

Projektbericht
Research Report

Gemeinschaftlicher Selbstbau

Zielgruppen und Potentiale

Beate Littig, Mathis Lucka, Astrid Segert



INSTITUT FÜR HÖHERE STUDIEN
INSTITUTE FOR ADVANCED STUDIES

Vienna

Projektbericht
Research Report

Gemeinschaftlicher Selbstbau

Zielgruppen und Potentiale

Beate Littig, Mathis Lucka, Astrid Segert

Endbericht

Studie im Rahmen des
Projekts „*Make your city (smart)*“
(MYCS: 6100089 / 853174)

gefördert durch das Programm
„Smart Cities Demo“ des Klima- und Energiefonds



September 2016

Institut für Höhere Studien (IHS), Wien
Institute for Advanced Studies, Vienna

Kontakt:

Univ. Doz.ⁱⁿ Dr.ⁱⁿ Dipl. Soz.ⁱⁿ Beate Littig
☎: +43/1/599 91-215
email: littig@ihs.ac.at

Dr.ⁱⁿ Astrid Segert
☎: +43/1/599 91-213
email: segert@ihs.ac.at

Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenfassung	1
2	Einleitung	5
3	Methodik und Vorgehensweise	7
4	Zielgruppenanalyse	9
4.1	Junge Familien.....	9
4.2	Menschen mit Selbstbauerfahrung	15
4.3	Menschen in der Lebensmitte.....	23
4.4	Geflüchtete.....	27
4.5	Menschen mit niedrigen Einkommen	30
4.6	Zwischenfazit	34
5	Problemfeldanalyse	36
5.1	Finanzielles	36
5.2	Gruppenorganisation und Gemeinschaft	43
5.3	Selbstbau	49
6	Fazit	55
7	Liste der befragten Personen	62
8	Literatur	63

1 Zusammenfassung

Diese Studie befasst sich mit Zielgruppenpotentialen für gemeinschaftliche Selbstbauprojekte. Das Potential wird für den mehrgeschossigen Wohnbau im urbanen Raum erhoben¹. Der Fokus liegt dabei auf Österreich und insbesondere auf der Stadt Wien. Ziel der Studie ist die Identifikation von Zielgruppen für gemeinschaftliche Selbstbauprojekte im Geschosswohnbau. Die Studie ist Teil des Projektes „*Make your city (smart)*“, das durch die TU-Wien geleitet wird. Es wird gefördert durch das Programm „*Smart Cities Demo*“ des Klima- und Energiefonds. Neben der Identifikation verschiedener Zielgruppen, werden auch deren Motivation, ihre Wünsche und ihre Bedürfnisse hinsichtlich eines gemeinschaftlichen Selbstbauprojektes erhoben. Außerdem werden verschiedene Problemfelder analysiert, die mit gemeinschaftlichem Selbstbau im Zusammenhang stehen.

Durch Literaturrecherche konnten zunächst zwei potentielle Zielgruppen für gemeinschaftlichen Selbstbau identifiziert werden. Es handelt sich dabei um Zielgruppen, die häufig in klassischen Baugemeinschaften vertreten sind:

- **Junge Familien**
- **Menschen in der Lebensmitte (45+)**

Darüber hinaus wurden drei weitere Zielgruppen definiert, für die ein Selbstbauinteresse vermutet wurde. Daraus ergaben sich insgesamt fünf Zielgruppen für die weitere Untersuchung:

- **Junge Familien**
- **Menschen mit Selbstbauerfahrungen**
- **Menschen in der Lebensmitte**
- **Geflüchtete**
- **Menschen mit niedrigem Einkommen**

Durch weitere Literaturrecherche und ExpertInneninterviews konnte ein Sample für Zielgruppenbefragungen zusammengestellt werden. Im nächsten Schritt wurden problemzentrierte Interviews mit VertreterInnen aus den Zielgruppen geführt.

¹ Der Untersuchungsgegenstand wird klar von gemeinschaftlichen Selbstbaupraktiken im ländlichen Raum abgegrenzt. Hier sind Selbstbauaktivitäten im Bereich von Einfamilienhäusern und gegenseitige nachbarschaftliche Hilfe üblich. Ein Vergleich mit städtischen Selbstbauprojekten im Geschosswohnbau ist allerdings nicht ohne weiteres möglich, da die sozialen Beziehungen im ländlichen Raum anders strukturiert sind als in der Stadt. Darüber hinaus bestehen offensichtliche bauliche Differenzen.

Die Studie kommt dabei zu folgenden Ergebnissen:

Junge Familien sind effiziente Entscheider. Die Bereitschaft zum Selbstbau hängt von einer pragmatischen Abwägung zwischen Kosten und Nutzen ab. Ein Selbstbauprojekt müsste deutlich günstiger sein als ein konventionelles Baugemeinschaftsprojekt, um junge Familien von einer Teilnahme zu überzeugen. Durch ihre Berufstätigkeit hat diese Zielgruppe nur wenig Zeit für eigenständige Bautätigkeiten. Da viele VertreterInnen der Zielgruppe als Selbstständige tätig sind, könnte allerdings Zeit geschaffen werden. Auch hier gilt allerdings, dass Verdienstauffälle geringer sein müssen, als die Einsparungen durch den Selbstbau, damit sich die Zielgruppe für diese Strategie entscheidet.

Menschen mit Selbstbauerfahrungen sind ein heterogenes Feld. Selbstbau betreiben sie in erster Linie aus persönlichem Interesse und nicht ausschließlich, um dadurch Kostenvorteile zu erzielen. Sie sehen den Selbstbau als Möglichkeit des Wissens- und Erfahrungserwerbs. Oft hat diese Gruppe ein konkretes Projekt vor Augen, das nicht zwingend mit einem mehrgeschossigen Wohnbau im urbanen Raum deckungsgleich ist. Die Bereitschaft zur Teilnahme hängt hier sehr stark von dem konkreten Projekt ab. Es lässt sich außerdem eine gewisse Instabilität der Lebensverhältnisse feststellen, die eine Teilnahme an langfristigen und voraussetzungsvollen Projekten unwahrscheinlich macht.

Menschen in der Lebensmitte würden eher nicht an Selbstbauprojekten teilnehmen. Sie fühlen sich dazu physisch nicht in der Lage oder lehnen eine Teilnahme aus zeitlichen Gründen ab. Das Interesse an gemeinschaftlichem Wohnen ist in dieser Gruppe allerdings sehr hoch. Oft besitzen Menschen in der Lebensmitte eine Vielzahl von Kompetenzen, die sich in der Projektadministration oder für logistische Aufgaben einsetzen ließen.

Geflüchtete sind ein überaus heterogene Gruppe. Sie unterscheiden sich in ihrer Herkunft, ihrer Bildungs- und Berufsbiografie und in der sozialen Schichtung. Für Selbstbauprojekte wären hier insbesondere Personen interessant, die zuvor schon im Baugewerbe oder handwerklich tätig waren. Die Umsetzung eines Selbstbauprojektes mit Geflüchteten setzt die Bereitschaft und Koordination verschiedener Stakeholder voraus. Öffentliche Stellen haben sich bisher allerdings nicht sehr offen für experimentelle Projekte dieser Art gezeigt. Darüber hinaus entstehen rechtliche Fragen, die vor allem die Arbeitserlaubnis für Geflüchtete betrifft. Außerdem konnten wir in dieser Studie feststellen, dass die Fluchterfahrung negative Auswirkungen auf die Bereitschaft zum gemeinschaftlichen Wohnen hat.

Menschen mit niedrigem Einkommen sind ebenfalls eine sehr heterogene Gruppe. Neben dem Einkommen wären weitere Merkmale notwendig, um hier eine sinnvolle Abgrenzung zu

anderen Zielgruppen vornehmen zu können. Es gibt bisher nur wenige Erfahrungen mit gemeinschaftlichen Wohnprojekten, die sich gezielt an Menschen mit niedrigen Einkommen richten. Aufgrund des hohen Kapitalbedarfs eines Wohnungsneubauprojektes,² steht jedenfalls fest, dass GeringverdienerInnen die Teilnahme an einem solchen Projekt nur durch umfassende öffentliche Förderungen ermöglicht werden kann.

Neben der Zielgruppenanalyse wurden folgende Problemfelder identifiziert, die für gemeinschaftliche Selbstbauprojekte relevant sind:

Die **Finanzierung** eines Selbstbauprojektes ist der zentrale Baustein für eine erfolgreiche Umsetzung. Der Kapitalbedarf für ein solches Projekt ist sehr hoch. Die zukünftigen BewohnerInnen müssen sich auf die Zahlung hoher Eigenmittelbeiträge einstellen, um ihr Projekt zu verwirklichen. Öffentliche Förderungen können den individuellen Kapitalbedarf verringern. Kosteneinsparungen durch Selbstbau sind im Geschosswohnbau bisher nicht zweifellos belegt. Durch zusätzliche Beratung und professionelle Anleitung von Selbstbauprojekten entstehen zusätzliche Kosten.

Ein gemeinschaftliches Selbstbauprojekt ist ein voraussetzungsvolles Unterfangen mit hohen Ansprüchen an **Gruppenorganisation und Gemeinschaft**. Die gemeinschaftlichen Belange müssen gut geregelt werden. Die gemeinsame Arbeit muss organisiert werden und jedes Gruppenmitglied sollte sich auf eine gewisse Arbeitsbelastung einstellen. Die Gruppe muss einen Entscheidungsmodus finden, der sowohl fair und effizient ist. Hier konnten wir feststellen, dass die Verwendung des strikten Konsensprinzips nicht zielführend ist und durch den Einsatz von Abstimmungsverfahren ergänzt werden sollte. Der Selbstbau muss hier als zusätzliche soziale Herausforderung betrachtet werden, die den Anspruch an Konfliktlösungsfähigkeit und Gruppenorganisation erhöht.

Es muss evaluiert werden, welche Bereiche im **Selbstbau** realisiert werden können und für welche Abschnitte der Einsatz von professionellen Baufirmen notwendig ist. Auch der Bauablauf selbst muss effizient geplant werden. Die standardisierten Abläufe der Bauindustrie machen eine Integration von Selbstbau nicht ohne weiteres möglich. Insbesondere Bauverzögerungen durch Selbstbau müssen vermieden werden. Darüber hinaus gibt es wichtige Fragen in den Bereichen Rechtliches, Versicherung und Haftung, die idealerweise von ExpertInnen geregelt werden sollten.

² Auch Selbstbauprojekte sind teuer.

Abschließende Empfehlungen:

Gemeinschaftlicher Selbstbau ist ein Nischenkonzept, das nur von wenigen Menschen als angemessene Option für die Bereitstellung des eigenen Wohnraumes betrachtet wird. Es handelt sich dabei um ein **voraussetzungsvolles Unterfangen**, das hohe Ansprüche an alle Beteiligten stellt.

Ein **Pilotprojekt im experimentellen Rahmen** könnte den Weg für weitere Projekte ebnen und gezielt Potentiale für gemeinschaftlichen Selbstbau wecken. Die anstehende IBA Wien könnte den Rahmen für die Umsetzung eines solchen Vorhabens bilden.

Eine spezifische **Zielgruppenorientierung** ist wichtig, um von Beginn an die richtigen Menschen für ein gemeinschaftliches Selbstbauprojekt zu finden und anzusprechen. Der *top-down* Charakter des Projektes macht klare Leitlinien notwendig, um das Projekt nicht an der Zielgruppe vorbei zu entwickeln.

Das Projekt sollte von einem **wissenschaftlichen Beirat** begleitet werden, der im Verfahren berät. Auch eine umfassende Begleitforschung ist angebracht, um wichtige Erkenntnisse für zukünftige Projekte zu erlangen.

2 Einleitung

Die vorliegende Studie befasst sich mit Zielgruppenpotentialen für Wohnungsneubauprojekte, die im gemeinschaftlichen Selbstbau realisiert werden. Selbstbau bezeichnet dabei eine direkte Beteiligung der zukünftigen NutzerInnen an den baulichen Aktivitäten zur Herstellung ihres Wohnraumes. Gemeinschaftliche Selbstbauprojekte sind eng mit Baugemeinschaften verwandt. Baugemeinschaften bezeichnen eine neue Wohnform, die seit den 1970er Jahren, insbesondere allerdings seit 1990 zunehmend Verbreitung findet (Fedrowitz 2010). Bei Baugemeinschaften steht die Mit- und Selbstbestimmung der zukünftigen BewohnerInnen im Vordergrund (Hendrich 2010). Typischerweise schließen sich mehrere Personen in Baugemeinschaften zusammen³, um gemeinsam ein oder mehrere Wohnhäuser zu errichten. Die BewohnerInnen werden dabei intensiv in die Planung einbezogen und können somit selbst über die Gestaltung ihres Wohnraumes entscheiden. Der Bauprozess kann in Zusammenarbeit mit einem Bauträger erfolgen oder die Gemeinschaft kann als Bauherr auftreten. Zusätzlich zu den privaten Wohnungen der Baugemeinschaftsmitglieder, werden oft umfassende Gemeinschaftsflächen realisiert. Das realisierte Objekt kann in individuelles oder gemeinschaftliches Eigentum übergehen oder von einem Bauträger an die Baugemeinschaftsmitglieder vermietet werden.

Im deutschsprachigen Raum werden auch die Begriffe *Wohnprojekt* oder *Baugruppe* für die Bezeichnung von Baugemeinschaften verwendet. Je nach Kontext kann sich die Verwendung dieser Begriffe im Grad der Gemeinschaft oder in der Form des Eigentums unterscheiden. *Baugruppe* und *Baugemeinschaft* werden teilweise synonym verwendet, in einigen Kontexten sind Baugruppen allerdings weniger gemeinschaftlich organisiert als Baugemeinschaften (Hendrich 2010). In dieser Studie wird der Begriff *Baugemeinschaft* verwendet, wenn ein gemeinschaftliches und partizipatives Wohnungsneubauprojekt gemeint ist. Der Begriff *Wohnprojekt* impliziert ein größeres Gemeinschaftsverständnis und wird in dieser Studie vor allem verwendet, wenn sich Projekte selbst als Wohnprojekt bezeichnen. Im Englischen sind auch die Begriffe *co-housing* und *community build* oder *community self-build* geläufig. *Co-housing* ist in etwa mit den Begriffen *Baugemeinschaft* und *Wohnprojekt* deckungsgleich, während *community build* oder *community self-build* oft mit weniger Gemeinschaft einhergehen. An dieser Stelle sei auch kurz auf einen sprachlichen Unterschied zwischen dem Deutschen und dem Englischen verwiesen: Während der Deutsche Begriff *Selbstbau* meint, dass die BewohnerInnen selbst auf dem Bau tätig werden, wird der Begriff im Englischen verwendet, um Projekte zu beschreiben, die nicht von einem *developer* realisiert werden. Teilweise wird hier auch der präzisere Begriff *self-commissioned* verwendet, wenn Projekte gemeint sind, bei denen die Gemeinschaft als Bauherr auftritt und kein Bauträger involviert ist. Jedenfalls bedeutet *self-build* im Englischen nicht zwangsläufig, dass die BewohnerInnen auch selbst auf dem Bau tätig werden.

³ Baugemeinschaftsprojekte variieren dabei stark in ihrer BewohnerInnenzahl. Uns sind Projekte von 10 – 1200 BewohnerInnen bekannt.

Untersuchungsgegenstand dieser Studie ist eine Verbindung aus Baugemeinschaft und Selbstbau. Es geht also darum, dass eine Gruppe von Menschen sich zusammenschließt, um gemeinschaftlich ein Wohnhaus zu errichten und Teile dieses Bauvorhabens im Selbstbau realisiert. Der Fokus liegt dabei auf mehrgeschossigen Wohnbauten im urbanen Raum. Zentrale Annahme der Studie ist, dass Baugemeinschaften und Baugemeinschaften mit Selbstbauanteil sehr ähnliche Vorhaben sind. Grundsätzlich sind alle Arbeitsschritte, die für Baugemeinschaften notwendig sind, auch für Baugemeinschaften mit Selbstbau nötig. Baugemeinschaften mit Selbstbau sind also Baugemeinschaften, die durch eine Selbstbaukomponente ergänzt werden. Ziel der Studie ist die Identifikation möglicher Zielgruppen für ein gemeinschaftliches Selbstbauvorhaben im urbanen Raum. Folgende Forschungsfragen werden dabei bearbeitet:

Welche sozialen Gruppen sind an gemeinschaftlichen Selbstbauprojekten interessiert?

Welche Motivationen lassen sich für die Beteiligung an Selbstbauprojekten feststellen?

Wer ist unter welchen Umständen bereit, bis zu welchem Grad selbst zu bauen?

Welche Kommunikationsstrategien sind sinnvoll?

Welche Risiken und Vorteile des Selbstbaus werden antizipiert?

Durch die Auswertung relevanter wissenschaftlicher Forschung, leitfadengestützter ExpertInneninterviews und problemzentrierter Zielgruppeninterviews (Witzel und Reiter 2012) werden diese Forschungsfragen beantwortet. Der forschungsbasierte Ansatz und die Interviews mit ExpertInnen erlauben dabei die Zusammenstellung eines qualitativ hochwertigen Samples, das die einzelnen Zielgruppen gut abbilden kann. Der Fokus liegt dabei mehrheitlich auf Personen, die ohnehin schon im Baugemeinschaftsbereich zu verorten sind. Hier wird überprüft, ob neben dem bestehenden Interesse für Baugemeinschaften auch ein Interesse für Selbstbau festgestellt werden kann. Die vorliegende Studie kommt damit zu soliden Ergebnissen, die klare Hinweise auf bestehende Tendenzen geben und eine gute Grundlage für weitere Forschungsvorhaben bilden.

3 Methodik und Vorgehensweise

Im Sinne der Triangulation der Methodik (Denzin 1989, Flick 2004) ruht diese Studie auf drei Säulen. Zunächst wurde eine umfassende Literaturrecherche durchgeführt, um mögliche Zielgruppen für gemeinschaftliche Selbstbauprojekte zu identifizieren. Die Recherche fokussierte dabei zunächst auf drei Felder: Gemeinschaftliches Wohnen, Do-it-Yourself (DIY) und gemeinschaftlicher Selbstbau. Sowohl die Suche nach DIY, als auch die nach gemeinschaftlichem Selbstbau, erwiesen sich als wenig ergiebig. Es ließen sich kaum Texte recherchieren, die Hinweise auf mögliche Zielgruppen für gemeinschaftlichen Selbstbau lieferten. Daraufhin wurde sich auf die Auswertung der Literatur zum Themenfeld gemeinschaftliches Wohnen konzentriert. Aus dieser Auswertung gingen zwei vorläufige Zielgruppen hervor, für die eine Selbstbaubereitschaft festgestellt werden sollte. Diese Zielgruppen sind **junge Familien** und **Menschen in der Lebensmitte**. Zusätzlich wurden drei weitere Zielgruppen definiert, bei denen ein Interesse an gemeinschaftlichem Selbstbau vermutet wurde. Die erste dieser Zielgruppen besteht aus **Menschen mit Selbstbauerfahrung**. Insbesondere sollte die sogenannte *maker*-Szene näher untersucht werden. Aufgrund der Selbstbauerfahrung wurde für diese Gruppe ein Interesse an gemeinschaftlichen Selbstbauprojekten vermutet, es lagen allerdings keine weiteren Daten vor, um diese Gruppe näher zu definieren. **Geflüchtete** bilden eine weitere Zielgruppe, für die, aufgrund des akuten Wohnbedarfs sowie des Mangels an Beschäftigungsmöglichkeiten, ein Potential für Selbstbauprojekte vermutet wurde. **Menschen mit niedrigen Einkommen** wurden als weitere Zielgruppe für gemeinschaftliche Selbstbauprojekte identifiziert. Hier steht einerseits die Aussicht auf günstigen Wohnraum, andererseits der emanzipative Charakter eines Selbstbauprojekts im Vordergrund. Eine genauere Beschreibung der Zielgruppen wird im Kapitel *Zielgruppenanalyse* vorgenommen.

Neben Recherche und Analyse existierender Literatur, bilden leitfadengestützte ExpertInneninterviews (Bogner, Littig, und Menz 2014) die zweite methodische Säule dieser Studie. Ursprünglich war es geplant vier ExpertInnen aus den Bereichen Selbstbau, Architektur, Baubranche, Stadtplanung, Stadtsoziologie und Baugemeinschaften zu interviewen. Da sich aus der Literaturrecherche allerdings nur wenige Daten über mögliche Zielgruppen ergaben, wurde die Zahl der ExpertInneninterviews auf neun Interviews aufgestockt. Die ExpertInnen wurden durch Literatur- und Internetrecherche sowie aufgrund persönlicher Empfehlungen ausgewählt. Die Interviews wurden persönlich oder telefonisch von einem oder zwei InterviewerInnen geführt. Themenfelder in den Interviews sind mögliche Zielgruppen, Erfahrungen mit ähnlichen Projekten sowie die Identifikation verschiedener Problemfelder, die mit Selbstbau in Verbindung stehen (siehe *Problemfeldanalyse*). Die Interviews wurden mittels eines Aufnahmegerätes aufgezeichnet, um im Anschluss mit der Tonaufnahme ein Transkript oder ein schriftliches Protokoll des Interviews anzufertigen. Aufgrund der Erkenntnisse aus den ExpertInneninterviews wurden die Zielgruppenprofile nachgeschärft. Im Anschluss wurden 10 Personen aus den entsprechenden Zielgruppen interviewt. Einige Interviewpartner-

Innen lassen sich mehreren Zielgruppenprofilen zurechnen. Es wurden drei Personen aus der Zielgruppe *junge Familie*, drei Personen aus der Gruppe *Menschen in der Lebensmitte*, 2 Personen aus dem Bereich *Menschen mit Selbstbauerfahrung*, ein Mensch mit Fluchthintergrund und zwei Personen mit geringem Einkommen interviewt. Es handelt sich dabei um qualitative Interviews, die ebenfalls persönlich oder telefonisch auf Basis eines Leitfadens durchgeführt wurden. In den Zielgruppeninterviews wurden Einstellungen zu gemeinschaftlichem Wohnen, Wohnsituation und Wohnzufriedenheit, Bereitschaft zum Selbstbau sowie soziodemografische Daten erhoben. Die Zielgruppeninterviews wurden ebenfalls aufgezeichnet und anschließend schriftlich protokolliert. Sowohl die ExpertInneninterviews, als auch die Zielgruppeninterviews wurden durch eine Inhaltsanalyse (Schnell, Hill, und Esser 2013) ausgewertet.

4 Zielgruppenanalyse

In diesem Abschnitt wird das Selbstbaupotential der weiter oben genannten Zielgruppen evaluiert. Die Erkenntnisse stützen sich dabei auf die relevante wissenschaftliche Forschung, ExpertInneninterviews und problemzentrierte Interviews mit Personen aus den jeweiligen Zielgruppen, die exemplarisch ausgewählt wurden. Neben der Bereitschaft zum Selbstbau werden auch Wohnbedürfnisse und Motivationen der jeweiligen Zielgruppen abgefragt.

4.1 Junge Familien

Junge Familien sind eine Bevölkerungsgruppe, die in Baugemeinschafts- und Wohnprojekten überdurchschnittlich stark vertreten ist. *Junge Familie* meint hier überwiegend das traditionelle Familienmodell (Suckow 2009). Sie bestehen aus Mutter, Vater und einem oder mehreren Kindern. Erwachsene Mitglieder der Familie sind zwischen 30 und 45 Jahren alt (Hamiduddin und Gallent 2015), meistens berufstätig und sind gut ausgebildet (Williams 2008). Das Einkommen junger Familien, die an Baugemeinschaften teilnehmen, ist relativ hoch (Hamiduddin und Gallent 2015). Auch Bresson und Denèfle beobachten in Grenoble eine Baugemeinschaftsszene, die seit dem Beginn der 2000er Jahre vor allem aus jungen Familien besteht:

„What the cohousing schemes of the 2000s have in common is that they are small-scale and are initiated by a number of families wishing to take active control of where and how they live.“ (Bresson und Denèfle 2015, 11)

Auch in Deutschland sind junge Familien die dominante TeilnehmerInnengruppe in Baugemeinschaften. Die AutorInnen der Studie „Baugemeinschaften in Wien“ zitieren hierzu mehrere Studien aus Deutschland, die deutlich machen, dass die befragten Baugemeinschaften überwiegend auf familiäres Wohnen ausgerichtet sind (Temel et al. 2009). Auch befragte ExpertInnen sehen in Deutschland vor allem bei „akademischen Jungfamilien“ ein hohes Interesse für Baugemeinschaftsprojekte (Temel et al. 2009, 16). Für Österreich liegen bisher keine solchen Ergebnisse vor, die zuvor zitierte Studie hat allerdings in einer repräsentativen Befragung der Wiener Wohnbevölkerung festgestellt, dass das Interesse für Baugemeinschaften „bei der eher einkommensstarken, jung-urbanen Bildungsschicht unter 40 Jahren“ (Temel et al. 2009, 15) besonders groß ist.

In einer umfangreichen Befragung von Baugemeinschaften in Berlin (Suckow 2009) ergab sich eine Zahl von 80 % der Befragten, die in einer Familie leben. Aus der Gesamtheit aller Befragten sind 33 % der Erwachsenen zwischen 36 und 45 Jahren alt. Das Bildungsniveau

der befragten Baugemeinschaftsmitglieder ist überdurchschnittlich hoch, 82,5 % der Erwachsenen besitzen einen Hochschulabschluss. Von den berufstätigen Mitgliedern ist die Mehrheit in der Kreativwirtschaft tätig (38 %), das am zweithäufigsten vertretene Berufsfeld liegt im Bereich Bildung und Forschung (16 %). Die monatlichen Nettohaushaltseinkommen der Baugemeinschaftsmitglieder liegen weit über dem Berliner Durchschnitt, 41 % der Befragten verfügen über ein monatliches Einkommen zwischen 3500 und 5000 €, während nur 10 % der Haushalte weniger als 2.300 € zur Verfügung haben (Suckow 2009, 3f).

Auch in den ExpertInneninterviews ließ sich das Bild von der jungen Familie als größte Zielgruppe für Baugemeinschaftsprojekte bestätigen. Die Leiterin einer Baugemeinschaftsberatungsstelle spricht davon, dass insbesondere für Baugemeinschaften, die Eigentum schaffen, eher junge Familie zu den InteressentInnen zählen. Zumeist seien beide Elternteile berufstätig und eine Befragung von Berliner Baugemeinschaften habe ergeben, dass es sich bei dieser Gruppe zu etwa 70 % bis 80 % um AkademikerInnen handelt. Auch eine Mitgründerin des Wiener Wohnprojekts *Sargfabrik*, beobachtet, dass sich hauptsächlich junge Menschen, die sich gerade beruflich etwas gefestigt haben und entweder bereits Kinder haben oder Kinder planen, für Baugemeinschaften interessieren. Gründe für die Teilnahme an einer Baugemeinschaft sind vielfältig. Laut der Leiterin einer Baugemeinschaftsberatung findet bei vielen jungen Familien ein Wandel statt. Diejenigen die früher auf das Land oder an den Stadtrand gezogen wären, um sich dort ein Einfamilienhaus im Grünen zu bauen, wollen heute zunehmend im Stadtzentrum bleiben. Mit Baugemeinschaftsprojekten müssen diese Familien nicht auf die Vorteile des Einfamilienhauses verzichten, können aber trotzdem Mitten in der Stadt leben. Die flexible Gestaltung der Grundrisse, die großen Beteiligungsmöglichkeiten bei der Auswahl von Architektur und Materialien sowie der gemeinschaftliche Zusammenhalt im Hausverbund seien dieser Gruppe besonders wichtig. Gegenseitige Hilfe bei der Kinderbetreuung und das Teilen verschiedener Gemeinschaftsgüter und Aktivitäten trägt für diese Menschen maßgeblich zu einer besseren Wohnqualität bei. Junge Familien finden in Baugemeinschaften auch eine pragmatische Antwort auf steigende Wohnungspreise, da diese insbesondere durch das Teilen der Grundkosten günstiger sind (Bresson und Denèfle 2015). Umweltbewusstes Wohnen ist ein weiterer Wert, der in dieser Gruppe häufig vertreten ist (Bresson und Denèfle 2015, Leitner et al. 2015). Für Wien lassen sich ähnliche Beweggründe für die Teilnahme an Baugemeinschaften feststellen:

„Die untersuchten Gruppen haben sich gefunden, weil es aus ihrer Sicht am Wiener Wohnungsmarkt kein ihren Bedürfnissen entsprechendes Angebot zu vernünftigen Preisen gibt, insbesondere hinsichtlich Selbstbestimmung, Individualität, Gemeinschaftlichkeit, Nachbarschaftlichkeit, Kinderbetreuung, aber auch hinsichtlich des Wohnens in einem bestimmten Stadtviertel.“ (Temel et al. 2009, 12)

Bisher liegen noch keine systematisch erhobenen Daten zu der Teilnahme junger Familien an Baugemeinschaften mit Selbstbauanteil vor. Dies hängt sicherlich damit zusammen, dass bisher nur wenige Projekte dieser Art realisiert wurden und darüber hinaus über die bereits realisierten Projekte kaum entsprechende Daten publiziert wurden. Im Interview mit einem Bewohner einer Berliner Selbstbaugemeinschaft stellte sich allerdings heraus, dass dort junge Familien ebenfalls einen großen Anteil der BewohnerInnen stellten. Auch im britischen Selbstbauprojekt *Lilac* gibt es eine große Zahl von Mitgliedern, die zwischen 30 und 40 Jahren alt sind und entweder bereits Kinder haben oder im Begriff sind eine Familie zu gründen (Chatterton 2013).

Im Rahmen dieser Studie wurde exemplarisch mit mehreren VertreterInnen aus dieser Zielgruppe ein problemzentriertes Interview durchgeführt. Interviewte Person Q ist ein junger Familienvater, der momentan einen Umzug plant und mit seiner Partnerin aktiv nach Baugemeinschaften sucht. Q hat ein Kind im Kleinkindalter. Die InterviewpartnerInnen E und S sind ein Paar und haben ebenfalls ein kleines Kind. Sie wohnen bereits seit 2015 in einer Wiener Baugemeinschaft. Q ist 38, E 34 und S 37 Jahre alt. Alle drei InterviewpartnerInnen sind als Selbstständige tätig. Person Q arbeitet im Multimedia und Fitnessbereich, S ist in der Kreativbranche und E in der Gesundheitsbranche tätig, zum Zeitpunkt des Interviews aber in Karenz. Q verfügt über ein Nettohaushaltseinkommen von etwa 2.500 bis 3.000 Euro, E und S stehen monatlich knapp 3.000 Euro zur Verfügung. Die Interviewten besitzen jeweils einen Hochschulabschluss.

Q wohnt mit Partnerin und ihrem gemeinsamen Kind derzeit in einem Haus am Wiener Stadtrand. Gemeinsam sind sie auf der Suche nach einem Baugemeinschaftsprojekt, das sich idealerweise in der Größenordnung von 25 bis 30 erwachsenen BewohnerInnen bewegen sollte. Von der Lage her könnte sich Q eine Wohnung in der Stadt vorstellen, solange es genügend Außenflächen gibt, seine Partnerin bevorzugt allerdings eine Lage am Stadtrand. Für Q wäre deshalb eine Wohnung ideal, die zwar im Grünen liegt, von der aus das Stadtzentrum mit dem öffentlichen Nahverkehr allerdings trotzdem innerhalb von 30 Minuten zu erreichen ist. Bei ihrer Suche konzentriert sich das deutsch-österreichische Paar auf den Umkreis von Wien oder Berlin. Die Wohnung sollte dabei eine Mindestgröße von 90 Quadratmetern aufweisen, kann allerdings auch größer sein. Für das gemeinschaftliche Wohnen interessiert sich Q sowohl aus sozialen Gründen, als auch wegen der geringeren Kosten:

„Also der erste Grund ist der soziale Faktor, dass es einfach darüber so die Hoffnung für Lebensgemeinschaft gibt, in der Leben auch so ein bisschen einfacher wird, weil man sich gegenseitig unterstützen kann, dadurch auch wieder Geld spart, z.B. wenn es um Kinderbetreuung geht, wenn es um gemeinsame Nutzung von, weiß ich nicht,

Werkzeugen, irgendwelchen Geräten geht, also das ist ganz praktisch ein Vorteil, aber natürlich auch Freundschaft. Das ist natürlich auch so ein bisschen so eine Finanzgeschichte, denn heutzutage wirklich alleine zu bauen, von der Bank kriegt man kein Geld, wenn man nicht genug Eigenkapital mitbringt und über solche Genossenschaftsgeschichten ist das dann schon eher möglich und so gesehen ist es von der rein finanziellen Seite so in unser Einkommensklasse eigentlich so das einzigst mögliche, aber das ist jetzt nicht allein- der Hauptgrund ist schon der Sozialfaktor auch.“ (IP11)

Um Risiken und Probleme im Baugemeinschaftsprozess zu vermeiden hält Q vor allem eine gute und kompetente Organisation sowie die genaue vertragliche Regelung aller wichtigen Belange für notwendig. Im Zusammenleben ist Q eine gute Mischung aus privaten Rückzugsmöglichkeiten und gemeinschaftlichen Aktivitäten wichtig:

„Also ich würde mir vorstellen, dass jeder auf jeden Fall seinen privaten Bereich hat, seine eigene Wohnung, wo das eigentliche, sage ich mal, Leben im kleinen- in der kleinen Familie stattfinden kann und dass es darüber hinaus dann eben auch Gemeinschaftsareale gibt, sei es gemeinschaftliche Nutzung von Gärten, von Veranstaltungsräumen, von Werkstätten, von Küchen, was auch immer, was man da ebenso machen kann oder unter Umständen auch gemeinschaftliche Büros für alle Selbständigen. So. Also so eine Trennung, dass es sowohl den ganz klassischen konventionellen privaten Bereich gibt und darüber hinaus eben den Gemeinschaftsbereich.“ (IP11)

Von Baugemeinschaftsprojekten mit Selbstbauanteil hat Q vor dem Zeitpunkt des Interviews noch nicht gehört. Prinzipiell könnte sich Q so etwas vorstellen und würde sehr gerne an einem Selbstbauprojekt teilnehmen. Insbesondere gefällt Q die Vorstellung „mal wieder mit der Hand anzufassen und nicht immer nur am Computer zu sitzen“ (IP11). Trotz seiner persönlichen Motivation hält Q die Teilnahme an einem Selbstbauprojekt für nicht realistisch. Der Interviewte führt in erster Linie seinen beruflich bedingten Zeitmangel als Hinderungsgrund für eine Teilnahme an. Dabei nimmt er eine pragmatische Abschätzung zwischen Kosten und Nutzen vor:

„Ich muss dann dadurch, dass ich selbständig bin und zeitlich eigentlich kaum eine Stunde in der Woche noch frei habe für irgendwas- müsste ich das dann einfach von meinem eigentlichen Job abziehen und dann zahle ich da wieder drauf. Das heißt, ich weiß gar nicht, ob sich das unbedingt lohnen würde für mich. Also ich- Da ich vermutlich pro Stunde- ich müsste es mal ausrechnen, aber vermutlich pro Stunde

ein bisschen mehr verdiene als ein durchschnittlicher Handwerker- und ich würde ja dann dort nur den Handwerker ersetzen, wäre es wahrscheinlich gescheiter, wenn ich meinen Job weiter mache und den Handwerker dafür beauftrage.“ (IP11)

Die InterviewpartnerInnen E und S wohnen bereits seit 2015 in einer Baugemeinschaft. Sie sind dort relativ spät eingestiegen, ihre Wohneinheit war die Vorletzte, die belegt wurde. Dementsprechend konnten sie bei der Wohnungsgestaltung nur noch wenige eigene Wünsche einbringen, die Grundrisse waren bereits geplant und sie konnten sich nur die Bodenbeläge sowie die Küche selbst aussuchen. Auf das Projekt wurden sie durch einen gemeinsamen Freund aufmerksam, der nun ebenfalls dort wohnt. Ursprünglich waren E und S nicht mit dem Konzept der Baugemeinschaft vertraut und sahen in dieser Wohnform vor allem eine Möglichkeit die Kosten für den Wohnraumerwerb zu senken. Zuvor waren sie auf der Suche nach einer Eigentumswohnung, konnten in ihrer Preisklasse aber kein Objekt finden, das ihren Wünschen entsprach. Eine Wohnlage in der Stadt war den beiden wichtig, zuvor wohnten sie zur Miete im neunten Wiener Gemeindebezirk und suchten zu Beginn auch in diesem Bezirk nach einer Eigentumswohnung. Aufgrund der hohen Preise orientierten sie sich bei der Suche allerdings schnell in Richtung der eher am Stadtrand gelegenen Bezirke Floridsdorf und Donaustadt. Nach ihrem Einzug haben E und S schnell realisiert, dass ihnen das gemeinschaftliche Zusammenleben sehr gut gefällt. Die gemeinsamen Aktivitäten reichen dabei von Brunch, Sauna, Filmabenden, Fußballschauen bis hin zu Grillen und organisatorischen Angelegenheiten. E glaubt, dass ihnen durch die Gemeinschaft viele Vorteile entstehen:

„Also man profitiert auch sehr davon, finde ich, weil man eben erstens total viele Sozialkontakte im Haus hat, also grad am Anfang, wie die Lisa (Name geändert) sehr klein war, war es eben so, dass ich nicht sehr mobil war und da war ich schon ganz froh, dass da im Haus einfach viele andere Leute waren, weil wäre mir das glaube ich sehr abgegangen, dass ich da viele Leute hätte. Und auch sonst, also man hilft sich ja sehr viel gegenseitig.“ (IP15)

Auch S schätzt die gemeinschaftlichen Aktivitäten und die Nähe zu seinen NachbarInnen:

„Und es ist einfach total leicht Kontakte zu halten, weil sonst wird es irgendwie im Laufe der Zeit immer schwieriger Freunde zu treffen oder so ... oder überhaupt Leute kennenzulernen oder so, also selbst meine besten Freunde in Wien, die treffe ich halt –keine Ahnung- im Endeffekt dann doch, also maximal einmal im Monat, ja, weil man halt so viel zu tun hat und so weiter und es dann also schwierig ist sich zu verabreden und da ist es recht praktisch, wenn alle in einem Haus wohnen und man

recht unkompliziert da was ausmachen kann. Also wir haben zum Beispiel eine WhatsApp-Gruppe und man kann vom Arbeiten Heim kommen und einfach reinschreiben, wer hat noch Lust auf ein Glas Wein oder irgendwas zu machen und dann melden sich vielleicht ein paar und dann machen wir was.“ (IP14)

E streicht neben den sozialen auch die praktischen Aspekte des gemeinschaftlichen Zusammenlebens heraus. Sie zählt das gegenseitige Aushelfen mit Lebensmitteln, das Blumengießen, Babysitten und das Annehmen von Paketen als praktische Formen nachbarschaftlicher Hilfe auf. Mit ihrer Wohnung sind E und S sehr zufrieden. Sie hat eine Größe von 88 Quadratmetern, zu denen noch eine großzügige Terrasse hinzukommt. Der Außenbereich wird von beiden Interviewten als besonders wichtig für ihre Wohnqualität eingeschätzt. E ist in der Wohnung ein gewisser Qualitätsstandard bei den verwendeten Materialien im Innenraum wichtig, außerdem legt sie Wert auf große Fensterflächen und eine dementsprechend helle Wohnung. Die Mitbestimmung bei der Gestaltung des Grundrisses ist E prinzipiell wichtig. Mit der Lage der Wohnung sind beide Interviewten zufrieden, E gefällt die Mischung aus etwas mehr Grün und das geringe Verkehrsaufkommen, wobei die gute Anbindung an das Stadtzentrum trotzdem gewährleistet ist. S gibt an, dass er vor allem wegen des Kindes eine Lage am Stadtrand bevorzugt, sie aber ohne Kind vermutlich eher im Stadtzentrum geblieben wären.

Mit Selbstbau haben die Interviewten keine Erfahrung, sie haben sich auch nicht in größerem Umfang im Heimwerkerbereich betätigt. Trotzdem können sich E und S die Teilnahme an einem Selbstbauprojekt grundsätzlich vorstellen. Schnell wägen die Interviewten allerdings die Vor- und Nachteile des Selbstbaus ab und sind sich dann nicht mehr sicher, ob sie tatsächlich an so einem Projekt teilnehmen würden. Interviewpartner S interessiert sich zunächst vor allem für den zeitlichen Umfang der Selbstbauverpflichtung. Als Selbstständiger könne er sich seine Arbeitszeit zwar relativ flexibel einteilen, der zeitliche Aufwand müsse aber trotzdem genau abgeschätzt werden. S könnte es sich beispielsweise vorstellen einen Jahresurlaub von etwa fünf Wochen für die Beteiligung auf dem Bau zu investieren und würde unter Umständen auch zusätzlich am Wochenende einen weiteren Tag für den Bau aufbringen. Einen Vorteil sieht S vor allem beim Preis. Nach einiger Überlegung gibt er an, dass sich die Einsparung im Bereich eines Drittels der Baukosten bewegen müsste, damit so ein Konzept für ihn attraktiv wäre. Darüber hinaus sieht S mögliche Probleme bei der Verantwortlichkeit für Baumängel sowie Schwierigkeiten bei der Versicherung. Er wünscht sich ein gutes Coaching, damit Vertrauen in die eigene Bauleistung entstehen kann.

Auch E spricht davon, dass es hohe Einsparungen durch den Selbstbau geben müsse, damit sich der Aufwand lohnt. Neben Fragen der Haftung spricht E auch die zusätzliche Belastung für die Gemeinschaft an:

„Weil es ist ja nicht nur die Zeit, die man da reinsteckt, sondern auch die ganze Organisation. Und das ganze ... Das ist ja wieder ganz ein neuer Aspekt, was das Miteinander betrifft glaube ich. Und das ist nicht so leicht. Also das bringt vielleicht auch wieder andere und neue Konfliktpotentiale mit sich, ja. Das ist schon noch mal eine Stufe komplexer glaube ich, wenn man wirklich das Haus selber hinstellt auch. Also von dem her muss es diesen Aufwand, nicht nur im Zeitlichen, sondern auch im Geistigen Sinne, das muss es echt wert sein.“ (IP15)

E ist sich nicht sicher, ob sie an einem Selbstbauprojekt teilnehmen würde. Insbesondere die zusätzliche Belastung im sozialen Bereich scheint sie abzuschrecken.

Zusammenfassend lassen sich junge Familien mit Interesse für Baugemeinschaften als Gruppe beschreiben, die sich vor allem aus pragmatischen Gründen für diese Wohnform entscheidet. Günstige Wohnkosten sind eine zentrale Motivation für die Teilnahme an solchen Projekten. Darüber hinaus spielen weitere praktische Gründe, wie gegenseitige Hilfeleistung und Kinderbetreuung, eine große Rolle. Auch die sozialen Aspekte des gemeinschaftlichen Wohnens werden sehr sachlich betrachtet. Die räumliche Nähe zu den NachbarInnen sowie eine gute Kommunikation ermöglichen ein gutes Sozialleben innerhalb der Hausgemeinschaft. Bei der Wohnqualität legt diese Gruppe insbesondere auf Außenflächen Wert, darüber hinaus sind eine kindgerechte Wohnlage, die angemessene Größe der Wohnung sowie eine gewisse Qualität der im Innenraum verwendeten Materialien besonders wichtig. Mit der gleichen Pragmatik geht diese Gruppe auch an die Entscheidung zum Selbstbau heran. Vorteile werden gegen Nachteile abgewogen und die eigenen Ressourcen zum Selbstbau werden realistisch abgeschätzt. Das größte Hindernis für die Teilnahme am Selbstbau ist der hohe Zeitaufwand. Sollte diese Gruppe an Selbstbauaktivitäten teilnehmen ist eine genaue zeitliche Aufstellung des Bauablaufes sowie eine Übersicht über mögliche Kosteneinsparungen notwendig, damit sie genügend Informationen hat, um eine Entscheidung zum Selbstbau zu fällen. Es ist vorstellbar, dass sich Familien für so ein Projekt entscheiden, die zeitlichen Anforderungen machen eine Teilnahme allerdings unwahrscheinlich.

4.2 Menschen mit Selbstbauerfahrung

Diese Zielgruppe kann nicht über soziodemografische Merkmale definiert werden. Die Zugehörigkeit zu dieser Gruppe ergibt sich stattdessen aus der Erfahrung mit Selbstbaupraktiken,

idealerweise Selbstbau im Kontext des Wohn- und Hausbaus. Durch diese Definition ergibt sich eine sehr breite Gruppenzugehörigkeit, welche die sinnvolle und systematische Auswahl von InterviewpartnerInnen stark erschwert. Zunächst wurde das sogenannte *maker movement* evaluiert, um mögliche Schnittstellen zwischen *makerInnen* und Selbstbau im mehrgeschossigen Wohnbau zu identifizieren. Dem *maker movement* lässt sich ebenfalls keine bestimmte soziale Gruppe zuordnen. Wissenschaftliche Auseinandersetzungen mit *makerInnen* sind rar, einige Forschungsansätze lassen sich in den Bildungswissenschaften finden (Halverson und Sheridan 2014, Buchholz et al. 2014), diese Studien geben allerdings wenig oder gar keine Auskunft über die soziodemografische Zusammensetzung des *maker movements*. Darüber hinaus lassen sich Texte aus der Makerszene selbst finden, die Manifestcharakter besitzen und Auskunft über das Selbstverständnis einiger *makerInnen* geben. Schon die Definition dessen, was eineN *makerIn* ausmacht fällt schwer. Dale Dougherty, ein zentraler Akteur des *maker movements*, definiert die Bewegung wie folgt:

„When I talk about the maker movement, I make an effort to stay away from the word ‘inventor’ – most people just don’t identify themselves that way. ‘Maker’, on the other hand, describes each one of us, no matter how we live our lives or what our goals might be. We all are makers: as cooks preparing food for our families, as gardeners, as knitters.“ (Dougherty 2012, 11)

Aus dieser Definition geht hervor, dass die Zugehörigkeit zum *maker movement* vor allem durch die Selbstidentifikation als *makerIn* bedingt ist. *Making* bezieht sich dabei auf die Herstellung von Dingen und steht dem simplen Kauf von fertigen Produkten gegenüber, an deren Kreation die KonsumentInnen nicht beteiligt sind. Halverson und Sheridan grenzen diese Definition ein und fügen dem Kriterium der eigenen Herstellung eines Dinges die Dimension des Teilens dieser Herstellung innerhalb einer Gemeinschaft hinzu:

“The maker movement refers broadly to the growing number of people who are engaged in the creative production of artifacts in their daily lives and who find physical and digital forums to share their processes and products with others.“ (Halverson und Sheridan 2014, 496)

Auch Dougherty berücksichtigt den Aspekt des Teilens und stellt fest, dass ein gewisser Grad der Verbindung zwischen *makerInnen* es erlaubt hat, eine Bewegung aufzubauen, die ohne diese Verbindungen nur eine Serie von Mikrogemeinschaften wäre, die sich über ein bestimmtes Hobby oder eine bestimmte Aktivität definieren (Dougherty 2012). Das *maker movement* organisiert sich dabei vorwiegend über das Internet, wobei es international auch

eine Reihe sogenannter *maker faires* gibt, auf denen sich die Szene zusammenfindet und ihre Kreationen ausstellt:

„At the Faire, a maker could put an object they created up on a table and have people ask them about it. Having that kind of conversation with a range of people is the essence of the magazine, of the Faires – and perhaps of the whole movement.“
(Dougherty 2012, 11)

Neben der Vernetzung auf *maker faires* und über das Internet organisieren sich einige *makerInnen* auch in sogenannten *makerspaces* oder *fabricationlabs* (kurz *fablab*). *Makerspaces* lassen sich im Deutschen wohl am besten als gemeinschaftliche Werkstätten beschreiben, Räume also, in denen Menschen an ihren Projekten arbeiten können und in denen ihnen die Werkzeuge für diese Arbeit zur Verfügung stehen. Diese Räume und Werkzeuge teilen sie miteinander und können dort auch gemeinsam an Projekten arbeiten. Diese *makerspaces* können dabei von verschiedener Größe sein und sich in der Art der Organisation unterscheiden.

Um das Potential des *maker movements* als Zielgruppe für gemeinschaftlichen Selbstbau zu beurteilen, wurde zunächst ein Experteninterview mit einem Mitarbeiter eines Wiener *fablabs* geführt. Dieses *fablab* besitzt mehrere Standorte in Österreich, es werden dort verschiedene Geräte zur Verfügung gestellt und das Zahlen eines relativ geringen monatlichen Mitgliedsbeitrags berechtigt zur kostenfreien Nutzung dieser Geräte. Neben klassischem Werkzeug können in dem Wiener *fablab* unter anderem 3D-Drucker, eine CNC-Fräse und verschiedene Lasercutter genutzt werden. Allein in Wien hat das *fablab* etwa 1700 zahlende Mitglieder. Laut Aussagen des interviewten Mitarbeiters unterscheiden sich diese Mitglieder sowohl in ihrer Altersstruktur, als auch hinsichtlich der Frequenz und des Zwecks ihrer Aufenthalte in der Werkstatt. Das Alter der Mitglieder reicht dabei von 16 Jahren bis zu einigen wenigen, die über 70 Jahre alt sind. Der Großteil der Mitglieder sei allerdings ungefähr 20 – 30 Jahre alt. Einige Mitglieder seien sehr häufig im Lab, andere kommen etwa ein Mal pro Monat und einige seien nur alle paar Monate dort anzutreffen. Die Motivationen für eine Mitgliedschaft im *Fablab* seien vielfältig. Viele kommen, „weil man hier Sachen machen kann, die man sonst nirgends machen kann“ (IP6). Unter den Mitgliedern seien ArchitekturstudentInnen, die ihre Modelle bauen, KünstlerInnen, die Kunstprojekte dort umsetzen und Start-Ups, die Prototypen fertigen möchten. Manche kommen, weil sie sich einfach an den Maschinen ausprobieren wollen, andere haben einen konkreten Plan etwas zu bauen. Der Interviewte glaubt, dass einige NutzerInnen des *fablabs* Interesse an einem gemeinschaftlichen Selbstbauprojekt im Wohnbau haben könnten, kann auf Anhieb allerdings keine Personen für ein mögliches Interview nennen. Er vermutet das größte Interesse bei *TechnikerInnen*, die in das Lab

kommen, weil sie sich für die Technik interessieren und die Spaß daran haben, sich in eine neue Materie einzuarbeiten. An dieser Stelle ist anzumerken, dass ein gewisses Interesse für die technische Seite, also den Bauprozess selbst, sicher notwendig ist. Auch die Fähigkeit und der Wille sich in neue Materien einzuarbeiten sind für SelbstbauerInnen wichtige Eigenschaften. Zugleich ist dieses Interesse für technische Vorgänge keineswegs ausreichend für die Teilnahme an einem gemeinschaftlichen Selbstbauprojekt. Zunächst muss auch das Bedürfnis nach gemeinschaftlichem Wohnen vorhanden sein und die Bereitschaft, sich langfristig an so ein Projekt zu binden. Darüber hinaus ist ein solches gemeinschaftliches Vorhaben ein komplexes soziales Gefüge, das den SelbstbauerInnen einige Fähigkeiten zur Kommunikation in der Gruppe, zur Bewältigung von Konflikten und zur gemeinschaftlichen Koordination der Arbeit abverlangt. Da der Interviewte, abgesehen vom Verweis auf die *TechnikerInnen*, keinen konkreten Hinweis auf mögliche InterviewpartnerInnen geben konnte und die sinnvolle Auswahl aus 1700 NutzerInnen des *fablabs* ohne weitere Daten nicht möglich ist, wurde in dieser Studie darauf verzichtet, Menschen aus der klassischen, in *fablabs* organisierten, Makerszene zu interviewen. Stattdessen wird der Fokus auf Personen gelegt, die entweder Selbstbauerfahrungen direkt im Hausbereich gesammelt haben oder deren Interesse für gemeinschaftliches Wohnen in Kombination mit Selbstbauambitionen bekannt war.

Ein historisches Beispiel für die gemeinschaftliche, bauliche Selbsthilfe ist die Wiener Siedlerbewegung, die im Zeitraum von 1918 – 1934 etwa 10 % der 66.000 Wohneinheiten, die in diesem Zeitraum fertig gestellt wurden, in genossenschaftlicher Selbsthilfe errichtete (Novy und Förster 1991, 7). In mehreren Phasen baute diese Bewegung eine Vielzahl verschiedener Siedlungen an den Rändern Wiens. Nach einer Phase des wilden Siedelns zu Beginn der Bewegung, schlossen sich die SiedlerInnen schnell in Genossenschaften zusammen und erhöhten somit den Grad der Organisation. Zunehmend bekam die Siedlerbewegung auch Unterstützung von kommunaler Seite, was einerseits ihre Produktivität steigerte, andererseits den Anteil der Selbstorganisation und sozialreformerischer Bestrebungen minderte. Schlussendlich wichen die meist als verdichtete Flachbauten organisierten Siedlungen, größeren, kommunal umgesetzten Wohnbauten in mehrgeschossiger Bauweise. In ihrer letzten Phase hatte die Siedlerbewegung jegliche Selbstorganisation verloren und funktionierte nur noch als kommunal gesteuerte Maßnahme zur Arbeitsbeschaffung (Novy und Förster 1991).

Vereinzelt lassen sich weitere Beispiele für Selbstbauprojekte im Österreich der 1980er Jahre finden. Hier wurden insbesondere in Vorarlberg und der Steiermark einzelne Projekte verwirklicht, bei denen gemeinschaftliches Wohnen und gewisse Selbstbauanteile im Zentrum standen (Förster et al. 1991). Diese Projekte wurden allerdings ebenfalls im verdichteten Flachbau errichtet. In Wien waren solche Projekte gemeinschaftlicher Selbstorganisation

zu dieser Zeit seltener. Beispiele, bei denen die BewohnerInnen in größerem Ausmaß baulich selbst aktiv wurden, gibt es nicht. Seit Ende der 00er Jahre spielen gemeinschaftliche Wohnprojekte auch in Wien wieder eine große Rolle. Mit der Errichtung des *Wohnprojekt Wien* und neuen Baugemeinschaften in der Seestadt Aspern, ist neue Bewegung in diese Thematik gekommen. Projekte mit Selbstbauanteil, die im mehrgeschossigen Wohnbau realisiert wurden, sind allerdings weiterhin nicht bekannt.

Anders sieht die Lage in Deutschland aus, dort wurden mindestens zwei mehrgeschossige Wohnbauten im Selbstbau realisiert. Das erste Beispiel ist das sogenannte *Wohnregal*, welches im Rahmen der IBA 1987 in Berlin fertig gestellt wurde. Das zweite Haus dieser Art wurde 26 Jahre später ebenfalls im Rahmen der Internationalen Bauausstellung in Hamburg realisiert.⁴

Für diese Studie ist insbesondere die NutzerInnenstruktur solcher Projekte interessant. Die Wiener Siedlerbewegung wurde vor allem von finanziell besser gestellten ArbeiterInnen dominiert (Förster et al. 1991). Darüber hinaus zeichneten sich einzelne Siedlungen durch eine starke Homogenität ihrer BewohnerInnen aus, nur auf genossenschaftlicher Ebene war eine gewisse Heterogenität gegeben (Novy und Förster 1991). Für die einzelnen Selbstbauprojekte in Österreich liegen keine Daten über die BewohnerInnenstruktur vor. Auch für die modernen Beispiele des mehrgeschossigen Wohnbaus in Deutschland lassen sich kaum Angaben über die BewohnerInnen finden. Im Expertengespräch mit einem Bewohner des Wohnregals in Berlin, konnte zumindest in groben Zügen festgestellt werden, wer sich an diesem Projekt beteiligt hat. Insgesamt gibt es im Berliner Wohnregal 12 Wohneinheiten. Der Interviewte selbst ist zum Projekt dazu gestoßen, weil einige Familien mit kleinen Kindern wegen Planungsverzögerungen ausstiegen. Er war damals Student und hat dort mit Freunden eine Wohngemeinschaft gegründet. Insgesamt gab es zu Projektbeginn drei Wohngemeinschaften. Die BewohnerInnen des Hauses wurden durch die Öffentlichkeitsarbeit der IBA für das Projekt gewonnen und seien deshalb sehr unterschiedlich gewesen. Es gab sowohl Alleinstehende, als auch junge Familien, die in das Haus einzogen. Die meisten BewohnerInnen kannten sich vor Beginn des Projekts nicht und wuchsen erst im Bauprozess zu einer Hausgemeinschaft zusammen. Das Projekt wurde im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus realisiert. Um eine hohe soziale Durchmischung zu erreichen, wurde – wie sonst üblich – kein Wohnungsberechtigungsschein verlangt, der nur bestimmten Einkommensgruppen ausgestellt wird. Der Interviewte spricht davon, dass deshalb einige der BewohnerInnen schon zum Zeitpunkt des Baus weit über dem Einkommensdurchschnitt für sozialen Wohnungsbau lagen und eigentlich nicht auf geförderten Wohnbau angewiesen waren.

⁴ BeL – Sozietät für Architektur BDA / Grundbau und Siedler (Fertigstellung 2013).

Für das Selbstbauprojekt *Grundbau und Siedler* in Hamburg liegen keine Daten über die BewohnerInnenstruktur vor. Es handelt sich bei diesem Objekt ebenfalls um ein mehrgeschossiges Wohnhaus mit 12 Wohneinheiten, das von den NutzerInnen selbst ausgebaut werden sollte. Der Rohbau wurde von einer professionellen Baufirma errichtet und für den Ausbau standen Ausbaupakte inklusive der Materialien für die BewohnerInnen zur Verfügung. Diese konnten dabei auswählen, welche Ausbauarbeiten sie selbst ausführen wollen und für welche der Bauherr beauftragt werden sollte. Die Ausbaupakete ermöglichten den BewohnerInnen eine zeitlich flexible Gestaltung des Selbstausbaus der eigenen Wohnung. Die zukünftigen NutzerInnen wurden über eine Annonce in der Zeitschrift *IBA_Blick* angesprochen. Aufgrund dieser Anzeige meldeten sich zunächst 35 InteressentInnen. In der ersten Vermarktungsphase konnten allerdings nicht genügend InteressentInnen gefunden werden und erst nach einem weiteren Ausbau des Hauses, konnten alle Wohneinheiten belegt werden. Die Gruppe setzte sich dabei zur Hälfte aus Menschen zusammen, die Eigentum an ihrer Wohneinheit erwarben und zur Hälfte aus Personen, die zur Miete wohnen (IBA Hamburg GmbH und Petersen 2013).

Insgesamt lassen sich nur wenige Hinweise darauf finden, welche sozialen Gruppen insbesondere an Selbstbau interessiert sind. Es konnte allerdings teilweise evaluiert werden, warum sich Menschen zum Selbstbau entscheiden. Eine Studie über Do-it-Yourself (DIY) Aktivitäten in Britischen Haushalten hat ergeben, dass die Entscheidung bestimmte Reparatur und Renovierungsarbeiten im Haus selbst durchzuführen auf eine Mischung aus ökonomischen Beweggründen und anderen Gründen zurückgeführt werden kann (Williams 2004). Aus 511 Interviews in zwei Englischen Städten geht hervor, dass sich 44 % der Haushalte mit geringeren Einkommen aus ökonomischen Gründen für DIY entscheiden, während dies nur bei 10 % der Haushalte mit größeren Einkommen der Fall ist (Williams 2004, 275). Williams möchte damit zeigen, dass Ansätze, die DIY-Aktivitäten als „lifestyle choice“ und damit als Form von *agency* charakterisieren, ökonomische Zwänge vernachlässigen und somit die Realität nur schlecht abbilden können (Williams 2004). Er weist nach, dass DIY als Entscheidung der eigenen Lebensweise nur in wohlhabenderen Haushalten dominiert, Menschen mit niedrigeren Einkommen werden hauptsächlich durch ökonomische Zwänge zu dieser Entscheidung getrieben (Williams 2004).

In einer anderen Fallstudie wird ein DIY-Renovierungsprojekt in Deutschland beschrieben und mit Ansätzen zu DIY als *urban practice* verbunden (Grubbauer 2015). Grubbauer kommt zu dem Schluss, dass Selbstbau nicht ausschließlich über ökonomische Beweggründe erklärt werden kann, sondern auch als persönliche Entscheidung verstanden werden muss, die aufgrund früherer Erfahrungen mit Selbstbau, wegen des Willens Neues zu lernen und der persönlichen Gestaltung des Projekts getroffen wird.

Im Interview mit dem Vorsitzenden eines Vereins, der es sich zum Ziel gemacht hat, Selbstbauwissen und Techniken zu vermitteln, konnten diese Erkenntnisse ausgeweitet werden. Der Verein betreibt Baustellen mit Selbstbauanteil, an denen sich verschiedene Menschen freiwillig beteiligen, ohne, dass sie dafür eine Bezahlung erhalten. Der Interviewte gab an, dass sich ein großer Teil der Freiwilligen an diesen Projekten beteiligt, um sich Wissen und Techniken anzueignen, die sie bei eigenen Projekten anwenden können. Oft stehe der Wunsch nach dem Selbstausbau eines Hauses auf dem Land hinter der Teilnahme an den Selbstbauworkshops. Viele der TeilnehmerInnen möchten sich allerdings nicht über einen längeren Zeitraum für ein Projekt verpflichten, weshalb es auf einigen Baustellen zu einer hohen Fluktuation der Freiwilligen gekommen sei. Einige SelbstbauerInnen nehmen aber auch an diesen Projekten teil, weil sie eine große Passion für den Selbstbau hegen, diese TeilnehmerInnen seien auf den Baustellen oft besonders engagiert. Am besten lasse sich eine hohe Motivation und großes Engagement auf der Baustelle erreichen, wenn die TeilnehmerInnen den Sinn hinter ihrer Tätigkeit sehen und einen persönlichen Nutzen aus dem Endprodukt ziehen können. Eine extrinsische Motivation scheint also, trotz des bestehenden Interesses für Selbstbau, notwendig zu sein.

Für die Zielgruppeninterviews wurden exemplarisch Personen ausgewählt, die bereits Erfahrungen mit Selbstbau gesammelt haben. Die interviewte Person L ist 27 Jahre alt und hat bei der Errichtung einer kleinen Hütte mitgewirkt und sich ihr derzeitiges Zimmer in einem Wohnprojekt selbst gebaut. Dieses Wohnprojekt befindet sich in der Nähe Wiens und beherbergt etwa sieben bis zehn BewohnerInnen. Die BewohnerInnen kommen aus verschiedenen Richtungen, seien aber „irgendwie alle aus der gleichen Suppe“ (IP16). L betrachtet das Zusammenleben als Gemeinschaft, die über gemeinsames Wohnen hinausgeht:

„Gemeinsam kannst du halt einfach viel viel mehr machen, es ist halt ... wenn du deinen Rückzugsraum hast, dein Refugium hast, dann ist das für mich echt voll die präferierte Wohn-, Lebens-, Beschäftigungsform, weil ... genau also nicht nur zusammen wohnen, sondern zusammen leben und gestalten und halt einfach ... weiß nicht ... spinnerte Visionen haben und dann einfach probieren, dass man es umsetzt.“ (IP16)

Das Wohnprojekt besitzt einen Garten und eine gemeinsame Werkstatt und L gefällt die gemeinsame Arbeit an verschiedenen Projekten. Es gibt häufiger Konflikte, diese werden aber durch gemeinsame Diskussionen ausgeräumt. L empfindet die Diskussionen mit den anderen BewohnerInnen als anstrengend aber trotzdem bereichernd. L ist mit ihrer Wohnsituation eigentlich sehr zufrieden, möchte aber trotzdem umziehen, da sie sich wünscht auf einem größeren Hof zu wohnen, auf dem sie landwirtschaftlich aktiv werden kann. Ihr Traum

ist es, mit mehreren Menschen auf einem Bauernhof zu leben. Idealerweise sollte es dort eine alte Scheune geben, die L im Selbstbau zu einem Wohnhaus umfunktionieren möchte. Darüber hinaus wünscht sie sich Schafe und Ackerland sowie ein kleines Stück Wald. Das nächste städtische Zentrum sollte mit dem Rad in 30 bis 45 Minuten zu erreichen sein.

Mit Selbstbau ist L zum ersten Mal im Jahr 2013 in Kontakt gekommen, als sie an einem Workshop teilnahm. Nach diesem Workshop hat L mit ihrem damaligen Lebenspartner eine kleine Hütte im Selbstbau errichtet. Diese Erfahrung gefiel ihr sehr gut und sie gibt an, viel dabei gelernt zu haben. L interessiert sich besonders für natürliche Materialien:

*„[...] da hat sich dann irgendwie so der Wunsch oder das Bedürfnis ein Zuhause für Menschen zu machen, was für Tiere, für uns und halt einfach für alle Lebewesen nicht giftig ist, weil damit so voll viel zusammenspielt ... wie das Raumklima ist, wie ich mich fühle, [...] und halt einfach von den Rohstoffen her, was verwende ich, was gibt's sowieso, was hat das für einen Primärenergiewert, woher kommt das? [...]“
(IP16)*

In ihrem Wohnprojekt hat sie sich dazu entschlossen, ebenfalls ein Selbstbauprojekt zu realisieren. Sie hat dort eine Garage zu einem Zimmer für sich selbst umgebaut. Insgesamt zeigt L großes Interesse an verschiedenen Bautechniken. Sie könnte sich gut vorstellen an einem Selbstbauprojekt teilzunehmen. Besonders wichtig sind ihr dabei die Erfahrungen, die sie im Bauprozess sammeln kann. L hat viel Spaß daran neue Dinge zu lernen. Zeitlich würde sie je nach Projekt verschiedene Prioritäten setzen. Ihr Traumprojekt von einer Scheune dürfte so lange dauern, wie es nötig ist. L möchte momentan zwar in eine ländliche Gegend ziehen, könnte sich aber vorstellen an einem Projekt am Stadtrand mitzuwirken, wenn ihre Lebensumstände dies erlauben. Ein Lebensumstand, der sie zur Rückkehr in die Stadt bewegen könnte, wäre beispielsweise eine neue Ausbildung.

Im zweiten Interview wurde Person F (IP17) interviewt, die ebenfalls Selbstbauerfahrung besitzt. F ist 32 Jahre alt, besitzt einen Universitätsabschluss und arbeitet als Angestellte für 30 Stunden pro Woche. Sie hat im Jahr 2014 einen Container zu einer Wohnung ausgebaut und ein Jahr lang dort gelebt. F entschied sich den Container auszubauen, weil sie auf kleinem Raum leben wollte. Ihr Traum ist es, in einem Holzwohnwagen zu leben. Für den Selbstausbau entschied sie sich, weil sie wissen wollte, wie sich so ein Projekt realisieren lässt. Sie entschied sich dabei für baulich einfache Lösungen, damit sie selbst in der Lage ist, alles zu reparieren. Den Container versteht sie als Testlauf für das Leben auf engstem Raum. Vor diesem Projekt hatte F keine Selbstbauerfahrung.

Derzeit wohnt F in Wien in einer Wohnung mit einer Wohnfläche von knapp 30 Quadratmetern. Der Platz ist für sie ausreichend, sie würde sich aber mehr Grün um die Wohnung herum wünschen. Insgesamt ist F mit ihrer Wohnsituation eher unzufrieden. Langfristig möchte sie nicht in der Stadt leben. Sie wünscht sich eine bewegliche Wohnung aus Holz, die sie irgendwo in den Wald stellen möchte. Eventuell würde F diese mobile Wohnung auch in Gemeinschaften abstellen, um dort mit anderen Menschen zu leben. Insgesamt wird F von dem Wunsch nach einem minimalistischen Leben angetrieben. Sie möchte nur wenige Ressourcen verbrauchen und den Raum auf dem sie lebt minimieren. Auch ihre laufenden Kosten möchte sie gering halten, deshalb würde sie Wohnungseigentum bevorzugen. Die Betriebskosten ihrer Unterkunft sollten sich auf maximal 200 € belaufen.

Grundsätzlich ist F sehr interessiert am Selbstbau und könnte sich unter Umständen auch vorstellen, an einem gemeinschaftlichen Selbstbauprojekt teilzunehmen. Für ein Projekt, das ihr persönlich wichtig ist, würde sie sich die notwendige Zeit nehmen. Maximal könnte sie sich vorstellen ein Jahr lang an so einem Projekt zu arbeiten, bevor ihr die Energie ausgeht.

Gemeinsam ist beiden Interviewten, dass sie geringfügig jünger sind, als klassische BaugruppeninteressentInnen. Darüber hinaus haben beide eine klare Vorstellung davon, wie sie zukünftig leben möchten. Die Interviewten zeigen eine starke Verbundenheit zur Natur und bevorzugen eine alternative Lebensweise. Selbstbau ist für die Interviewten eine Möglichkeit des Wissens- und Erfahrungserwerbs. Für ihr Wunschprojekt sind beide bereit, viel persönliche Energie zu investieren. Ihre Wohnwünsche sind stark mit ihren ideellen Vorstellungen einer bestimmten Lebensweise verbunden und unterliegen nicht den gleichen pragmatischen Abwägungen, wie es bei der Zielgruppe *junge Familie* der Fall ist. In ihrer Motivation unterscheiden sie sich dabei beispielsweise von dem Bewohner des Berliner Wohnregals, der sich für den Selbstbau entschied, weil es in seinem finanziellen Rahmen keine anderen Möglichkeiten gab. Für ein gemeinschaftliches Selbstbauprojekt im urbanen Raum wären die interviewten Personen eher ungeeignet. Beide haben die Vorstellung von einem konkreten Projekt, das sich nicht ohne Problem mit einem urbanen Selbstbauprojekt vereinen lässt. Es ist anzunehmen, dass Menschen, die sich aus einer intrinsischen Motivation heraus zum Selbstbau entscheiden und stark von der Vorstellung einer bestimmten Lebensweise getrieben werden, nur schwer für Projekte zu begeistern sind, die diesen Vorstellungen nicht entsprechen.

4.3 Menschen in der Lebensmitte

In der wissenschaftlichen Forschung zu Baugemeinschaften oder Wohnprojekten werden oft Menschen in der Lebensmitte als zunehmend wichtige Zielgruppe für gemeinschaftliche

Wohnformen genannt. Insbesondere der demografische Wandel, der Rückgang der klassischen Kernfamilie und eine hohe Mobilität innerhalb bestehender Familien mache solche Wohnformen für ältere Menschen besonders interessant (Sandstedt und Westin 2015, Fedrowitz und Matzke 2013). Verschiedene Publikationen setzen das Alter für diese Zielgruppe bei 40 bis 55+ an (Sandstedt und Westin 2015, Scanlon und Arrigoitia 2015). Wichtig ist dabei nicht das genaue Alter, sondern eine ähnliche Lebenssituation, die diese Gruppe verbindet. Gutmann und Reppé beschreiben diese Lebenssituation als die „nachfamiliäre bzw. nachelterliche und zum Teil [...] die nachberufliche Lebensphase“ (Gutmann und Reppé 2008, 8). Diese Gruppe befindet sich im sogenannten dritten Lebensabschnitt: Kinder – wenn vorhanden – sind bereits erwachsen und wohnen nicht mehr bei den Eltern, Scheidungen oder Trennungen sind häufig und beruflich reduzieren viele ihre Arbeitszeit oder sind bereits in Pension. Menschen in der Lebensmitte, die in einer gemeinschaftlichen Wohnform leben, sind häufig Frauen, waren oder sind berufstätig, sind gut ausgebildet und gehören zur Mittel- oder gehobenen Mittelschicht (Sandstedt und Westin 2015). Ihr Einkommen ist relativ hoch (Kehl und Then 2013), es interessieren sich allerdings auch Menschen ohne akademischen Abschluss und mit geringeren Einkommen für gemeinschaftliche Wohnformen (Fedrowitz und Matzke 2013).

Die Motivation sich an einer Baugemeinschaft oder einem Wohnprojekt zu beteiligen ist vielfältig, oft steht aber der Erhalt der eigenen Autonomie, der Wunsch nach einer beständigen Nachbarschaft und gegenseitiger Unterstützung, die Verkleinerung der eigenen Wohnung sowie ihre barrierefreie Gestaltung im Vordergrund (Fedrowitz und Matzke 2013, Kang, Lyon, und Kramp 2012). Es hat sich gezeigt, dass gemeinschaftliches Wohnen im Alter die gesundheitliche Situation der BewohnerInnen positiv beeinflusst und ein geringerer Einsatz professioneller Pflege notwendig ist (Kehl und Then 2013). In Wien gibt es erste Beispiele für gemeinschaftliche Wohnformen, die sich aktiv mit den Bedürfnissen älterer Menschen auseinandersetzen. Im 16. Wiener Gemeindebezirk wurde 2011 ein Projekt für Menschen ab 55 Jahren realisiert, bei dem die BewohnerInnen in die Planung involviert waren und wo über verschiedene Gemeinschaftsflächen und gemeinsame Aktivitäten ein aktives Miteinander gefördert werden soll (Gutmann und Reppé 2008). Auch im neuen Baugemeinschaftsgebiet der Seestadt Aspern hat beispielsweise die Baugruppe LiSA eine Wohnung für eine betreute SeniorInnen-WG zur Verfügung gestellt.

In den ExpertInneninterviews hat sich bestätigt, dass Menschen in der Lebensmitte für gemeinschaftliche Wohnformen besonders interessant sind. Die Leiterin einer Baugemeinschaftsberatung gab im Interview an, dass sich ältere Menschen vor allem für Projekte interessieren, die nicht auf Eigentum beruhen, sondern ein Mietmodell bevorzugen. Oft werde die Angst vor der Vereinsamung im Alter als Grund für das Interesse an Wohnprojekten an-

gegeben. Abgesehen von den Eigentumsverhältnissen innerhalb eines Projektes gibt es auch spezielle Wohnqualitäten, die für diese Zielgruppe besonders wichtig sind. Zunächst ist hier natürlich die Barrierefreiheit der Wohnung und der Wohnanlage zu nennen, darüber hinaus sind natürliches Licht, der Blick ins Freie, neutrale Farben und Energieeffizienz wichtige Themen (Kang, Lyon, und Kramp 2012). Bei der Wohnungsgröße scheinen 2-Zimmer Wohnungen mit einer Größe von 50 bis 60 Quadratmetern besonders begehrt zu sein (Gutmann und Reppé 2008).

Entsprechend der Erkenntnisse aus der Literatur wurden Personen aus dieser Zielgruppe ausgewählt, um zu überprüfen, ob nicht nur ein Interesse an gemeinschaftlichem Wohnen, sondern möglicherweise auch an Selbstbau besteht. Darüber hinaus wurde in den ExpertInnengesprächen über mögliche Selbstbauambitionen dieser Gruppe gesprochen.

Die ExpertInnen vermuteten, dass Menschen in der Lebensmitte eher kein Interesse daran haben, selbst am Bau mitzuwirken. Eine Stadtsoziologin sagte dazu:

„Eher nicht. Das ist einfach eine Überforderung. Also was ich so in Baugemeinschaften sehe, sagen die immer sofort, aber nur, wenn sie nicht mit Hand anlegen müssen.“ (IP3)

Die Leiterin einer Baugemeinschaftsberatung wies allerdings darauf hin, dass ältere Menschen vielleicht nicht direkt beim Bau mitwirken würden, stattdessen aber organisatorische und logistische Aufgaben übernehmen könnten (von Projektadministration und Verwaltung bis hin zu Kochen und Kinderbetreuung).

Für die Zielgruppeninterviews wurden mehrere Menschen ausgewählt, bei denen ein Interesse an gemeinschaftlichen Wohnformen bekannt war. T lebt seit 2013 in einer Wiener Baugemeinschaft, O hat konkretes Interesse an einer in Planung befindlichen Baugemeinschaft und G hegt ein allgemeines Interesse am gemeinschaftlichen Wohnen, hat aber keine konkreten Pläne bei einem Projekt einzusteigen. Entsprechend der beobachtbaren Verteilung bei bestehenden Projekten wurden Interviews mit zwei Frauen und einem Mann geführt. Das Alter der Interviewten reicht von 47 bis 61 Jahren und bildet somit ein breites Altersspektrum ab. T besitzt einen universitären Abschluss, G hat eine Lehre absolviert und O hat die Schule mit der Matura abgeschlossen. T und O leben allein und G lebt gemeinsam mit seiner Frau und seinem 18-Jährigen Sohn. O und G sind in Vollzeit berufstätig und T ist bereits in Pension. Das Nettohaushaltseinkommen der Interviewten liegt zwischen 1600 und 3000 Euro.

Das Interesse am gemeinschaftlichen Wohnen war bei allen drei InterviewpartnerInnen gegeben. Die Motivation ergab sich sowohl aus praktischen, als auch aus eher ideellen Gründen. Praktische Gründe waren die Reduktion von Eigentumserwerbs- oder Mietkosten, die Reduktion von Lebenshaltungskosten, die Verfügbarkeit von schneller Hilfe im Alltag und die gemeinschaftliche Nutzung verschiedener Dinge (Werkstatt, Gästewohnung). Im ideellen Bereich nannten die Interviewten ein allgemeines Interesse an der Gemeinschaft und gemeinschaftlichen Prozessen, die Nähe zur Natur und die Angst vor der Vereinsamung im Alter als Gründe für das Interesse am gemeinschaftlichen Wohnen.

Bei den Wohnwünschen ergab sich für die drei Interviewten ein unterschiedliches Bild, es lassen sich allerdings auch einige Gemeinsamkeiten feststellen. Allen ist die eigene Wohnung als privater Rückzugsort sehr wichtig. Die drei InterviewpartnerInnen wünschen sich einen direkten Zugang von ihrer Wohnung zu Außenflächen. Von zwei Interviewten wird ein Garten bevorzugt, während eine Interviewte mit einem Balkon sehr zufrieden ist. T zeigte sich mit ihrer Wohnsituation insgesamt sehr zufrieden. Sie bewohnt eine 57 Quadratmeter Wohnung mit 2 Zimmern und einer großen Wohnküche. O wünschte sich ebenfalls eine eher kleine Wohnung, während G, der gemeinsam mit seiner Familie lebt, sich eine Wohnungsgröße von etwa 100 Quadratmetern vorstellt. Eine ökologische Bauweise und die Verwendung nachwachsender Rohstoffe waren allen Interviewten wichtig, Energieeffizienz wurde von einer Interviewten als wichtige Wohnqualität genannt. Als gewünschtes Wohnumfeld bevorzugten O und G eine ländliche Gegend und T lebt gezielt in der Stadt. T hat diesen Wohnort wegen der besseren Infrastruktur und insbesondere wegen des kulturellen Angebots gewählt. Das Leben auf dem Land wäre für T keine Option. Die beiden anderen InterviewpartnerInnen wünschen sich vor allem Nähe zur Natur. O lebt bisher in der Stadt und möchte auch in gewisser räumlicher Nähe zur Stadt verbleiben, um ihren Arbeitsweg möglichst kurz zu halten. G lebt momentan nicht in der Stadt und lehnt das Leben in der Stadt generell ab.

Die drei InterviewpartnerInnen halten eine Teilnahme an Projekten, bei denen sie sich selbst am Bau beteiligen müssen für eher unwahrscheinlich. G lehnte eine Beteiligung aufgrund seiner Berufstätigkeit generell ab, während T aus physischen Gründen nicht an Selbstbautätigkeiten teilnehmen möchte. O, die mit 47 Jahren jüngste Interviewpartnerin, könnte sich Selbstbau bis zu einem gewissen Grad vorstellen. Sie zeigte sich allerdings besorgt darüber, ob im Selbstbau verrichtete Arbeiten auch eine entsprechende Qualität liefern würden und hatte großes Bedürfnis nach professioneller Anleitung. Schlussendlich schätzte auch sie ihre Möglichkeiten zum Selbstbau, wegen ihrer vollberuflichen Tätigkeit, als eher gering ein. Dieses Bild deckt sich insgesamt mit den Einschätzungen der ExpertInnen.

Zusammenfassend gesehen ist diese Zielgruppe also zumindest für die direkte Teilnahme am Bau eher ungeeignet. Hier spielen insbesondere zeitliche Faktoren und – im fortgeschrittenen Alter – physische Aspekte eine Rolle. Es zeigt sich in dieser Gruppe allerdings ein großes Interesse an der Gemeinschaft und die Bereitschaft zum gemeinsamen Miteinander. Die Übernahme anderer Tätigkeiten, die nicht direkt mit dem Bau zusammenhängen, wäre vorstellbar. Einerseits könnte hier eventuell vorhandenes Wissen, beispielsweise im Bereich Finanzen oder Verwaltung, genutzt werden, andererseits könnten eventuell weitere Tätigkeiten zur Unterstützung der Gruppe ausgeübt werden.

4.4 Geflüchtete

Mit rund 89.000 Asylanträgen im Jahr 2015 hat sich die Zahl der Schutzsuchenden in Österreich im Vergleich zum Vorjahr verdreifacht (Bundesministerium für Inneres 2015). Im September 2015 reisten bis zu 200.000 Geflüchtete durch Österreich, um dann in anderen Europäischen Staaten Asyl zu beantragen (Springer 2015). Bereits im August 2015 berichtete Amnesty International von desolaten Zuständen in der *Bundesbetreuungsstelle-Ost*, der zentralen Erstaufnahmestelle für AsylwerberInnen in Traiskirchen. Ende Juli 2015 wohnten in der für 1.800 Personen ausgelegten Unterkunft 4.500 Personen (Amnesty International Österreich 2015). Weitere Unterkünfte waren überfüllt und befanden sich in ähnlichen Zuständen. Angesichts dieser Situation wird deutlich, dass Wohnraum für Geflüchtete eine wichtige und knappe Ressource ist. Innovative und kostensparende Lösungen sind hier notwendig, um den Geflüchteten eine angemessene und menschenwürdige Wohnstätte bieten zu können. Aufgrund dieser – noch immer angespannten – Wohnsituation für viele Geflüchtete in Österreich, haben wir in dieser Studie auch das Potential für Selbstbauprojekte mit Geflüchteten bewertet. Erste Erfahrungen haben gezeigt, dass Selbstbauprojekte geeignet sind, Notlagen zu mindern, den Alltag von Schutzsuchenden zu verbessern und den Austausch zwischen Geflüchteten und der örtlichen Bevölkerung zu fördern. Beispielhaft soll hier das Projekt *displaced* angeführt werden. *Displaced* ist ein Projekt, das gemeinsam von der Architekturfakultät der TU Wien, der Universität für angewandte Kunst Wien, dem Roten Kreuz sowie verschiedenen Freiwilligen und Nachbarschaftsinitiativen in der größten Wiener Flüchtlingsunterkunft im Jahr 2015 und 2016 durchgeführt wurde (Harather und Stuefer 2016b). Das Projekt wurde für sein Engagement mit der Sozialmarie 2016 ausgezeichnet (Sozialmarie 2016). Das *displaced*-Projekt wurde in einer Wiener Flüchtlingsunterkunft umgesetzt, die zunächst für bis zu 1500 Geflüchtete als Notquartier genutzt wurde und später als dauerhafte Unterkunft für 800 AsylwerberInnen fungierte und Platz für bis zu 200 Transitgäste bot. Im Rahmen verschiedener Lehrveranstaltungen der TU-Masterstudiengänge Architektur und Raumplanung arbeiteten die Studierenden gemeinsam mit den BewohnerInnen der Unterkunft, um dort die Wohnqualität zu verbessern und dringende Maßnahmen im In-

nenraum umzusetzen. Mit der Hilfe Freiwilliger, Studierender und der BewohnerInnen wurden verschiedene Projekte realisiert. Unter anderem gab es einen Kindergarten, Deutschkurse und eine gemeinschaftliche Werkstatt, in der Geflüchtete und Studierende gegenseitig voneinander lernten (Harather und Stuefer 2016a). Darüber hinaus gibt es weitere Projekte in Wien, die Selbstbau und die Arbeit mit Geflüchteten verbinden. Das von der Caritas geführte Social-Business „Magdas Hotel“ ist ein weiteres Beispiel für eine solche Zusammenarbeit. Hier wurde eine ehemalige SeniorInnenresidenz zu einem Hotel umgebaut, in dem hauptsächlich Geflüchtete und Langzeitarbeitslose das Personal stellen. Beim Umbau des Hotels wurden die MitarbeiterInnen einbezogen und stellten Teilweise die Inneneinrichtung im Selbstbau her (Braun 2015). Auch in Wiener Baugemeinschaftsprojekten gibt es verschiedene Bestrebungen Geflüchtete zu integrieren. Das Wohnprojekt Sargfabrik und das *Wohnprojekt Wien* stellen jeweils eine Wohnung zu besonderen Konditionen für Geflüchtete bereit, auch das, sich in der Entstehung befindende, Baugemeinschaftsprojekt B.R.O.T. Pressbaum (NÖ) möchte eine Wohnung für Geflüchtete zur Verfügung stellen.

Im Rahmen dieser Studie wurde in leitfadengestützten Interviews mit ExpertInnen auf die Frage eingegangen, ob Selbstbauprojekte mit Geflüchteten im Geschosswohnbau eine realisierbare Möglichkeit sind. Darüber hinaus wurde ein persönliches Interview mit einem Schutzsuchenden durchgeführt, um dessen Interesse für Selbstbau, sowie seine Wohnbedürfnisse abzufragen.

Im ExpertInneninterview sagte eine deutsche Stadtsoziologin, dass Projekte mit Geflüchteten nur schwer realisierbar seien, da die öffentliche Verwaltung für experimentelle Projekte nur wenig Offenheit zeige:

„Das versuchen wir im Moment ganz vehement, aber die lassen einen einfach da nicht ran, weil der Staat sozusagen natürlich die Verfügung über die Grundstücke behalten will und die Flüchtlinge natürlich auch Grundstücke nicht kaufen können, selbst die Frage der Beteiligung am Bauen ist extrem schwierig durchzusetzen, obwohl ich das ein ganz wichtiges Thema fände und da, glaube ich, sind auch Ressourcen, Kompetenz- also im Sinne von handwerklichen Kompetenzen und Möglichkeiten da und man könnte Flüchtlinge damit in Tätigkeit bringen und sie aus dieser sinnlosen Warterei rausholen, aber da- Wir versuchen im Moment in zwei Projekten da einen Fuß auf die Erde zu kriegen, aber in dem einen hat die Stadt gesagt, nein, nein, sie bauen jetzt doch selber und es wäre zu kompliziert mit den Flüchtlingen, bis man die anleitet und so.“ (IP3)

Eine Möglichkeit sieht die Soziologin in der Zusammenarbeit mit der Kirche, da diese sich ohnehin für Geflüchtete engagiert und darüber hinaus einen großen Immobilienbesitz vorweist. Ein Projekt mit Geflüchteten, das auf einem kirchlichen Grundstück realisiert würde, hätte nicht das Problem sich mit den offiziellen Stellen bei der Stadt auseinandersetzen zu müssen. Je nach Gesetzeslage müssen allerdings noch weitere Problematiken geklärt werden. Darunter fallen beispielsweise Fragen der Haftung, der Versicherung sowie der Arbeitserlaubnis für AsylwerberInnen.

Entsprechend der Erkenntnisse aus den ExpertInneninterviews wurde ein Interview mit einem 26-Jährigen Asylwerber aus Iran geführt, der eine Ausbildung in einem Handwerksberuf besitzt und in seinem Heimatland 10 Jahre lang in diesem Beruf tätig war. Er hat in Wien bereits an einem Projekt teilgenommen, bei dem er gemeinsam mit Studierenden in einer Werkstatt gearbeitet hat. Die Arbeit in diesem Projekt gefiel ihm sehr gut, insbesondere schätzte er die offene Atmosphäre und den regen Austausch verschiedenster Ideen. Momentan wohnt der Interviewte in einer großen Gemeinschaftsunterkunft für AsylwerberInnen. Mit seiner Wohnsituation ist er sehr unzufrieden. In der Unterkunft herrsche mangelnde Sauberkeit und Hygiene. Der Interviewte berichtete außerdem davon, dass ein Nachbar sich kürzlich das Leben nahm, indem er aus dem Fenster sprang.

Auf die Frage nach seinen Wünschen für eine bessere Wohnsituation nannte der Interviewte zuerst den Wunsch nach einer eigenen Werkstatt, die groß genug ist, um damit seinen Lebensunterhalt zu verdienen. Einen Teil der Werkstatt möchte er für Projekte mit Studierenden bereitstellen. Er würde gern mit seiner Familie leben und schätzt es sehr, dass es in Österreich so grün ist. Er möchte allerdings in der Stadt wohnen.

Dem Interviewten wurden drei Bilder mit verschiedenen Darstellungen von Selbstbau-Baustellen vorgelegt. Er zeigte großes Interesse an den Bildern und stellte viele Fragen zu den abgebildeten Bauverfahren. Eines der Bilder erinnerte ihn an die Bauweise traditioneller Häuser in seiner Heimat. Der Interviewte sagte, dass er am liebsten mit natürlichen Materialien arbeite und sich sehr gut vorstellen könnte auf einer Selbstbau-Baustelle mitzuwirken. Gemeinschaftlichem Zusammenleben stand der Interviewte allerdings sehr skeptisch gegenüber. Er betonte, dass er privat mit seiner Familie leben wolle und sein Wohnraum nicht für andere zugänglich sein soll. Schlussendlich gab er an, dass ein gemeinschaftliches Wohnprojekt nichts für ihn sei.

Insgesamt ergibt sich aus diesen Daten ein durchmisches Bild. Selbstbauprojekte mit Geflüchteten gestalten sich allein schon aufgrund der komplexen Struktur verschiedener Stakeholder schwierig. Zunächst braucht es eine Organisation oder Initiative, die gemeinsam mit

Schutzsuchenden ein solches Projekt realisieren möchte. Bisher haben sich häufig Universitäten, Studierende, NGOs und Kunstschaffende als InitiatorInnen verschiedener Mitmachprojekte betätigt. Für ein Selbstbauprojekt im Geschosswohnbau müssten bei den InitiatorInnen große finanzielle und personelle Ressourcen vorhanden sein, um so ein komplexes Vorhaben richtig planen und umsetzen zu können. Auf Seiten der öffentlichen Verwaltung gibt es verschiedene Stellen auf Kommunal-, Landes- und Bundesebene, die die Umsetzung dieses Projektes ermöglichen müssten. Aus der Erfahrung heraus ist deren Bereitschaft dazu allerdings gering. Darüber hinaus gibt es unter Umständen rechtliche Einschränkungen, die vor Beginn des Projektes geklärt werden müssen. Eine Möglichkeit der leichteren Grundstückssuche besteht eventuell in der Zusammenarbeit mit der Kirche, wobei hier natürlich ein weiterer Stakeholder mit eigenen Ansprüchen hinzukommen würde. Als Hauptbeteiligte ergeben sich natürlich auch einige Fragen für die Geflüchteten selbst. Schutzsuchende in Österreich sind eine sehr heterogene Gruppe mit verschiedenen Hintergründen und Bedürfnissen. Hier müssten diejenigen identifiziert werden, die Interesse hätten und bereit wären viel Energie und Arbeit für solch ein Projekt aufzubringen. Sicherlich können sich nicht alle Geflüchteten die Teilnahme an einem Selbstbauprojekt vorstellen. Es ist beispielsweise vorstellbar, dass viele von ihnen andere Prioritäten haben und sich beispielsweise möglichst schnell in den Arbeitsmarkt integrieren wollen oder zunächst ihre Deutschkenntnisse vertiefen möchten. Darüber hinaus hat sich aus dem Interview mit einem Geflüchteten ergeben, dass Selbstbau zwar eine Option wäre, das gemeinschaftliche Zusammenleben aber auf Ablehnung stößt. Schutzsuchende, die sich in Österreich befinden, haben einen langen und mühsamen Weg hinter sich. Insbesondere privater Raum für den Rückzug ist auf diesem Weg kaum vorhanden. Aufgrund des ständigen Zusammenlebens auf engstem Raum, zum Teil in Unterkünften mit mehr als tausend BewohnerInnen, dürften viele Geflüchtete einen starken Wunsch nach Privatheit haben. Es besteht zumindest Anlass zu der These, dass die im Interview beobachtete Ablehnung gemeinschaftlichen Wohnens nicht nur bei der interviewten Person vorhanden ist, sondern, aufgrund der Fluchterfahrungen, bei vielen Geflüchteten besteht.

4.5 Menschen mit niedrigen Einkommen

Da diese Studie im Rahmen eines Projektes erstellt wird, das sich explizit auch mit den Möglichkeiten für Selbstbau im sozialen Wohnungsbau beschäftigt, sollten auch Menschen mit niedrigen Einkommen als mögliche Zielgruppe berücksichtigt werden. Als Menschen mit niedrigen Einkommen werden in dieser Studie Personen in Österreich bezeichnet, deren Einkommen unterhalb der Armutsgefährdungsschwelle von 1.161 € Netto pro einzelner Person liegen (Bundesministerium für Arbeit 2015). Insgesamt waren in Österreich im Jahr 2014 ungefähr 1.200.000 Personen einkommensarm. Eine systematische Untersuchung dieser

sehr großen und heterogenen Gruppe ist in dieser Studie allerdings nicht möglich. Um eine sinnvolle Auswahl zu treffen, wurden nur Menschen berücksichtigt, die entweder eine Verbindung zu gemeinschaftlichem Wohnen oder zum Selbstbau besitzen. Eine Auswahl möglicher InterviewpartnerInnen gestaltete sich dennoch schwierig. Zunächst wurde versucht TeilnehmerInnen eines Selbstbaulehrganges anzusprechen, der auch vom Österreichischen Arbeitsmarktservice (AMS) anerkannt ist. Daraus ergab sich allerdings lediglich ein Interview mit einer Person, die ein geringes Einkommen vorweist. Im Baugemeinschaftsbereich sind eher Menschen mit hohem Einkommen vertreten (Williams 2008). Hier hat sich nur durch Zufall ein Interview mit einer Person ergeben, die in einer Baugemeinschaft wohnt und deren Einkommen unter der Armutsschwelle liegt. Da auch in der Literatur kaum Daten über Menschen mit geringem Einkommen vorhanden sind, die sich für Selbstbau interessieren oder sich an gemeinschaftlichen Wohnprojekten beteiligen, konnte für diese Gruppe kein klares Zielgruppenprofil erstellt werden.

Grundsätzlich bestehen im Baugemeinschaftsbereich einige Hindernisse, die die Teilnahme von GeringverdienerInnen schwierig machen. Die Leiterin einer Beratungsagentur für Baugemeinschaften weist darauf hin, dass Baugemeinschaften im Grunde genommen Eigentum schaffen. Entweder als individuelles Eigentum oder als Eigentum der MieterInnengemeinschaft. GeringverdienerInnen haben für gewöhnlich nicht die finanziellen Mittel, um sich Wohnungseigentum zu verschaffen. Menschen mit niedrigem Einkommen seien deshalb eher in Bestandgenossenschaften vertreten, bei denen ein eher kleiner Eigenmittelbeitrag anfällt. Bei kleinen und neu gegründeten Genossenschaften sei die finanzielle Eintrittsschwelle für GeringverdienerInnen ebenfalls zu hoch. Eine Möglichkeit für Menschen mit geringem Einkommen bestehe in der Zusammenarbeit mit einem Bauträger, der das Objekt im Anschluss an die MieterInnengemeinschaft vermietet. In Wien sind Baugemeinschaftsmodelle bei denen die Menschen zur Miete wohnen häufiger (Ring und Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin 2013). Es wird meistens trotzdem ein Eigenmittelbeitrag fällig. Eine Mitgründerin der Wiener Sargfabrik beziffert den Eigenmittelanteil für dieses Projekt auf etwa 800 € pro Quadratmeter Wohnfläche, bei den neuen Baugemeinschaften in Aspern werden um die 550 € pro Quadratmeter fällig. Das Wiener Baugemeinschaftsprojekt *Wohnprojekt Wien*, hatte sich eine soziale Durchmischung der BewohnerInnen zum Ziel gesetzt. Zu diesem Zweck wurden zwei Solidaritätswohnungen geschaffen, die für Menschen mit geringerem Einkommen bereitstehen. Insgesamt habe –laut Aussage eines Bewohners – die finanzielle Durchmischung der BewohnerInnen nicht so gut funktioniert. Auch im Interview mit einer Stadtsoziologin ergab sich, dass es kaum Baugemeinschaftsprojekte mit GeringverdienerInnen gibt. Insbesondere die hohen Grundstückspreise seien ein Hindernis für Menschen mit geringem Einkommen. Es zeigt sich also, dass GeringverdienerInnen nur vereinzelt an klassischen Baugemeinschaften teilnehmen können. Ihnen bleibt meist

nur der Weg über eine Bestandsgenossenschaft oder die enge Zusammenarbeit mit einem Bauträger, der zunächst die gesamten Kosten trägt und somit für die BewohnerInnen keine Eigenmittelbeiträge fällig werden. Vorstellbar wäre auch eine spezielle städtische Förderung für Baugemeinschaften, die diese auch Menschen mit geringeren Einkommen zugänglich macht. Gerade für Wien ist allerdings fraglich, ob eine solche Förderung politisch gewollt ist, da es bereits ein umfassendes Programm für den sozialen Wohnungsbau gibt. Die Vertreterin eines gemeinnützigen Bauträgers sprach davon, dass es in Wien derzeit zwei politische Strömungen gebe. Die eine Gruppe möchte die Entstehung von neuen Baugemeinschaften vorantreiben, während die andere vor allem auf den Wiener Gemeindebau verweist und die Bereitstellung von besonders günstigen Wohnungen zur Priorität erklärt.

Interviews mit VertreterInnen aus dieser Zielgruppe haben unterstrichen, dass ein geringes Einkommen nicht ausreicht, um sinnvolle Aussagen über die Eigenschaften dieser Gruppe treffen zu können. Die erste Interviewte wurde bereits im Teil Menschen mit Selbstbauerfahrung besprochen (Person L / IP16). Sie ist Ende zwanzig und besitzt derzeit kein Einkommen. Generell steht sie Geld eher kritisch gegenüber und möchte sich abseits des kapitalistischen Marktes organisieren. Gemeinschaftlichen Selbstbau kann L sich sehr gut vorstellen, sie hat aber ein konkretes Projekt vor Augen, das sich nicht ohne weiteres mit mehrgeschossigem Wohnbau im urbanen Raum vereinbaren lässt.

Das zweite Interview wurde mit einem Bewohner einer Wiener Baugemeinschaft geführt (Person N). N ist 34 Jahre alt und wohnt seit 2015 in dieser Baugemeinschaft. Er arbeitet im Dienstleistungssektor und verfügt über ein monatliches Nettohaushaltseinkommen von etwa 1.100 Euro. Trotz des geringen Einkommens besaß N die notwendigen Eigenmittel, um an der Baugemeinschaft teilzunehmen. Er gab an, dass das vorhandene Kapital mitunter ein Motivationsgrund für die Teilnahme an einer Baugemeinschaft war. Darüber hinaus ist N Solidarität in der Hausgemeinschaft wichtig:

„Weil grundsätzlich der Gedanke für mich naheliegend ist, dass man, dass man sich organisiert, mit anderen Leuten zusammentut und irgendwie solidarisch gemeinsam was aufbaut und gerade in dem Bereich Wohnen, wo man ja so vom Markt abhängig ist und eigentlich einzeln vor sich hinlebt, ohne, dass man die Tatsache, dass man ja mit vielen Leuten in einem Haus lebt irgendwie nutzt, das ist mal das Grundsätzliche.“ (IP19)

Als Vorteil einer Baugemeinschaft sieht N, dass es ihm möglich ist, langfristig dort zu wohnen. Außerdem entstehe ihm ein finanzieller Vorteil, weil er das notwendige Kapital ohnehin besaß und somit seine laufenden Kosten nun besonders gering sind. Insgesamt fühlt sich N

in der Baugemeinschaft sehr wohl, was er neben der Gemeinschaft auch auf die architektonische Qualität des Hauses zurückführt.

N hat zum Zeitpunkt des Interviews kaum Erfahrungen mit Selbstbau oder DIY-Aktivitäten gesammelt:

„Ich bin nicht so der Heimwerker. Also ich kenn schon Leute, die sehr viel selber machen und sehe, dass es geht und ich sehe aber auch, dass es oft ein Pfusch ist natürlich.“ (IP19)

Trotzdem könnte er es sich vorstellen, an einem gemeinschaftlichen Selbstbauprojekt teilzunehmen. Wichtig wäre ihm dabei, dass die bauliche Qualität gesichert ist und durch den Selbstbau ein finanzieller Vorteil entsteht. Darüber hinaus müsste sich so ein Projekt in einem akzeptablen zeitlichen Rahmen bewegen:

„Naja, dadurch, dass man ja selber baut, müsste es natürlich billiger sein, als wenn man bauen lässt, das ist mal klar. Und es müsste natürlich auch vom Zeitbudget her irgendwie zu stemmen sein, weil man hat natürlich in einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt ohnehin schon viel zu tun, es ist wahrscheinlich bei solchen, also gerade bei solchen noch wesentlich wichtiger, dass die Arbeitslast sich einigermaßen gleich auf die Mitglieder verteilt, was möglicherweise zu Lasten von der Heterogenität der Gruppe geht, weil das einfach nicht alle leisten können wahrscheinlich.“ (IP19)

N könnte es sich bei seinen derzeitigen Lebensumständen vorstellen, etwa 15 Stunden pro Woche an so einem Projekt zu arbeiten. Er weist allerdings darauf hin, dass er bei seiner eigenen Baugemeinschaft, obwohl dort keine Selbstbauanteile vorgesehen waren, in der Endphase des Baus etwa 15 bis 20 Stunden an Vereinsarbeit geleistet habe. Dies sei „für die meisten Leute auf Dauer jenseits der Belastungsgrenze“ (IP19).

Parallelen zwischen den beiden Interviewten bestehen in ihrer Ausbildung, beide besitzen einen Universitätsabschluss. Darüber hinaus sind beide Personen beruflich nicht in Vollzeit tätig. N und L sind außerdem alleinstehend, was sie von klassischen BaugemeinschaftsinteressentInnen in ihrer Altersgruppe unterscheidet. Darüber hinaus stellen sich die Interviewten zumindest in Ansätzen gegen die kapitalistische Organisation des Wohnungsmarktes. Begriffe wie Solidarität sind ihnen wichtig und sie stellen die Gemeinschaft zumindest teilweise über finanzielle Belange. Dies deckt sich mit den Beobachtungen der Leiterin einer Baugemeinschaftsberatung, die angibt, dass in Wohnprojekten, die auf Menschen mit gerin-

geren Einkommen ausgerichtet sind, der Gemeinschaftsgedanke größer ist, als bei Baugemeinschaftsprojekten mit dem Ziel des Eigentumserwerbs. Für ein Selbstbauprojekt könnten die Interviewten mehr Zeit aufwenden, als Menschen die einen Vollzeitjob ausüben. Fraglich ist jedoch, ob sich die benötigten finanziellen Mittel über das geringe Einkommen aufbringen ließen. Aufgrund der fehlenden Literatur und wegen mangelnder Beispiele für Projekte mit GeringverdienerInnen, sind weitere Studien notwendig, um diese Gruppe besser zu definieren und deren Potential für Selbstbauprojekte zu bewerten.

4.6 Zwischenfazit

Insgesamt hat sich gezeigt, dass das Wissen über gemeinschaftlichen Selbstbau und das Interesse für diese Thematik in den Zielgruppen eher gering sind. Nur Menschen mit Selbstbauerfahrung haben bereits über eine Realisierung weiterer Projekte nachgedacht, während Selbstbau in den anderen Gruppen bisher keine Rolle gespielt hat.

Junge Familien haben gute Voraussetzungen für gemeinschaftliche Selbstbauprojekte. Sie gehen reflektiert an die Entscheidung heran, besitzen eine hohe soziale Kompetenz und verfügen über die nötigen finanziellen Mittel zur Realisierung eines Projektes. Berufstätigkeit und Zeitmangel machen eine Teilnahme allerdings unwahrscheinlich. Im Sinne einer pragmatischen Entscheidung müsste ein gemeinschaftliches Selbstbauprojekt erheblich günstiger sein als ein konventionelles Baugemeinschaftsprojekt, um diese Zielgruppe von einer Teilnahme zu überzeugen.

Menschen mit Selbstbauerfahrung möchten ihr Selbstbauwissen vertiefen und weitere Erfahrungen sammeln. Mit einem konkreten Wunschprojekt vor Augen wären sie bereit viel Zeit und Energie zu investieren. Instabile Lebensverhältnisse und geringere finanzielle Ressourcen machen die Teilnahme an einem langfristigen Projekt allerdings unwahrscheinlich.

Menschen in der Lebensmitte haben großes Interesse am gemeinschaftlichen Wohnen. Eine Teilnahme an Selbstbauaktivitäten ist für diese Gruppe jedoch nahezu auszuschließen. Aus physischen oder zeitlichen Gründen möchte diese Gruppe eher nicht selbst auf dem Bau tätig werden.

Geflüchtete bieten sich als Zielgruppe für Selbstbauprojekte an. Der Wohnbedarf ist groß und es müssen schnell günstige und effiziente Lösungen für die Unterbringung von Schutzsuchenden gefunden werden. Dem hohen Bedarf steht auf öffentlicher Seite allerdings eine geringe Bereitschaft zu experimentellen Projekten gegenüber. Die Realisierung eines Selbstbaumodells ist daher eher unwahrscheinlich. Zusätzlich muss angemerkt werden,

dass Geflüchtete aufgrund ihrer Fluchterfahrungen dem gemeinschaftlichen Wohnen ablehnend gegenüberstehen könnten.

Menschen mit geringen Einkommen sind ebenfalls stark auf staatliche Unterstützung angewiesen, um ein gemeinschaftliches Selbstbauprojekt realisieren zu können. Hier stehen insbesondere die bestehenden Strukturen des sozialen Wohnungsbaus einer Umsetzung gegenüber. Darüber hinaus ist diese Zielgruppe sehr heterogen und nur schwer einzuschränken, es ist weitere Forschung notwendig um herauszufinden, an welche Personen dieser Gruppe sich ein gemeinschaftliches Selbstbauprojekt richten könnte.

5 Problemfeldanalyse

In diesem Abschnitt wird auf die verschiedenen Problemfelder eingegangen, die für das gesamte Feld des Selbstbaus relevant sind und nicht zielgruppenspezifisch variieren. Die verschiedenen Problemfelder wurden durch die Recherche relevanter Literatur, die Betrachtung bestehender Projekte und durch Gespräche mit Expertinnen identifiziert.

5.1 Finanzielles

Die Finanzierung eines gemeinschaftlichen Selbstbauprojektes ist für die Realisierung von zentraler Bedeutung und hat darüber hinaus Implikationen für die Struktur der potentiellen Zielgruppe. Für gemeinschaftliche Selbstbauprojekte ergeben sich ähnliche finanziellen Fragen wie für klassische Baugemeinschaften. Darüber hinaus sind bei Selbstbauprojekten allerdings einige finanzielle Besonderheiten zu beachten, auf die später noch eingegangen wird.

Im Baugemeinschaftsbereich stellt die Auseinandersetzung mit den finanziellen Gesichtspunkten einen zentralen Bestandteil der Debatte dar. In einer umfassenden Studie zu Baugemeinschaften in Wien kommt Robert Temel zu dem Schluss, dass für klassische Baugemeinschaften „die individuelle Beratung und Überprüfung der Eigenmittel und Finanzierungsmöglichkeiten aller Mitglieder[...], die Klärung von Fördermöglichkeiten und -bedingungen, die Aufstellung eines Finanzierungsplans (Gesamtkosten, Finanzierung, Belastungen) und einer Wirtschaftlichkeitsberechnung und die Kostenkontrolle zusammen mit den ArchitektInnen“ (Temel 2009, 62) im Zuge der Realisierung notwendig sind. Er empfiehlt für diese Aufgaben ExpertInnen zu beauftragen, sollte in der Gruppe nicht das entsprechende Fachwissen vorhanden sein. Auch die Leiterin einer Baugemeinschaftsberatung beobachtet eine Professionalisierung von Baugemeinschaften, insbesondere im Bereich der Finanzen. Wie für jedes Bauvorhaben ergeben sich für ein Baugemeinschaftsobjekt Kosten, die sich aus Grundstückskosten, Baukosten und Baunebenkosten sowie Finanzierungskosten zusammensetzen. Darüber hinaus entstehen für Baugemeinschaften bereits vor der Bauphase zusätzliche Kosten, die beispielsweise Kosten für die Organisation oder für die Beschäftigung von BeraterInnen beinhalten.

Eine klare Kostenaufstellung, die frühzeitige Klärung der Liquidität der BaugemeinschaftsteilnehmerInnen sowie feste Zahlungszusagen können enorm zum Gelingen eines Projektes beitragen und vermeiden spätere Konflikte (Gephart 2013). Erste finanzielle Verpflichtungen der Mitglieder machen zudem das Ausmaß eines solchen Projektes deutlich und können,

nachdem einige Mitglieder die Gruppe möglicherweise verlassen, zur Stabilisierung des Projektes beitragen (Hamiduddin und Gallent 2015).

Die Reduktion der Kosten ist bei Baugemeinschaften von zentraler Bedeutung. Der Wunsch nach bezahlbarem Wohnraum wird in der wissenschaftlichen Forschung als ein wichtiger Motivator für Baugemeinschaften genannt (Bresson und Denèfle 2015, Hamiduddin und Gallent 2015, Temel 2009). Auch in den Interviews mit potentiellen InteressentInnen wurde oft die Reduktion der Kosten – sowohl der Grunderwerbs- oder Mietkosten, als auch der Lebenshaltungskosten – als erwünschter Effekt des gemeinschaftlichen Wohnens genannt.

Trotz der Erwartung, dass die Kosten für eine Baugemeinschaft geringer sind als Preise für vergleichbare Objekte am freien Markt, werden Baugemeinschaften international vor allem als Möglichkeit für wohlhabendere Schichten betrachtet (Droste 2015, Williams 2008). Die Leiterin einer Baugemeinschaftsberatung sagte dazu im Interview, dass hier zwischen eigentumsbildenden Projekten und Projekten, die zur Miete realisiert werden, unterschieden werden müsse. Bei eigentumsbildenden Projekten seien es vornehmlich finanziell relativ gut situierte InteressentInnen, während bei Projekten zur Miete auch Menschen mit geringerem Einkommen teilnehmen können. Insbesondere ältere Genossenschaften könnten Menschen mit geringerem Einkommen Wohnraum im Bestand anbieten. Bei Neubauten seien, zumindest in Berlin, tendenziell eher Wohlhabende beteiligt. Auch der Band „Selfmade City Berlin“, in dem 119 „selfmade“ Wohnbauten in Berlin kartiert wurden, weist darauf hin, dass Baugemeinschaften nicht zwangsweise günstig sein müssen. Eine hohe Qualität bei Architektur und Materialien führe oft zu höheren Preisen. Bei 32 kartierten Projekten lagen vollständige Kosteninformationen vor, von diesen wurden 13 Bauten für einen Preis von unter 2000 Euro pro Quadratmeter Wohnnutzfläche realisiert und waren damit besonders günstig (Ring und Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin 2013, 211).

In Wien können die gesetzlich geregelten Obergrenzen im sozialen Wohnungsbau als Maßstab für günstige Wohnungen verwendet werden. Laut Wiener Neubauverordnung⁵ dürfen die Gesamtbaukosten pro Quadratmeter Nutzfläche 1.350 Euro nicht übersteigen, wenn ein Neubau förderbar sein soll. Mit einigen Zuschlägen, beispielsweise für Kleinbaustellen oder bestimmte energetische Besonderheiten, kann sich dieser Betrag maximal auf 2.190 Euro Gesamtbaukosten pro Quadratmeter Wohnnutzfläche erhöhen. Interessant ist hier die Besonderheit, dass kleine Objekte offensichtlich höhere Baukosten pro Quadratmeter verursachen, als größere Bauten. Dies wurde im Interview von der Mitarbeiterin eines Bauträgers bestätigt. In den Zielgruppeninterviews wurde deutlich, dass ein Großteil der potentiellen

⁵ LGBl. Nr. 27/2007 idF LGBl. Nr. 30/2016.

InteressentInnen den Wunsch nach eher kleinen Objekten, mit ungefähr 15-30 Wohneinheiten, hat. Hier wird deutlich, dass das Bedürfnis nach guter Finanzierbarkeit und der Wunsch nach kleinen Objekten sich möglicherweise gegensätzlich gegenüberstehen.

Die umfassende Wohnungsförderung wird von Robert Temel als Wiener Besonderheit und Vorteil eingeschätzt:

„Was Berlin möglicherweise von Wien lernen kann: Dass Baugemeinschaften nicht zwangsläufig für Besserverdienende sind; dass nicht alles im Wohnungseigentum realisiert werden muss. Dass sozialer Wohnungsbau sinnvoll ist.“ (Temel zitiert nach Ring und Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin 2013)

Insbesondere wenn Wohnraum für Menschen mit geringeren Einkommen bereitgestellt werden soll, aber auch für InteressentInnen aus der Mittelschicht, müssen die Mittel des sozialen Wohnungsbaus und der Wohnbauförderung genutzt werden, um ein Projekt mit attraktiver Preisgestaltung realisieren zu können. Bei Wiener Baugemeinschaften dominieren Modelle, die Wohnraum zur Miete anbieten. Hier entstehen gegenüber Modellen, die auf Wohneigentum abzielen, zu Beginn geringere Kosten für die BewohnerInnen (Hendrich 2015). Die meisten interviewten InteressentInnen betonten, dass eine Wohnung im Eigentum für sie nicht bezahlbar wäre. Die Entwicklungen in Wien deuten also in eine Richtung, die es auch Menschen mit geringeren Einkommen erlauben könnte, an Baugemeinschaften teilzunehmen. Darüber hinaus gibt es Projekte, die mit zusätzlichen Solidarmaßnahmen versuchen einem breiteren Einkommensspektrum den Zugang zu ermöglichen. Umfassende Daten über die Sozialstruktur der BewohnerInnen von Wiener Baugemeinschaften liegen allerdings nicht vor. Für Berlin wurden diese Daten in einer unveröffentlichten Studie erhoben, hier zeigt sich, dass 41 % der Haushalte in Baugemeinschaften ein Nettohaushaltseinkommen zwischen 3500 und 5000 Euro aufweisen und nur 10 % der Haushalte unter 2300 Euro monatlich zur Verfügung haben (Suckow 2009). Zum Vergleich: Das mittlere Nettohaushaltseinkommen lag für Berlin im Jahr 2012 bei 1650 Euro (Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2013).

Auch eine Mitgründerin des Wiener Wohnprojekts *Sargfabrik*, merkte im Interview an, dass trotz der Möglichkeit eines persönlichen Kredits über den Solidarfonds der Sargfabrik, ein gewisses Kapital vorhanden sein muss, um letztendlich am Projekt teilnehmen zu können. Ähnliche Einschränkungen gibt es bei dem britischen Selbstbau- und Wohnprojekt *Lilac* in Leeds. Hier wird zwar ein kompliziertes System zur Förderung finanzschwächerer Mitglieder eingesetzt, trotzdem wurden Einkommensuntergrenzen von 15.000 Pfund jährlich, für ein Ein-Zimmer Appartement, bis zu 49.000 Pfund, für ein Haus mit vier Betten, festgelegt

(Chatterton 2013, 1664). Die Vermutung liegt also nahe, dass auch in Wien eher Haushalte mit einem höheren Einkommen an Baugemeinschaften teilnehmen.

In der Wiener Baugemeinschaft *LiSA* sieht die Kostenkalkulation einen Eigenmittelbeitrag von 590 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und monatliche Kosten von € 9,15/qm vor. Die monatlichen Kosten setzen sich aus € 2,90/qm Betriebskosten, € 0,88/qm Umsatzsteuer und € 5,37/qm Zinsen und Tilgung zusammen.

Für Berlin hat die *Netzwerkagentur GenerationenWohnen* folgende Kostenkalkulation als Orientierung für Baugemeinschaften publiziert:

Neubau einer Eigentumswohnung mit einer Nutzfläche von 100 m² _ Beispielrechnung (Mitgliedschaft in Baugemeinschaft vor Grundstückskauf)			
1. Kostenschätzung			
Erwerbskosten			
Grundstücksanteil	40.000 €		
Grunderwerbsnebenkosten ¹	3.600 €	43.600 €	
Baukosten			
Baukosten	200.000 €		
Baunebenkosten ²	50.000 €	250.000 €	293.600 €
2. Finanzierungsbeispiel			
Eigenmittel_ Annahme 25%		73.400 €	
Darlehen KfW			
PN 124 Wohnungseigentumsprogramm		50.000 €	
PN 153 Effizienzhaus 70		50.000 €	
Hypo-Darlehen Bank		120.200 €	293.600 €
3. Laufende Aufwendungen (Kapitalkosten und Annuitäten) ³			
Eigenkapitalverzinsung (0,0% / 0,0%)		0 € p.a.	
KfW Darlehen			
PN 124 (1,30%/5,26%) ⁴		3.285 € p.a.	
PN 153 (0,85%/3,59%) ⁴		2.220 € p.a.	
Hypo-Darlehen (2,75%/2,0%)		5.710 € p.a.	11.215 € p.a.
Bewirtschaftungskosten			
Verwaltungskosten Wohnung nach WEG		300 € p.a.	
Instandhaltungskosten ⁵		625 € p.a.	925 € p.a.
Betriebs- und Heizkosten			
Betriebskosten		1.800 € p.a.	
Heizkosten		1.440 € p.a.	3.240 € p.a.
Gesamtkosten p.a.			15.380 € p.a.
pro Monat			1.282 €
¹ Notarkosten, Eintragung ins Grundbuch, Grunderwerbsteuer zusammen ca. 9,0% ² Architekten, Ingenieure, Projektsteuerung, Behördliche Prüfungen, Verwaltung der Baugemeinschaft ca. 25% der Baukosten, ohne Zwischenfinanzierungskosten ³ Zins- und anfängliche Tilgungsleistungen, bei KfW-Darlehen geringere Annuitätzahlungen im ersten Jahr aufgrund Tilgungsfreistellung ⁴ Stand Mai 2015, bei 10-jähriger Zinsbindungsfrist sowie 20-jähriger (PN124) bzw. 30-jähriger (PN 153) Laufzeit ⁵ Für Neubauobjekte wird empfohlen pro m ² Wohnfläche eine jährliche Instandhaltungsrücklage von 0,8 – 1 % des Kaufpreises zu kalkulieren (Ansatz hier 0,25%). Wird für die ersten Jahre mit weniger Rücklage kalkuliert, ist zu beachten, dass dann später Sonderzahlungen für Reparaturen notwendig werden können.			

Quelle: STATTAU GmbH et al. 2015, 95

Kostenreduktion durch Selbstbau?

Eine der Annahmen, die für diese Studie getroffen wurden, ist, dass sich durch Selbstbau die Kosten senken lassen und so ein Projekt für eine breitere soziale Schicht zugänglich wird. Die BewohnerInnen sollen zu diesem Zweck ihre eigene Arbeitsleistung beim Bau einbringen, um so die Personalkosten zu senken. Es gibt allerdings nur sehr wenige dokumentierte Projekte, die dieses Modell im mehrgeschossigen Wohnbau angewendet haben.

Ein Beispiel – allerdings nicht mehrgeschossig – ist ein Projekt in Wales, bei dem sozial benachteiligte Jugendliche, im Alter zwischen 16 und 18 Jahren, sechs Häuser im Selbstbau errichteten. Einige der Häuser sollten später von einem Teil dieser Jugendlichen zu einer reduzierten Miete bewohnt werden. Das Projekt wurde gemeinsam von einer lokalen Wohlfahrtsorganisation und einem Bauträger durchgeführt. Darüber hinaus gab es finanzielle Unterstützung durch öffentliche Gelder. Durch die Errichtung der Wohnbauten im Selbstbau sollten die Jugendlichen vor allem neue Kompetenzen erwerben, die ihnen mehr Chancen am Arbeitsmarkt oder für eine zusätzliche Ausbildung verschaffen sollten. Kostenreduktion stand also nicht im Vordergrund dieses Projektes. Es zeigte sich allerdings, dass das geplante Modell nicht vollständig funktionierte. Im Hinblick auf die Finanzen waren die Abweichungen eklatant. Die Planungen sahen vor die Häuser innerhalb von neun Monaten zu einem Preis von 363.000 Pfund zu errichten. Insgesamt betrug die Bauzeit allerdings 22 Monate und die Kosten beliefen sich auf 492.000 Pfund (Hutson und Jones 2002, 641).

Diese Kostenüberschreitung war teilweise durch den Selbstbau bedingt, lässt sich aber nicht unbedingt auf andere Projekte übertragen. Ein großer Teil der hohen Kosten wurde durch das Training und die Beaufsichtigung der jugendlichen Laien verursacht. Mit 150.000 Pfund fielen hier etwa 30 % der gesamten Baukosten an. Als zweiten Grund für die hohen Kosten nennen Hutson und Jones die Verwendung spezieller Baustoffe, die für Laien leichter zu verarbeiten sind. Ein dritter Grund war die geringe Produktivität der Jugendlichen, die teilweise auch durch mangelnde Motivation verursacht wurde (Hutson und Jones 2002). Für dieses Projekt ist zu bedenken, dass nur Jugendliche daran teilnahmen, die sonst am Arbeitsmarkt keine Chance hatten und auch keine verwertbare Ausbildung besaßen. Projekte bei denen eventuell Fachwissen oder praktische Erfahrungen in der Gruppe vorhanden sind und bei denen die zukünftigen BewohnerInnen eine hohe Arbeitsmotivation mitbringen, können einen Teil dieser Kosten vermeiden.

Eines der wenigen mehrgeschossigen Häuser, das mit umfangreichen Selbstbauanteilen der NutzerInnen errichtet wurde, ist das sogenannte Wohnregal in Berlin-Kreuzberg. Hier wurde im Rahmen der Internationalen Bauausstellung 1987 ein Wohnhaus mit 12 Wohneinheiten

gebaut. Nur die Grundstruktur wurde, in Form eines Raumrohlings, professionell errichtet und alle übrigen Arbeiten wurden durch die BewohnerInnen geleistet (Sack 1987). Dieses Projekt ist nicht nur baulich, sondern auch finanziell sehr interessant. In einem Interview mit einem Bewohner dieses Hauses konnten die Eckdaten des Projektes geklärt werden. Insgesamt beliefen sich die Baukosten auf etwa 3,6 Millionen D-Mark. Geplant war das Projekt mit 3,4 Millionen D-Mark, es gab also eine Kostenüberschreitung von 200.000 D-Mark. Der Interviewpartner führt diese Kostenüberschreitungen allerdings auf Planungsfehler und Fehler bei beauftragten Handwerksfirmen zurück, die nicht durch die BewohnerInnen zu verantworten seien. Er merkt allerdings an, dass die Qualität der Planung und der durch HandwerkerInnen verrichtete Arbeit, für die BewohnerInnen als Laien nur schwer zu bewerten gewesen sei. Insgesamt seien auch einige geplante Elemente gestrichen worden (z.B. Wintergärten), die die Baukosten auf eine Höhe von etwa 4 Millionen D-Mark getrieben hätten.

Die BewohnerInnen brachten durch ihre Arbeit einen Bauwert von etwa 400.000 D-Mark ein, was etwa 15 % der Baukosten ausmacht. Diese Eigenleistung wurde von den Banken allerdings nicht als Eigenkapital anerkannt. Die Besonderheit dieses Wohnbauprojektes war auch, dass es damals in Berlin noch Mittel zur Wohnbauförderung gab. Zusätzlich zur klassischen Wohnbauförderung wurde außerdem mit einem Zuschuss für „experimentellen Wohnbau“ aus dem Bundeshaushalt gefördert. Dieser Zuschuss betrug 30.000 D-Mark pro Wohnung und wurde von den Banken als Eigenkapital anerkannt. Somit mussten die BewohnerInnen lediglich einen Eigenanteil von 120 D-Mark pro Quadratmeter Wohnfläche einbringen, für eine 120 Quadratmeter Wohnung also etwa 12.000 D-Mark. Im Falle des Interviewpartners, der in eine Wohngemeinschaft zog, waren das pro Wohngemeinschaftsmitglied 3.000 D-Mark Eigenmittel. Insbesondere im Vergleich zu heutigen Zahlen ist dies ein sehr geringer Anteil an Eigenmitteln. Hier wurde die Maßgabe des sozialen Wohnungsbaus sicherlich erfüllt. Die Wohnungen sind Eigentum einer Genossenschaft und die BewohnerInnen müssen an diese ein Nutzungsentgelt entrichten, das sich aus laufenden Kosten und den Kosten für die Kredittilgung zusammensetzt. Dieses Nutzungsentgelt sei allerdings nur zu Beginn etwas geringer als die ortsüblichen Mieten gewesen und lag dann für lange Zeit über dem örtlichen Mietspiegel. Erst in den letzten 5 – 10 Jahren fiel das Nutzungsentgelt, durch die Mietpreisexplosion in Berlin, wieder unter die örtlichen Mieten. Die Wohnkosten waren also, trotz der Eigenleistung der BewohnerInnen und trotz des eingebrachten Kapitals, lange Zeit höher, als wenn die BewohnerInnen gewöhnlich zur Miete gewohnt hätten.

Ein weiteres Problem dieses Projektes sind die fehlenden Mittel zur Instandhaltung des Gebäudes, da die Genossenschaft für diese nicht genügend Kapital besitzt. Dieser Faktor muss

sicherlich nicht nur bei Selbstbauprojekten, sondern auch bei klassischen Baugemeinschaften berücksichtigt werden.

Ein weiteres Selbstbauobjekt im mehrgeschossigen Wohnbau ist das Hamburger Projekt *Grundbau und Siedler*. Hier wurde angenommen, dass maximal 20 % der Baukosten durch Selbstbau eingespart werden können. Die Kalkulation sah 50 % der Kosten für den Grundbau, 24 % für das Ausbaumaterial und 20 % durch Eigenleistung der BewohnerInnen vor. Da die Selbstbauanteile allerdings geringer waren als geplant, wird nicht deutlich, wie hoch die Einsparungen durch Selbstbau tatsächlich waren. Insgesamt ergab sich für dieses Projekt ein Kaufpreis von 2.500 Euro pro Quadratmeter. Dieser Preis liege deutlich unter dem Hamburger Durchschnitt (IBA Hamburg GmbH und Petersen 2013).

Der Vorsitzende eines Vereins für Selbstbau berichtet von hohen Kosteneinsparungen auf den Vereinsbaustellen. Bisher hat der Verein einige kleinere Objekte realisiert, bei denen die Baukosten mit 1.000 Euro pro Quadratmeter Wohnnutzfläche kalkuliert wurden. Diese Kosteneinsparungen ließen sich allerdings nicht ausschließlich auf Selbstbau zurückführen, sondern werden auch durch den intelligenten Einsatz verschiedener Materialien und insbesondere durch das Recycling bestimmter Baustoffe erzielt:

„Also wenn man es vergleichen wollte, dann müsste man tatsächlich sagen, was ist denn wirklich der Selbstbauanteil oder was ist der Anteil, den du aus wieder verwendeten Fenstern z.B. generierst, weil wenn ich z.B. hergehe- und in Herzogenburg haben wir ein Angebot für die Fensterfassade für 12.000 € bekommen und letztendlich haben wir gebrauchten Fenstern um, ich weiß nicht, 1.500 € gebaut. [...] und da ist letztendlich der Anspruch, den man an das Gebäude selber hat, irrelevant, weil uns ist total bewusst, dass die Fassade- oder die Fenster um 12.000 € einen anderen Dämmwert haben, eine andere Dichtigkeit eventuell aufweisen als die Fenster, die wir einbauen konnten und insofern ist fast der Vergleich schwierig, zu sagen weil das sind eigentlich wirklich Äpfel und Birnen, die man da vergleichen möchte.“ (IP4).

Die übrigen GesprächspartnerInnen in den ExpertInneninterviews zeigten sich durchaus skeptisch, was das Einsparpotential von Selbstbauprojekten betrifft. Die Leiterin einer Baugemeinschaftsberatung sagte dazu:

„Also wenn das finanziell Vorteile ausmacht, gäbe es glaube ich ganz viele Interessierte. Den Nachweis sind die aber, glaube ich, generell schuldig geblieben bisher, ob das wirklich eine Einsparung bedeutet, weil die Konstruktionskosten etc. ... also es gibt ja nur bestimmte Kostengruppen für die das relevant ist und klar, wenn man

begabt ist und einen Fußboden selber verlegen kann und vielleicht auch noch die Wände malern und vielleicht auch sogar noch Elektro verlegen kann, spart das ein bisschen was, aber der Anteil an den Gesamtkosten, der ist nicht sehr hoch und wenn ich sowas professionalisiere, gemeinschaftlich ausschreibe, dann wird der noch kleiner, der Vorteil, der finanzielle und ich hab hinterher auch noch das Thema der Gewährleistung, deswegen ist dieses Selbstbaumodell zwar immer ein schönes und wird von jedem Studenten in irgendeinem Entwurf mal gemacht, aber es ist eher ein Denkmodell als ein Tatmodell.“ (IP2)

Die Mitarbeiterin eines gemeinnützigen Bauträgers glaubte nicht daran, dass Selbstbau günstiger sein kann. Sie wies außerdem darauf hin, dass im geförderten Wohnbau Probleme auftreten können, wenn Teile im Selbstbau errichtet werden sollen, weil geförderte Wohnungen für gewöhnlich schlüsselfertig übergeben werden müssen. Außerdem wies sie darauf hin, dass der Einsatz spezieller Materialien (z.B. nachwachsende Rohstoffe) schnell zu einer Überschreitung der für den geförderten Wohnbau zulässigen Gesamtbaukosten führen kann.

Auch eine Professorin für Stadt- und Regionalsoziologie, die viele Erfahrungen mit verschiedenen gemeinschaftlichen Projekten hat, bezweifelt das große Einsparpotenzial durch Selbstbau. Ihrer Einschätzung nach sei die sogenannte Muskelhypothek unglaublich teuer und mit einem extrem hohen Organisationsaufwand verbunden. Der Einsatz von Laien zögere die Bauzeit hinaus und sorge so für höhere Kosten.

Insgesamt ist also unklar, ob durch Selbstbau Kosten eingespart werden können. Die wenigen publizierten Projekte weisen eher in die entgegengesetzte Richtung. Bei einigen Projekten ist die genaue Kostenersparnis durch Selbstbau nicht ersichtlich und es ist unklar, in welchem Umfang die Kosten durch die Verwendung bestimmter Materialien und einer bestimmten Bauweise gesenkt werden konnten. Auch ExpertInnen zeigen sich überwiegend kritisch, was Kostenvorteile des Selbstbaus betrifft. Je nach Baumethode sowie Vorwissen, Zeit und Motivation der Beteiligten, könnten sich allerdings durchaus Kostenersparnisse durch Selbstbau ergeben.

5.2 Gruppenorganisation und Gemeinschaft

Gruppenfindung

Zu Beginn des Baugemeinschaftsprozesses – egal ob mit Selbstbau oder ohne – steht die Bildung einer Gruppe, die gemeinsam ein Objekt realisieren möchte. Hamiduddin und Gallent unterscheiden zwei Wege, auf denen sich eine solche Gruppe formieren kann. Die erste

Möglichkeit ist, dass schon vor der Entscheidung gemeinsam ein Haus zu bauen, freundschaftliche Bande zwischen den Gruppenmitgliedern bestehen und diese soziale Gemeinschaft als treibende Kraft für das Projekt auftritt. Der zweite Weg ist ein professionell initiiertes Projekt, bei dem zunächst keine Gruppe besteht und erst durch das Bestreben einer Architektin oder eines Bauträgers zustande kommt (Hamiduddin und Gallent 2015). In den Interviews kristallisierte sich eine Mischung verschiedener Gruppenfindungsprozesse heraus. Einige Interviewte kamen über Bekannte zu ihrem Baugemeinschaftsprojekt, andere wurden nur über die Öffentlichkeitsarbeit des Projektes angesprochen, dritte Projekte rekrutierten sich ausschließlich über die Öffentlichkeitsarbeit einer professionellen Organisation. Den Erfahrungen nach bildet sich häufig zunächst eine Kerngruppe, der oftmals ArchitektInnen angehören (Bresson und Denèfle 2015), die im Laufe des Planungs- und Bauprozesses erweitert wird. Die Leiterin einer Baugemeinschaftsberatung berichtet, dass Baugemeinschaften in dieser Anfangsphase besonders viel Hilfe benötigen. Zunächst steht die Frage im Raum, wie so ein Prozess initiiert werden soll, wo Mitglieder gefunden werden, wie die Auswahl der Mitglieder erfolgt und wo die Gruppe mit ihrem Projekt hin möchte. Lucy Sargisson beschreibt *cohousing*-Projekte als *intentional communities*, die sie wie folgt definiert:

„My own definition builds on the first two approaches and takes intentional communities to be groups of people who live (and sometimes work) together for some common purpose. Their raison d'être goes beyond tradition, personal relationships, and family ties” (Sargisson 2012, 31)

Der gemeinsame Zweck einer Baugemeinschaft ist die Erschaffung von Wohnraum. Dieser Zweck geht allerdings über den formalen Bauprozess hinaus, da die Gruppenmitglieder gemeinsam planen, Entscheidungen treffen und oft weitere gemeinschaftliche Elemente für das spätere Zusammenleben geplant sind. Teil der Gruppenbildungsphase ist die Entwicklung einer gemeinsamen Vision, welche die Gruppenidentität festigt (Gephart 2013) und Grundstein für die spätere Planung ist. Der Leiter eines Vereins für Selbstbau weist darauf hin, dass diese gemeinsame Vision und das festlegen gemeinsamer Ziele insbesondere für Selbstbauprojekte von Bedeutung sind. Ohne einen gemeinsamen Zweck und ein erkennbares Ziel sei die Motivation der Gruppe nur gering:

„Also diese Motivationsfrage, warum mache ich mit, das wäre ein Learning, dass das nämlich wichtig ist. Auch in einem Sondierungsgespräch jetzt mit neuen Projekten frage ich, ja, wer will denn da was und willst du das [...]“ (IP4)

Idealerweise wird in einer Kerngruppe eine solche Vision entwickelt, bevor die Suche nach weiteren Mitgliedern beginnt, da neue Mitglieder ansonsten nicht abschätzen können, auf was sie sich bei diesem Projekt einlassen.

Bei der Auswahl neuer Mitglieder müssen klare und transparente Kriterien geschaffen werden, um Konflikte zu vermeiden (Gephart 2013). Eine entstehende Baugemeinschaft im Wiener Raum hat für den Aufnahmeprozess neuer Mitglieder beispielsweise ein mehrschichtiges Verfahren gewählt, das nach klaren Bedingungen verläuft. InteressentInnen müssen zunächst an einer Informationsveranstaltung der Baugemeinschaft teilnehmen, um erste Kontakte zu knüpfen und Fragen zu klären. Besteht weiterhin Interesse ist die Teilnahme an zwei Vollversammlungen vorgesehen, um alle Mitglieder der Baugemeinschaft kennenzulernen. Im Rahmen dieser Treffen soll ein Gespräch mit der Arbeitsgemeinschaft „Finanzen“ erfolgen, in dem die Bonität der InteressentInnen geprüft wird. Dieses Vorgehen verhindert, dass die InteressentInnen ihre Finanzen vor der gesamten Gruppe offenlegen müssen. Zusätzlich ist ein Gespräch mit der Arbeitsgemeinschaft „Gemeinschaft“ vorgesehen und schlussendlich gibt es ein Rundgespräch mit allen Mitgliedern der Baugemeinschaft. Im Anschluss entscheiden die Mitglieder über die Aufnahme der InteressentInnen.

Desto weiter der Planungsprozess voranschreitet, desto wichtiger ist die Stabilität der Gruppe. Es gilt deshalb möglichst früh ernsthafte InteressentInnen herauszufiltern (Gephart 2013), dies kann beispielsweise über das Zahlen einer finanziellen Einlage oder über Verträge geschehen. Wenn erste finanzielle Verpflichtungen fällig werden, verlassen oft einige Mitglieder die Gruppe (Hamiduddin und Gallent 2015). Sobald eine erweiterte Kerngruppe entsteht, ist der Gruppenbildungsprozess allerdings noch nicht abgeschlossen. Je nachdem, ob die Gruppenmitglieder schon vor Beginn des Prozesses sozial verbunden waren, muss die Gruppe erst zusammenwachsen und gemeinschaftliche Beziehungen entwickeln. Der gemeinschaftliche Planungs- und Bauprozess ist dabei ein zentraler Schritt in der Gruppenbildungsphase (Ruiu 2016). Hier lernen sich die Mitglieder näher kennen und finden einen Weg mit entstehenden Konflikten umzugehen. Die Bewältigung von Konflikten wird besonders von Baugemeinschaften gefordert, die Teile des Objekts im Selbstbau errichten (Ruiu 2016). Der Baugemeinschaftsprozess garantiert allerdings nicht, dass sich eine funktionierende Gemeinschaft bildet. Im Interview sprach ein Bewohner einer Berliner Selbstbaugemeinschaft davon, dass man sich im Bauprozess gut kennengelernt habe:

„Es gab da jetzt nicht wirklich eine- ein sehr enges Verhältnis. Wir wuchsen dann halt- Im Bauprozess natürlich hat man sich dann kennengelernt, weil wir haben ja praktisch eineinhalb Jahre im Schnitt, würde ich mal sagen, schon 15 bis 20 Stun-

den die Woche auf dem Bau verbracht und zum Teil auch unter harten Bedingungen.“ (IP1)

Trotzdem berichtet der Interviewte von immer wiederkehrenden Konflikten innerhalb der Hausgemeinschaft und sogar von einem Konflikt zwischen BewohnerInnen, der sich selbst durch das Angebot professioneller Mediation nicht lösen ließ. Daraus schlussfolgert er:

„Tatsache ist halt, dass so ein gemeinschaftlich gebautes Haus nicht unbedingt automatisch dafür sorgt, dass man zusammenwächst zu einer guten Hausgemeinschaft. Absolut nicht, ja.“ (IP1)

Insgesamt ist für die Phase der Gruppenfindung eine professionelle Beratung angeraten (Gephart 2013), die die Gemeinschaft auf den richtigen Weg bringt. Es muss allerdings berücksichtigt werden, dass diese Beratung auch die Kosten für das Bauvorhaben erhöht.

Organisation und Entscheidungsfindung

Jede Baugemeinschaft und jedes Wohnprojekt, das im Rahmen dieser Studie beobachtet wurde, hat ein Set an grundsätzlichen Regeln, das die gemeinschaftlichen Belange organisiert. Diese Regeln können mündlich oder schriftlich vereinbart werden, sie können vertragliche Form haben oder lose vereinbart werden. Sie betreffen zunächst grundsätzliche rechtliche Fragen. Die Eigentumsverhältnisse müssen geregelt sein, die Höhe der zu zahlenden finanziellen Beiträge muss festgelegt werden und auch der Fall eines Ausstiegs aus der Baugemeinschaft sollte schriftlich festgehalten werden. Baugemeinschaften können dabei verschiedene Rechtsformen annehmen, die jeweils spezifische Vor- und Nachteile haben. Eine genaue Bearbeitung der verschiedenen Rechtsformen wird hier nicht vorgenommen, es sei aber auf die Studie von Temel et al. verwiesen, in der die möglichen Rechtsformen für den österreichischen Kontext genau beschrieben werden (Temel et al. 2009). Stattdessen werden an dieser Stelle mögliche Regeln der sozialen Organisation untersucht, die für das gemeinschaftliche Zusammenleben einer Baugemeinschaft wichtig sind.

Grundsätzlich muss in der Gemeinschaft das Verhältnis von Distanz und Nähe festgelegt werden (Gephart 2013), private und öffentliche Räume sollten klar voneinander abgegrenzt sein. In den Zielgruppeninterviews zeigte sich, dass allen Interviewten ein privater Rückzugsraum wichtig ist und dass ihre Privatsphäre geachtet werden muss. Konflikte können dann entstehen, wenn sich die Mitglieder Verschiedenes von der Gemeinschaft erwarten und diese Bedürfnisse nicht geklärt werden (Gephart 2013). Zur Lösung von Konflikten sollte eine Baugemeinschaft verschiedene Strategien bereithalten. In den Interviews wurden vor allem Konfliktlösungsstrategien, die auf Gesprächen und Diskussionen beruhen, favorisiert.

ExpertInnen betonen, dass Baugemeinschaften auf professionelle Beratung zurückgreifen sollten. Insbesondere während der Bau- und Planungsphase, die für alle Beteiligten stressbehaftet sein kann, ist eine professionelle Begleitung durch Moderation und Mediation empfohlen. Ein Baugemeinschaftsberater gab an, dass auch die Vergabe der Wohnungen ein kritischer Zeitpunkt ist, an dem Beratung notwendig sein kann. Im *Wohnprojekt Wien* (Leitner et al. 2015) wurde die Wohnungsvergabe zweimal durchgeführt, damit alle Beteiligten keine Einwände mehr hatten.

Baugemeinschaften müssen eine Vielzahl gemeinsamer Entscheidungen treffen. Generell wird im Baugemeinschaftskontext oft auf das Prinzip des Konsensentscheids verwiesen (Ruiu 2016). Es hat sich allerdings gezeigt, dass Entscheidungsstrukturen, die Konsens und Mehrheitsentscheid verbinden, sinnvoll sein können (Renz 2006). Viele der in dieser Studie untersuchten Baugemeinschaften verwenden das System der *Soziokratie* zur gemeinsamen Organisation und Entscheidungsfindung. Im Grunde genommen bezieht sich *Soziokratie* auf ein Organisationsprinzip, bei dem sich verschiedene Arbeitsgruppen bilden, die Entscheidungen vorbereiten und teilweise auch innerhalb der Arbeitsgruppe treffen. Darüber hinaus beruhen Entscheidungen nicht ausschließlich auf die explizite Zustimmung durch die Stimmberechtigten, sondern gelten als angenommene Entscheidungen, wenn kein Mitglied einen schwerwiegenden Einwand dagegen hervorbringt. Eine Mitgründerin des Wiener Wohnprojekts Sargfabrik gab an, dass sie auf ein System zurückgreifen, das der Soziokratie ähnlich ist, ohne dass sie von dieser Organisationsform wussten. In der Sargfabrik wird das Zusammenleben in verschiedenen Arbeitsgruppen organisiert, das Entscheidungssystem soll den Mitgliedern genügend Zeit geben die Entscheidungssache zu bewerten, soll bei dringenden Entscheidungen allerdings auch effizient sein. Umfangreiche Bestimmungen zum Schutz von Minderheiten sollen eine Dominanz der Mehrheit verhindern. Insbesondere bei Entscheidungen, die zeitnah getroffen werden müssen, werden die Schwächen des Konsensprinzips deutlich. Theoretisch könnte nach dem strengen Konsensprinzip ein einzelnes Mitglied den gesamten Bauprozess blockieren und somit hohe Kosten verursachen. Ein Bewohner des Berliner Wohnregals wies darauf hin, dass endlose Diskussionen oft zur Ermüdung der BewohnerInnen führen können:

„Die freiwilligen Planungen hat man versucht in einem Konsens hinzukriegen. Inzwischen ist das mit der Konsenskultur etwas eingeschlafen [...]. Am Anfang hat man sich noch sehr viel Zeit gegeben und hat auch sehr viel Zeit investiert in diese Prozesse, weil es einfach wichtig war, aber irgendwann ist man dann auch müde und [...] hat auch keine Lust mehr, wochenlang immer das Gleiche diskutieren, weil immer irgendwelche Leute dann blocken oder dagegen sind. Also inzwischen wird das pragmatischer gelöst. Man versucht eine möglichst große Mehrheit zu finden, aber

irgendwann wird dann halt auch gesagt, so, jetzt machen wir hier mal einen Strich und stimmen ab und dann wird abgestimmt, ja.“ (IP1)

Ein weiteres Feld, das in Baugemeinschaften geregelt werden muss, ist die gemeinschaftliche Arbeit. Insbesondere in der Bau- und Planungsphase besteht eine große Zahl verschiedener Aufgaben, die von den Baugemeinschaftsmitgliedern erledigt werden müssen. Auch nach dem Bau erhält sich ein solches Gemeinschaftshaus nicht ohne den Einsatz seiner BewohnerInnen. Einige Baugemeinschaften haben festgelegt, dass jedes Mitglied im Monat eine bestimmte Arbeitsleistung erbringen muss. Es gibt allerdings auch andere Möglichkeiten der Arbeitsorganisation, die nicht auf Zwang beruhen. In der Sargfabrik sind alle gemeinschaftlichen Aktivitäten freiwillig:

„[...] alle Aktivitäten, die sozusagen gemeinschaftlich gemacht werden, sind freiwillig. Da unterscheiden wir uns von doch einigen anderen Wohngruppen, Wohnorganisationen. Bei uns ist alles freiwillig und es gibt keine Minimumstunden, die man irgendwie ableisten muss und niemand, der es kontrolliert und- Also von da her ist so was wie Neigungsgruppen, wer macht das- den Dachgarten, wer macht den Kinderspielplatz, wer macht die Bibliothek, wer macht- usw. Also das sind alles freiwillige Aktivitäten und es funktioniert sehr gut.“ (IP7)

Dieses System funktioniert bei 150 BewohnerInnen der Sargfabrik. Je nach Zeitraum engagieren sich einige Mitglieder mehr oder weniger, andere engagieren sich gar nicht. Phasenweise gebe es einen Wechsel des Engagements der jeweiligen Mitglieder. Dazu ist anzumerken, dass die Sargfabrik seit 20 Jahren besteht, die Wohnzufriedenheit sehr hoch ist und die InteressentInnenliste für eine Wohnung in diesem Wohnprojekt sehr lang. Diese lose Organisation der gemeinschaftlichen Arbeitszeit muss aber nicht in allen Projekten funktionieren. Im *Wohnprojekt Wien* sind beispielsweise 11 Arbeitsstunden pro Monat vorgesehen (Leitner et al. 2015). Im Gespräch mit einer Stadtsoziologin konnte festgestellt werden, dass eine genaue Aufteilung und Kalkulation der Arbeitszeit insbesondere bei Selbstbauvorhaben notwendig ist:

„Das kann man auch, aber das muss, wie gesagt, alles realistisch angeguckt werden und mit den Zeitkontingenten, die die Leute halt- weil in so Gruppengesprächen sagen die Leute dann schnell, ja, dann übernehmen ja wir die Selbsthilfe für die Familie X, die das nicht kann, aber wenn es dann knirscht und man merkt, man schafft es nicht- aber das ist Teil der Finanzierung, dann wird es richtig heftig als Konflikt. Also das muss man sehr, sehr sorgfältig anschauen, wie realistisch dann diese gegenseitige Unterstützung sein kann. Und das ist ein Grund bei allen Projekten, die treten immer an mit einer ganz, ganz hohen Erwartung am selber machen und man sagt

immer, ah, wir dürfen ja nur die Kacheln aussuchen oder so was und zum Schluss sind sie- sind dann viele Projekte selbst damit überfordert.“ (IP3)

Zusammenfassend lassen sich Baugemeinschaften, auch Baugemeinschaften mit Selbstbauanteil, als komplexe soziale Gefüge beschreiben, die mit verschiedenen Bedürfnissen, Herausforderungen und Konflikten konfrontiert werden. Es ist anzuraten, dass in der Gemeinschaft bestimmte Regeln festgelegt werden, durch die die gemeinsamen Belange organisiert werden können. An kritischen Punkten im Baugemeinschaftsprozess ist externe Beratung sinnvoll. Insbesondere in der Anfangsphase können Baugemeinschaften von der Beratung profitieren, da hier unter den Teilnehmenden noch große Unsicherheit herrscht. In der Bau- und Planungsphase kann professionelle Begleitung den Prozess vereinfachen und auftretende Krisen mit den Mitgliedern lösen. Bei Konflikten in der Baugemeinschaft kann es sinnvoll sein, eine externe Mediation hinzuzuziehen, um den Konflikt zu lösen. Baugemeinschaften mit Selbstbauanteil müssen noch besser organisiert sein, als gewöhnliche Baugemeinschaften, da ihr Aufgabenbereich größer ist. Es muss vor dem Bauprozess darüber gesprochen werden, welche Anteile sich die zukünftigen BewohnerInnen im Selbstbau vorstellen können und welche Kapazitäten sie dafür aufbringen können. Der Zeitaufwand sollte vorher genau abschätzbar sein und die Baugemeinschaftsmitglieder müssen verbindliche Zusagen für einen bestimmten Arbeitseinsatz machen können. Darüber hinaus muss geregelt werden, wie die Gemeinschaft mit unterschiedlichem Engagement der Mitglieder – so genanntem Trittbrettfahrertum – umgehen soll.

5.3 Selbstbau

In diesem Abschnitt werden verschiedene Problemstellungen diskutiert, die für gemeinschaftliche Selbstbauprojekte relevant sind. Der Fokus liegt dabei auf der baulichen Organisation der Laienarbeit, es wird allerdings auch kurz auf die Aspekte Rechtliches, Haftung und Versicherung eingegangen.

Was kann im Selbstbau realisiert werden?

An erster Stelle muss deutlich gemacht werden, dass die Realisierung eines mehrgeschossigen Wohnbaus nicht vollständig im Selbstbau erfolgen kann. Hier schränken sowohl rechtliche Bestimmungen, als auch die baulichen Fähigkeiten von Laien, die Möglichkeiten für den Selbstbau ein. Zunächst gilt es zu bestimmen, welche baulichen Abschnitte überhaupt von Laien realisiert werden dürfen. Darüber hinaus ist es aber ebenso wichtig, innerhalb der Gruppe die verschiedenen Fähigkeiten zu bewerten und herauszufinden, welche Arbeiten sich die Gruppenmitglieder zutrauen, wie viel tatsächlich selbst gebaut werden soll und welche Arbeiten von professionellen Baufirmen übernommen werden sollen. Rechtlich gesehen

kann nur die jeweilige Bauordnung darüber Auskunft geben, welche Gewerke im Selbstbau realisiert werden dürfen. Hier ist ein Studium der lokalen Gesetzeslage notwendig. Zusätzlich können Gespräche mit der Bauaufsicht, Bauträgern oder ArchitektInnen sicherlich helfen, den rechtlichen Rahmen abzustecken. In dieser Studie waren sich die ExpertInnen einig, dass die Grundstruktur – der Rohbau – von einer professionellen Baufirma errichtet werden muss. Darüber hinaus gingen die Einschätzungen, welche Bauabschnitte im Selbstbau möglich sind, teilweise auseinander. Die Mitarbeiterin eines gemeinnützigen Bauträgers hält es für möglich, dass Baugemeinschaftsmitglieder selbst im Innenausbau tätig werden. Hier bestehe die Möglichkeit Fußböden zu verlegen und Wände zu streichen. Darüber hinaus sei eine eigene Gestaltung der Außenflächen und des Gartens möglich. Selbstbau bei Elektroinstallationen, Haustechnik, Rohbau oder Statik schließt die Expertin kategorisch aus. Der Leiter eines Vereins für Selbstbaustellen kann sich vorstellen, dass Laien auch nichttragende Innenwände errichten können und Elektroinstallationen selbst vornehmen. Auch eine Beteiligung bei dem Bau der Außenfassade hält er für möglich. Alternativ könnten Baugemeinschaftsmitglieder auch eine Vorfertigung von Fassadenelementen leisten.

Im Berliner *Wohnregal* haben die BewohnerInnen nahezu alle Bauabschnitte im Selbstbau realisiert. Nur eine Betonskelettstruktur, Decken in jedem zweiten Stockwerk, das Treppenhaus und ein Aufzug waren vorhanden, als die BewohnerInnen mit dem Ausbau begannen:

„Wir haben praktisch den gesamten Innenausbau gemacht. Das heißt, zwischen den Betondecken, die über zwei Etagen gingen, also über 7 m, glaube ich, überspannt, eine Zwischendecke aus Holz eingezogen, dann die ganzen Trennwände- einfachen Trennwände, die alle keine statische Funktion hatten, eingebaut. Wir haben die ganzen Sanitärinstallationen gemacht, die ganzen Elektrosachen verlegt, die Fußböden verlegt, also die Holzdielen-Fußböden verlegt, Heizung habe ich schon erwähnt, also im Prinzip- Sanitäranlagen, alles- im Prinzip alles außer die Gasinstallation, das hat eine Firma gemacht und dann die Fassadenelemente hat auch eine Firma eingebaut, ja.“ (IP1)

Für die Anleitung der SelbstbauerInnen standen für jedes Gewerk entsprechend ausgebildete HandwerkerInnen zur Verfügung. Der Interviewte erinnert sich, dass diese Ausbaurbeiten den BewohnerInnen auch schwer gefallen sind:

„[...] wir haben ja praktisch eineinhalb Jahre (seufzt) im Schnitt, würde ich mal sagen, schon 15 bis 20 Stunden die Woche auf dem Bau verbracht und zum Teil auch unter harten Bedingungen. Also wir haben- Ich kann mich noch erinnern, wir haben im Winter 85/86 bei -15 ° so Kupferheizungsrohre verlegt, die uns schon an den Fin-

gern klebten, so kalt war das, ja, also- und da gab es noch keine Heizungsphase, praktisch noch nichts beheizbar. Es war schon kein einfaches Unterfangen [...]“ (IP1)

Im Selbstbauprojekt *Grundbau und Siedler* wurde es den zukünftigen BewohnerInnen überlassen, in welchem Ausbaustandard sie ihre Wohnung übernehmen möchten. Jede Wohnung kann dabei unabhängig von den anderen Wohnungen ausgebaut werden:

„Der Ausbau funktioniert in jeder Einheit wie ein eigenes Haus: Jede Einheit dämmt sich somit eigenständig.“ (IBA Hamburg GmbH und Petersen 2013, 10)

Die zukünftigen BewohnerInnen erwerben mit ihrer Wohnung einen kompletten Bausatz für den Selbstausbau. Der Bausatz enthält das Baumaterial, zusätzlich wird ein Handbuch bereitgestellt, in dem die einzelnen Arbeitsschritte detailliert beschrieben werden. Neben dem Handbuch gibt es regelmäßige Vorführungen von HandwerkerInnen und Firmen, um die SelbstbauerInnen zu unterstützen. Bei MieterInnen beschränkte sich der Selbstbau auf die Oberflächen in den Innenräumen. WohnungseigentümerInnen waren bereit mehr Eigenleistung einzubringen. Die BewohnerInnen waren nicht bereit, den Schall und Wärmeschutz selbst auszuführen, deshalb wurden von der Baufirma fertig parzellierte Wohnungen übergeben, bei denen gegebenenfalls nur die Innenwände im Selbstbau errichtet wurden. Auch im Bereich der Haustechnik griffen die meisten BewohnerInnen auf die Arbeit von Profis zurück (IBA Hamburg GmbH und Petersen 2013).

An diesem Beispiel zeigt sich, dass der Anspruch von ArchitektInnen und die tatsächlichen Bedürfnisse der BewohnerInnen unter Umständen weit auseinander liegen können. In den Zielgruppeninterviews konnte bestätigt werden, dass sich die Interviewten einige Arbeiten eher zutrauen, als andere. Das Verlegen von Fußböden und das Streichen von Innenräumen können sich einige InterviewpartnerInnen gut vorstellen. Elektro- oder Sanitärinstallationen lehnen die Interviewten eher ab. Eine Interviewte könnte es sich gut vorstellen, das Dach selbst zu bauen und wäre auch an der Leitungsverlegung interessiert, sofern sie gut angeleitet wird. Eine professionelle Anleitung ist allen Interviewten, die zu Selbstbau bereit wären, enorm wichtig. Zwei Interviewte äußerten Zweifel daran, ob die in Eigenleistung erbrachten Gewerke den eigenen Qualitätsansprüchen entsprechen. Diese Faktoren müssen bei einem Selbstbauprojekt berücksichtigt werden. Ein Projekt mit Selbstbauansprüchen, die von den BewohnerInnen in diesem Umfang gar nicht gewünscht sind, kann nur schwer funktionieren.

Bauablauf und Organisation

Damit ein reibungsloser Bauverlauf ermöglicht werden kann und sich die Baugemeinschaftsmitglieder als Laien sinnvoll in den Bauprozess einbringen können, muss es eine gute Organisation und Koordination der Arbeitskräfte geben. Ein selbstbauerfahrener Bauleiter hat gute Erfahrungen mit einwöchigen Workshops gemacht, während derer ein bestimmter Bauabschnitt abgeschlossen werden soll. Dabei sollen anspruchsvolle Ziele gesetzt werden, ohne die Gruppe zu überfordern. Für kleinere Baustellen empfiehlt dieser Interviewte eine Höchstzahl von maximal 10 Personen, die gleichzeitig auf der Baustelle tätig sein sollten. Mehr als 10 Personen könne der Bauleiter nicht sinnvoll anleiten. Wie schon im vorherigen Abschnitt angesprochen, ist diese Anleitung der SelbstbauerInnen besonders wichtig, auch damit diese Vertrauen in ihr Arbeitsprodukt haben können. Die Anleitung kann persönlich erfolgen oder – wie im Falle von Grundbau und Siedler – hauptsächlich über ein Handbuch gestaltet werden. Persönliche Anleitung erlaubt Rückfragen und die Fehlerkorrektur durch die Anleitenden. Hier liegen Vorteile. Es gilt allerdings auch zu bedenken, dass für die Anleitenden ein hoher Zeitaufwand besteht. Der Vorsitzende eines Selbstbauvereins spricht von Arbeitstagen mit 12 bis 14 Stunden, da die Anleitung auch der Vorbereitung und der Nachbereitung auf der Baustelle bedarf. Hier sei auch noch einmal darauf verwiesen, dass eine umfangreiche Anleitung teuer ist. Bei einem Selbstbauprojekt in Wales machte die Anleitung und Supervision der Teilnehmenden mit 150.000 Pfund rund ein Drittel der Baukosten aus (Hutson und Jones 2002).

Die nächste Herausforderung ist die im Selbstbau verrichtete Arbeit in den regulären Bauablauf zu integrieren. Eine Expertin, die Erfahrungen mit Selbstbauprojekten in Südafrika hat, gibt an, dass Laienbaustellen anders funktionieren, als es auf dem Bau gewöhnlich üblich ist. Insbesondere gelernte HandwerkerInnen hätten auf ihren Selbstbaustellen Probleme damit, sich an die unüblichen Arbeitsabläufe zu gewöhnen. Darüber hinaus fühlten sich HandwerkerInnen für die Baustelle verantwortlich, wenn sie mit Laien zusammenarbeiteten und hatten Bedenken bezüglich des Arbeitsschutzes.

Die weitaus größere Herausforderung dürfte allerdings die zeitliche Abstimmung der verschiedenen Bautätigkeiten sein. Der Leiter eines Selbstbauvereins stellt die Problematik dar:

„Da gibt es einen Bauzeitplan, der ist super straight und jede Bauverzögerung kostet plötzlich Geld, nämlich die Bauaufsicht muss mehr da sein, die Firmen haben ihr Gerät länger und verrechnen dir das plötzlich. Das heißt, wenn du da plötzlich die Bremse bist, dann wird es plötzlich teurer, nicht billiger. Das ist irgendwie so ein bisschen eine perverse Situation aus meiner Sicht und da muss man halt wirklich ein

System entwickeln und mit- und Firmen finden, die das auch wollen und die bereit sind, hier neue Wege zu gehen, glaube ich. Also ich finde, man kann nicht die Baubranche hernehmen und sagen, okay, ich nehme ein Gewerk raus, das mache ich selbst, weil die Gewerke- also den Lehmputz, den macht ein Profi wahrscheinlich in einer Woche mit einem vierer Team und wir sind da halt wochenlang dran, ja, und wenn wir da jetzt eine Bauzeitverzögerung haben- also das war ein riesen Thema in der Gruppe und jetzt haben wir uns halt irgendwie so geeinigt, wie wir das machen, aber das ist ein Thema, das man anschauen muss.“ (IP4)

Auch bei dem Bau der Wiener Sargfabrik waren zunächst Selbstbauelemente geplant, konnten wegen des strikten Bauablaufs allerdings nicht realisiert werden:

„Auch uns ist es so gegangen, dass wir gesagt haben, wir wollen verschiedene Sachen selber machen, unter anderem aus den vorher geschilderten Gründen, ja, dass es aber immer daran gescheitert ist, dass die Firmen dann gesagt haben, ja, das passt uns nicht in den Bauzeitplan, wir müssen schneller sein, dass der Architekt damit überfordert war, dass- Also sämtliche Professionisten sind so die Haare aufgestiegen und wir haben gesagt, nein, das ist unmöglich, weil das ein (...) - eine Kette, ein- also verschiedene Glieder der Kette greifen ineinander und wenn ein Glied brüchig wird oder nicht so funktioniert, wie das die- diese Systeme, diese professionellen Systeme erwarten, dann haben wir ein Problem und das fängt an bei der- beim Zeitplan und hört auf bei der Gewährleistung, weil da reden sich dann alle drüber- darauf hinaus und sagen, na, pff, das ist ja nicht gescheit verlegt worden, wer hat da- wer übernimmt da die Gewährleistung und und und.“ (IP7)

Eine Möglichkeit mit den zeitlichen Anforderungen des Bauablaufes im Einklang zu bleiben und einen Bau der verschiedenen Geschwindigkeiten zu realisieren, zeigt das Selbstbauprojekt Grundbau und Siedler auf. Hier ist der Selbstausbau der Wohnungen, der durch die NutzerInnen erfolgen soll, vollkommen vom übrigen Bauablauf entkoppelt. Das Gebäude ist dabei auch baulich auf einen zeitlich flexiblen Selbstausbau abgestimmt. Lastenaufzüge ermöglichen den Transport von Material, Werkstätten im Erdgeschoss bieten einen Arbeitsraum und ein umlaufender Gang mit Geländer erfüllt die Funktion des Baugerüsts. Ein solcher Gang, der auch als Balkon genutzt werden kann, wurde auch im Berliner Ausbauhaus R50 gewählt (Sauerbrei 2015). Aus dieser Bauweise ergibt sich allerdings ein relativ schmaler Terrassenstreifen, dies könnte für einige NutzerInnen unzureichend sein. In den Zielgruppeninterviews wurde insbesondere der Wunsch nach großzügigen Außenflächen geäußert, die von der Wohnung aus zugänglich sind.

Insgesamt Bedarf es bei der Optimierung des Bauablaufes intelligenter organisatorischer und architektonischer Konzepte, um einen maximalen Selbstbauanteil zu ermöglichen. Dar-

über hinaus müssen innovative Firmen gefunden werden, die für diese unüblichen Bauabläufe offen sind.

Haftung und Versicherung

Haftung und Versicherung sind Problemfelder, die bei Selbstbauprojekten bearbeitet werden müssen und die zukünftigen SelbstbauerInnen vor rechtliche Probleme stellen könnten. Der Bau, insbesondere der Wohnungsbau im urbanen Raum, ist ein gesetzlich stark reglementiertes Feld. ExpertInnen betonten in erster Linie, dass es Probleme mit der Haftung geben könnte, wenn einige Arbeiten im Selbstbau ausgeführt werden sollen. Eine Mitarbeiterin eines Wohnbauträgers wies darauf hin, dass die Schnittstellen zwischen den einzelnen Gewerken gut definiert sein müssen, damit ein Zusammenspiel von klassischem Bau und Selbstbau funktionieren kann. Trotzdem könne es Schwierigkeiten geben, wenn beispielsweise zu einem späteren Zeitpunkt in ein Gewerk eingegriffen werden muss und dann Schäden entstehen. Sind Laien und professionelle Baufirmen beteiligt, stellt sich hier die Frage, wer für eventuelle Bauschäden haften soll. Die Leiterin eines Vereins für Selbstbauprojekte in Südafrika berichtete von einem Fall, in dem ein europäisches Ingenieurbüro zwar alle Pläne für ein Bauwerk aufstellte, haftungstechnisch aber schlussendlich keine Verantwortung für die Pläne übernehmen wollte, weil keiner der IngenieurInnen vor Ort gewesen ist. Letztendlich mussten die Pläne von lokalen IngenieurInnen gezeichnet werden. Es zeigt sich, dass professionelle Firmen ungern Verantwortung für etwas übernehmen, das nicht den üblichen Abläufen entspricht. Hier könnte es auf Selbstbaustellen zu Problemen kommen.

Ein weiterer Punkt ist die Garantie für die Sicherheit der Laien auf der Baustelle und die Frage, wer bei Unfällen verantwortlich ist und inwiefern die SelbstbauerInnen versichert sind. Bei den zuvor erwähnten Selbstbauprojekten in Südafrika arbeiten sowohl österreichische, als auch lokale Freiwillige auf eigene Gefahr. Es ist allerdings fraglich, ob eine solche Vereinbarung auch in Österreich rechtlich möglich wäre.

Offene Fragen in diesen Problemfeldern sollten vor Beginn der Bautätigkeit ausgeräumt werden. Eine professionelle Beratung, auch in rechtlichen Fragen, kann hier sicherlich von Nutzen sein.

6 Fazit

Gemeinschaftlicher Selbstbau ist ein Nischenkonzept, das vermutlich nur von wenigen Menschen als angemessene Option für die Bereitstellung des eigenen Wohnraums betrachtet wird. Selbst im Baugemeinschaftsbereich – der ohnehin schon nur einen relativ kleinen Teil des Wohnungsmarktes ausmacht – lässt sich keine breite Bereitschaft zu Selbstbauaktivitäten feststellen. Hinsichtlich der Forschungsfragen kommen wir in dieser Studie zu folgenden Ergebnissen:

Welche sozialen Gruppen sind an gemeinschaftlichen Selbstbauprojekten interessiert?

Bei **jungen Familien** sind gute Anlagen für die Teilnahme an gemeinschaftlichen Selbstbauprojekten vorhanden. Sie besitzen meist eine hohe soziale Kompetenz, den Antrieb ein langwieriges Projekt durchzuführen und sie verfügen über die notwendigen finanziellen Mittel. Gleichzeitig konnte allerdings kein großes Interesse für Selbstbauprojekte festgestellt werden. Als effiziente Entscheider wägen junge Familien zwischen Kosten und Nutzen der Selbstbauaktivitäten ab. Die finanziellen Vorteile durch Selbstbau müssen groß sein, damit diese Zielgruppe sich für ein Selbstbauprojekt entscheidet. Die Kostenersparnis muss in einem angemessenen Verhältnis zum Zeitaufwand stehen. Können VertreterInnen dieser Gruppe durch die Ausübung ihres Berufes mehr Geld verdienen, als sie durch Selbstbau einsparen können, ist eine Teilnahme sehr unwahrscheinlich. VertreterInnen dieser Gruppe beziehen auch ihre persönlichen Fähigkeiten, die Grenzen der eigenen Belastbarkeit und die zusätzlichen sozialen Herausforderungen durch Selbstbau in ihre Entscheidung ein. Insbesondere die zeitlichen und sozialen Implikationen eines solchen Projektes werden von dieser Zielgruppe klar reflektiert.

Menschen mit Selbstbauerfahrung sind insbesondere am Wissens- und Erfahrungserwerb durch Selbstbau interessiert. Sie konnten erste Erfahrungen mit Selbstbauprojekten – meist im kleineren Rahmen – sammeln und haben diese als eine überaus positive Erfahrung wahrgenommen. Das Interesse für verschiedene Bauprozesse und handwerkliche Tätigkeiten ist groß. Darüber hinaus zeichnet sich diese Gruppe durch eine starke ökologische Orientierung und durch die Priorisierung natürlicher Materialien aus. Meistens haben VertreterInnen dieser Gruppe ein konkretes Wunschprojekt vor Augen, das sie im Selbstbau realisieren möchten. Trotz der Affinität zu baulichen Verfahren ist allerdings fraglich, ob die VertreterInnen dieser Gruppe auch die übrigen Voraussetzungen für ein gemeinschaftliches Selbstbauprojekt mitbringen. Wir konnten in dieser Studie eine gewisse Instabilität der Lebensverhältnisse beobachten, die eine langfristige Verpflichtung für ein ernsthaftes Projekt

unwahrscheinlich machen. VertreterInnen dieser Gruppe sind häufig etwas jünger als klassische BaugemeinschaftsinteressentInnen. Beruflich sind sie weniger verankert als beispielsweise junge Familien. Berufswechsel sind wahrscheinlicher und instabile Arbeitsverhältnisse bieten wenig Sicherheit für ein kostspieliges und dauerhaftes Projekt. Darüber hinaus bestehen selten familiäre Bindungen, die zu einer gewissen Stabilität der Lebensverhältnisse beitragen würden. Auch finanziell sind die Voraussetzungen für ein gemeinschaftliches Selbstbauprojekt teilweise nicht gegeben. Abschließend besteht außerdem die Frage, ob neben dem baulichen Interesse auch das der Wille zum gemeinschaftlichen Wohnen besteht. Bei einigen VertreterInnen dieser Zielgruppe sind beide Voraussetzungen vorhanden, andere haben nur Interesse am Bauen und haben die sozialen Voraussetzungen eines gemeinschaftlichen Projektes bisher wenig bedacht.

Menschen in der Lebensmitte weisen ein großes Interesse an gemeinschaftlichem Wohnen auf. Im Baugemeinschaftsbereich profitieren sie von der engen nachbarschaftlichen Vernetzung, soziale Beziehungen lassen sich durch die räumliche Nähe leichter gestalten und gegenseitige Unterstützung sowie die effizientere Integration von Pflege- und Serviceleistungen ermöglicht ihnen persönliche Autonomie bis ins hohe Alter. Selbstbau lehnt diese Gruppe allerdings ab. Bei bestehender Berufstätigkeit befürchten VertreterInnen dieser Gruppe eine zeitliche Überforderung oder sie fühlen sich den physischen Anforderungen der Bautätigkeit nicht gewachsen. Auf der anderen Seite besitzt diese Gruppe eine Vielzahl an Kompetenzen, die sich abseits der baulichen Verpflichtungen im Bereich der Projektadministration oder für logistische Aufgaben einsetzen ließen.

Bei **Geflüchteten** muss in erster Linie berücksichtigt werden, dass es sich hierbei um eine überaus heterogene Gruppe handelt. Aufgrund verschiedener Herkunftsländer, variabler Bildungs- und Berufsbiografien und einer unterschiedlichen sozialen Schichtung sind allgemeine Annahmen über diese Gruppe nur wenig seriös. Die Herausforderung besteht also darin, diejenigen Schutzsuchenden anzusprechen, die einerseits die Voraussetzungen, andererseits das Interesse für gemeinschaftliche Selbstbauprojekte aufweisen. Ein verbindendes Merkmal dieser Gruppe ist die Fluchterfahrung. Hier hat das Wohnen in verschiedenen Gruppenunterkünften entlang des Fluchtkorridors und die Fortsetzung dieser Wohnsituation in Österreich eine negative Auswirkung auf die Bereitschaft zum gemeinschaftlichen Wohnen. Nachdem Geflüchtete zum Teil jahrelang mit hunderten, teilweise tausenden fremden Personen zusammenleben mussten, ist der Wunsch nach privatem Wohnraum und nach einem persönlichen Rückzugsraum besonders groß. Darüber hinaus hängt die Realisierung von Projekten mit Geflüchteten an einem komplizierten Netz öffentlicher Stakeholder und rechtlicher Bestimmungen. Bei öffentlichen Stellen muss die Bereitschaft zu solchen experimentellen Projekten vorhanden sein und rechtliche Bestimmungen müssten dafür vermutlich

teilweise angepasst werden. Ein gemeinschaftliches Selbstbauprojekt mit Geflüchteten im Geschosswohnbau halten wir aus diesen Gründen für nur schwer umsetzbar.

Für Menschen mit niedrigem Einkommen bestehen ähnliche Hindernisse für die Realisierung eines gemeinschaftlichen Selbstbauprojektes wie für Geflüchtete. Auch hier handelt es sich um eine heterogene Gruppe, die sich nicht allein durch ihr Einkommen abgrenzen lässt. Aufgrund des hohen Kapitalbedarfs eines Wohnungsneubauprojektes, ist eine enge Kooperation mit öffentlichen Stellen notwendig. Eine Realisierung ohne umfangreiche öffentliche Förderungen ist nur schwer vorstellbar. Bisherige Erfahrungen mit *top-down* Projekten, die beispielsweise die Integration sozial schwacher Jugendlicher zum Ziel hatten, haben gezeigt, dass es hier teilweise auch an sozialen Kompetenzen mangelt. Darüber hinaus besteht in Wien möglicherweise ein Interessenswiderspruch zwischen der tief verankerten, paternalistischen Tradition des sozialen Wohnungsbaus und der Allokation finanzieller Mittel für experimentelle Selbstbauprojekte.

Welche Motivationen lassen sich für die Beteiligung an gemeinschaftlichen Selbstbauprojekten feststellen?

Insgesamt lassen sich zwei Arten von Motivationen für die Teilnahme an gemeinschaftlichen Selbstbauprojekten feststellen. Der erste Antrieb ist ein streng pragmatischer. Hier werden Abwägungen zwischen Kosten und Nutzen vorgenommen und nur, wenn die Nutzenseite für den Selbstbau überwiegt, wird dieser als Option betrachtet. Dieses Denken findet sich vor allem in der Zielgruppe junge Familien wieder. Eine Bereitschaft zum Selbstbau wird hier stark von einer maßgeblichen Reduktion der Kosten abhängig gemacht. Ein kluges Selbstbaukonzept muss Kosteneinsparungen möglich machen, um diese Gruppe für die Idee zu begeistern.

Die zweite Motivation für gemeinschaftliche Selbstbauprojekte ist eher ideeller Natur. Hier stehen das Interesse am Bauprozess und persönliche Vorstellungen von einem Traumprojekt im Vordergrund. Personen mit dieser inneren Motivation wären bereit, viel Zeit und Energie in ein Projekt zu investieren. Sie haben Spaß daran, etwas Neues zu lernen und wollen mit verschiedenen Baumaterialien experimentieren. Diese Motivation wurde ausschließlich von Menschen mit Selbstbauerfahrung zum Ausdruck gebracht.

Wer ist unter welchen Umständen bereit, bis zu welchem Grad selbst zu bauen?

Wie weiter oben gezeigt variiert die Bereitschaft zum Selbstbau je nach Zielgruppe. Für die Umstände des Selbstbaus konnte ganz klar festgestellt werden, dass es eine umfassende

Anleitung für die SelbstbauerInnen geben muss. Diese bauliche Anleitung kann einerseits das Vertrauen in die eigenen Fähigkeiten erhöhen und stellt andererseits die bauliche Qualität des Endproduktes sicher. Viele Befragte wünschen sich außerdem Informationsmaterial für ein gemeinschaftliches Selbstbauprojekt. Insbesondere die Betrachtung von ähnlichen Projekten und die konkrete Auflistung möglicher Fehler wurden als besonders wichtig betrachtet. Der Bauprozess muss außerdem transparent sein, damit die jeweiligen Zielgruppen eine fundierte Entscheidung über ihre Teilnahme fällen können. Eine genaue Aufstellung des zeitlichen Aufwands ist hier zentral.

Der Grad des Selbstbaus variiert je nach Zielgruppe, es lassen sich allerdings einige Tendenzen feststellen. Rohbau und Statik können nicht von Laien geleistet werden und sollten professionellen Baufirmen obliegen. Darüber hinaus wird von den Zielgruppen selbst eine Beschränkung auf einfache Tätigkeiten bevorzugt. Der Innenausbau, insbesondere das Gestalten von Oberflächen, wird von vielen Befragten als mögliches Feld für Selbstbauaktivitäten genannt. Das Verlegen von Leitungen oder die Installation von Sanitäreinrichtungen trauen sich die Befragten eher nicht zu. Außerdem hat sich in bestehenden Selbstbauprojekten gezeigt, dass die Bereitschaft einen höheren Anteil im Selbstbau zu leisten steigt, wenn Eigentum an der Wohnung erworben wird. MieterInnen sind zu wesentlich kleineren Anteilen im Selbstbau bereit.

Welche Kommunikationsstrategien sind sinnvoll?

Unter Kommunikationsstrategien verstehen wir jenen Bereich, der das gemeinsame Miteinander in einem gemeinschaftlichen Projekt betrifft. Dies betrifft die Regeln für das gemeinschaftliche Zusammenleben, Strategien zur Konfliktlösung und Problembewältigung und den Modus gemeinsamer Entscheidungen.

Die Studie belegt, dass gemeinschaftliche Selbstbauprojekte von allen Beteiligten eine hohe soziale Kompetenz fordern. Die zukünftigen BewohnerInnen müssen gemeinsam ausloten, was sie sich von dem Projekt erwarten und nach welchen Regeln die Gemeinschaft funktionieren soll. Das Abklären des Verhältnisses von Nähe und Distanz ist hier ein zentraler Punkt für ein funktionierendes Zusammenleben auf lange Sicht. Der Bau- und Planungsprozess erfordert einen hohen Arbeitsaufwand. Diese Arbeit muss gerecht und zuverlässig verteilt werden. Darüber hinaus muss sich die Gruppe über Konfliktlösungsstrategien und Entscheidungsmodi verständigen. Im Entscheidungsprozess haben sich Mischungen aus Konsens- und Abstimmungssystemen als praktisch erwiesen. Insgesamt kann eine Begleitung des Projektes durch eine professionelle Moderation und Mediation nur empfohlen werden.

Welche Risiken und Vorteile des Selbstbaus werden antizipiert?

Es existieren mehrere **Problemfelder**, von denen Erfolg oder Scheitern eines gemeinschaftlichen Selbstbauprojektes abhängt. Zu diesen Problemfeldern zählen der Bereich der **Finanzen**, die Organisation von **Gruppe und Gemeinschaft**, sowie der Bereich des **Selbstbaus** an sich, also die Ausgestaltung der baulichen Abläufe.

Im **Finanzbereich** lässt sich eine zunehmende Professionalisierung bei Baugemeinschaften beobachten. Der Kapitalbedarf für ein mehrgeschossiges Wohnobjekt ist sehr hoch. Üblicherweise müssen zukünftige BewohnerInnen einen hohen Eigenmittelanteil zahlen, was die soziale Durchmischung in Baugemeinschaften schwierig macht. Mietmodelle und öffentliche Förderungen können diesen Kapitalbedarf teilweise mindern. Es hat sich herausgestellt, dass eine maßgebliche Kostenminderung durch Selbstbau als zentrale Bedingung und Vorteil für die Teilnahme an einem gemeinschaftlichen Selbstbauprojekt betrachtet wird. Die Kostenvorteile durch Selbstbau sind im mehrgeschossigen Wohnbau bisher allerdings nicht zweifelsfrei erwiesen. Die Verwendung spezieller Materialien, die Anleitung der SelbstbauerInnen und zusätzliche professionelle Beratung können die Kosten jedenfalls steigern. Leider liegen über die wenigen Beispielprojekte nur unvollständige Informationen vor, was die Kostenstruktur betrifft. So wird ein effektives Lernen von bestehenden Projekten erschwert.

Wichtige Erkenntnisse über **Gruppe und Gemeinschaft** wurden bereits im Bereich der Kommunikationsstrategien erläutert. An dieser Stelle sei noch einmal darauf hingewiesen, dass die sozialen Beziehungen innerhalb eines Projektes für viele Initiativen zum Punkt des Scheiterns werden. Neben einer gesicherten Finanzierung entscheidet das Soziale über Erfolg und Misserfolg eines Projektes. Gemeinschaftliche Selbstbauprojekte sind sozial anders gelagert, als nicht-partizipative Neubauprojekte. Die Gruppe muss ein gemeinschaftliches Projekt tragen und ein Zerbrechen der Gruppe führt meist auch zum Ende des Projektes. Hier muss viel Energie investiert werden, damit das gemeinsame Miteinander funktioniert.

Im Bereich des **Selbstbaus** muss zunächst ergründet werden, was von den BewohnerInnen selbst gemacht werden darf und welche Aktivitäten diese sich auch zutrauen. Darüber hinaus muss der Bauablauf intelligent und effizient gestaltet werden, um einen maximalen Selbstbauanteil zu ermöglichen. Der Selbstbau muss entweder gut in den bestehenden Bauverlauf integriert werden oder es wird eine Möglichkeit der Entkopplung von Selbstbau und professionellem Bau gefunden. Insbesondere Bauverzeitverzögerungen sollten vermieden werden, da sonst hohe zusätzliche Kosten entstehen. Darüber hinaus müssen Baufirmen gefunden werden, die bereit sind sich auf ein neues und innovatives Projekt einzulas-

sen. Schlussendlich gilt es Fragen von Versicherung und Haftung zu klären, damit sich das Projekt auch rechtlich in einem sicheren Rahmen bewegen kann.

Abschließende Schlussfolgerungen und weitere Empfehlungen

Ein gemeinschaftliches Selbstbauprojekt ist ein voraussetzungsvolles Unterfangen, dessen Erfolgsaussichten von einigen Faktoren abhängen. Das Potential für Selbstbauprojekte ist noch schwer zu lokalisieren. Das Wissen über Selbstbau ist wenig verbreitet und nur eine geringe Zahl von Menschen hat sich bereits aktiv mit diesem Thema auseinandergesetzt. Hier müssen Potentiale erst geweckt werden, um ein erfolgreiches gemeinschaftliches Projekt zu realisieren. Vielfach fehlt in den Zielgruppen die Vorstellung davon, wie so ein Selbstbauprojekt aussehen könnte. Modell- und Pionierprojekte könnten hier einen Anreiz schaffen und zusätzliche Potentiale freilegen. Im Bereich der Voraussetzungen sind insbesondere die finanzielle und die soziale Seite wichtig. Ohne gesicherte Finanzierung lässt sich kein Wohnungsneubauprojekt realisieren, die ProjektteilnehmerInnen müssen also die entsprechenden finanziellen Mittel aufbringen können. Ebenso wichtig ist allerdings der soziale Bereich. Nur eine funktionierende Gemeinschaft, die Konflikte bewältigen kann und effizient zusammen arbeitet, wird ein gemeinschaftliches Projekt umsetzen können. Gemeinschaftlicher Selbstbau erfordert dabei eine hohe soziale Kompetenz und Sozialkapital (Ruiu 2016). Streit und das Zerfallen von Gruppen sind häufig Punkte des Scheiterns für gemeinschaftliche Bauprojekte.

Ein städtisch finanziertes Modellprojekt könnte die Basis für weitere Selbstbauprojekte bilden. Umfassende Förderungen und professionelle Beratung und Begleitung könnten die Eintrittsschwelle für mögliche InteressentInnen senken und die Umsetzung eines gemeinschaftlichen Selbstbauprojektes realistischer machen. Ein Projekt dieser Art wäre beispielsweise im Rahmen der Internationalen Bauausstellung 2016 bis 2020 in Wien denkbar. So könnte im experimentellen Rahmen ein Leuchtturmprojekt realisiert werden, das als *best-practice* Beispiel für zukünftige Projekte dienen kann.

Ein öffentlich gefördertes gemeinschaftliches Selbstbauprojekt sollte eng auf die Bedürfnisse der anzusprechenden Zielgruppe angepasst werden. Eine klare Zielgruppenorientierung ist wichtig, um einerseits die richtigen Menschen für das Projekt anzusprechen und andererseits die Planung nicht an den zukünftigen BewohnerInnen vorbei zu entwickeln. Empfehlenswert sind auch die Einrichtung eines wissenschaftlichen Beirates und die Begleitung durch umfassende Forschung. Die wissenschaftliche Auseinandersetzung garantiert dabei, dass *know-how* für zukünftige Projekte ähnlicher Art entwickelt werden kann und Folgeprojekte auf den Erkenntnissen aus einem Demoprojekt aufbauen können.

Werden diese Empfehlungen berücksichtigt, könnte ein Pionierprojekt mit Selbstbauanteilen einen wichtigen Beitrag zu einer visionären Entwicklung des städtischen Wohnungsbaus

leisten. Mit gemeinschaftlichem Selbstbau bietet sich dabei die Möglichkeit zu selbstbestimmtem, sozialem, ökologischem und leistbarem Wohnen.

7 Liste der befragten Personen

ExpertInnen

- IP 1 – Bewohner Wohnregal Berlin (Deutschland)
- IP 2 – Leiterin einer Baugemeinschaftsberatung (Deutschland)
- IP 3 – Professorin für Stadtsoziologie (Deutschland)
- IP 4 – Leiter Verein für Selbstbau (Österreich)
- IP 5 – Baugemeinschaftsberater (Österreich)
- IP 6 – Mitarbeiter Wiener fablab (Österreich)
- IP 7 – Mitgründerin Wiener Baugemeinschaft (Österreich)
- IP 8 – Leiterin Selbstbaukollektiv (Österreich)
- IP 9 – Mitarbeiterin eines gemeinnützigen Bauträgers (Österreich)

ZielgruppenvertreterInnen (Österreich)

- IP 10 (O) – Baugemeinschaftsinteressentin
- IP 11 (Q) – Baugemeinschaftsinteressent
- IP 12 (T) – Bewohnerin Wiener Baugemeinschaft
- IP 13 (G) – Baugemeinschaftsinteressent
- IP 14 (S) – Bewohner Wiener Baugemeinschaft
- IP 15 (E) – Bewohnerin Wiener Baugemeinschaft
- IP 16 (L) – Bewohnerin Wohnprojekt, Selbstbauerfahrung
- IP 17 (F) – Selbstbauerin
- IP 18 (I) – Asylwerber
- IP 19 (N) – Bewohner Wiener Baugemeinschaft

8 Literatur

- Amnesty International Österreich. 2015. "Quo Vadis Austria? Die Situation in Traiskirchen darf nicht die Zukunft der Flüchtlingsbetreuung in Österreich werden." https://www.amnesty.at/de/view/files/download/showDownload/?tool=12&feld=download&sprach_connect=332
- Amt für Statistik Berlin-Brandenburg. 2013. Mittleres Haushaltsnettoeinkommen 2012 in Berlin bei 1650 EUR, in Brandenburg bei 1750 EUR.
- Bogner, Alexander, Beate Littig, und Wolfgang Menz. 2014. *Interviews mit Experten: Eine praxisorientierte Einführung*. Wiesbaden: Springer VS.
- Braun, Jessica. 2015. "Hier ist noch Platz." *Zeit Online*. Accessed 03.08.2016. <http://www.zeit.de/2015/11/caritas-hotel-wien-asylbewerber>.
- Bresson, Sabrina, und Sylvette Denèfle. 2015. "Diversity of self-managed co-housing initiatives in France." *Urban Research & Practice* 8 (1):5 - 16. doi: 10.1080/17535069.2015.1011423.
- Buchholz, Beth, Kate Shively, Kylie Peppler, und Karen Wohlwend. 2014. "Hands On, Hands Off: Gendered Access in Crafting and Electronics Practices." *Mind, Culture, and Activity* 21 (4):278-297. doi: 10.1080/10749039.2014.939762.
- Bundesministerium für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz. 2015. "Armut und Soziale Ausgrenzung: Kein Randphänomen." https://www.sozialministerium.at/cms/site/attachments/6/0/0/CH3434/CMS14520312_66294/soziale-sicherheit_broschuere_armut-und-soziale-ausgrenzung.pdf
- Bundesministerium für Inneres. 2015. Asylstatistik 2015.
- Chatterton, Paul. 2013. "Towards an Agenda for Post-carbon Cities: Lessons from Lilac, the UK's First Ecological, Affordable Cohousing Community." *International Journal of Urban and Regional Research* 37 (5):1654 - 1674. doi: 10.1111/1468-2427.12009.
- Denzin, Norman K. 1989. *The research act: a theoretical introduction to sociological methods*. Englewood Cliffs, N.J.: Prentice Hall.
- Dougherty, Dale. 2012. "The Maker Movement." *Innovations: Technology, Governance, Globalization* 7 (3):11 - 14.
- Droste, Christiane. 2015. "German co-housing: an opportunity for municipalities to foster socially inclusive urban development?" *Urban Research & Practice* 8 (1):79 - 92. doi: 10.1080/17535069.2015.1011428.
- Fedrowitz, Micha. 2010. "Gemeinschaft in der Stadt: Das Modell des Mehrgenerationenwohnens." *RaumPlanung* 149.
- Fedrowitz, Micha, und Sabine Matzke. 2013. "Das gemeinschaftliche Wohnen für Ältere." *Informationen zur Raumentwicklung* (2):177-187.
- Flick, Uwe. 2004. *Triangulation: Eine Einführung*. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.
- Förster, Wolfgang, Markus Distelberger, Ernst Haider, und Rudolf Kolar. 1991. *Modellversuch zur Beratung von Wohnbauselbsthilfegruppen*. Wien: Österreichischer Wohnbund.
- Gephart, Hella. 2013. "Gruppendynamik in Baugemeinschaften." *Gruppendynamik & Organisationsberatung* 44:37 - 52. doi: 10.1007/s11612-012-0198-3.
- Grubbauer, Monika. 2015. "Not everything is new in DIY: Home remodelling by amateurs as urban practice." *ephemera* 15 (1).

- Gutmann, Raimund, und Susanne Reppé. 2008. "Wohngruppen für Fortgeschrittene Generation 55+".
- Halverson, Erica Rosenfeld, und Kimberly M Sheridan. 2014. "The Maker Movement in Education." *Harvard Educational Review* 84 (4):495 - 565.
- Hamiduddin, Iqbal, und Nick Gallent. 2015. "Self-build communities: the rationale and experiences of group-build (Baugruppen) housing development in Germany." *Housing Studies*. doi: 10.1080/02673037.2015.1091920.
- Harather, Karin, und Renate Stuefer. 2016a. "Displaced Space for Change: Projektbeschreibung."
- Harather, Karin, und Renate Stuefer. 2016b. Vordere Zollamtsstraße 7, Wien. Ein bereits realisiertes Zukunftsmodell.
- Hendrich, Petra. 2010. *Baugruppen: Selbstbestimmtes Bauen und Wohnen in Wien*. Wien: Technische Universität Wien
- Hendrich, Petra. 2015. Wiener Baugruppen im Kontext. In *Gemeinsam Bauen Wohnen in der Praxis*, edited by Verein Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen. Wien.
- Hutson, Susan, und Stuart Jones. 2002. "Community Self-build for Young Homeless People: Problems and Potential." *Housing Studies* 17 (4):639 - 656. doi: 10.1080/02673030220144385.
- IBA Hamburg GmbH, und Jens-Phillip Petersen. 2013. "Smart Price House: Grundbau und Siedler" http://www.iba-hamburg.de/fileadmin/Mediathek/Whitepaper/130612_Grundbau_und_Siedler.pdf.
- Kang, Mihyun, Melinda Lyon, und Jessy Kramp. 2012. "Older Adults' Motivations and Expectations toward Senior Cohousing in a Rural Community." *Housing and Society* 39 (2):187 - 202.
- Kehl, Konstantin, und Volker Then. 2013. "Community and Civil Society Returns of Multi-generation Cohousing in Germany." *Journal of Civil Society* 9 (1):41 - 57. doi: 10.1080/17448689.2013.771084.
- Leitner, Michaela, Theresia Markut, Sylvia Mandl, und Beate Littig. 2015. *Nachhaltiges Wohnen und Arbeiten in einem Wohnprojekt: Eine komparative praxistheoretische Analyse*. Wien: Institut für höhere Studien, Österreichisches Institut für nachhaltige Entwicklung.
- Novy, Klaus, und Wolfgang Förster. 1991. *einfach bauen: Genossenschaftliche Selbsthilfe nach der Jahrhundertwende. Zur Rekonstruktion der Wiener Siedlerbewegung*. Wien: Picus Verlag.
- Renz, Mary Ann. 2006. "Paving Consensus: Enacting, Challenging, and Revising the Consensus Process in a Cohousing Community." *Journal of Applied Communication Research* 34 (2):163 - 190. doi: 10.1080/00909880600574088.
- Ring, Kristien, und Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin, Hrsg. 2013. *Selfmade City Berlin*. Berlin: jovis.
- Ruiu, Maria Laura. 2016. "The Social Capital of Cohousing Communities." *Sociology* 50 (2):400 - 415. doi: 10.1177/0038038515573473.
- Sack, Manfred. 1987. "Haus der zwölf Häuser." *Die Zeit*. Accessed 27.07.2016. <http://www.zeit.de/1987/17/haus-der-zwoelf-haeuser/komplettansicht>.
- Sandstedt, Eva, und Sara Westin. 2015. "Beyond Gemeinschaft and Gesellschaft: Cohousing Life in Contemporary Sweden." *Housing, Theory and Society* 32 (2):131 - 150. doi: 10.1080/14036096.2015.1011687.

- Sargisson, Lucy. 2012. "Second Wave Cohousing: A Modern Utopia?" *Utopian Studies* 23 (1):28 - 56.
- Sauerbrei, Carsten. 2015. "Einfach mehr: Baugruppenprojekt R50 in Berlin-Kreuzberg." Zuletzt abgerufen 29.08.2016. <http://www.nextroom.at/article.php?q=n,150609&id=39657>.
- Scanlon, Kath, und Melissa Fernández Arrigoitia. 2015. "Development of new cohousing: lessons from a London scheme for the over-50s." *Urban Research & Practice* 8 (1):106 - 121. doi: 10.1080/17535069.2015.1011430.
- Schnell, Rainer, Paul B. Hill, und Elke Esser. 2013. *Methoden der empirischen Sozialforschung*. 10 ed. München: Oldenburg Wissenschaftsverlag.
- Sozialmarie. 2016. Zuletzt abgerufen 03.08.2016. <http://www.sozialmarie.org/preistrager>.
- Springer, Gudrun. 2015. "200.000 Menschen auf der Flucht passierten im September Österreich." *Der Standard Online*. Accessed 03.08.2016. <http://derstandard.at/2000023306734/200-000-Menschen-auf-der-Flucht-passierten-im-September-Oesterreich>.
- STATTBAU GmbH, Constance Cremer, Monika Nikolaus, Horst Pfander, und Carsten Praum. 2015. *Wohnen in Gemeinschaft: Von der Idee zum eigenen Haus*. Berlin: STATTBAU GmbH.
- Suckow, Christine. 2009. "Baugemeinschaften in Berlin: Wohnwünsche, Haushaltseinkommen und Finanzierung, Haushalts- und Sozialstruktur" http://www.netzwerk-generationen.de/fileadmin/user_upload/PDF/Downloads_-_allg_Infos/Bericht_Baugemeinschaften_in_Berlin.pdf
- Temel, Robert. 2009. "Baugemeinschaften in Wien: Endbericht Rechtsfragen, Leitfaden, Grundstücksvergabe". Magistratsabteilung 50 – Wohnbauförderung und, Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten und Referat für Wohnbauforschung und internationale Beziehungen (Hrsg.). Wien.
- Temel, Robert, Maja Lorbek, Aleksandra Ptaszyńska, und Daniela Wittinger. 2009. "Baugemeinschaften in Wien: Endbericht Potenzialabschätzung und Rahmenbedingungen." Magistratsabteilung 50 – Wohnbauförderung und, Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten und Referat für Wohnbauforschung und internationale Beziehungen (Hrsg.), Wien.
- Williams, Colin C. 2004. "A lifestyle choice? Evaluating the motives of do-it-yourself (DIY) consumers." *International Journal of Retail & Distribution Management* 32 (5):270-278. doi: 10.1108/09590550410534613.
- Williams, Jo. 2008. "Predicting an American Future for Cohousing." *Futures* 40:268 - 286. doi: 10.1016/j.futures.2007.08.022.
- Witzel, Andreas, und Herwig Reiter. 2012. *The Problem-Centred Interview*. London: Sage Publications Ltd.

Authors: Beate Littig, Mathis Lucka, Astrid Segert

Title: Gemeinschaftlicher Selbstbau – Zielgruppen und Potentiale

Projektbericht/Research Report

© 2016 Institute for Advanced Studies (IHS),

Josefstädter Straße 39, A-1080 Vienna • ☎ +43 1 59991-0 • Fax +43 1 59991-555 •
<http://www.ihs.ac.at>
