

afo am Land

Donnerstag | 27.2.2020 | 19:00 bis 21:00

Veranstalter: Smart Village Götschka

Ort: Veranstaltungszentrum amsec IMPULS, Hagenberg

Schwerpunkt: **Beteiligung – Finanzierung und Rechtsform**

Impulsreferat: Heinz Feldmann

Moderation: Luise Ogrisek, Text: Tobias Hagleitner

Die dritte *afo am Land*-Abendveranstaltung zum Smart Village Götschka war der Frage gewidmet, wie sich gemeinschaftliches Wohnen und Arbeiten rechtlich und finanziell organisieren lässt. Als Experte war der Mitgründer und Geschäftsführer der „Wohnprojekte Genossenschaft“ (die WoGen) Heinz Feldmann aus Wien geladen, der sein breites, praxiserprobtes Know-how in sehr übersichtlichem und kurzweiligem Vortrag mit den gut 20 anwesenden Gästen teilte und für sämtliche Fragen zum Thema zur Verfügung stand. Die WoGen ist Österreichs erste und einzige Bauträgerin, die ausschließlich gemeinschaftliche Wohnprojekte verwirklicht. Selbstbestimmung, Selbstverwaltung und soziokratische Organisation sind Grundprinzipien der Genossenschaft. Heinz Feldmann lebt im gemeinschaftlichen „Wohnprojekt Wien“ am ehemaligen Nordbahnhofgelände, das nach 4 Jahren Planungs- und Bauzeit 2013 fertiggestellt und im Jahr darauf mit dem Staatspreis für Architektur und Nachhaltigkeit ausgezeichnet wurde.

Rechtsformen

Ein Überblick über die unterschiedlichen Möglichkeiten zur rechtlichen Organisationsform – von Verein, Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) über GmbH oder KG bis hin zur Genossenschaft – verdeutlichte jeweilige Vor- und Nachteile. Die Wahl der passenden Rechtsform ist vor allem in der Planungs- und Bauphase entscheidend und gibt mitunter den Ausschlag, ob ein Projekt überhaupt gelingt. Welches Modell am besten passt, hängt von den konkreten Bedingungen und der Dimension des Vorhabens ab. Bisher haben sich vor allem Kombinationsmodelle von GmbH- und Vereinsstruktur bewährt. Mit Blick auf die Integration von Gewerbe innerhalb eines Projekts empfiehlt es sich, die geschäftlichen Nutzungen rechtlich eigenständig, unabhängig vom Wohnen, zu organisieren.

Eigentum

„Kein“ Eigentum gibt es nicht. Die Frage ist vielmehr, ob Eigentum individuell oder gemeinschaftlich (z. B. als Verein, Genossenschaft, GmbH) organisiert wird. Aus bisherigen Erfahrungen mit vergleichbaren Wohnprojekten lässt sich laut Feldmann Gemeinschaftseigentum als eindeutige Empfehlung ableiten, vor allem, um den Fortbestand der Gemeinschaftsidee auch über Wohnungswechsel und über Generationen hinweg zu sichern. Wichtig sind dabei vor allem faire, einfach nachvollziehbare und am besten unanfechtbare Spielregeln für einen möglichen Ausstieg aus einem Projekt.

Finanzierung

Ein gewisser Prozentsatz an Eigenmitteln ist unbedingt erforderlich. Darüber hinaus bieten sich neben dem klassischen Bankkredit alternative Finanzierungsformen an. Das Modell „Vermögenspool“ (entwickelt von Markus Distelberger) bietet den Vorteil, dass die Einlagen der Einzahlenden treuhänderisch und grundbücherlich gesichert sind, dass die Abwicklung mittlerweile erprobt ist und funktioniert. Eine Vollfinanzierung wird kritisch betrachtet, als komplementäre Ergänzung sieht Feldmann dieses Instrument aber sehr positiv. Auch eine Finanzierung über private Nachrangdarlehen (wie beim Linzer Projekt „habitat“) ist eine Möglichkeit.

Einen wesentlichen Beitrag können geeignete Fördermittel leisten. Hier gibt es bundeslandabhängig unterschiedliche Wege. In Wien wurden etwa mehrere Projekte als „Wohnheim“ errichtet und entsprechend gefördert, was dort bestimmte Vorteile bringt. Je nach Projekt und Standort können auch Förderinstrumente abseits der Wohnbauförderung, etwa auf Bundes- oder EU-Ebene, geeignet sein.

Ausblick nächster Termin am 12. März 2020 um 19 Uhr in Hagenberg:

„Wieviel ICH im WIR?“ – wieviel Individualität verträgt Gemeinschaft?