorteile. (...) Es ist den wenigsten bewusst, dass sie in einer Genossenschaft sind.“

„Früher konnten sich die Genossenschaften die Bewohner ihrer Häuser aussuchen. Dann hat man beschlossen von der Stadt Wien, dass sie Förderungen kriegen: Sie müssen ein Drittel der Wohnungen, Wiener Wohnen zur Verfügung stellen und damit mussten sie jeden nehmen der kommt. Das gehört angeschaut, ob man da etwas verbessern kann. (..) Vielleicht muss man, wenn ein Bewohner von Wiener Wohnen kommt, die Leute speziell darauf vorbereiten, was die geänderte Form der Wohnung bedeutet. Dass die Leute sich dann auch aussuchen können, ob Sie das wirklich annehmen wollen.“

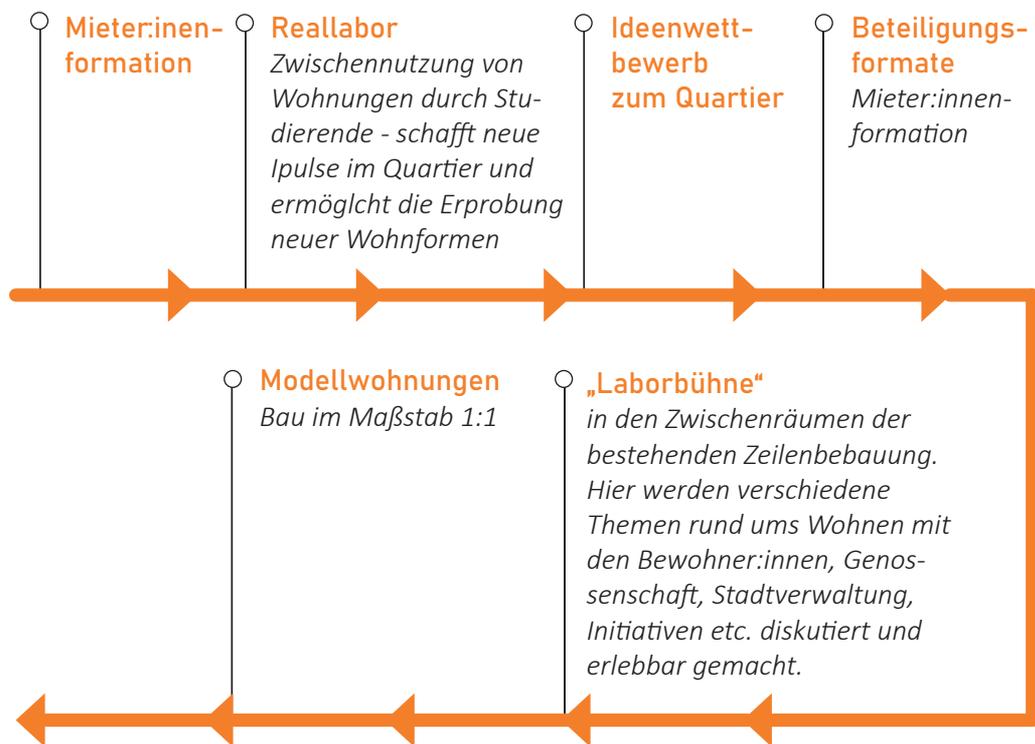
„Man müsste von Anfang an schauen, dass man möglichst gute Communities zusammen bringt. (...) Aber das hängt halt auch sehr von der Gesellschaft ab. Die Genossenschaften können sich natürlich dazu auch aufrufen, dass sie eben schon im Vorfeld, bevor man ein Haus bezieht (...) Wohninteressierte in ähnlichen Interessen zusammenführt. Aber das müsste man vorher schon machen.“

„Vielleicht muss man auch manche Leute wieder zurückgewinnen, dass man das auch schätzt. Und nicht als gegeben oder als Recht sieht. (...) Und wenn man irgendwo diese Zugehörigkeit noch verstärkt, dieses Gefühl, dass man da die Leute auch irgendwie ein bisschen zu was bewegen kann. (...) Der Wille einen Beitrag zu leisten und wenn es nur ist, dass ich über die Food-Coop was einzukaufen.“

Exkurs: Erneuerung bestehender Wohngenossenschaften
**Reallabor Wohnen - resilient und generationengerecht für Alle
 (Stuttgart-Rot)**

Der Stuttgarter Stadtteil Rot ist in die Jahre gekommen. Bei der Weiterentwicklung und Transformation (inkl. Abbruch und Neubau) der Nachkriegssiedlung geht es auch um die Erneuerung der dort bestehenden Genossenschaften, die das Quartier mit ca. 2.000 Wohneinheiten prägen.

Das in die Jahre gekommene Quartier soll in einem offenen, partizipativen Prozess resilient und generationengerecht weiterentwickelt werden. Dabei geht es auch um Fragen nach dem Umgang mit dem „Erbe der Moderne“ sowie um Quartierskonzepte für die Schaffung bedarfsge-rechten und bezahlbaren Wohnraums.





6 Ausblick Tendenzen und Handlungsempfehlungen

„Was tun? Sehr vielen Genossenschaften wird es derzeit wie uns ergehen. Die ‚Alten‘ hören auf und die ‚Neuen‘ gibt es nicht. Die Rede ist hier von ehrenamtlichen MitarbeiterInnen. Haben wir etwas versäumt? Ich glaube nicht, weil das Problem bei uns quer durch alle Anlagen existiert, egal ob man sich dort um die Jungen bemüht hat oder nicht. Es hat vermutlich mit dem Zeitgeist zu tun. **Auf jeden Fall brauchen wir Strategien, um die jungen Leute zur Mitarbeit zu bewegen. Unser Ziel muss es sein, die Mehrheit wieder für uns zu erreichen. Daneben warten große Aufgaben auf uns, die auch gleichzeitig große Chancen bergen. Die Sicherung von Wohnmöglichkeit und -qualität, die Dekarbonisierung, die Wahrnehmung unseres Bildungsauftrags, indem wir die Mitglieder in den Grundlagen des Wohnens schulen etc. Wenn wir einige dieser Ziele auch nur annähernd erreichen, dann werden wir auch wieder die für uns so wichtige Akzeptanz und Aufmerksamkeit unserer Mitglieder haben. Nischengruppen näher ans Zentrum zu rücken, sehen wir übrigens nicht als unsere Aufgabe, wenn gleich wir sie nicht übersehen dürfen, wenn sie dort angekommen sind.**“

H. Thurner, GF Siedlungs-Genossenschaft :ah!

Die Ergebnisse der vorliegenden Studie rücken erstmals die Innensicht der Bewohner:innen von bestehenden Wohngenossenschaften ins Zentrum der Betrachtung. Allgemein gültige Aussagen zum Genossenschaftsgedanken innerhalb der Wohngenossenschaften können daraus nicht abgeleitet werden, dazu ist die Grundgesamtheit der Befragten und der Betrachtungsausschnitt durch die Fokussierung auf die Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft Altmannsdorf-Hetzendorf zu spezifisch. Dazu kommt, dass es sich bei der ausgewählten Genossenschaft :ah! um eine jener Wohngenossenschaften handelt, die sich sehr stark mit dem

genossenschaftlichen Gedanken auseinandersetzt und sich dementsprechend für das Thema interessiert. Dennoch zeigen die Ergebnisse auch in ihrem ausgewählten, spezifischen Blickwinkel gewisse Tendenzen auf:

a. Der Genossenschaftsanteil ist sehr niedrig: Lediglich 17% der Befragten geben an, dass der Genossenschaftsanteil dazu beiträgt, sich als Teil der Genossenschaft zu fühlen. Er trägt durch seine geringe Höhe (durchschnittlich 30 Euro pro Haushalt, der der :ah! etwas weniger) kaum zur Stärkung des Interesses der „Genossen“ an der wirtschaftlichen

Entwicklung „ihrer“ Genossenschaft bei, noch dient er der finanziellen Stützung oder der Agilität der Genossenschaften selbst. Hier liegt im internationalen Vergleich ein wesentlicher Unterschied zu anderen Formen von Genossenschaften, wie beispielsweise Produktions- oder Dienstleistungsgenossenschaften.

b. Die „Genossenschaftswohnung“ als Synonym ist unscharf definiert: Mit der Eingliederung der Wohngenossenschaften im Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen ist die „Genossenschaftswohnung“ synonym für alle gemeinnützig errichteten Wohnungen eingesetzt worden, auch jene von Kapitalgesellschaften, die mit dem genossenschaftlichen Gedanken nichts zu tun haben.

c. Enger Handlungsspielraum für Wohngenossenschaften: Für die gemeinnützigen Wohngenossenschaften gelten dieselben umfassenden rechtlichen Vorgaben wie für gemeinnützige Kapitalgesellschaften. Sie werden engmaschig kontrolliert, was eine umfassende Qualitätssicherung stützt, sie aber zugleich in ihrem Handlungsspielraum einschränkt (u.a. durch die Begrenzung der Geschäftsfelder).

d. Der Genossenschaftsgedanke hat Zukunft: Fast 85% der Befragten stimmen der „voll und ganz“ bis „teilweise“ der Aussage zu, dass der Genossenschaftsgedanke so aktuell wie vor 100 Jahren ist. Über 70% meinen aber auch, dass die Inhalte der Genossenschaftsidee an die heutige Zeit angepasst werden müssen.

e. Das Zugehörigkeitsgefühl zur Wohngenossenschaft ist hoch: Fast zwei Drittel (62%) der Befragten fühlen sich als Teil der Genossenschaft, 25% sind unsicher und 11% fühlen sich nicht als Teil der Genossenschaft. Bemerkenswert ist, dass das Zugehörigkeitsgefühl in älteren Siedlungen annähernd doppelt so hoch ist wie in neueren. Eine These, die sich daraus ableiten lässt, ist, dass genossenschaftliches Handeln als Bestandteil des Wohnalltags einen Lernprozess darstellt.

Als Gründe, warum sich die Befragten als Teil der Genossenschaft fühlen, werden vor allem das „Bewusstsein, Teil der Genossenschaft zu sein“ (42%) und „Möglichkeiten der aktiven Teilnahme“ (39%) angegeben. Als Gründe, sich nicht als Teil der Genossenschaft zu fühlen, werden in einer offenen Frage vor allem die Aspekte von zu wenig Teilhabe und Zusammenhalt genannt, aber auch das Vorherrschen von Anonymität und das Gefühl, nicht Mitglied, sondern Antragsteller:in bzw. Kund:in zu sein.

f. Das Interesse an Beteiligung an der Wohngenossenschaft ist innerhalb der Bewohnerschaft vorhanden: Mitbestimmung und Teilhabe im eigenen Wohnumfeld werden von 98% der Befragten als wichtig beurteilt. Fast die Hälfte der Befragten beteiligt sich an sozialen Aktivitäten in ihrem Wohnumfeld, 43% geben an, sich an Mitgliederbefragungen zu beteiligen und 31% nehmen an Mitgliederversammlungen teil. Am wenigsten bekannt scheint die Teilhabe in Form der „Hausvertrauensperson“ zu sein. In den offenen Fragen sowie den Interviews wird Beteiligung mitunter als „hürdenreich“,

„bürokratisch“ oder „nicht barrierefrei“ wahrgenommen.

„Als Quintessenz meiner Anmerkungen kann man sagen, dass wir uns sehr wohl bewusst sind, dass wir ‚Genossenschaft‘ weiter denken müssen als bisher. Wir erlauben uns aber, nicht allen Anforderungen, die an uns herangetragen werden, nachzugeben, weil Genossenschaft eben ‚Gemeinschaft‘ bedeutet und nicht ‚Individualismus‘. Und vermutlich tut es der Institution ‚Genossenschaft‘ sogar gut, wenn sie Charakter zeigt und auch dem Mainstream gegenüber manchmal standhaft bleibt.“

*H. Thurner,
GF Siedlungs-Genossenschaft :ah!*

g. Die allgemeine Zufriedenheit mit der Wohnsituation ist unter den Befragten sehr hoch: 93% der Befragten zeigen sich mit dem Wohnen und Leben in ihrer Anlage zufrieden (65% sehr zufrieden, 28% eher zufrieden). Dies kann ein Hinweis darauf sein, dass es der Genossenschaft gelingt Wohnbedürfnisse und-möglichkeiten von Beginn an klar zu kommunizieren und ein stabiles Wohnumfeld nach den Erwartungen der Genossenschaftler:innen zu schaffen.

Welche Handlungsempfehlungen können daraus abgeleitet werden?

1. Auf das bestehende Interesse an Teilhabe kann und sollte aufgebaut werden! Dazu sollten neue Möglichkeiten der Teilhabe innerhalb der Wohngenossenschaften geschaffen werden sowie bestehende evaluiert und gestärkt werden, auch in einem institutionellen Sinn. Dies könnte bspw. über eigene Zuständigkeiten oder Arbeitskreise organisiert werden, sowie unter Einbeziehung neuer Medien und Kommunikationsmittel vor dem Hintergrund des Generationenwechsels. Teilhabe wird von den Mitgliedern ausgeübt, sollte aber in ihrer Entstehung und Dynamik nicht sich selbst überlassen werden. Sie sollte in beide Richtungen kommunizieren, also von und zu den Genossenschaftsmitgliedern. Diese Arbeit sollte von den Geschäftsführungen oder von „außen“, beispielsweise durch Impulse zu bestimmten Zukunftsthemen angestoßen werden, damit sie Teil des genossenschaftlichen Alltags werden kann.

2. Die Genossenschaften sollten in der Lage sein, für diese Aufgaben finanzielle Mittel einsetzen zu können! Den Wohngenossenschaften stehen kaum Mittel für die Deckung des personellen und finanziellen Aufwands innerhalb der Verwaltungskostenpauschalen zur Verfügung. Sie kämpfen bereits damit, den von den Mitgliedern geforderten Umfang der Dienstleistung zu erbringen und trotzdem wirtschaftlich zu sein. Für darüber hinausgehende Teilhabemaßnahmen wie Fortbildungen, Impulse für themenspezifische Arbeitsgruppen oder regelmäßige Befragungen fehlt das Geld.

3. Es braucht einen intensiveren Austausch der (Wohn-)Genossenschaften untereinander! Dazu bieten sich Themen wie die Intensivierung der Teilhabe, der Umgang mit der Bestandssanierung, der Finanzierung, Aspekte der Nachbarschaft, des Teilens wie bspw. im Bereich der Mobilität bis hin zum Wirken in das Wohnumfeld an (vgl. „Genossenschaftsforum“ in der Einleitung). Hierbei könnte auch der GBV unterstützend wirken.

4. Eindeutigkeit in der Verwendung des Begriffs „Genossenschaft(swohnung)“
Es sollte die GBV sowohl in der internen Kommunikation als auch in der Öffentlichkeitsarbeit anstelle des allgemein und unscharf verwendeten Begriffs der „Genossenschaftswohnung“ einen zutreffenderen Begriff verwenden. Präziser wäre bspw. „Geförderte Wohnung“ oder „Gemeinnützige Wohnung“. D.h. der Begriff der „Genossenschaftswohnung“ muss den echten Wohnungsgenossenschaften vorbehalten werden.

5. Politischer Wille zur Erneuerung! Es bedarf eines politischen Willens, die Wohnungsgenossenschaften in ihrer gesellschaftlichen und ökonomischen Rolle zu stärken! Dazu zählen neben der komplexen gesetzlichen Materie auch, Neugründungen von Klein- oder Wohnungsgenossenschaften zu erleichtern bzw. diese zu fördern. Dies könnte einen wichtigen Impuls „von außen“ für den Genossenschaftsgedanken im Wohnungswesen und darüber hinaus bedeuten. Impulse dazu bietet bspw. der neu gegründete Förderungs- und Revisionsverband gemeinwohlorientierter Genossenschaften „Rückenwind“ (2016 als Revisionsverband anerkannt).

Bildquellen

Abb. 1: Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft Altmannsdorf-Hetzendorf

Abb. 2: Archiv :ah!, Harald A. Jahn: www.viennaslide.com

Abb. 3: aus: Günter Uhlig, Kollektivmodell „Einküchenhaus“ - Wohnreform und Architekturdebatte zwischen Frauenbewegung und Funktionalismus 1900-1933. Verlag: Anabas. 1981

Abb. 4: Wien Museum, Online Sammlung

Abb. 5: Chronik der Gemeinnützigen Baugenossenschaft berufstätiger Frauen zum 40jährigen Jubiläum

Abb. 6: Barbara Ruhsmann

Abb.7: cc-by-sa-3.0-at, Haeferl (Wikipedia)

Abb.8: Archiv :ah!, Harald A. Jahn: www.viennaslide.com

Abb. 9 - 10: eigene Aufnahmen

Abb. 11 - 13: Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft Altmannsdorf-Hetzendorf

Abb. 14 - 17: Archiv :ah!, Harald A. Jahn: www.viennaslide.com

Abb. 18 - 21: Tobias Pilz

Glossar

<i>:ah!</i>	<i>Siedlungs-Genossenschaft Altmannsdorf und Hetzendorf</i>
<i>GBV</i>	<i>Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband</i>
<i>WGG</i>	<i>Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz</i>
<i>WoGen</i>	<i>Wohnprojekte-Genossenschaft</i>

IMPRESSUM

GENOSSENSCHAFTLICH WOHNEN MORGEN

Fragen und Thesen zur Zukunft des Genossenschaftsgedankens
im neuen sozialen Wohnbau in Wien

Beiträge zur IBA_Wien 2022 BAND 35

Herausgeberin

IBA_Wien 2022
Neues soziales Wohnen

Verfasser*innen

wohnbund:consult eG
Ernst Gruber, Margarete Huber, Raimund Gutmann, Helena Bernhardt

Covergestaltung

IBA_Wien 2022, Stefan Goller
Claudia Kozák

Druck

druck.at

Copyright

Das Copyright für die Texte liegt bei den Autor*innen. Das Copyright für die Abbildungen liegt bei den Fotograf*innen bzw. Inhaber*innen der Bildrechte. Alle Rechte vorbehalten.

Umschlagsabbildung: @ wohnbund:consult eG

Im Auftrag der IBA_Wien 2022, MA 50, Wohnbauforschung
Wien, 2022

ISBN 978-3-903474-14-7



INTERNATIONALE BAUAUSSTELLUNG WIEN 2022 NEUES SOZIALES WOHNEN

www.iba-wien.at
ISBN 978-3-903474-14-7