

Modelle für zukunftsfähiges Wohnen

Zusammenfassung der Podiumsdiskussion
mit Vertreter*innen aus Politik, Planung und Forschung

Die gewaltigen Herausforderungen für die Erreichung der Klimaziele sowie gesellschaftliche Transformationsprozesse verlangen, das Thema „Wohnen“ in breiten Zusammenhängen zu betrachten, die das Soziale und Solidarische miteinbeziehen. Zukunftsweisende Wohnmodelle berücksichtigen Aspekte des ökologischen, ökonomischen, sozialen und des nachhaltigen Bauens und ebenso neue Formen des Arbeitens, der Versorgung, der Altersgerechtigkeit, sowie der Selbstverantwortung bis hin zur Ernährungssouveränität.

Gemeinsam mit Freya Brandl und Ralf Aydt (Initiative für gemeinsam Bauen und Wohnen) haben wir, Rebekka Hirschberg und Jomo Ruderer (wohnlabor) einen Nachmittag zu inhaltlichen und diskursfördernden Auseinandersetzung zum Thema Wohnen im HDA Graz veranstaltet. Vizebürgermeisterin Judith Schwentner eröffnete den Abend mit einem Impulsvortrag, bevor wir Vertreter*innen aus Politik, Planung und Forschung am Podium versammelten.



Die Podiumsrunde
© Helena Oberholzer, HDA

Die Podiumsrunde von links nach rechts:

- Freya Brandl**, Architektin & Bewohnerin kolokation Sonnwendviertel
- Christoph Laimer**, Chefredakteur dérive & Bewohner Bikes and Rails
- Hans Schaffer**, Vorstandsdirektor ÖWG
- Wolfram Sacherer**, Vorstandsdirektor Wohnbaugruppe Ennstal
- Moderationsteam Rebekka Hirschberg & Jomo Ruderer, wohnlabor
- Ute Fragner**, Vorstandin der WoGen & Bewohnerin der Sargfabrik
- Ulrike Taberhofer**, Gemeinderätin KPÖ
- Werner Nussmüller**, Architekt & Bewohner Kernhaussiedlung
- Rainer Rosegger**, Soziologe agentur scan

Welche Rahmenbedingungen und Voraussetzungen sind wichtig, dass Modelle für zukunftsfähiges Wohnen entstehen? Welche Herausforderungen sehen etablierte gemeinnützige Bauträger? Welche Modelle gibt es bereits in Österreich? Welche Themen sind aus Sicht der Forschung besonders zu wichtig?

Gemeinsam diskutieren wir diese und weitere Fragen, um unterschiedliche Standpunkte und Herausforderungen zu verstehen, und um Synergien und Lerneffekte der unterschiedlichen Disziplinen und Positionen zu erkennen. In dieser Zusammenfassung der Veranstaltung stellen wir vier zentrale Prinzipien für die Gestaltung unserer Lebensräume vor.



Impulsvortrag von
Vizebürgermeisterin
Judith Schwentner
© Helena Oberholzer, HDA

„Es muss sich etwas ändern“

„Graz ist eine Wohnstadt“, eröffnet Vizebürgermeisterin Judith Schwentner ihren Impulsvortrag. 90% aller Gebäude dienen dem Wohnen. Von den insgesamt 180.000 Wohnungen, besitzt die Stadt Graz das Zuweisungsrecht für 11.800 Wohnungen. Davon sind rund 4.500 Gemeindewohnungen im Eigentum der Stadt und etwa 6.800 Übertragungswohnbauten. Die Stadt Graz hat Aufholbedarf in der Schaffung von leistbarem Wohnraum. Zusätzlich gibt es mehrere Trends zu beobachten: Graz wächst nicht mehr so stark wie vor ein paar Jahren, junge Familien ziehen in die Umlandgemeinden. Es wird häufig an den Bedürfnissen der Wohnenden „vorbeigebaut“, starke individuelle Interessen und „Betongold“, die Bedürfnisse des Finanzmarkts, stehen im Vordergrund. Judith Schwentner bezieht sich dabei auf eine neue Studie zur Wohnsituation in Graz, deren Erscheinen sie für Herbst 2022 ankündigt.¹ Sozialer, geförderter Wohnbau soll in Zukunft einen höheren Stellenwert einnehmen, außerdem sollen neue Wohnformen und Modelle des Zusammenlebens entstehen, um Wohnen in Graz zukunftsfit zu machen.

Judith Schwentner stellt klar: Es muss etwas verändert werden und wir haben nicht viel Zeit. Wir leben in einer Zeit der multiplen Krisen – Klimawandel, Ukrainekrieg, steigende Energiepreise, Immobilienkrise, Pandemie, Inflation – wir kennen sie alle, aber keine Diskussion über die Planung unseres Lebensraums kann sie unerwähnt lassen. Die Herausforderungen erfordern einen ganzheitlichen Zugang, um die Planung für Wohnraum, Klima, Grünraum, Mobilität und Soziales in Einklang zu bringen.

1 Kooperativ entwickeln

„Wir müssen den öffentlichen Raum, das Bauen an sich, die Mobilitätsfrage und alles was zu Klima und zur Umwelt dazugehört, gemeinsam denken, wenn wir die Stadt der Zukunft planen möchten. Das macht die Stadt und auch die Wohnformen der Zukunft aus.“

– Vizebürgermeisterin Judith Schwentner

Judith Schwentner betont, dass die Stadt Graz verstärkt mit gemeinnützigen Bauträgern kooperieren sollte, um mehr leistbaren Wohnraum zur Verfügung stellen zu können. In Wien schließen sich auch gemeinschaftliche Wohnprojekte in vielen Fällen mit etablierten Bauträgern zusammen, davon berichten sowohl Freya Brandl als auch Christoph Laimer.

Christoph Laimer wohnt im Hausprojekt Bikes and Rails im Wiener Sonnwendviertel. 2015 wurden vier

1 Die „Studie Grazer Wohnbau 2021“ ist im November 2022 erschienen und kann [hier](#) nachgelesen werden. Podiumsgast Rainer Rosegger ist einer der Autoren der Studie.

Grundstücke des ehemaligen ÖBB-Areals in einem Konzeptvergabeverfahren an Baugruppen vergeben. Sie nahmen, mit insgesamt zwölf weiteren Gruppen daran teil, und bekamen den Zuschlag für ein Grundstück. Bereits im Wettbewerb kooperierte die Gruppe mit dem Architekten Georg Reinberg und der gemeinnützigen Familienwohnbau GmbH. Für die Familienwohnbau war es das erste solche Projekt und eine Art „Testlauf“. Der Prozess war zwar zeitintensiv, aber beide Seiten haben viel gelernt. Christoph Laimer betont die Vorteile des Knowhows des Bauträgers sowie die Sicherheiten und Vertrauen durch die Gemeinnützigkeit. Nach Fertigstellung hat die Gruppe das Haus vom Bauträger abgekauft. Heute ist das Haus Teil von habiTAT, einem solidarischen, österreichweiten Netzwerk von Hausprojekten.² Der Gruppe war es wichtig, dass individuelle finanzielle Mittel keine Einstiegshürde darstellen, sie hat deshalb den Finanzierungsanteil gemeinsam durch Direktkredite aufgestellt.

Freya Brandl lebt heute ebenfalls im Wiener Sonnwendviertel. In ihrem Projekt wurde ein anderes Modell umgesetzt. Sie bewohnt mit 17 anderen Mitbewohner*innen ein Geschoß eines „ganz normalen, geförderten Wohnbaus“ im Wiener Sonnwendviertel, das der Bauträger EGW mit Baumschlager Eberle Architekten gebaut hat. Wie Bikes and Rails hat sich auch ihr Verein Kolokation zusammen mit einem Bauträger für ein Grundstück im Konzeptverfahren beworben. Kolokation hat sich auf gemeinschaftliches Wohnen im Alter fokussiert, jedoch den Zuschlag für das ganze Haus nicht bekommen. Doch die EGW wurde auf die Gruppe aufmerksam und bot ihnen eine Kooperation für ihr Projekt an. Die Gruppe Kolokation bewohnt heute ein Geschoß, mit 15 der insgesamt 80 Wohneinheiten. „Wir bringen Leben ins Haus. Wir wohnen ökologisch, nachhaltig, gemeinschaftsorientiert und kostengünstig“, erzählt Freya Brandl.³ Beeindruckt vom Projekt Kolokation kündigt Hans Schaffer an, dieses Konzept bei einem zukünftigen Projekt in der Steiermark umzusetzen und freut sich auf weiterführende Gespräche mit Freya Brandl – ein Synergieeffekt ganz im Sinne der Veranstaltung.



Ute Fragner zur Gründung von Sargfabrik und WoGen
© Helena Oberholzer, HDA

Ute Fragner lebt seit rund 25 Jahren in der Sargfabrik. Schon bei der Gründung der Sargfabrik in den 1980er Jahren wollte die Gruppe eine Genossenschaft gründen, wurde aber von keinem Revisionsverband aufgenommen. Bis heute orientiert sich der Verein Integratives Leben an der genossenschaftlichen Organisationsform. 2015 hat Ute Fragner mit weiteren Bewohner*innen und Expert*innen die WoGen, die Wohnprojekte-Genossenschaft mit einem Fokus auf gemeinschaftlichen Wohnprojekten

2 Mehr über das Netzwerk unter habitat.servus.at.

3 Der Verein Kolokation hat bereits ein zweites Projekt umgesetzt, Kolokation am Seebogen in Aspern mit dem gemeinnützigen Bauträger Schwarzatal, zwei weitere werden aktuell in Wien entwickelt.

gegründet.⁴ Die WoGen funktioniert dabei einerseits als Bauträgerin und entwickelt Projekte mit Gruppen, bietet aber auch Beratungsleistungen. Ute Fragner betont allerdings auch die Schwierigkeiten einer jungen Genossenschaft, die erst Eigenkapital aufbauen muss und sich mit hohen Ansprüchen des leistbaren, gemeinschaftlichen Wohnens wirtschaftlich durchzusetzen muss. Die Rechtsform der Genossenschaft entspricht jedoch am meisten den Gedanken der Wohnprojekte, weil sie eine Wirtschafts- und Selbsthilfeorganisation ist, wo die Mitbestimmung nach Kopf und nicht nach eingelegtem Kapital geht.



Christoph Laimer spricht über die Selbstverwaltung
© Julia Fröhlich, wohnlabor

2 Teilhabe und Begegnungsräume schaffen

„Wie können wir Wohnbau vielmehr als Prozess, als Organismus sehen, und nicht so sehr als technisches Objekt?“ – Rainer Rosegger

Rainer Rosegger unterstreicht die Bedeutung von Beteiligungsprozessen, da wir als Gesellschaft immer schlechter mit Konflikten umgehen können. Bei Problemen wird eher die Hausverwaltung angerufen, als das Problem zum Beispiel direkt mit Nachbar*innen zu klären. Wohnbegleitprozesse können dabei unterstützen, eine funktionierende Nachbarschaft aufzubauen. Die Beteiligungsverfahren sollten möglichst maßgeschneidert auf das jeweilige Projekt und die Bewohner*innen sein.

Besonders viel Beteiligung findet bei gemeinschaftlichen Wohnprojekten statt, wo es eine Vielzahl an gemeinschaftlichen Räumen und Tätigkeiten gibt. Um über Begegnungsräume zu sprechen, muss über die Tätigkeiten und nicht bloß über die Räume gesprochen werden. Was kann ich miteinander teilen? Mit wem teile ich mir etwas?

„Partizipation heißt ja, dass ich mitdenke.“, so Ute Fragner. Sie ergänzt, dass der Partizipationsprozess auch eine persönliche Orientierungsfrage ist. Es gibt Menschen, die nach dem Prozess nicht in ein Projekt einsteigen, aber glücklich waren, den Prozess gemacht zu haben.

Ulrike Taberhofer fügt kritisch an, dass es unterschiedliche Gründe gibt, warum sich Menschen eventuell nicht beteiligen können. Sie führt fort, dass manche Teile der Bevölkerung kaum Zeit haben, wie zum Beispiel Alleinerziehende, oder auf Grund einer Sprachbarriere kaum an einem Beteiligungsprozess teilnehmen können.

Den Vorwurf, dass nur eine bestimmte Bildungsschicht Zugang zu gemeinschaftlichen Wohnprojekten hat, relativiert Ute Fragner, da es Pioniere braucht, um Modelle anschließend in die breite Masse zu

4 Die WoGen ist kein gemeinnütziger Wohnbauträger im Sinne des WGG (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz), wie die am Podium vertretenen Genossenschaften ÖWG und Ennstal. Die WoGen ist eine gewerbliche Genossenschaft mit gemeinwohlorientierter Satzung.

bringen. Ebenso unterstreicht sie, dass es nicht nur Modelle für den Neubau sind. Es sind Prinzipien, die auch auf bestehende Quartiere gelegt werden können und fragt: „Wie könnte eine Grätzlgenossenschaft gegründet werden? Wie könnten Strukturen auf überschaubare Systeme gelegt werden?“

Christoph Laimer fügt den Aspekt der Selbstverwaltung an. „Wir machen die Hausverwaltung selber“, erzählt er. Dass sei auch demokratiepolitisch wichtig. Alle lernen besser zu diskutieren und zu präsentieren. Christoph Laimer ergänzt, dass in Wien im gegenüberliegenden Projekt So.vie.so, einem mehrgeschoßigem genossenschaftlichen Mietwohnbau, die Gemeinschaftsräume selbst verwaltet werden. Teilweise werden dort Aufgaben an die Bewohner*innen übergeben werden. Christoph Laimer schließt an, dass Gemeinschaftsräume auch über das Haus hinaus und verstärkt quartiersübergreifend gedacht werden sollten. Als positives Beispiel sieht er die Stadtteilzentren, wie es sie in Graz gibt. Ulrike Taberhofer betont, dass in Graz dringend mehr Treffpunkte für Jugendliche benötigt werden.

Wie Zusammenwohnen, Begegnungen aber auch Konflikte in großen Wohnanlagen bewältigt werden thematisiert Wolfram Sacherer. Gemeinsam mit dem Land Steiermark und dem Verband der gemeinnützigen Bauvereinigungen in der Steiermark haben sie das Servicebüro zusammenwohnen gestartet. Auf Basis der Charta des Zusammenlebens, die vom Land Steiermark 2011 beschlossen wurde, hat sich das Servicebüro zum Ziel gesetzt, Gemeinden, Hausverwaltungen, NGOs und Interessensvertretungen in der Lebenswelt Wohnen zu unterstützen. Das reicht von der niederschweligen Bewusstseinsbildung, wie beispielsweise durch einfache Cartoons mit Szenen des Zusammenwohnens, bis zur Netzwerkarbeit mit Interventionen und Schulungsmaßnahmen.



Freya Brandl spricht über gemeinschaftliches Wohnen im Alter 50+
© Helena Oberholzer, HDA

3 Bedürfnisorientiert bauen

„Wir haben danach gefragt, ob und warum ältere Menschen in Gemeinschaftsprojekte ziehen wollen. Der Zuspruch war groß. Die Hauptgründe waren: nicht alleine sein, es ist immer wer da, das Sicherheitsgefühl und, vielleicht auch ein bisschen, Spaß.“ – Freya Brandl

Freya Brandl hat mit dem Meinungsforschungsinstitut Gallup im Auftrag der Stadt Wien eine Studie durchgeführt, um die Wohnbedürfnisse von älteren Menschen zu erfahren und wie Wohnformen mit einem Fokus auf Gemeinschaft diesen begegnen können.

Architekt Werner Nussmüller plädiert auch dafür, die Menschen zu fragen, wie sie wohnen wollen, anstatt weiterhin standardisierte Wohnungen zu bauen. Dafür hat er, gemeinsam mit der gemeinnützigen Genossenschaft Ennstal unter Vorstandsdirektor Wolfram Sacherer, mit Rainer Rosegger und mit dem Institut für Wohnbauforschung, das Projekt Kolibri gestartet. Der partizipative Prozess wird vom Land Steiermark als Forschungsprojekt gefördert. Für den Prozess wurden Einladungen an alle auf der Interessentenliste der Genossenschaft verschickt. Rainer Rosegger und Werner Nussmüller erzählen, dass viele Menschen ihre eigene Wohnfläche reduzierten, kaum jemand wollte noch ein klassisches Wohnzimmer. Funktionale genutzte Räume wie Abstellräume sowie gemeinschaftlich

genutzte Wäsche- und Trockenräume waren sehr gefragt, circa die Hälfte wünschte sich eine Gemeinschaftsküche. Sehr wichtig war den potenziellen zukünftigen Bewohner*innen auch der Außenraum – mit schöner Bepflanzung, Kinderspielplatz und genügend Bänken.

Im Modell Steiermark⁵ gab es die Regelung, dass bei 15 bis 20% aller geförderten Wohnbauten die Hälfte der Bewohnerschaft bereits feststehen musste. Werner Nussmüller schlägt vor, dieses Prinzip auch heute wieder in der steirischen Wohnbauförderung zu implementieren, um bereits in der Planung gezielter auf die Bedürfnisse und Wünsche der Bewohner*innen eingehen zu können.

Wolfram Sacherer erzählt, dass sich die Wohnbedürfnisse seit der Pandemie stark verändert haben – das Bedürfnis nach Außenräumen und einem eigenen Balkon ist größer geworden, außerdem arbeiten viele Menschen nach wie vor einige Tage von zu Hause und benötigen mehr Platz zum Arbeiten.⁶



Podium mit Publikum
© Julia Fröhlich, wohnlabor

4 Förderinstrumente weiterentwickeln

„Das WGG [Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz] ist ein sehr gutes Gesetz, um das uns viele Länder beneiden.“ – Wolfram Sacherer

Gemeinnütziger Wohnungsbau, im Zusammenspiel des WGG und der Wohnbauförderungen der einzelnen Bundesländer, ist in Österreich ein gut funktionierendes System mit Tradition und Stabilität. In kaum einem anderen europäischen Land ist ein so hoher Prozentsatz der Wohnungen weitgehend kostendeckend vermietet.⁷

Natürlich sind diese Förderinstrumente nicht statisch, sondern müssen kontinuierlich an die gesellschaftlichen Herausforderungen angepasst werden. Bauen in Zeiten der Klimakrise, steigende Bau- und Energiekosten, Vereinsamung und Armutsgefährdung zählen zu den drängenden Fragen. Den Förderinstrumenten muss insofern großes Augenmerk gegeben werden, als sie langfristig und nachhaltig wirken können – und zwar auf ökonomischer, ökologischer und sozialer Ebene. Dass sie auch tatsächlich diese differenzierten Formen der Nachhaltigkeit abbildet und fordert, ist zu prüfen und sicherzustellen.

5 Das Modell Steiermark war ein Fördermodell, das von 1972 bis 1991 in Kraft war. Mehr dazu siehe Andrea Jany: *Experiment Wohnbau. Die partizipative Architektur des Modell Steiermark* (Berlin, jovis: 2019).

6 Ergänzung wohnlabor: In einer sogenannten Planungsphase 0, einer Erhebung des Bedarfes, können Bedürfnisse des Wohnens und des Wohnumfeldes frühzeitig erhoben werden und rechtzeitig in die Projektplanung aufgenommen werden.

7 In Wien (45%) und in Linz (44%) liegt der Anteil des sozialen Wohnbaus, dazu zählen Wohnungen von Gemeinden und gemeinnützigen Bauträgern, deutlich höher als in Graz (13%).

Rainer Rosegger plädiert dafür, die soziale Nachhaltigkeit in die Wohnbauförderung aufzunehmen. In Wien wurde die soziale Nachhaltigkeit bereits 2009 als vierte Säule eingeführt. In Kärnten gibt es seit 2019 die Möglichkeit, im Rahmen der Wohnbauförderung soziale Begleitprozesse fördern zu lassen. Das bietet die Möglichkeit Initiativgruppen in der Anfangsphase zu unterstützen.

In puncto ökologisch Bauen, sieht Hans Schaffer großes Potential im Bestand, um den Bedarf an grauer Energie zu senken. Mit dem Stadtlabor führt die ÖWG, die größte steirische Wohnbaugenossenschaft mit einem Wohnungsbestand von rund 33.000 verwalteten Wohnungen, aktuell ein Forschungsprojekt durch, wie der Bestand nach ökologischen und sozialen Gesichtspunkten saniert werden kann.

Viele Wohnbauförderungen, wie auch die steirische, setzen eine maximale Baukostenobergrenze als Bedingung für die Förderung fest. Doch darf das nicht der Grund sein, dass am Ende zu wenig ökologisch und langlebig gebaut wird. Auch im Rahmen der Förderung sollte mehr in Lebenszykluskosten, statt in Baukosten gedacht werden, meint Werner Nussmüller.

Fördern und Fordern – ein hoffnungsvoller Ausblick

Das Podium ist sich einig: zukunftsfähige, leistbare und bedürfnisorientierte Wohnformen sollen einer breiten Bevölkerung möglich gemacht werden. Dafür ist es einerseits wichtig, dass der Zugang nicht von Eigenmitteln abhängig ist. Und andererseits, dass die Beteiligungsprozesse niederschwellig und nicht zu zeitaufwendig sind. Nach einer langen Diskussion am Podium und mit dem Publikum unterstreicht Ute Fragner mit ihren Schlussworten, dass es mutige Politiker*innen braucht, die entsprechende Rahmenbedingungen schaffen. Der Wohnbau lebt von der Vielfalt und es braucht Förderinstrumente, die diesen Sinn und Zweck erfüllen.

Wir bedanken uns bei allen Teilnehmer*innen, zahlreichen Besucher*innen und dem Veranstaltungsteam für diesen Abend und blicken in die Zukunft des Wohnbaus – wie es auch das Publikum in der Abschlussbefragung festgehalten hat – mit Hoffnung.

Was nehmen Sie vom heutigen Abend mit?



Mentimeter Abschlussfrage
ans Publikum

Modelle für zukunftsfähiges Wohnen

Veranstaltung, 9. Juli 2022, HDA Graz

Die gewaltigen Herausforderungen für die Erreichung der Klimaziele sowie gesellschaftliche Transformationsprozesse verlangen, das Thema „Wohnen“ in breiten Zusammenhängen zu betrachten, die das Soziale und Solidarische miteinbeziehen. Zukunftsweisende Wohnmodelle berücksichtigen Aspekte des ökologischen, ökonomischen, sozialen und des nachhaltigen Bauens und ebenso neue Formen des Arbeitens, der Versorgung, der Altersgerechtigkeit, sowie der Selbstverantwortung bis hin zur Ernährungssouveränität.

In Informationsbeiträgen werden um 17 Uhr Beispiele aus dem Lebensalltag bestehender Wohnprojekte von Bewohner:innen präsentiert und Leitthemen zur Finanzierung, Gruppenentwicklung und Rechtsstruktur thematisiert. Ralf Aydt wird von „InizuFuß 2022“ berichten, eine von der Initiative organisierte 30-tägige Wanderung, die zum Mitgehen und Kennenlernen von unterschiedlichen gemeinschaftlichen Wohnprojekten anregt.

Den Abend eröffnet Frau Vizebürgermeisterin Judith Schwentner um 19 Uhr mit einem Impulsvortrag. Anschließend kommen Repräsentant:innen aus Politik, Genossenschaften, Architektur, Forschung und Bewohner:innen gemeinschaftlicher Wohnprojekte in einer Podiumsdiskussion zusammen, um zukunftsfähige Konzepte und Wege aufzuzeigen.

- Ablauf:** 17 Uhr Informationsbeiträge
19 Uhr Impulsvortrag Judith Schwentner & Podiumsdiskussion
- Ort:** Haus der Architektur Graz, Mariahilferstraße 2, 8020 Graz
- Projektteam:** Ralf Aydt (inigbw, Mauerseglerei), Freya Brandl (inigbw, Kolokation), Rebekka Hirschberg (wohnlabor), Jomo Ruderer (wohnlabor)
- Podium:** Freya Brandl, Architektin & Bewohnerin kolokation Sonnwendviertel
Ute Fagner, Vorständin der WoGen & Bewohnerin der Sargfabrik
Christoph Laimer, Chefredakteur dérive & Bewohner Bikes and Rails
Werner Nussmüller, Architekt & Bewohner Kernhaussiedlung
Rainer Rosegger, Soziologe agentur scan
Wolfram Sacherer, Vorstandsdirektor Wohnbaugruppe Ennstal
Hans Schaffer, Vorstandsdirektor ÖWG
Ulrike Taberhofer, Gemeinderätin KPÖ
- Moderation:** Rebekka Hirschberg, wohnlabor
Jomo Ruderer, wohnlabor
- Video:** Mitschnitt der Podiumsdiskussion