Protokoll

75. FORUM

Leistbar gemeinschaftlich wohnen – Chance für Graz?

Bürger:innenbeteiligung zwischen Anspruch und Wirklichkeit

Montag, 23. März 2026, 18:00 – 20:00 Uhr

Gemeinderatssitzungssaal, Rathaus, Hauptplatz 1, 8010 Graz

1. Hintergrund und Rahmen der Veranstaltung

Graz steht – wie viele wachsende Städte – unter zunehmendem Druck: Steigende Wohnkosten, knapper Baugrund, Nachverdichtung und soziale Polarisierung prägen die wohnungspolitische Realität. Gleichzeitig wächst bei vielen Menschen der Wunsch nach leistbarem Wohnen, nach Mitgestaltung und nach neuen Formen des Zusammenlebens jenseits rein marktorientierter Modelle. Gemeinschaftliches und genossenschaftliches Wohnen wird daher zunehmend als konkrete Antwort auf diese Herausforderungen diskutiert.
Ob solche Projekte gelingen, hängt nicht allein vom Engagement Einzelner ab. Entscheidend sind viel mehr die strukturellen Rahmenbedingungen: Eine vorausschauende Bodenpolitik, transparente Planungsverfahren, verbindliche Formen der Bürger:innenbeteiligung und eine Verwaltungskultur, die kooperative Prozesse aktiv unterstützt. Die Frage lautet daher nicht nur, *ob* gemeinschaftliches Wohnen sinnvoll ist – sondern *ob Graz die notwendigen Voraussetzungen dafür schafft*.

Ziel des 75. Forums von ***MEHR Zeit für Graz*** war es, über dieses Thema zu informieren und sich den relevanten strukturellen Rahmenbedingungen zu widmen – dies in Verbindung von wissenschaftlichen Erkenntnissen mit praktischen Erfahrungen aus zwei erfolgreich realisierten Projekten.

Das Podium:

Mag. Dr. Thomas Höflehner
Geograph und Nachhaltigkeitsforscher an der Universität Graz,
sowie wissenschaftlicher Mitarbeiter am Institut für Wohnbauforschung.

Mag. Ruth Rehwald
Pädagogin und Lebens- und Sozialberaterin,
seit 2015 Teil des Gemeinschaftsprojekts *Cambium* in Fehring.

DI Tomas Stoisser
Landschaftsplaner und Mitarbeiter der Stadt Graz (Grünraumplanung). Mitbegründer von *Cambium.*

Moderation **Bernhard Possert**

Kurzinfos zu den Referent:innen:

Mag. Dr. Thomas Höflehner: Geograph und Nachhaltigkeitsforscher an der Universität Graz sowie wissenschaftlicher Mitarbeiter am Institut für Wohnbauforschung. Seine Arbeitsschwerpunkte liegen in sozial-ökologischer Transformation, partizipativer Stadtentwicklung und Governance-Prozessen im gemeinschaftlichen Bauen und Wohnen. Als Bewohner des Projekts *KooWo Volkersdorf* verbindet er Forschung mit praktischer Erfahrung.

Mag. Ruth Rehwald: Pädagogin und Lebens- und Sozialberaterin, seit 2015 Teil des Gemeinschaftsprojekts *Cambium* in Fehring. Sie engagiert sich dort in zentralen Organisations- und Leitungsstrukturen und ist seit 2024 Obfrau des Vereins „Leben in Gemeinschaft".

DI Tomas Stoisser: Landschaftsplaner und Mitarbeiter der Stadt Graz (Grünraumplanung). Mitbegründer von *Cambium*, verantwortlich für Ökologie, Landwirtschaft und Finanzen. Er koordiniert zudem die Beteiligung des Projekts an einem EU-Forschungsprojekt (Horizon Europe).
Gemeinsam geben sie Einblicke in strukturelle Rahmenbedingungen, Finanzierungskonzepte wie den „Vermögenspool", kommunale Steuerungsfragen sowie den Alltag gemeinschaftlicher Wohnprojekte.

2. Eröffnung

Bernhard Seidler, Sprecher von ***MEHR Zeit für Graz***, eröffnet die Veranstaltung, heißt die Besucherinnen und Besucher herzlich willkommen und stellt die Podiumsteilnehmer:innen vor.
Moderator Berhard Possert beschreibt die Agenda:

- Präsentationen der Referenten
- offene Diskussion

3. Präsentationen

3.1 Mag. Dr. Thomas Höflehner: Gemeinschaftliches Wohnen - Forschung, Praxis und kommunale Handlungsspielräume

Thomas Höflehner fasst in seiner Präsentation die Erkenntnisse wissenschaftlicher Untersuchungen zusammen und stellt das Projekt KOOWO VOLKERSDORF in Eggersdorf bei Graz als „gelebtes Beispiel“ vor.

Eine Kernerkenntnis ist „Struktur schlägt Motivation“. Das heißt, dass trotz hoher Motivation von Wohngruppen Projekte meist scheitern, wenn die strukturellen Randbedingungen fehlen und Projekte nicht in der Planung und Umsetzung mit entsprechender Beratungskompetenz begleitet werden. Ein Hauptproblem ist dabei der Konkurrenzkampf zwischen Wohngruppen und professionellen Projektentwicklern bei der Suche nach Baugrund bzw. geeigneter Objekte

Dabei braucht es seitens der Kommunen weniger symbolische Offenheit als vielmehr konkrete Umsetzungswege, also Verfahren, Kooperationen und institutionelle Strukturen, die aus Interesse tatsächlich Projekte machen.

Dr. Höflehner leitet aus den Forschungsergebnissen und den praktischen Erfahrungen konkrete Handlungsempfehlungen für die Stadt Graz ab und weist darauf hin, dass es in Graz noch keine realisierten Wohngruppen gibt, wohl aber Projekte, die sich in der Planungsphase befinden.

Für das realisierte Projekt KOOWO VOLKERSDORF werden die Wohnformen und die Organisationsstrukturen während Planung und laufendem Betrieb präsentiert. Die Wohngruppe nutzt 28 Wohneinheiten für etwa 40 Erwachsene und 20 Kinder und Jugendliche. Es werden die Visionen und die vielfältigen sozialen Aspekte eines generationsübergreifenden Lebens in Gemeinschaft umgesetzt. Dabei gibt es einen landwirtschaftlichen Schwerpunkt zur teilweisen Selbstversorgung unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte, sowie auch Möglichkeit für Co-Working in der Region.

Alle Details des Vortrages können der beigefügten Präsentation entnommen werden.

3.2 Mag. Ruth Rehwald & DI Tomas Stoisser: „Das Projekt „Cambium - Leben in Gemeinschaft“ in Fehring

Vorgestellt wird das 2017 umgesetzte Projekt „Cambium – Leben in Gemeinschaft - in Fehring, das sich auf einem ehemaligen Truppenübungsplatz mit Kasernengebäude befindet. Es leben dort derzeit über 40 Erwachsene und 18 Kinder.

Die Immobilie wurde zunächst für einen 2-jährigen Probebetrieb gepachtet, danach erworben. Sie umfasst 16 ha Land und 5.000 m² heizbarer Raum für Wohnen und Werkstätten. Organisiert ist die Wohngruppe als Verein. Der Verein ist Eigentümer der Liegenschaft. Die Finanzierung erfolgte über einen Vermögenspool, in den Mitglieder und private Anleger investieren. Anleger:innen legen ihr Geld ein und nehmen es wieder, wenn sie es benötigen. Ein Bankkredit wurde nicht benötigt.

Die finanziellen Beiträge der Mitglieder basieren auf dem Fairnessprinzip, die jeweiligen Möglichkeiten berücksichtigend. Wer nur weniger zahlen kann, bekommt dazu entsprechenden Feedback aus der Gemeinschaft. Es gilt das Prinzip, dass eine Mitgliedschaft nicht aus finanziellen Gründen scheitern soll.

Die Wohngruppe geht zurück auf zwei Initiativen, die kombiniert wurden: „Cambium“ in Wien und „Leben in Gemeinschaft“ in Graz.

Im Unterschied zum vorher präsentierten Projekt KOWOO gibt es in Cambium keine getrennten Wohnbereiche, aber Rückzugsräume für die Bewohner.

Es handelt sich auch um ein ökologisches Forschungs- und Vorzeigeprojekt, in dem verschiedene Formen von Kreislaufwirtschaft untersucht und in Pilotprojekten umgesetzt werden.

Weitere Details können der Website www.cambium.at entnommen werden.

4. Diskussion

- Welches Interesse könnten Kommunen, Genossenschaften und Bauträger an gemeinschaftlichen Wohngruppen haben?
    - Bauträger und Wohngruppen könnten Partner sein. Wenn man von einer reinen Baukostenbewertung zu einer Gesamtkostenbetrachtung über die Nutzungszeit übergeht, zeigt eine gemeinschaftliches, ökologisches Bauen Kostenvorteile, insbesondere dann, wenn man auch die sozio-ökologischen Kostenvorteile mitrechnet.
    - In Wien gibt es zahlreiche positive Beispiele für Bauträger-Projekte, meist unter Nutzung städtischer Flächen. Wohngruppen stellen dort oft einen Belebungsmotor für die Umgebung dar.
    - Die Stadt Graz nimmt eine solche Rolle bislang nicht wahr. Reininghaus und Rösslmühle währen Chancen (gewesen)!
- Welchen Berufen gehen die Bewohner der Wohngruppen nach?
    - Das Spektrum ist sehr vielfältig, von geringfügiger Beschäftigung bis hin zu Jobs mit 50-60 Stunden pro Woche.
    - Es gibt aber auch in der Wohngruppe sehr viel zu tun. Die günstigeren Lebenshaltungskosten erzwingen nicht die Notwendigkeit von Vollzeitjobs.
- Wie kommen Wohngruppen an Bauland oder Immobilien, wenn diese nicht im Besitz der Kommune stehen?
    - Ein Baurechtsvertrag über z.B. 80 Jahre wäre ein probates Mittel. Besitzer könnten die Stadt aber z.B. auch die Kirche sein.
    - Es gibt eine Förderung des Ankaufs von Immobilien für Wohngruppen. Diese Förderung ist aber weitgehend unbekannt und wird daher kaum genutzt.
    - Neben dem Ankauf kommt auch Mieten in Frage. Dabei bieten Wohngruppen dem Vermieter den Vorteil eines stabilen Generalmieters, der den laufenden Betrieb organisiert, Konflikte managt und das Leerstandsrisiko übernimmt.
    - Zinshäuser bieten oft eine gute Möglichkeit.
- Wie unterstützt das Baurecht das Thema?
    - In Wien gibt es die Möglichkeit, Bauland speziell für Wohngruppen zu widmen. Ob es diese Möglichkeit auch im Steirischen Baurecht gibt, wird bezweifelt, müsste aber untersucht werden.
    - Evtl. könnten sozio-ökonomische Kriterien bei der Widmung oder Bebauungsplanung Berücksichtigung finden.
    - Die Vorgabe von Pkw-Stellplätzen könnten evtl. ein Hebel sein. Für Wohngruppen braucht es meist deutlich weniger Stellplätze.
    - Eine rechtliche Vertiefung des Themas erscheint notwendig.

- Wie groß sind die Raten des Scheiterns von Wohngruppen?
    - In der Planungsphase ist die Gefahr des Scheiterns aus den genannten Gründen sehr hoch, insbesondere ohne entsprechende Unterstützungsstrukturen.
    - Bei bereits existierenden Wohngruppen besteht ebenfalls die Gefahr des Scheiterns, meist kommt es aber eher zu Fluktuationen, auch weil die passenden Wohnformen von der jeweiligen Lebenssituation abhängen. Beim Auszug haben die scheidende Wohngruppen-Mitglieder zumeist einen positiven Schritt in ihrer Persönlichkeitsentwicklung gemacht.
- Anmerkung zu derzeit laufenden Projektplanungen in Graz:
    - Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass sich die Baugruppe „ZuB Zinsendorfgasse“ derzeit in der Planungsphase befindet. Die Gruppe besteht dzt. aus ca. 10 Erwachsenen plus Kindern und es sind weitere 70-80 Personen interessiert. Man ist im Austausch mit Zinshausbesitzern und genossenschaftlichen Bauträgern.
    - Eine Gruppe von 5-10 Pensionistinnen und Pensionisten starten dzt. Überlegungen zu einer Wohngruppe. Angedacht ist eine Mischung von Pensionisten und Jungfamilien, um gemeinsame Synergien zu nutzen. Es soll ein Stammtisch zur Vernetzung organisiert werden.

5. Zusammenfassung und Ausblick

Bau- oder Wohngruppen bieten interessante Möglichkeiten für ein gemeinschaftliches, ökologisches Leben und bietet Chancen für die Persönlichkeitsentwicklung.

Die Stadt Graz könnte mit Beratungsleistungen besser unterstützen. Die Möglichkeiten der finanziellen Förderung sollten besser bekannt gemacht werden. Auf eine Unterstützung seitens Bauträgern ist zu hoffen.

Die baurechtliche Situation sollte geklärt werden im Hinblick auf die Förderung und Unterstützung von Baugruppen im Rahmen der Flächenwidmung und Bebauungsplanung.

Es wird eine Chance in der Nutzung von Bestandsgebäuden gesehen.