



Gemeinschaftliches Wohnen

Forschung, Praxis und kommunale Handlungsspielräume

Dr. Thomas Höflechner



- Relevanz
- Österreichischer Rahmen
- Datengrundlage
- Forschungsbefunde
- KooWo als gelebtes Beispiel
- Handlungsempfehlungen für Graz



- Aktuelle Herausforderungen im Wohnbereich:
 - steigende Wohnkosten
 - Bodenknappheit & Verdichtung
 - soziale Vereinzelung
 - Klimaanpassung
- Gemeinschaftliches Wohnen:
 - kombiniert Leistbarkeit, soziale Infrastruktur und Ressourceneffizienz
 - ist kein Sondermodell, sondern eine Antwortlogik



Gemeinschaftliches Wohnen adressiert mehrere urbane Problemlagen gleichzeitig, deshalb ist es politisch und kommunal relevant!

- **Föderales System:**
 - **Bund** → Mietrecht, Wohnungseigentumsrecht, Wohnungsgemeinnützigkeit, Zivilrecht
 - **Länder** → Baurecht, Raumordnung, Wohnbauförderung, Wohnhaussanierung und sonstige landesrechtliche Wohnprogramme
 - **Gemeinden** → örtliche Raumplanung, Flächenwidmung/Bebauung im Rahmen des Landesrechts, Baubehörde und Vollzug vor Ort
- Beteiligung & Innovation entstehen lokal
- Gemeinden tragen Umsetzungs- und Konfliktlast



Innovation und Beteiligung entstehen nicht auf Landes- oder Bundesebene, sondern dort, wo Boden und Planung entschieden werden!



FFG Projekt Nummer: FO999901453

Austrian Climate Research Programme (ACRP) 15th Call, 2022

Zeitraum: 07/2023 - 06/2026

Dipl.-Ing. Dr.techn. Andrea Jany; Dr. Thomas Höflechner; DI Bernhard Hohmann, PhD



Projektziele

Unterstützung österreichischer Entscheidungsträger:innen mit wissenschaftlicher Evidenz, um Cohousing-Strategien für einen klimafreundlichen Wohnbausektor umzusetzen

Methodik

- **Fallstudienforschung** in Steiermark, Wien und Kärnten
- **Mapping** von Projekten zur Identifikation von Merkmalen und Best-Practice-Beispielen
- **Multiple-Streams-Analyse** zur Identifizierung politischer Gelegenheitsfenster
- **Living Lab** zur Einbindung von Stakeholdern und gemeinsamen Entwicklung von Lösungen

Erwartete Ergebnisse

- Entwicklung einer **Roadmap** zur Förderung und Skalierung von Cohousing in Österreich

>> *Struktur schlägt Motivation* <<

- Sehr hohe Motivation bei Initiativen
- Häufige Engpässe:
 - unsicherer Zugang zu geeigneten Grundstücken
 - unklare oder wenig standardisierte Verfahren
 - Fehlen kontinuierlicher Begleitstrukturen
- Frustration trotz Engagement



**Gemeinschaftliches Wohnen scheitert selten an Menschen,
sondern an fehlenden institutionellen Rahmenbedingungen!**

>> *Die kommunale Ebene ist der Schlüssel* <<

- Gemeinden entscheiden über:
 - Widmung & Bebauungspläne
 - Vergabekriterien
 - Beteiligungsformate
- Förderungen allein reichen nicht
- Planung und Bodenpolitik sind entscheidend



Ob gemeinschaftliches Wohnen gelingt, entscheidet sich auf der kommunalen Ebene!

>> *Beteiligung wirkt nur, wenn sie verbindlich ist* <<

- Erfolgreiche Projekte zeigen:
 - frühe Einbindung
 - klare Rollen
 - verbindliche Übersetzung in Planung
- Risiko:
 - Information statt Mitgestaltung
 - Beteiligung ohne Konsequenzen



**Information allein ist keine Beteiligung,
entscheidend ist Verfahrensrelevanz!**

GELEBTES BEISPIEL



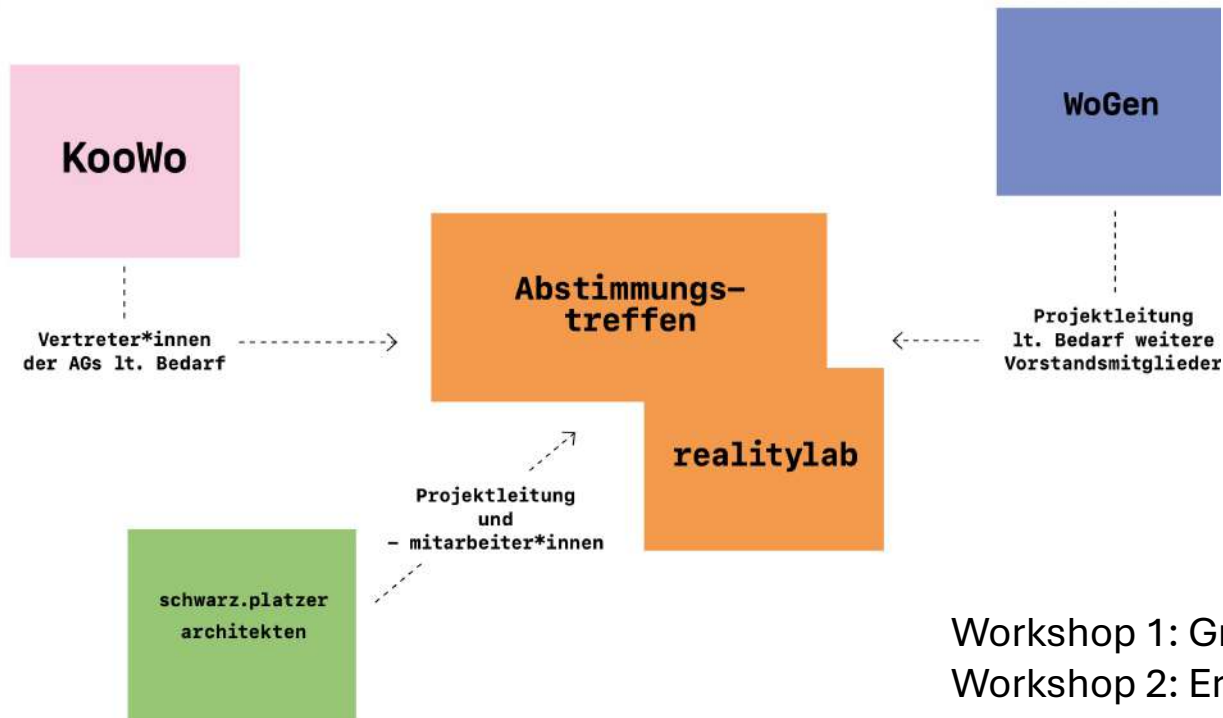
KOOWO VOLKERSDORF
Rabnitzweg 18
8063 Eggersdorf bei Graz

<https://www.koowo.at>

KOOWO TRÄGERSCHAFT



KOOWO BETEILIGUNG



- Workshop 1: Grundstücksanalyse und Raumprogramm
- Workshop 2: Erarbeitung der Bautypologien
- Workshop 3: Definition Gemeinschaftsräume
- Workshop 4: Erarbeitung Wohnungstypologien
- Workshop 5: Wohnungsvergabe
- Workshop 6: Baubiologie
- Workshop 7: Ausbaustufen und Kosten

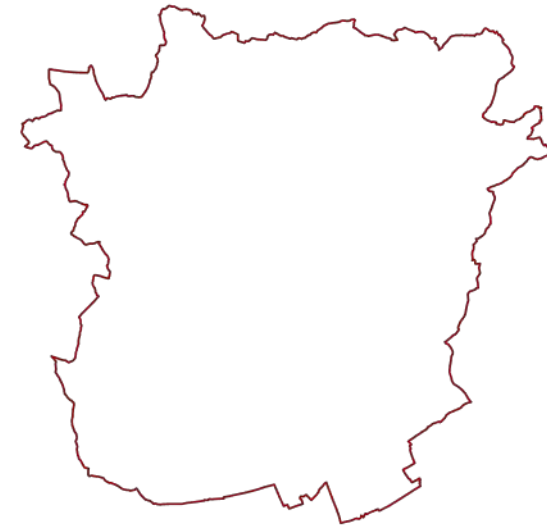
KOOWO RAUMKONZEPT



Quelle: <https://www.google.at/maps/@47.1339834,15.5771302,785m/data=!3m1!1e3>



- Wenig kommunales Grundeigentum
- Hoher Verdichtungs- und Transformationsdruck
- Viele engagierte Bürger:innen
- Große Lücke zwischen Engagement und Umsetzung



Die Stadt braucht weniger symbolische Offenheit als vielmehr konkrete Umsetzungswege, also Verfahren, Kooperationen und institutionelle Strukturen, die aus Interesse tatsächlich Projekte machen!

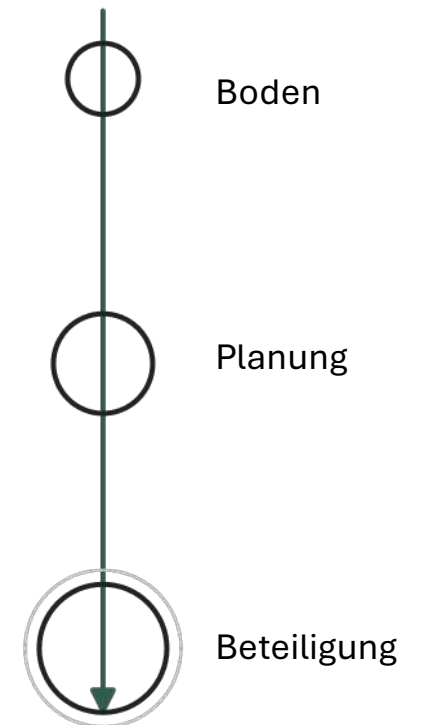
HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

1. Bodenpolitik neu denken

- Qualitätskriterien für Vergabe- und Planungsverfahren
- Kooperationsbasierte Konzeptvergaben mit Eigentümer:innen/Entwickler:innen
- städtebauliche Verträge und Bebauungspläne

2. Beteiligung an Verfahren koppeln

- frühzeitig & transparent
- mit klaren Entscheidungsspielräumen
- Konfliktmoderation, Qualitätsmonitoring und Matching



Auch ohne eigenes Bauland kann die Stadt Rahmen setzen über qualitative Bodenpolitik, verfahrensbezogene Steuerung und verbindliche Beteiligung!

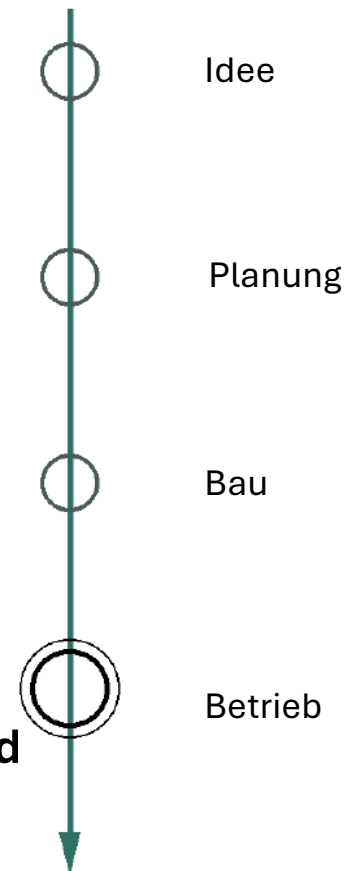
3. Trägerschaften und intermediäre Akteure stärken

- intermediäre Akteur:innen als Vermittler
→ zwischen Gruppe, Markt, Kommune
- Expertise bündeln und Risiken reduzieren
→ Genossenschaften, spezialisierte Begleitbüros, gemeinnützige Bauträger oder andere professionelle Trägerstrukturen

4. Prozessbegleitung absichern

- nicht nur Planung
- auch Übergang & erste Betriebsjahre
→ Rollenklarheit, Konfliktbearbeitung, Nutzung gemeinschaftlicher Räume, Entscheidungsstrukturen und Stabilisierung des sozialen Gefüges

Gemeinschaftliches Wohnen braucht nicht nur Grundstücke und Absichten, sondern dauerhafte Träger- und Begleitstrukturen!



- Gemeinschaftliches Wohnen als wohnpolitische Antwort auf aktuelle Herausforderungen
- Entscheidende Hebel liegen lokal
- Handlungsspielräume existieren



**Forschung zeigt, wo angesetzt werden kann,
Praxis zeigt, wie es sich anfühlt!**

EINLADUNG

STAMMTISCH GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN STEIERMARK




jeden 3. Montag im März, Juni, September, Dezember

15.06.2026 // 19 Uhr CAFE HARRACH

Weitere Termine: 21.09.2026, 21.12.2026, 15.03.2027, usw.

kontakt@institut-wohnbauforschung.at

 Institut für
WOHNBAUFORSCHUNG
Institute of Housing Research

Initiative
GEMEINSAM
Bauen & Wohnen



SCALE

<https://scale.boku.ac.at/>

DANKE



Dipl.-Ing. Dr.techn. Andrea
Jany
Projektleitung



Dr. Thomas Höflechner



DI Bernhard Hohmann, PhD

