



Baugemeinschaften in Wien

Robert Temel

Mitarbeit: Maja Lorbek

Executive Summary

Endbericht

Rechtsfragen, Leitfaden, Grundstücksvergabe

Wien, im August 2009

Studie im Auftrag der Stadt Wien,
Magistratsabteilung 50 – Wohnbauförderung und
Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten,
Referat für Wohnbauforschung und internationale Beziehungen

Projekt MA 50 – Mi 921/09

1 Forschungsprojekt Baugemeinschaften in Wien

Die vorliegende Studie ist der zweite Teil eines Forschungsprojektes zum Thema Baugemeinschaften in Wien. Der erste Teil, „Baugemeinschaften in Wien. Potenzialabschätzung und Rahmenbedingungen“, enthält eine Darstellung des Status Quo bei Baugemeinschaften und des Potenzials in Wien sowie der wichtigsten Probleme für solche Gruppen in Wien; weiters Vorschläge für eine Politik der Unterstützung für Baugemeinschaften und Empfehlungen für Maßnahmen; sowie Vorschläge für Widmung und Grundstücke.

2 Baugemeinschaften sind kein Zufall

Wohnformen wie Baugemeinschaften können nur dort erfolgreich umgesetzt werden, wo die vier Rahmenbedingungen Gruppe, Grundstück, Geld und Beratung vorhanden sind. Deshalb wurde im ersten Teil dieser Studie eine Reihe von empfohlenen Maßnahmen genannt: Baugemeinschafts-Unterstützung Stufe 1: Bekenntnis zur Unterstützung von Baugemeinschaften; Grundstücksvergabe; Beratung, Vertretung in der Verwaltung; Öffentlichkeitsarbeit für Interessierte; Förderung der Vernetzung und Dokumentation; Kompetenzaufbau für BetreuerInnen; Weitere Forschung ; Unterstützung der Kooperation mit Bauträgern. Baugemeinschafts-Unterstützung Stufe 2: Stadtentwicklung durch Baugemeinschaften; Anpassung der Förderbedingungen; Unterstützung des Aufbaus einer Dachgenossenschaft; Förderung der MieterInnenselbstverwaltung und von MieterInnengemeinschaften.

3 Grundprobleme für Baugemeinschaften in Wien

3.1 Anbotswohnungen

Die zentrale Hürde ist die Anbotsverpflichtung bei Inanspruchnahme von Wohnbaufördermitteln. Das betrifft ein „kulturelles“ Problem, weil die Gruppen darauf angewiesen sind, dass sich alle Mitglieder mit den Gruppenzielen identifizieren; aber noch viel mehr ein Finanzierungsproblem: Weil der Wohnservice die Vergabe frühestens mit der Förderungszusicherung beginnt, muss bis dahin vorfinanziert werden. Wenn man selbstbestimmte Baugemeinschaften fördern will, dann sollte die Heimförderung als Förderungsmodus für Baugemeinschaften eingesetzt oder der Beschluss der Landesregierung zu Anbotswohnungen mittelfristig geändert werden, indem Regelungen für Baugemeinschaften aufgenommen werden.

3.2 Heimförderung

Etliche Baugemeinschaftsprojekte in Wien wählten das Heimförderungsmodell, weil es für solche Wohnformen eine Reihe von Vorteilen bietet, aber auch einige Nachteile. Eine Besonderheit: Das Abgehen von der Entgeltbemessung nach Nutzwert erlaubt einkommensheterogene Gruppen, indem Einkommensstärkere mehr bezahlen als Einkommensschwächere.

3.3 Weitere Problempunkte

Weitere Aspekte, die bei der Entwicklung eines Baugemeinschaftsprojektes problematisch sein können, sind Konflikte zwischen Gruppenidee und Mietrecht; die Vorsteuerabzugsberechtigung; die Grunderwerbssteuer; das Bauträgervertragsgesetz; sowie der „Mietkauf“.

4 Leitfaden Baugemeinschaften

4.1 Ablauf eines Baugemeinschaftsprojektes

Grundsätzlich gliedert sich ein Baugemeinschaftsprojekt in fünf aufeinander folgende Phasen. Dabei handelt es sich um die Startphase, Entwicklungsphase, Planungsphase, Bauphase und Nutzungsphase. Im günstigsten Fall, also wenn erfahrene ArchitektInnen und BeraterInnen beteiligt sind, das Grundstück schnell gefunden ist, mit den Behörden alles glatt geht und es sich um ein kleineres Projekt handelt, dauert der gesamte Prozess vom ersten Treffen bis zum Einzug drei Jahre. Häufig dauert der Prozess aber auch wesentlich länger.

4.2 Rechts- und Organisationsformen

4.2.1 Verein

Vereine sind eine weit verbreitete Rechtsform bei Baugemeinschaften in Wien, weil sie die in diesem Bereich faktisch nicht vorhandene Genossenschaft ersetzen. Vorteile des Vereins sind die einfache und kostengünstige Errichtung, der geringe laufende Aufwand und die einfache Rechnungslegung bei kleinen Vereinen. Ein Nachteil ist die nicht immer einfach zu erlangende Vorsteuerabzugsberechtigung.

4.2.2 Mietprojekt mit einem Bauträger

Wegen des wesentlich geringeren Risikos, des möglicherweise geringeren Eigenkapitalbedarfs und des geringeren Arbeitsaufwandes werden viele „Baugemeinschaftsprojekte“ als Kooperationsprojekte mit einem gemeinnützigen oder gewerblichen Bauträger errichtet.

4.2.3 Gemeinnützigkeit

Im Wohnbaubereich ist die Unabhängigkeit der Rechtsform Genossenschaft von der Wohnungsgemeinnützigkeit weithin unbekannt, und da das Erlangen des Status einer gemeinnützigen Bauvereinigung nach WGG schwierig ist, man aber nicht weiß, dass das für eine Genossenschaftsgründung auch gar nicht nötig ist, werden keine Genossenschaften gegründet.

4.2.4 Genossenschaft

Die Genossenschaft wäre eigentlich die naheliegendste Form, eine Baugemeinschaft zu gründen, wie die Entwicklung des Wohnungs- und Siedlungsbaus zu Beginn des 20. Jahrhunderts zeigte. Trotzdem wurde diese Rechtsform in Österreich im Wohnbaubereich in den letzten Jahrzehnten nicht eingesetzt. Gründung und Betrieb einer Genossenschaft sind generell etwas aufwändiger als bei einem Verein. Die üblichen Formen von Wohngenossenschaften sind die Kleingenossenschaft, die Dachgenossenschaft und die MieterInnengenossenschaft.

4.2.5 Wohnungseigentümergeinschaft

Eine in Deutschland weit verbreitete Form von Baugemeinschaften, die auch in Wien in den vergangenen Jahrzehnten häufig genutzt wurde, ist die Wohnungseigentümergeinschaft.

4.2.6 Privat- versus Gemeinschaftsinteresse

Fast jede Baugemeinschaft versucht, Privatinteressen den Interessen der Gemeinschaft unterzuordnen – das bedeutet vor allem, die Privatisierung des Baugemeinschaftsprojektes zu

verhindern oder einzuschränken. Zwei in Deutschland erprobte Modelle dafür sind das Mietshäusersyndikat und die Stiftung trias.

4.2.7 Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)

Eine GmbH ist juristische Person und Unternehmerin kraft Rechtsform. Ihre zentrale Eigenschaft ist die Haftungsbeschränkung. Im Unterschied zur Genossenschaft, wo diese Aspekte gesetzlich geregelt sind, müssen bei der GmbH demokratische Mitwirkungsrechte und Regelungen zur Verfügung über Geschäftsanteile erst festgelegt werden.

4.2.8 Weitere Formen

Andere mögliche Formen sind die in Deutschland weit verbreitete Gesellschaft bürgerlichen Rechtes; die offene Gesellschaft, Kommanditgesellschaft und stille Gesellschaft; Stiftung, Fonds und Aktiengesellschaft; sowie die Miteigentumsgemeinschaft.

4.2.9 Baurecht

Das Baurecht ist ein eigentumsähnliches Recht, geregelt im Baurechtsgesetz von 1912. Es sollte damals vornehmlich der kommunalen Wohnbaupolitik dienen. Baurecht ist „das veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Bodenfläche eines fremden Grundstücks ein Bauwerk zu haben“.

5 Konzept für die Grundstücksvergabe

Anhand der Vergabeverfahren und Kriterienlisten einiger deutscher Städte wurde ein Vorschlag für ein ebensolches Verfahren in Wien erarbeitet. Das Verfahren sollte möglichst einfach und transparent gestaltet sein. Von einer konkreten architektonischen Planung für das ausgeschriebene Grundstück sollte jedenfalls abgesehen werden. Die BewerberInnen müssen vor der Teilnahme die Kriterien der Bewertung und deren Gewichtung sowie die Zusammensetzung der Jury kennen. Im Wiener Bewerbungsverfahren schlagen wir ein dreistufiges Verfahren vor: 1. Interessensbekundung; 2. Bewerbungsverfahren; 3. Optionsphase und Kauf.

5.1 Interessensbekundung

Die Interessensbekundung sollte als formlose Bewerbung abgewickelt werden: Wenn sich eine (Kern-)Gruppe formiert hat und plant, an einer Grundstücksvergabe teilzunehmen, ob nun an einem bestimmten Ort oder an mehreren verschiedenen, dann lässt sie sich beim Auslober registrieren.

5.2 Bewerbungsverfahren

In der zweiten Stufe, dem Bewerbungsverfahren, sind einerseits Mindestanforderungen zu erfüllen und andererseits werden die Konzepte von einer Jury anhand eines Kataloges von Bewertungskriterien mit unterschiedlicher Gewichtung bewertet. Die Mindestanforderungen sind eine Mindestanzahl der Gruppenmitglieder (zwei Drittel der Wohnungen); Nachweis über vorhandene Mindesteigenmittel; Nachweis über qualifizierte fachliche Betreuung. Das Baugemeinschaftskonzept sollte etwa drei bis fünf Seiten umfassen und muss Angaben über folgende drei Wertungskriterien enthalten: bauliches und gemeinschaftliches Projektkonzept; Realisierbarkeit des Projektes; Standortfaktoren des Projektes (siehe Tabelle unten).

5.3 Optionsphase

In dieser Phase entwickelt die Gewinnergruppe das Projekt und absolviert die erforderlichen rechtlichen und finanziellen Schritte zur Realisierung des Projektes. Dann wird die Gruppe zu Kaufverhandlungen für das zu vergebende Grundstück eingeladen. Während der Optionslaufzeit und der Kaufverhandlungen sollte der Ausstieg der Gruppe ohne gravierende Nachteile für diese möglich sein.

Wertungskriterium 1: 40%		
1	Projektkonzept	
1.1	Gemeinschaft (Identität, geplante Räume und Aktivitäten)	12%
1.2	Nachbarschaft/Stadtquartier (soz. Einrichtungen, EG-Nutzung)	8%
1.3	Innovation Wohnbau (Wohnkonzepte, Freiraum, barriere-, autofrei)	8%
1.4	ressourcenschonende Bauweise (Energieeffizienz, nachwachs. Rohst.)	8%
1.5	nachhaltige Energiequellen (regenerative, dezentrale Energieträger)	4%
Summe		40%
Wertungskriterium 2: 40%		
2	Realisierbarkeit	
2.1	Gruppenstabilität (Org., Kenntnisse, Team, Belastbarkeit, Aktivität)	13%
2.2	Kooperationsbereitschaft (gemeinsame Bauführung mit anderen)	4%
2.3	Betreuung (fachliche Kompetenz der BeraterInnen)	8%
2.4	Finanzierung (tragfähiges Finanzierungskonzept)	15%
Summe		40%
Wertungskriterium 3: 20%		
3	Standortfaktoren	
3.1	Eignung Gruppenkonzept am Standort (soz. Zusammensetzung, Einricht.)	14%
3.2	Einfluss Standortfaktoren (vorhandene Einricht. am Standort geeignet)	6%
Summe		20%

6 Baugemeinschaftsmodelle in Deutschland

6.1 Hamburg

Die Hansestadt Hamburg ist eine der Hochburgen des Baugemeinschaftsgedankens, und das schon seit fast dreißig Jahren. Und sie ist mittlerweile Vorreiterin der Förderung von Baugemeinschaften. Eine deutliche Selbstverpflichtung der Hamburger erfolgte 2003 mit der Festlegung eines Prozentsatzes für Flächenvergabe an Baugemeinschaften (15%) und der Gründung der Agentur für Baugemeinschaften (AfB). Diese Selbstverpflichtung wurde 2008 nochmals verstärkt (20%). Die AfB soll interessierte Gruppen beraten, Grundstücke für Baugemeinschaften reservieren und an diese transparent vergeben sowie Kontakte herstellen. Mittlerweile existieren einige akzeptierte Formen von Baugemeinschaften, für die es ihren jeweiligen spezifischen Bedingungen angepasste Richtlinien gibt: Das sind Wohnungseigentümergeinschaften, Kleingemossenschaften und Dachgenossenschaftsprojekte sowie Projekte mit traditionellen Genossenschaften. Der Anteil von Baugemeinschaften an der gesamten Wohnbauleistung in Hamburg beträgt derzeit etwa 3%.

Die Gruppen bewerben sich bei der AfB zunächst mit einem InteressentInnenbogen und einem ersten inhaltlichen Gruppenkonzept. In einer zweiten Stufe werden dann alle Gruppen, die Interesse an diesem Grundstück angemeldet haben, eingeladen, ein Konzept zu präsen-

tieren. Wenn eine Gruppe den Zuschlag für ein Grundstück erhält, bekommt sie dieses als Anhandgabe für ein Jahr. In etwas abgewandelter Form werden Grundstücke in der HafenCity vergeben. Die zweite öffentliche Institution, die für Baugemeinschaften bedeutsam ist, ist die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt (WK), eine Anstalt öffentlichen Rechts im Eigentum der Behörde, die Wohnraumförderung mithilfe zinsgünstiger Darlehen durchführt. In Hamburg besteht aktuell das Ziel, etwa 1.000 Miet- und 600 Eigentumswohnungen jährlich gefördert zu errichten, zumindest ein Zehntel davon über Baugemeinschaften.

6.2 Berlin

Baugemeinschaften in Berlin sind kein so lange in so großem Ausmaß anhaltendes Phänomen wie in Hamburg. Parallel zu neuen Genossenschaften, aber später entwickelte sich hier die wesentlich bekanntere und in der Architekturpresse vielfach rezipierte Form der Baugemeinschaft als Wohnungseigentümergeinschaft, meist von ArchitektInnen initiiert. Die ersten derartigen Projekte wurden um 2003 fertiggestellt. Der Grund für diese Entwicklung liegt darin, dass es in Berlin derzeit keinen geförderten und nur extrem wenig frei finanzierten Wohnbau gibt. In den Jahren 2002–2008 wurden etwa 500 Wohnungen in Baugemeinschaften errichtet, das sind etwa 2%. Noch viel eindrucksvoller stellt sich das Bild dar, wenn man ausschließlich den Bereich innerhalb des S-Bahnringes betrachtet: Hier entstanden von etwa 320 Wohnungen in Baugemeinschaften, das sind etwa 11%. Dem entsprechend sind Baugemeinschaften jedenfalls innerhalb des S-Bahnringes, also im urbanen Kontext, eine der wenigen Möglichkeiten für junge Familien, zu halbwegs leistbarem und qualitativ akzeptablem Wohnbau zu kommen. Weil die Baugemeinschaftsentwicklung in Berlin aus dem professionellen Bereich kam und zu Beginn völlig unabhängig von der Stadtpolitik vor sich ging, entwickelte sich eine rege Szene von Institutionen und Vernetzungsplattformen, die die aktuelle Entwicklung bestimmen.

Im Sommer 2008 startete in Berlin das erste auf Baugemeinschaften orientierte Grundstücksvergabeverfahren des Landes Berlin. Die fünf Grundstücke wurden zum Fixpreis (Verkehrswert) angeboten, die Auswahl der KäuferInnen erfolgte nach qualitativen Kriterien. Von den insgesamt fünf ausgeschriebenen Grundstücken wurde nur eines verkauft. Trotzdem soll die Ausschreibung von Grundstücken für Baugemeinschaften fortgesetzt werden.

6.3 München

München ist ein beliebter Wohnort, aber bezahlbarer Wohnraum ist hier rar. Ausgangspunkt des gemeinschaftlichen Wohnens waren hier neue Genossenschaften: 1999 entstand wagnis e.G., seit 1993 besteht die Genossenschaft nach Schweizer Vorbild, 1998 die Genossenschaft FrauenWohnen. Die über die genannten Genossenschaften hinausgehenden Münchner Projekte werden im Eigentum errichtet, bisher gab es etwa 20 bis 30 Realisierungen. Der Anteil von Baugemeinschaften an der gesamten Wohnbauleistung liegt bei etwa 1%.

Genossenschaften und Baugemeinschaften werden in München bereits bei der Bebauungsplanerstellung berücksichtigt, anschließend fasst der Stadtrat einen Verwertungsbeschluss für Bauflächen in städtischem Besitz, der Vergabekriterien und Anteile für den geförderten und frei finanzierten Wohnbau ebenso wie Anteile für Baugemeinschaften, Genossenschaften und gewerbliche Bauträger festlegt. Die jeweiligen Grundstücke werden getrennt für Gewerbliche, Genossenschaften und Baugemeinschaften ausgeschrieben. Für Baugemeinschaften

wird ein vereinfachtes Auswahlverfahren eingesetzt. Im Beschluss wird demnach festgelegt, wie groß der Anteil an einkommensorientierter Förderung, München Modell Eigentum und München Modell Miete sowie an freifinanziertem Wohnbau sein soll, diesen Festlegungen folgt auch der geforderte Grundstückspreis. Das Münchner Wohnbauförderprogramm nennt sich München Modell mit getrennten Rahmenbedingungen für Eigentums- und Mietwohnungsbau, es besteht in einer Subvention des Grundstückspreises.

6.4 Tübingen

Areale in der Südstadt in Tübingen wurden nach ihrem Freiwerden Anfang der 1990er Jahre als „städtebauliches Entwicklungsgebiet“ deklariert, was es der Stadt erlaubte, die Gebiete zu einem entwicklungsunabhängigen Preis zu erwerben und aus den Gewinn beim Verkauf die Infrastruktur zu finanzieren. Die Gebiete wurden fast ausschließlich mit Baugemeinschaften entwickelt. Eckpunkte eines Rahmenplans waren: kleinteilige Nutzungsmischung und Parzellierung, hohe Dichte, Entwicklung mittels Baugemeinschaften, Reaktivierung von Altbauten, Investition in öffentlichen Raum und öffentlichen Verkehr sowie Integration von sozialer und kultureller Infrastruktur. Es gibt heute in Tübingen eine Reihe von ArchitektInnen, die sich auf solche Projekte spezialisiert haben und somit fähig sind, sie schnell, effektiv und kostensicher umzusetzen. In den letzten Jahren wurde mehr als die Hälfte der Tübinger Wohnbauleistung durch Baugemeinschaften realisiert, dabei hat es sich um etwa 150 bis 200 Wohnungen pro Jahr gehandelt. Aufgrund der Erfahrung mit Baugemeinschaften hat Tübingen mittlerweile ein spezialisiertes Verfahren zur Unterstützung und Auswahl neuer BewerberInnen entwickelt. Das Auswahlverfahren ist intensiv und persönlich. Grundlage der Vergabe ist das Nutzungskonzept. Die Tübinger Baugemeinschaften sind fast ausschließlich Wohnungseigentumsprojekte. Allerdings werden etwa 20 bis 30% dieser Wohnungen weitervermietet, wobei ein privatrechtlicher Vertrag eine Mietpreisbindung garantiert.

6.5 Freiburg

In Freiburg haben Baugemeinschaften eine lange Tradition. Die beiden Entwicklungsgebiete Rieselfeld und Vauban wurden durch Prozesse der „erweiterten Bürgerbeteiligung“ geprägt, wodurch die ökologische und soziale Ausrichtung dieser beiden Neubauviertel entstehen konnte. Die Stadt Freiburg finanzierte die Quartiersarbeit auf hohem fachlichem Niveau über viele Jahre, die Beteiligung wurde nicht von der Stadt selbst durchgeführt, sondern von den BürgerInnen selbst getragen. In diesem Kontext entstand auch die Idee, Baugemeinschaften zur Stadtentwicklung einzusetzen. Als in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre die Förderung des Landes Baden-Württemberg für sozialen Wohnbau fast komplett gestrichen wurde, zogen sich die Bauträger massiv aus dem Wohnbau zurück, wodurch die Baugemeinschaften plötzlich als zentrale Entwicklungsträger übrig blieben und in viel größerem Ausmaß als geplant zum Einsatz kamen. Insgesamt entstanden etwa 60% der Wohnungen in Vauban und 30% im Rieselfeld auf Basis von Mitbestimmung und gemeinschaftlichem Bauen. Bisher gibt es in Freiburg weit über 150 Baugemeinschaftsprojekte (Stand 2005). Die Stadt Freiburg setzt auch bei neuen Entwicklungen auf intensive BürgerInnenbeteiligung in der Vorbereitung und Durchführung. Baugemeinschaften sind offensichtlich auch in den neuen Gebieten ein wichtiges Thema. In Zukunft sollen in neuen Entwicklungsgebieten zumindest 20% der Flächen an Baugemeinschaften gehen.