



# Gemeinschaft unter einem Dach

Co-Housing-Initiativen als lokale Antwort auf globale Krisen.  
Perspektiven für eine nachhaltige Stadtentwicklung.

Ruth Höpler, future.lab TU Wien

**G**lobale Krisen stellen unser Wohnungssystem vor zahlreiche Herausforderungen. Komplexe Wirkungszusammenhänge und Rahmenbedingungen erschweren oftmals die Schaffung von leistbarem und qualitativ hochwertigem Wohnraum in Städten und Gemeinden. Co-Housing-Initiativen gelten als sozialinnovativer Ansatz, um alternative Wohnformen zu etablieren – von der ersten Idee bis hin zur konkreten Projektumsetzung. Dabei erproben diese Gemeinschaften neue Formen des Zusammenlebens und des Ressourcenteilens und setzen oftmals über diverse Nutzungsangebote Impulse in ihrer umliegenden Nachbarschaft.

Im europäischen Kontext gibt es sehr unterschiedliche Modelle und Gruppen, die je nach lokalen Rahmenbedingungen

verschiedene Ansätze verfolgen und teils ungleiche Begriffsdefinitionen verwenden. Zentrale Elemente derartiger Projekte sind jedenfalls eine partizipative Projektentwicklung, Selbstorganisation, geteilte (Raum-)Ressourcen sowie eine nachhaltige Projektausrichtung<sup>1</sup>.

## Die Co-Housing-Landschaft in Österreich

Institutionelle Rahmenbedingungen für Co-Housing-Projekte bzw. Baugruppen<sup>2</sup>, wie beispielsweise die Wohnbauförderung, unterscheiden sich in Österreich aufgrund der Kompetenzverteilung je nach Bundesland. Derzeit werden vor allem Baugruppen in Wien mithilfe der Wohnbauförderung realisiert, doch auch in anderen Bundesländern, wie Kärnten, gibt es bereits Förderungen für gemein-

schaftliche Wohnprojekte. In einigen Stadtentwicklungsgebieten, wie der Seestadt Aspern oder dem Sonnwendviertel Ost, wurden bestimmte Grundstücke für solche Initiativen in Wettbewerbsverfahren zu günstigen Konditionen vergeben. Häufig kooperieren hier Co-Housing-Projekte mit gemeinnützigen Bauträgern, von dem der Bewohner:innenverein das Gebäude inklusive Gemeinschaftsräume nach der Fertigstellung mietet.

In Folge zunehmender Beliebtheit dieser alternativen Wohnformen haben sich mittlerweile mehrere Netzwerke rund um das Thema etabliert. Einige Planungs- und Beratungsfirmen, aber auch Bauträger, haben bereits viel Erfahrung mit Baugruppen und begleiten diese in den verschiedenen Entwicklungsphasen. Die Initiative Gemeinsam Bauen und Woh-

nen<sup>3</sup> unterstützt als österreichweite Plattform all jene, die gemeinschaftliche Wohnformen vorantreiben wollen. Die Plattform berät nicht nur Wohnprojekte selbst, sondern setzt sich auch für die Schaffung geeigneter Rahmenbedingungen für Wohnprojekte ein. Auf dieses Wissen und die Expertise können auch Städte und Gemeinden bei der Förderung solcher Projekte zurückgreifen.

Co-Housing-Projekte sind oftmals für ihre innovativen Ansätze bekannt, meist national und international gut vernetzt und geben ihr Wissen bereitwillig an Interessierte weiter. Diese Impuls- und Vernetzungsaktivitäten und die damit einhergehenden Lernprozesse sind sehr wesentlich für eine nachhaltige Stadtentwicklung.

### Gemeinsam Wohnen in der Covid-19-Pandemie

Über welche Voraussetzungen und Handlungsansätze verfügen Bewohner:innen in gemeinschaftlichen Wohnprojekten, um globale Krisen wie die Covid-19-Pandemie zu bewältigen? Welche Veränderungsprozesse und -potenziale sind durch die Krise angestoßen worden? Im Projekt CO-HOPE<sup>4</sup> (Collaborative Housing in a Pandemic Era) erforscht das future.lab Research Center der TU Wien gemeinschaftliche Wohnformen vor dem Hintergrund der Covid-19-Pandemie und den damit einhergehenden Herausforderungen in einer länderübergreifenden, inter- und transdisziplinären Kooperation. Ein zentrales Anliegen des Projekts ist es, Potenziale gemeinschaftlicher Wohnprojekte zu identifizieren, die zu inklusiven und gerechten urbanen Räumen beitragen. Daraus resultierende Empfehlungen an Entscheidungsträger:innen sollen die Verbreitung von Co-Housing-Ansätzen als soziale Innovationen und urbane Transformationskapazitäten unterstützen. Konkret wurden in Schweden, Frankreich, Spanien, Finnland und Österreich je ein bis vier Co-Housing-Projekte als Fallstudien mit einem Fokus auf die Schnittstelle Gesundheit, Leistbarkeit und soziale Integration näher untersucht. Darauf aufbauend wurden in einem ko-kreativen Prozess gemeinsam mit Praxisakteur:innen Erfahrungen bei der Planung und Umsetzung zusammen-

getragen, um für künftige Projekte sowie Entscheidungsträger:innen eine weitere Wissensgrundlage zu schaffen.

Die Untersuchung zeigt, dass Co-Housing-Projekte über besondere räumliche und soziale Ressourcen verfügen, die beim Umgang mit den Covid-19-Restriktionen erweiterte Handlungsspielräume zuließen und gegenseitige Unterstützung unter den Bewohner:innen und darüber hinaus begünstigten. So wurden beispielsweise im Wohnprojekt Wien im Nordbahnviertel Gemeinschaftsräume für Home Schooling und Home Office genutzt und geteilte Freiräume ermöglichten soziale Interaktionen unter Einhaltung erforderlicher Schutzmaßnahmen. Auf vulnerable Mitglieder wurde hierbei besonders Rücksicht genommen.

Die bereits vor der Covid-19-Pandemie etablierten Organisations- und Kommunikationsstrukturen erleichterten gemeinsames Handeln hinsichtlich geteilter Ressourcen, wie Gemeinschaftsräume, sowie einen kontinuierlichen Austausch über das Wohlbefinden und Unterstützungsbedarfe der Bewohner:innen. Während der Lockdowns entstanden kreative Formate, wie etwa gemeinsames Singen über Balkone hinweg oder ein Osterbuffet am Gang, um soziale Interaktionen aufrechtzuerhalten.

Den untersuchten Co-Housing-Projekten gelang es, sozialer Isolation und akuten Problemen der Bewohner:innen entgegenzuwirken. Durch gegenseitige Hilfeleistungen, wie Einkaufen oder Kinderbetreuung, aber auch durch emotionale Unterstützung, konnten Haushalte in dieser herausfordernden Zeit entlastet werden. Allerdings ließen sich Konflikte aufgrund unterschiedlicher Ansichten zu den Covid-19-Maßnahmen nicht vermeiden und stellten manche Co-Housing-Gemeinschaften auf die Probe.

Der internationale Vergleich zeigt, dass die Reaktionen der Gruppen in der Krise gerade hinsichtlich der gegenseitigen Unterstützung sehr ähnlich waren. Die unterschiedlichen nationalen Strategien im Umgang mit der Covid-19-Pandemie steckten den Handlungsspielraum dieser Gemeinschaften ab. Während in Schweden keine Lockdowns umgesetzt wurden,

erfuhr die spanische Bevölkerung strengere Maßnahmen als in Österreich.

### Lernen und Transformieren

Insbesondere für die bereits länger etablierten Wohnprojekte war die Covid-19-Krise ein Impuls, die interne Organisationsstruktur in Frage zu stellen und neu zu denken. Die Baugruppe LiSA in der Seestadt Aspern startete einen „Zukunftsprozess“, um aus Erfahrungen zu lernen und die Gruppe „fit für die Zukunft“ zu machen. In diesem Sinne bestärkte die Pandemie das gemeinsame Erarbeiten lokaler Lösungswege für globale Herausforderungen, wie die Klimakrise, die Energiekrise 2022 oder eine alternde Gesellschaft. Die untersuchten Co-Housing-Gemeinschaften sind zuversichtlich, auch künftige Krisen gemeinsam bewältigen zu können.

Trotz zunehmenden Interesses, sind Co-Housing-Projekte in Europa noch ein Nischenphänomen und erfahren bei der Umsetzung aufgrund komplexer Rahmenbedingungen, fehlender politischer Unterstützung sowie einem geringen Bekanntheitsgrad zahlreiche Hürden. Einige Städte und Gemeinden haben das Potenzial dieser sozialen Innovationen für eine nachhaltige Quartiers- bzw. Stadtentwicklung bereits erkannt und bieten Hilfestellung bei der Vernetzung mit relevanten Stakeholdern, der Grundstückssuche sowie der Finanzierung. Durch ihr kollektives Engagement schaffen Co-Housing-Projekte kommunale Mehrwerte, setzen sich aktiv mit ihrem Umfeld auseinander und inspirieren auch andere, aktiv zu werden und sich gesellschaftlich zu engagieren. 

<sup>1</sup> Tummers, L. (2015). Understanding co-housing from a planning perspective: Why and how? *Urban Research & Practice*, 8(1), 64–78. <https://doi.org/10.1080/17535069.2015.1011427>

<sup>2</sup> Im deutschsprachigen Raum wird häufig von Baugruppe bzw. Baugemeinschaft gesprochen, um gemeinschaftliche Wohnprojekte zu beschreiben, bei denen Bewohner:innen selbstgenutzten Wohnraum inklusive Gemeinschaftsräumen realisieren. Baugruppen können sich beispielsweise durch die Art der Initiierung, Rechtsform, Typologie oder Nutzung unterscheiden. (Müller, H. (2015). *Baugemeinschaften als städtebauliches Entwicklungsinstrument*. Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden. <https://doi.org/10.1007/978-3-658-09461-4>)

<sup>3</sup> Verein Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen (o. J.). *Initiative Gemeinsam Bauen & Wohnen*. Abgerufen 15. August 2023, von [www.inigbw.org/die-initiative](http://www.inigbw.org/die-initiative)

<sup>4</sup> future.lab Research Center (2022). *CO-HOPE*. Abgerufen 28. Oktober 2024, von <https://futurelab.tuwien.ac.at/>