

Pilotprojekt - Ergebnisbericht

GEMEINSAM D_{HOAM}HOAM



Gemeinschaftlich Wohnen im Innviertel



(c) HUBFOUR ARCHITECTURE

Das vorliegende Projektbericht basiert auf den Erfahrungen des Pilotprojektes „Gemeinsam Dahoam“. Es widmete sich im Wesentlichen zwei Problemstellungen – der Verfügbarkeit bzw. Mobilisierung von gewidmetem Bauland und Leerständen durch wertige Wohnkonzepte, wie der im ländlichen Raum noch wenig beachteten Wohnform des gemeinschaftlichen Wohnens.

Boden in WERTsetzen für...

Die Verfügbarkeit bzw. Mobilisierung von **Baulandreserven** und **Leerständen** stellt eine zunehmende Herausforderung in den Gemeinden dar. Besteht kein wirtschaftlicher Zwang zu veräußern, bleiben Bestände oft jahrelang unbebaut und leer und kosten Gemeinden viel **Entwicklungspotential** – insbesondere an neuralgischen Punkten wie im Ortszentrum. Auch die Anforderungen im Zusammenhang mit den Auswirkungen des **Klimawandels** und neuen **gesellschaftlichen Ansprüchen** (z.B. wandelnde Altersbilder und Biografien, verschiedene Lebensstile und zunehmende Mobilität) werden bei Bauvorhaben derzeit nur rudimentär berücksichtigt.

Was es dafür braucht?

- **Neue WERTEHALTUNG für das WERTvolle Gut "Boden"**
- **Bebauung durch SINNHAFTE und NACHHALTIGE Konzepte**

Was unsere Gemeinden tun können?

... WERTige Konzepte

1. Eigentümer:in an der Hand nehmen

Eigentümer:innen von Leerstandsflächen, Bauland bzw. Bauerwartungsland in Zentrumsnähe sind dann eher bereit, ihre Grundstücke zur Verfügung zu stellen, wenn sie in den **Entwicklungsprozess** mit ihren Ideen **von Beginn an** eingebunden werden.

Sie selbst wissen häufig nicht um die wirklichen **Bedarfe in der Gemeinde**, ebenso wissen die Gemeinden nicht um die **Ideen der Grundstückseigentümer:innen**. Es gilt diese Bedarfe und die Ideen zusammenzubringen und **prozesshaft** die Eigentümer:innen in ihrem Bestreben, aus ihrem Grundstück sinnvolle und für sie werthaltige Bauvorhaben zu realisieren, einzubinden.

"Für mich ist es wichtig zu wissen wo die Bedarfe in der Gemeinde liegen. Erst dann macht eine Investition Sinn."

Leerstandeigentümer, Ried im Innkreis

Um gewidmetes Bauland zu mobilisieren muss den Eigentümer:innen klar werden, dass sich das Risiko und der Aufwand zu **investieren besser lohnt**, als die **Grundstücke brach liegen zu lassen** und allein durch die jährlichen Wertsteigerungen von Grund und Boden unter Umständen höhere Erträge zu erwirtschaften, als durch eine Nutzung durch Bebauung. Vor allem **zentral gelegene Objekte** gelten nach wie vor als gute Geldanlage und werden daher nur im wirklichen Bedarfsfall veräußert.

"Ich habe kein Interesse, dass die gesamte Fläche verbaut wird. Zudem brauche ich das Geld nicht!"

Grundstückseigentümer, Höhnhart

Im vorliegenden Projekt konnten mehrere Eigentümer:innen, zu denen die Gemeinde bisher keinen Zugang zu deren Bau(erwartungs)land hatte, mit der Idee des gemeinschaftlichen Wohnen soweit mobilisiert werden, dass sie eine Kaufoption abtraten bzw. der Beteiligung an einer Konzeptentwicklung zustimmten.

Vielfach fehlen sowohl den Leerstandeigentümer:innen sowie den Gemeinden **gute Ideen** wie sie die wertvollen Baulandreserven spannend und innovativ verwerten können. Gerade Grundstückseigentümer:innen, die keine finanzielle Notwendigkeit sehen, ihre Grundstücke zu veräußern, könnten durch **interessante Vorzeigemodelle** mobilisiert werden. Denn die Grundstückseigentümer:innen wollen sich auch mit den Baulichkeiten „identifizieren“ und Wertvolles für die Gemeinde ermöglichen.

"Im besten Fall entsteht ein Modellprojekt für Ried!"

Leerstandeigentümer, Ried im Innkreis



Es gibt ein **Potential** an Eigentümer:innen, die darauf warten, dass sie **„an der Hand genommen“** werden. Sie wollen neben dem eigenen finanziellen Profit auch einen eigenen zusätzlichen Benefit. Folgende Benefits wurden genannt:

- einen Teil der Bebauung zur eigenen Verwertung nutzen können
- Anstelle des Geldes für den Verkauf eine entsprechende Anzahl an Eigentumswohnungen, die sie selbst vermieten können
- Umsetzung eines ideellen Projektes z.B. Wohnraum für benachteiligte Menschen, Menschen mit Beeinträchtigung oder ältere Menschen
- eine Startunterstützung und -begleitung sowie eine umfassende Information über die Formen der Finanzierung (Genossenschaften, Beteiligungen, Baurechtsweitergabe, Bauherren-Modelle, etc.) und der steuertechnischen Belange größerer baulicher Vorhaben

Es braucht hier ein **variantenreicheres Denken**, wie Bauobjekte für möglichst viele Zielgruppen als geeignet offeriert werden können: Eigentum, Miete, Mietkauf, Baurecht, Formen der Beteiligung, Mietkostenvorauszahlungen etc.

2. Gemeinden brauchen gut adaptierbare Konzepte

Gemeinden brauchen **fertige, gut adaptierbare Konzepte** und benötigen zu deren Erstellung die **Expertise von außen**, um mit entsprechend innovativen Ideen Mehrheiten im Gemeinderat und in der Bevölkerung für die sinnvolle und wertige Bebauung zu schaffen.

Dazu ist notwendig:

- das Interesse und die Werthaltung der EigentümerInnen zu erfragen
- ein MITEINANDER in der Konzept-Entwicklung - ohne Zwang und im Dialog
- Nutzungsbedarfe und Zukunftstrends für Gemeinden zu kennen
- Initiieren und proaktives Aufzeigen von nachhaltigen und bedarfsgerechten Konzepten (Best-practice Beispiele) für die Nutzung der Baulandreserve/ Leerstand und Varianten abseits des Verkaufs (z.B. Baurecht, Superädifikat, Kaufoptionsverträge für WERTIGE Konzepte)
- Einbeziehen von Expert:innen Architekt:innen, Bauträger:innen, Projektentwickler:innen, Investor:innen, Prozessbegleiter:innen etc.

3. Aktive Bodenpolitik - Baurecht mit Vergabekriterien

Durch eine aktive Bodenpolitik haben Gemeinden einen Hebel in der Hand, der eine **nachhaltige räumliche Entwicklung** ermöglicht, und zwar durch

- kommunale Grundstücksvergaben nur an **UmsetzerInnen nachhaltiger und bedarfsgerechter Konzepte** und nicht an die Höchstbietenden.
- Es fehlt ein **kritischer Blick auf BauwerberInnen**. Die Aspekte der städtebaulichen, nachhaltigen und gemeinwohlorientierten Bauweise müsste BauwerberInnen vermittelt werden. Dazu braucht es **regionale Kriterien**, um BauwerberInnen für die Entwicklung innovativer Modelle zu mobilisieren.
- Bebauungspläne neu bzw. Parzellierungspläne neu denken, mit dem Ziel, für das Zusammenleben sinnvolle Siedlungseinheiten zu schaffen.

→ "Eine wertige Fläche verdient einen wertigen Bau!"
Bgm. Erich Priewasser, Höhnhart

Fördernde Rahmenbedingungen für WERTig Wohnkonzepte

Gerade für innovative und/oder gemeinschaftliche Wohnmodelle fehlen in OÖ die fördernden Rahmenbedingungen:

- **Wohnbaukonzepte abseits üblicher Nutzungen sind in ihrer Entwicklung aufwändig** und **brauchen Unterstützung** - andere Bundesländer z.B. Kärnten und Salzburg fördern Baugruppen bereits im Baugruppen-Prozess
- Derzeit gibt es **keine Förderung von neuen gemeinschaftlichen Trägermodellen** (z.B. Bewohner:innen-Genossenschaften) im Wohnbau (außerhalb der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften)
- Die Wohnbauförderung gibt nur **kostensparende Kriterien** vor; die derzeitigen Wohnbauförderungen sind zu wenig auf **soziale und ökologische Nachhaltigkeit** ausgelegt. Sie sind zu sehr standardisiert und kostenoptimiert entwickelt - zu Lasten der Nutzung nachhaltiger Materialien und einer umweltverträglicheren Bauweise.
- Für Förderungen wäre interessant zu überdenken, welche **CO2-Einsparungen** die Nutzung von bestehenden Objekten im Vergleich zu einem entsprechenden Neubau bringen und wie diese CO2-Einsparung fördertechnisch belohnt werden könnte.
- Um Leerstand sinnvoll zu nutzen wären Instrumente wie die **Leerstandbesteuerung** und andererseits **Leerstandnutzungsförderungen** hilfreich.
- **Es bräuchte Anreize, Neues auszuprobieren und mutig Innovationen voranzutreiben.**

Gemeinschaftlich organisierte Wohnformen

(ALS BEISPIEL FÜR EIN WERTIGES KONZEPT)

Gemeinschaftliches Wohnen geht weit über das herkömmliche Wohnen in Nachbarschaft hinaus. Es geht vielmehr um ein **lebendiges Miteinander, gemeinsame Aktivitäten und gegenseitige Unterstützung im Alltag**. Im Gegensatz zur Anonymität steht das soziale Miteinander von Jung und Alt im Vordergrund. Und: Gemeinschaftliches Wohnen kann als eine **Antwort auf aktuelle Herausforderung** wie Zersiedelung, Bodenverbrauch Landflucht, Bau-Teuerung, Vereinsamung und Leerstand betrachtet werden. Durch gemeinschaftlich genutzte Flächen wird auf relativ engem Wohnraum eine hohe Bewohner:innendichte mit hohem **Wohnkomfort** erzielt. Gemeinschaft muss allerdings von Beginn an organisiert werden. Genau daran scheitern häufig derartige Initiativen. In Zeiten hoher Baukosten könnten diese Formen des gemeinschaftlichen Bauens eine Abhilfe schaffen, sich selbst den eigenen Wohnraum zusammen mit anderen in einer leistbaren Form zu schaffen.

ECKPUNKTE

- **„Baugruppe“ als Bauherren/-frauen:** Eine Gruppe an Personen planen ihr Wohnprojekt gemeinschaftlich entsprechend ihrer Wohnbedürfnisse – mit sowohl (meist kleineren) privaten Wohneinheiten als auch Gemeinschaftsflächen
- **Miteinander in Gemeinschaft:** Die Baugruppe wird zur Gemeinschaft, die das Zusammenleben miteinander organisiert.
- **Flächen gemeinschaftlich nutzen:** Durch das Teilen von Fläche wie Gärten, Gemeinschaftsküche, Werkstatt, Sauna, Spielplatz entsteht mehr Wohnkomfort für alle bei geringeren Kosten für den einzelnen Haushalt (Kostenteilung und Reduzierung der Wohnflächen/Person)
- **Gemeinsame Finanzierung:** die meisten Projekte werden über eine Drei-Drittel-Lösung finanziert: 1/3 Eigenmittel, 1/3 Bankkredit und 1/3 alternative Finanzierungsformen wie etwa Direktkredite, Vermögenspool oder Crowdfunding-Kampagnen
- **Rechtskonstrukt:** Mitglieder einer Baugruppe für ein Gemeinschaftliches Wohnprojekt organisieren sich meist als Verein, als Genossenschaft oder als GmbH.
- **Eigentumsverhältnisse:** üblicherweise sind gemeinschaftliche Wohnprojekt im Gemeinschaftseigentum (Jedem gehört sozusagen ein Teil des gemeinschaftlichen Wohnprojektes, zieht man aus bekommt man die Eigenmittel üblicherweise mit einem minimalen Abnutzungsprozentsatz zurück)

Beispiel: Gemeinsam Dahoam Höhnhart

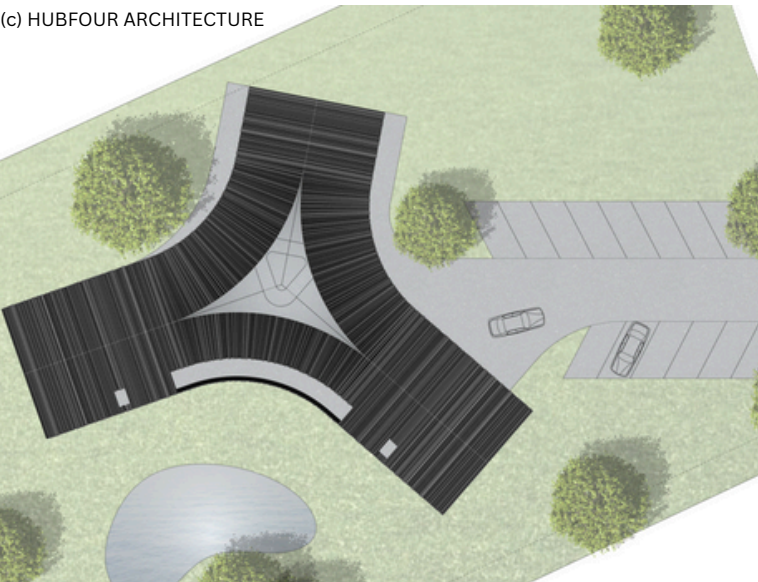
Ausgehend von einem Agenda.Zukunft-Prozesses wurde im Höhnharter Zukunftsprofil im Leitsatz zum Theman "Wohnen" folgendes formuliert: **"Wir entwickeln ein zukunftsweisendes und nachhaltiges Konzept für die weitere Entwicklung von Bauflächen und der damit verbundenen Leistbarkeit..."** Dies war u.a. Ausgangspunkt für das Interesse am Projekt "Gemeinsam Dahoam".

In unmittelbarer Näher zum Ortszentrum liegt ein Grundstück mit 28.000m², das aus Sicht der Gemeinde enormes Entwicklungspotenzial für Einfamilienhausparzellen bereit hielt. Der Grundeigentümer hatte jedoch überhaupt kein Verkaufsinteresse für klassische Einfamilienhäuser.

→ "Gemeinsam Dahoam" als alternative Idee

Erst mit der Idee einer alternativen und flächensparenderen Wohnform wie dem **gemeinschaftlichen Wohnen** und der **intensiven Einbindung und gemeinsamen Entwicklung mit dem Grundstücksbesitzer** konnte ein **Kaufoptionsvertrag ausschließlich** für diese Wohnform bewirkt werden. Darin ist u.a. auch geregelt, dass der Eigentümer im Falle einer tatsächlichen Umsetzung des Wohnprojektes Wohnungsanteile für den Wert des Grundstückes erhält.

(c) HUBFOUR ARCHITECTURE



ECKDATEN

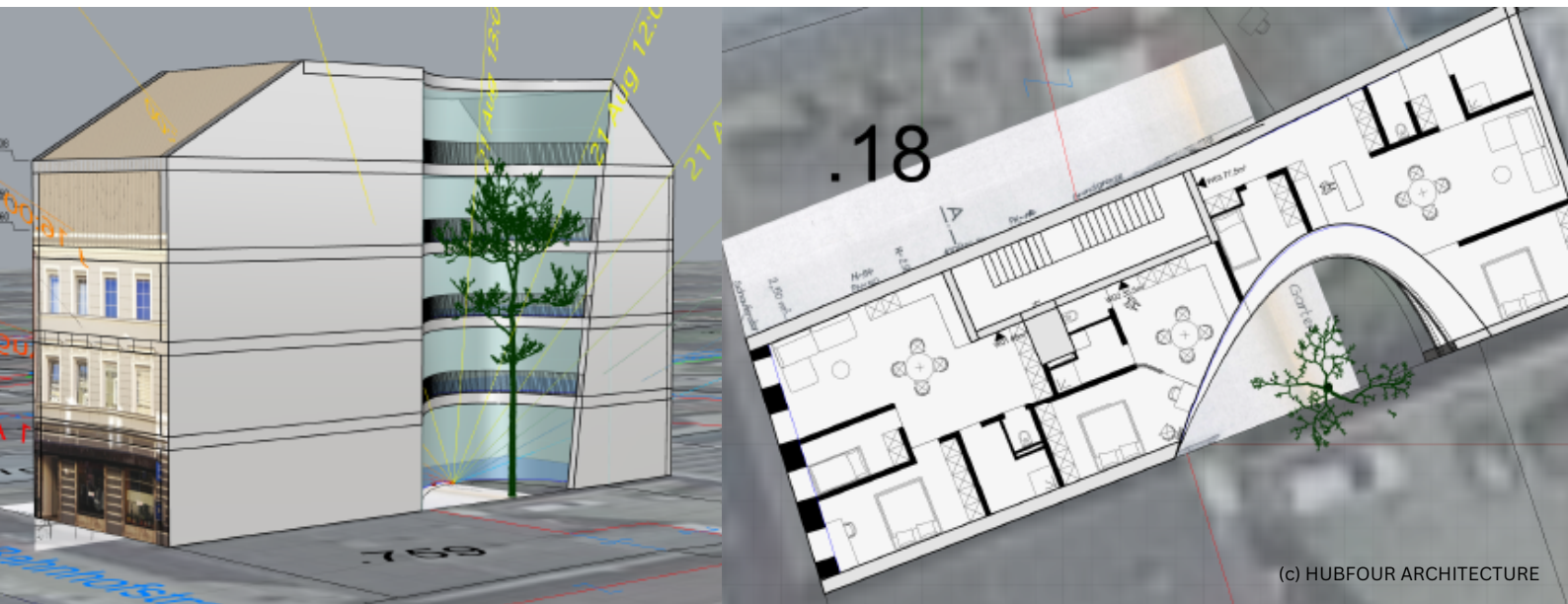
- Grundstücksverfügbarkeit wurde geklärt und ein Kaufoptionsvertrag abgeschlossen
- Ein Gebäude wurde auf 4.800m² Grundfläche geplant
- Die 3-geschossige Wohnanlage sollte 22-25 Einheiten (rund 50 Personen) beherbergen
- Wohnflächen von 1.975m²
- 48-75m² Wohnungen; größere Einheiten möglich
- Gemeinschaftsräume (rund 13% der Wohnfläche) im EG und OG mit Raumteilungsmöglichkeit
- Nachhaltige Bauform: Holzbau, natürlich Materialien
- Genossenschaft: Gemeinschaftseigentum ohne grundbücherliches Einzeleigentum
- Kosten pro m² ca. € 12,- bis € 15,- (Nutzungsgebühr inkl. Betriebskosten)

Beispiel: Gemeinsam DaHoam Ried

Der Kontakt zum Leerstandsbesitzer entstand über ein Projekt namens "IMMO-UP" des Stadtmarketings Ried. Ziel des Projektes war es, Objekte, in denen sich aktuell Leerstand befindet, zu revitalisieren und sie neuen Nutzungen zuzuführen.

→ "Gemeinsam DaHoam" als alternative Idee

Die Idee des gemeinschaftliche Wohnens wurde schließlich dem vorab an einer Wohnnutzung interessierten Hausbesitzer vorgestellt. Der **konkrete und greifbare Vorschlag für die Nachnutzung**, die **fachliche Begleitung** durch einen Prozessbegleiter und Architekten, die **Miteinbeziehung in den Prozess** sowie das **Aufzeigen des alternativen Wohnbedarfes** in der Rieder Innenstadt veranlassten den Hausbesitzer seine Bereitschaft zur Teilnahme und zur aktiven Mitwirkung am Projekt.



ECKDATEN

- Teilleerstand in der Rieder Innenstadt; noch bestehende Mietverträge laufen in den nächsten Jahren aus; das Objekt soll entkernt werden; Investitionen sind dringend notwendig
- Gebäude wird um Innenhof erweitert um mehr Platz zu schaffen und Helligkeit in den Räumen zu erreichen
- 10 bis max. 12 Wohneinheiten wurden geplant
- dafür wurde 1,5 Stockwerke ergänzt (4,5 Stockwerke)
- Gemeinschaftsräume wurden im oberen Stockwerk angedacht
- Verein: Generalmieter des Objektes; Verein vermietet an Mitglieder des Vereins

PROZESS

Der Prozess zur Planung eines gemeinschaftlichen Wohnprojekts startet üblicherweise damit, dass sich eine Gruppe (Baugruppe) zusammenschließt, um ihren Wohnraum gemeinschaftlich von der ersten Idee bis hin zur Umsetzung zu planen. Im Projekt "Gemeinsam Dahoam" gab es am Beginn **keine Initiativegruppe** für gemeinschaftliches Wohnen. Ganz im Gegenteil: In der Region Innviertel-Hausruck musste erst das Bewusstsein für diese Wohnform geschaffen werden. Neben der Suche von Interessierten an einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt wurde ebenfalls auch die Suche nach möglichen Grundstücken/Leeständen, die für ein Wohnprojekt geeignet sind, in Angriff genommen. Damit wurde bereits im Vorfeld eine große Hürde, an der viele Baugruppenprojekte scheitern, aus dem Weg geräumt.

übliche Baugruppen-Prozesse (Baugruppe vorhanden):

Ideenphasen:

- Gruppenbildung – Baugruppe
- Wohnvision und -bedürfnisse
- Grundstücksuche /Objektsuche

Entwurfsphase:

- architektonische Modellstudie, Skizzen
- erster Kostenrahmen

Planungsphase:

- Rechtsform und Finanzierung
- Verbindlichkeit
- Organisation des Zusammenlebens -
Gemeinschaft organisieren
- Einreichplanung

Bauphase

laufende Gruppenerweiterung

Prozess im Projekt "Gemeinsam Dahoam" (keine Baugruppe vorhanden):

Entwurfsphase:

- Grundstücksuche/Objektsuche
- architektonische Modellstudie, Skizzen

Ideenphase:

- Gruppenbildung - Baugruppe
- Wohnvision und -bedürfnisse
- Anpassung architektonische Modellstudie, Skizze
- erster Kostentrahmen

Planungsphase:

- Rechtsform und Finanzierung
- Verbindlichkeit

laufende Gruppenerweiterung



Die großen Herausforderungen im Prozess waren:

- **Interessierte finden** - ein Wohnform, die im ländlichen Raum kaum bekannt ist bedarf einer intensiven Bewerbung und auch Aufklärungsarbeit - Was ist gemeinschaftliches Wohnen? Besonders schwierig stellte sich die Ansprache von jungen Menschen und Familien heraus. Sie konnten kaum erreicht werden.
- **Definition** - im Zuge des Prozesses wurde deutlich, dass jede/r unter "gemeinschaftliches Wohnen" etwas anderes darunter versteht und deshalb die Vorstellungen zum Teil weit auseinander klafften. Vor allem der Grad des Miteinanders und der Gemeinschaft war ein häufiger Diskussionspunkt.

- **Geigneten Standort finden** - das finden von Standorten und interessierten Grundstücks-/ObjektbesitzerInnen war erstaunlicherweise einfach. Während des Prozesses zeigte sich, dass die Wahl des perfekten Standortes (ÖV-Anbindung, Nähe zu Zentrum, aber dennoch naturnah, Nahversorgungsinfrastrukturen in unmittelbarer Nähe) essentiell ist, um möglichst viele Interessierte anzusprechen.
- **Kostenrahmen festlegen und Verbindlichkeiten schaffen** - bedingt durch den Zugang einer umfassenden Mitbestimmung- und -gestaltung der InteressentInnen, war es von Anfang an noch nicht möglich bzw. nicht vorgesehen klare Vorgaben (z.B. Wohnungsgröße) und einen Kostenrahmen für die Kosten pro Wohneinheit, wie in herkömmlichen Wohnprojekt, zu nennen. Ziel war es, das Projekt nach und nach gemeinsam zu planen und zu entwickeln. Beides wurde jedoch relativ rasch eingefordert, um eine Verbindlichkeit bzw. Zusage zum Wohnprojekt machen zu können.
- **Zeitfaktor** - viele InteressiertInnen hatten in naher Zukunft einen konkreten Wohnungsbedarf. Der Grad der Mitbestimmung und -gestaltung schafft viele Vorteile, wie eine bessere Wohnqualität- und -konfort entsprechend der Bedürfnisse, eine hohe Identifikation mit dem Projekt, etc. aber es bindet auch viele zeitliche Ressourcen in der Planung des Wohnprojektes.
- **Mitgestaltung überfordert** - der Beteiligungsansatz war im Projekt der zentrale Schlüssel um neue Wohnqualitäten für die Wohnbedürfnisse zu schaffen. Es zeigte sich jedoch deutlich, dass vor allem jene Menschen, für die diese Wohnform völlig neu war, mit der Mitgestaltung teilweise überfordert waren.
- **Gemeinschaft formen** - eine Gemeinschaft bildet sich nicht von jetzt auf gleich. Es braucht gemeinschaftsbildende Formate zum besseren Kennenlernen und gegenseitigen Verständnis. Bedingt durch viele andere Fragestellungen wie z.B. Finanzierung und Rechtsform, wurde der Gemeinschaftsbildung, die aber essentiell für den Erfolg des Projektes ist, weniger Zeit geschenkt. Zudem war es besonders schwierig eine Kerngruppe zu bilden, da es einen ständigen Wechsel an interessierten Personen gab.
- **Eigeninitiative und Engagement** - bedingt durch die Begleitung einer externen Prozessbegleitung, eines Architekten und der Unterstützung durch das RMOÖ war die Eigeninitiative und der Beitrag von Know-how, zeitlichen Ressourcen, etc. im Vergleich zu herkömmlichen Baugruppenprozessen (ohne externe Begleitung von Beginn an) wesentlich geringer.

wichtige Learnings aus dem Prozess

Aufbauend auf diesen Erfahrungen würde der Prozess unter den selben Voraussetzungen (keine Baugruppe vorhanden) mit einer **gezielteren Auswahl der Grundstücksuche/Objektsuche** beginnen, um möglichst viele Menschen anzusprechen. Die Gemeinde Höhnhart war vielen Interessierten zu abgelegen. Das Objekt in Ried konnte durch die Lage des Hauses und der kleinen Grünfläche nicht bei allen punkten.

Nach einer erfolgreichen Grundstückssuche/Objektsuche wäre ein **Vorprojektierung** sinnvoll, um bereits bei der Ansprache der Zielgruppen konkrete Vorgaben (z.B. Wohnungsgrößen, Gemeinschaftsflächen) und Kosten kommunizieren zu können. Damit schafft man eine raschere Zusage und Verbindlichkeit zum Wohnprojekt. Die gewonnene Zeit könnte schließlich für die wichtige Gemeinschaftsbildung verwendet werden.

FINANZIERUNG

Eigentum gilt (aus berechtigten Gründen) als hohes Gut in unserer Gesellschaft. Aufgrund der gestiegenen Baukosten, hoher baulicher Anforderungen, hoher Qualitätsansprüche und schwieriger Zugänge zu Krediten wird Eigentum für manche Zielgruppen allerdings schwer leistbar. Langfristig betrachtet wäre allerdings Wohnungseigentum eine gute soziale und wirtschaftliche Absicherung. Daher braucht es **neue Modelle**, wie Wohnungseigentum wieder finanziert werden kann. In den Pilotversuchen gemeinschaftlicher Wohnmodelle ist dieses leistbare Wohnungseigentum immer wieder gelungen. Es gibt zahlreiche Varianten einer gemeinschaftlichen Finanzierung, die allerdings bei uns noch wenig verbreitet sind.

Gemeinschaftliche Wohnformen finanzieren durch Formen der Beteiligung

- **an einer eigenen Genossenschaft,**
- **einer GmbH oder**
- **GmbH&CoKG**

Interessant daran ist, dass in vielen Gesellschaftsformen immer nur die **BewohnerInnen auch Mit-EigentümerInnen der Gesellschaft** sind. Zieht jemand aus der Wohnung im Gemeinschaftsobjekt aus, tritt diese Person auch aus der Gesellschaft aus und wird durch neue BewohnerInnen auch in der Gesellschaft ersetzt. Dadurch wird die Immobilie vom Immobilien-Spekulationswert entkoppelt.

Zur Finanzierung werden mit den BewohnerInnenbeiträgen (i.H. der üblichen Mieten) die (meist sehr langfristig angelegten) Fremddarlehen getilgt. Das Fremdkapital wird dabei neben der klassischen Bankfinanzierung durch **alternative Finanzierungsformen** (Stille Beteiligungen, Mietkostenvorauszahlungen, Vermögenspool etc.) aufgetrieben. Nach Tilgung der Bankdarlehen, werden nach und nach die Stillen Beteiligungen und die Vermögenspool-Beteiligungen ausbezahlt.

Nach rund 40 Jahren sind in der Regel dann die Verbindlichkeiten abbezahlt. Die BewohnerInnen und EigentümerInnen brauchen „nur noch“ werterhaltende bauliche Maßnahmen finanzieren. Damit wird der Wohnraum mit Blick auf die Nutzungsdauer des Objektes wieder relativ günstig, weil **keinerlei InvestorInnen-Interessen** mit der Immobilie verbunden sind.

Es stellt sich schon sehr ernsthaft die Frage, warum solche Finanzierungsstrukturen im Sinne des Gemeinwohls, der Schaffung von Eigentum und zur Absicherung langfristiger kostengünstiger Wohnformen nicht ebenso forciert (bzw. in der Aufbauphase solcher Modelle sogar besser gefördert) werden, wie andere gemeinnützige Genossenschaften oder Bauträger-Modelle.

Aus der Arbeit mit den InteressentInnen am Gemeinschaftlichen Wohnen haben wir hohes Interesse an diesem eher solidarisch orientierten Finanzierungsmodell gemerkt und von den Arbeitsgruppen auch mehrfach die Frage gestellt bekommen, warum diese Modelle nicht bekannter und politisch auch entsprechend gefördert werden.

Abschließend bedanken wir uns bei allen, die an diesem Modellprojekt mitgewirkt haben und die dieses Modellvorhaben unterstützt haben. Danke an die Pilotgemeinden und alle haupt- wie ehrenamtlich Mitwirkenden.

Johannes Brandl & Sandra Schwarz