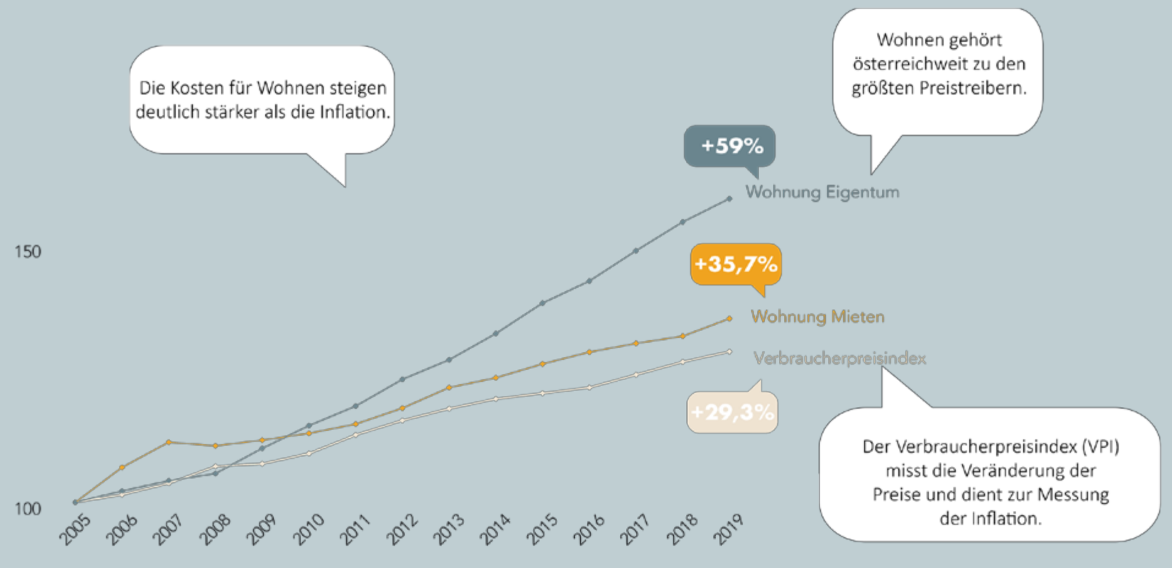


Verbraucherpreisindex (durchschnittliche Preisentwicklung) im Vergleich zur Preisentwicklung Wohnen in Österreich, 2005=100 %
Quelle: Statistik Austria, erstellt am 14.02.2020.

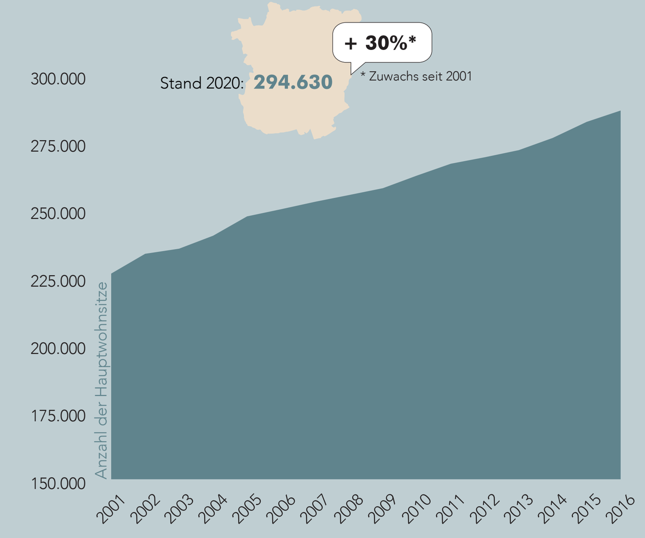
ausreißer & LAMA

GRAZOTOPIA #95 | 2020

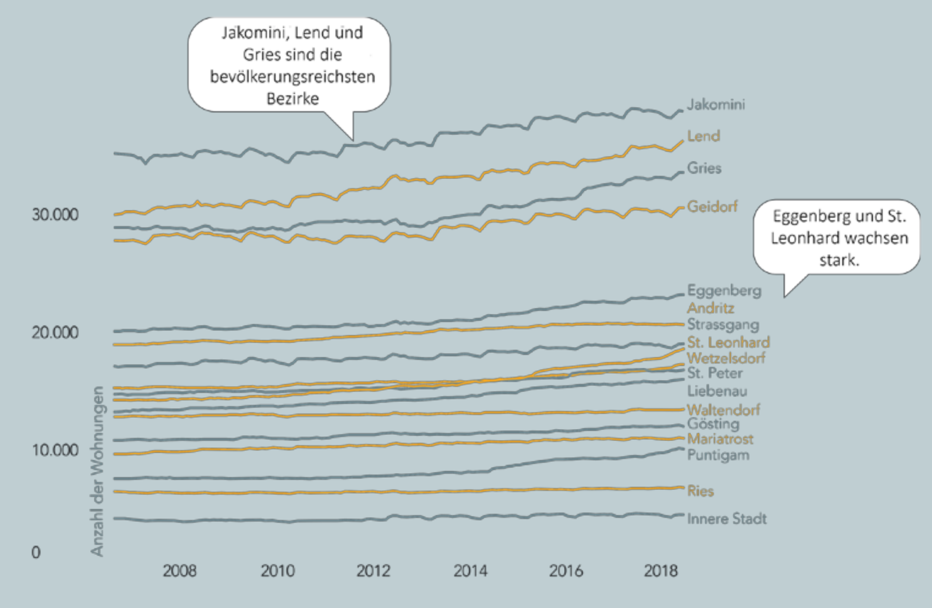
WOHNEN

Eine Sonderausgabe des *ausreißer* – Die Wandzeitung – in Kooperation mit LAMA | Das lösungsorientierte Architekturmagazin

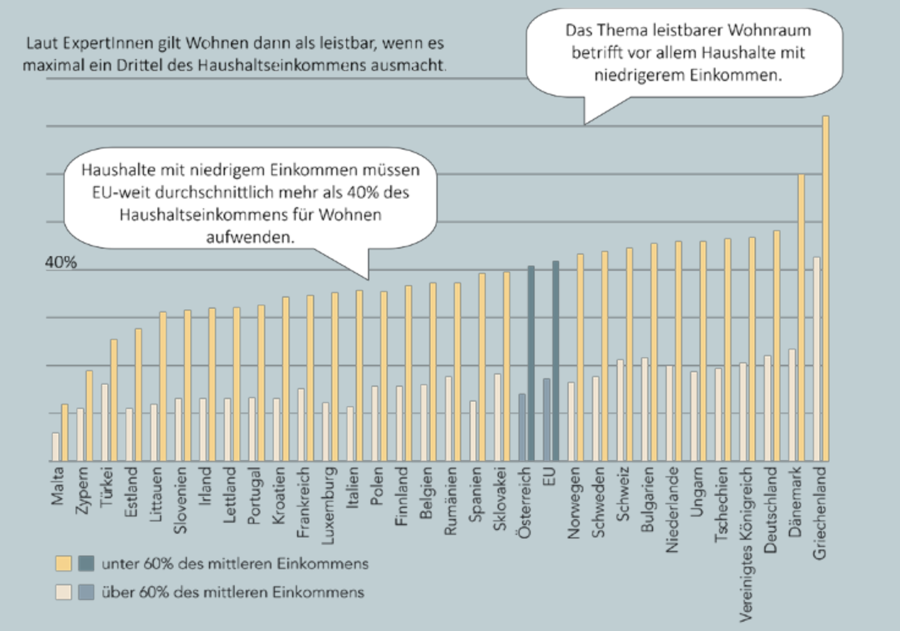
ISSN 2518-3583 // Foto: Julia Gaisbacher // Grafikdesign: Anna Müller



Bevölkerungszuwachs (Anzahl der Hauptwohnsitze) Graz zwischen 2001 und 2016
Quelle: Bevölkerungsstatistik der Landeshauptstadt Graz, Referat für Statistik, 2017



Bevölkerungszuwachs Graz zwischen 2006 und 2018 in den Grazer Bezirken
Quelle: STADTISTIK, Präsidialabteilung, Referat für Statistik, 2019



Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Haushaltseinkommen
Quelle: (CC BY-NC-ND 4.0) Housing Europe, the European Federation of Public, Cooperative and Social Housing, Brussels, September 2019

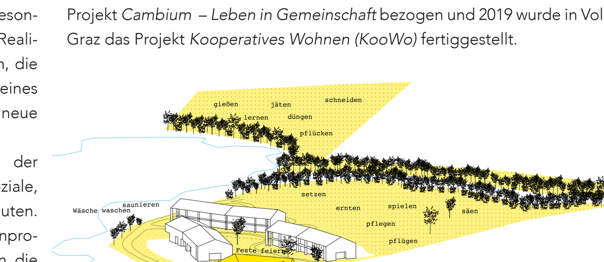
AKTUELLE GEMEINSCHAFTLICHE WOHNPROJEKTE IN DER STEIERMARK

Jomo Ruderer (wohnlabor)

Seit einigen Jahren werden in Österreich vermehrt gemeinschaftliche Wohnprojekte entwickelt. Für die Entstehung eines gemeinschaftlichen Wohnprojekts gibt es besondere Herausforderungen, die eine Gruppe vom individuellen Wunsch bis zur Realisierung bewältigen muss. Diese sind die Entwicklung einer gemeinsamen Vision, die Entwicklung einer Organisations- und Finanzierungsstruktur sowie die Auswahl eines Grundstücks. In diesem Prozess verlassen manche Mitglieder die Gruppe und neue kommen hinzu.

Abgesehen von der Erfüllung des individuellen Wohnbedürfnisses der Bewohner*innen bieten gemeinschaftliche Wohnprojekte für die Gesellschaft soziale, ökonomische und ökologische Vorteile im Vergleich zu konventionellen Wohnbauten. Vor allem in neuen Stadtentwicklungsgebieten werden gemeinschaftliche Wohnprojekte gefördert, indem Grundstücke vergünstigt für Gruppen zur Verfügung stehen, die im Gegenzug einen lokalen Beitrag zur Stadtentwicklung leisten.

In Graz gibt es keine Förderung für gemeinschaftliche Wohnprojekte, jedoch wurden kürzlich in der Steiermark zwei Projekte umgesetzt. 2017 wurde in Fehring das Ökodorf-Projekt *Cambium – Leben in Gemeinschaft* bezogen und 2019 wurde in Volkersdorf bei Graz das Projekt *Kooperatives Wohnen (KooWo)* fertiggestellt.



Axonometrie KooWo
© wohnlabor

LENDPLATZ 23 – *EIN HAUS FÜR STUDENTEN* – RÜCKBLICK

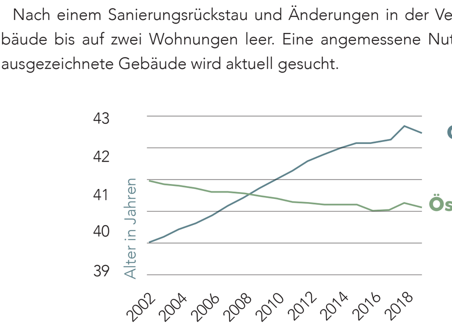
Jomo Ruderer (wohnlabor)

Das *Studentenwohnhaus* am Lendplatz ist als selbstorganisierter Gemeindebau für Studierende ein außergewöhnliches Beispiel für ein gemeinschaftliches Wohnprojekt in öffentlicher Hand.

Die Entwicklung des Projekts *Ein Haus für Studenten* hat im Wesentlichen fünf Akteure, die in ihrem Zusammenwirken zur Entstehung des gemeinschaftlichen Wohnprojekts […] führten. Diese sind das Vorstadthaus am Lendplatz 23, dessen Kern auf die Gründung der Platzanlage zurückgeht und sich seit 1948 im Eigentum der Stadt Graz befindet; die Altstadt-Sachverständigenkommission, die mittels eines negativen Abbruchbescheides den geplanten Abriss 1979 verhindert hat; das Studentische Wohnungsservice (SWS), das sich 1978 aufgrund der studentischen Wohnungsnot gegründet hat und gemeinsam mit der Stadt Graz und dem Architekten Volker Giencke die Revitalisierung des Bestands zum Haus für Student*innen umsetzte.

Von der Ein-Personen-Wohnung bis zur Sechs-Personen-Wohngemeinschaft ist in 10 Wohnungen eine Hausgemeinschaft für 31 Studierende vorgesehen. Gemeinschaftlich genutzte Räume vom Kellergeschoss bis zur Dachterrasse werden von den Studierenden selbst organisiert und gestaltet.

Nach einem Sanierungsrückstau und Änderungen in der Verwaltung steht das Gebäude bis auf zwei Wohnungen leer. Eine angemessene Nutzung für das mehrfach ausgezeichnete Gebäude wird aktuell gesucht.



Durchschnittsalter: Graz und Österreich im Vergleich
Quelle: STATatlas, 2019

BUNDESKANZLERAMT ÖSTERREICH KUNST UND KULTUR · Das Land Steiermark · GRAZ KULTUR · FORUM STADTPARK · mur.at initiative netzkultur

WOHNBAUBOOM IN GRAZ*

Karin Tschavgova-Wondra (Architektin und Architekturvermittlerin)

Wer sich mit der in Österreich singulären Entwicklung der Architektur in Graz und der Steiermark ab den 1980ern beschäftigt, der weiß, dass dem Wohnungsbau dabei eine entscheidende Rolle zukam. Das von der damaligen Landesregierung initiierte *Modell Steiermark* legte in einem dem Wohnen gewidmeten Arbeitskreis besonderes Augenmerk auf eine qualitative Anhebung der Wohnsituation.

Auch das Ende dieser fast eineinhalb Jahrzehnte dauernden Initiative ist bekannt. Das Wohnbau-Experiment wurde nach einem wahlbedingten Wechsel der politischen Verantwortung 1992 als gescheitert erklärt und ziemlich abrupt beendet. Danach entzündete sich jede Diskussion über einen zukunftsgerichteten sozialen Wohnungsbau an zu geringen Fördermitteln bei hohen Baukosten und stets wachsenden bauphysikalischen Vorschriften, die die Umsetzung von architektonischer Qualität angeblich unmöglich machte.

Seit Jahren steigt die Einwohner*innenzahl von Graz kontinuierlich und die Stadt hat offensichtlich immensen Bedarf an neuen Wohnungen. Strukturen und Prämissen der Wohnversorgung haben sich aber geändert. Geförderter Wohnbau ist in den Hintergrund getreten. Investoren sind Immobilienentwickler, die sich auf die Errichtung von Wohnraum konzentrieren und Unternehmen, die als selbstständig tätige Zweige aus gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaften hervorgegangen sind. Wohnungsbau ist in Zeiten, in denen Vermögende ihr Geld lukrativer anlegen wollen als auf der Bank, ein gutes Geschäft geworden.

* Der hier veröffentlichte Text ist ein bearbeiteter Auszug aus dem Artikel, der erstmals unter dem Titel „Es boomt, aber tut sich etwas?" im Feuilleton *Spectrum* der Tageszeitung *Die Presse* am 24.6.2017 erschienen ist.

GEFÖRDERTER WOHNUNGSBAU

Martin Brischnik (Architekt, Architekturjournalist und Präsident der Zentralvereinigung der Architekt*innen Steiermark)

Beschäftigt man sich heute ernsthaft mit dem Thema *Wohnen*, so kommt man nicht umhin festzustellen, dass wir uns im Sog des Wirtschaftswachstums der vergangenen Jahre zu wenig Gedanken um die immense gesellschaftliche Bedeutung von bezahlbarem Wohnraum gemacht haben. Es gilt als logisch und vernünftig, sein Erspartes in Immobilien zu investieren, vor allem seitdem mit der Banken- und Finanzkrise 2007 das Sparbuch endgültig obsolet wurde. Die, welche es sich leisten können ihr Geld so zu investieren, profitieren seither von steigenden Grundstücks- und Immobilienpreisen.

Die Randerscheinungen des Baubooms des vergangenen Jahrzehnts sind massiv steigende Begleitkosten, welche die Kommunen zu tragen haben: Kanalisation, Straßen, Beleuchtung etc. wollen errichtet und in Betrieb gehalten werden. So steigen nicht nur die Kaufpreise der Immobilien rasant (und deutlich steiler als die Einkünfte), sondern auch die Mieten und Betriebskosten. Wie wichtig Wohnraum für uns ist, scheint in Zeiten des Wohlstands vielen nicht bewusst zu sein. So kritisch wie wir die Privatisierung von Trinkwasser bzw. die Option damit Profite zu erzielen wahrnehmen, sollten wir auch reagieren, wenn das Thema Wohnen überwiegend dem freien Markt überlassen wird.

Das Instrument der Wohnbauförderung böte politisch zahlreiche Möglichkeiten der positiven Einflussnahme. So könnten Pilotprojekte gefördert werden, welche der Wohnbauforschung zugutekommen. Anstatt die Errichtungskosten zu deckeln, könnte die Betrachtung der Lebenszykluskosten zu nachhaltigen Wohnbauten herangezogen werden. Eine nachhaltige soziale Begleitung von Wohnquartieren könnte die Entstehung funktionierender Nachbarschaften bewirken.

DAS LUFTSCHLOSS *SMART CITY*

Anke Strüver, Andreas Exner und Andrea Jany (RCE Graz-Styria – Zentrum für nachhaltige Gesellschaftstransformation)

Seit einigen Jahren werden wir immer häufiger mit der *Smart City* konfrontiert. Sie verspricht eine nachhaltige urbane Zukunft und mehr Lebensqualität. Sie steht für die Digitalisierung urbaner Infrastrukturen. Sensoren und Software sollen die Energieversorgung, die Abfallentsorgung oder die Verkehrssteuerung „smarter" machen.

Eine schlaue Stadt kann eine digitale Stadt sein. Digitale Technologien sind dabei allerdings der Weg zum Ziel und das Mittel zum Zweck. Bislang rechtfertigt der Zweck, eine Stadt „schlau" zu machen, nie die finanziellen Mittel, sie vollständig zu digitalisieren. Denn diese Mittel fehlen an anderen Stellen, z. B. beim öffentlichen Wohnbau, für den Ausbau öffentlicher Verkehrsmittel, für mehr Sozialleistungen und besseren Grünraum.

[Auch] Graz soll seit 2010 immer „smarter" werden. Gegenwärtig wird am ersten Smart City Quartier im Bereich der Waagner-Biro-Straße unter dem Titel *My Smart City Graz* gebaut. Auf einer Fläche von 8,2 Hektar entstehen auf einem ehemaligen Industriegebiet nördlich des Hauptbahnhofs Wohn-, Büro- und Geschäftsflächen.

[Allerdings ist] bei einem Spaziergang durch Graz derzeit nicht viel „Smartes" zu sehen. Sehen kann man dafür die „smart shity" Graffitis, die über die ganze Stadt verteilt sind. Sie weisen darauf hin: Smart City ist oft nur ein Vehikel für die Verkaufsstrategien von Technologie- und Beratungsfirmen; es fehlt eine öffentliche Diskussion zur Frage, ob eine Stadt „smart" sein soll und was das heißt; in vielen Fällen wird die Smart City zu einem weiteren Weg, öffentliche Haushalte und Infrastrukturen zu kürzen; und Menschen noch stärker zu überwachen als es bereits geschieht.

GENTRIFIZIERUNG IM BEZIRK LEND

Rainer Rosegger (Soziologe und Stadtforscher, Initiative *Stadtraum Graz)*

Über Jahrhunderte war Graz eine „geteilte" Stadt. Der Bereich zwischen Gries- und Lendplatz lag historisch direkt vor der mit Mauern befestigten bürgerlichen Stadt Graz rund um den Schlossberg. Mit dieser Trennung ging auch eine sozioökonomische Teilung einher: In der sogenannten Murvorstadt am rechten Flussufer lebten ärmere Bevölkerungsschichten. Im 19. Jahrhundert folgte eine Stadterweiterung Richtung Westen mit der Errichtung des Hauptbahnhofs und im 20. Jahrhundert war die Annenstraße als Ost-West Achse die bedeutendste Einkaufsstraße in der Stadt. Mit dem Bedeutungsverlust kleiner Gewerbebetriebe, der rasanten Zunahme des motorisierten Individualverkehrs und dem Aufkommen der Shoppingcenter ging ein Strukturwandel in den Bezirken Lend und Gries einher: Ende des 20. Jahrhunderts mehrten sich die Leerstände zwischen Lend- und Griesplatz.

Mit dem Beitritt zur Europäischen Union und der Verfügbarkeit neuer städtebaulicher Förderungsprogramme wurde eine Aufwertung des Stadtteils initiiert. Damit ging ein *Gentrifizierungsprozess* einher. Dieser stadtsoziologische Begriff bezeichnet die Veränderung der Bevölkerungsstruktur in einem Stadtteil. So zeigt eine Studie, dass es im Zeitraum zwischen 2006 und 2011 bei einem gleichbleibenden Anteil österreichischer Staatsbürger*innen zu einer annähernden Verdreifachung des Anteils von Menschen mit deutscher Staatsbürgerschaft und einer Halbierung von Menschen mit südosteuropäischer Staatsbürgerschaft gekommen ist. Gleichzeitig war Lend der Bezirk in Graz mit den höchsten Preissteigerungen bei Eigentumswohnungen und Geschäftsflächen zwischen 2006 und 2016.

WOHNBAUGENOSSENSCHAFT

Eine *Wohnbaugenossenschaft* (WBG) ist eine Genossenschaft mit dem Ziel, ihre Mitglieder mit preisgünstigem Wohnraum zu versorgen. Dieser Begriff wird allerdings im österreichischen Sprachgebrauch missverständlich auch für Wohnbaugesellschaften mit beschränkter Haftung (GesmbH) bzw. Wohnbau-Aktiengesellschaften (AG) verwendet. Die Unterschiede zwischen „echten" gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften und gemeinnützigen Bauvereinigungen anderer Rechtsformen bestehen in der Mitbestimmung und in der Vergabe. In der Regel muss man in solchen Fällen, bevor man Nutzungsberechtigter einer Genossenschaftswohnung (entspricht dem Begriff des Mieters) werden kann, Mitglied der Genossenschaft werden und einen Genossenschaftsanteil kaufen.

Eine *Genossenschaftswohnung* bezeichnet eine von einem gemeinnützigen Bauträger errichtete Miet- oder Eigentumswohnung, die fast immer durch öffentliche Hand (in Österreich: Länder) gefördert wird und dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz unterliegt.

Quelle: Austria-Forum, https://austria-forum.org/af/AustriaWiki/Wohnungsbaugenossenschaft

MODELL STEIERMARK

Das *Modell Steiermark* (initiiert 1972) sah im Wohnbau etwa die Mitbestimmung der späteren Bewohner*innen, Vielfalt statt Uniformität, größere Wohngebiete mit Gemeinschaftseinrichtungen, Durchmischung von Jungfamilien- und Altenwohnungen und eine Umstrukturierung der Wohnbauförderung vor. Es handelte sich um eigentumsbildende Maßnahmen auf genossenschaftlicher Basis und nicht um Mietwohnungsbau. Ziel war es einerseits, Quadratmeterpreise zur Diskussion zu stellen, aber auch unkonventionelle Lösungen im sozialen Wohnbau zu fördern.

BAWO

Die *Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe (BAWO)* wurde 1991 als gemeinnütziger Verein gegründet mit dem Ziel, als Dachverband die Einrichtungen der Wohnungslosenhilfe in Österreich zu vernetzen, überregionale Aufgaben zu koordinieren und gezielte Öffentlichkeitsarbeit zur Bekämpfung und Beendigung von Wohnungsnot und Wohnungslosigkeit zu leisten.

WOHNUNGSLOSIGKEIT

Adina Camhy: Welche Formen von Wohnungslosigkeit gibt es?

Mirjam Bauer: Die BAWO bezieht sich auf die Typologie, also den Ethos von der FEANTSA, dem Europäischen Dachverband der Wohnungslosenhilfe, die Wohnungslosigkeit in vier Bereiche aufgliedert:

Von *Obdachlosigkeit* spricht man, wenn Menschen im öffentlichen Raum auf der Straße übernachten oder auch in der klassischen Notschlafstelle. Man spricht von *Wohnungslosigkeit*, wenn Menschen z. B. in Übergangswohnformen wohnen und von *ungesichertem Wohnen*, wenn sie von Delogierungen bedroht sind, oder davon, Gewalt in der Partnerschaft oder Familie zu erfahren, und gefährdet sind wohnungslos zu werden. Man spricht von *ungenügendem Wohnen*, wenn Menschen z. B. in Abbruchhäusern leben, viele sich eine kleine Wohnung teilen oder auch bei starkem Schimmelbefall. Das Feld der Wohnungslosigkeit ist ein breites. Man kann nicht von der einen wohnungslosen Person sprechen, weil die Lebenslagen sehr unterschiedlich sind.

HAUS ROSALIE

Das *Haus Rosalie* ist 2005 entstanden, weil die bis dahin in Graz bestehenden Einrichtungen für obdachlose Frauen* dauerhaft überfüllt waren. Es bietet in 10 kleinen Wohneinheiten mit jeweils eigenem Sanitärbereich Platz für 15 Personen (inländische Frauen* mit oder ohne Kinder). Für das Haus Rosalie gilt: So lange wie notwendig, so kurz wie möglich!

CITY OF COLLABORATION und SMASH (Smart Sharing)

Die Projekte *City of Collaboration* und *SMASH* (Smart Sharing) versuchen wissenschaftlich geleitet auf zwei Ebenen einer schlauen Smart City näher zu kommen. Zum einen werden solidarische Ökonomien und Initiativen portraitiert, um den Smart-City-Diskurs im Sinne einer schlauen Konzeption zu erweitern. Zum anderen wird genau dies in der *My Smart City Graz* in der Waagner-Biro-Straße versucht punktuell zu implementieren und auch wissenschaftlich zu begleiten.
Für 2023 werden die ersten Ergebnisse erwartet.
Mehr Informationen unter https://cityofcollaboration.org und https://regional-centre-of-expertise.uni-graz.at/de/forschen/projekte/laufende-projekte/smash.

WAS WOHNBAU ALLES LEISTEN KÖNNTE

Auszüge aus dem Gespräch mit Andrea Jany (Architektin und Wohnbauforscherin)

Was sind die größten Herausforderungen in Bezug auf Wohnen und Wohnbau in Graz?
Im Ballungsgebiet Graz ist das definitiv der Zuzug. Gegenwärtig wird der Umgang damit durch das neoliberale Gedankengut geprägt. Dabei geht es hauptsächlich um Gewinnmaximierung – es werden größtenteils von Investoren initiierte Projekte realisiert, die Profite aus der Errichtung generieren. Darüber hinaus gibt es in Graz eine sehr ungleichmäßige Verteilung. Das ist mein subjektiver Eindruck, denn es gibt darüber keine zusammenfassenden Studien, Zahlen und Fakten.

Welche Wohntypologien und Wohnmodelle dominieren?
Grundrisse von Wohnungen, die ich kenne, tendieren immer mehr in Richtung kleinerer Flächen: Minimieren im Grundriss, aber Maximieren auf dem Grundstück. Das Ziel ist, möglichst viele Wohneinheiten auf dem Grundstück unterzubringen.

Wer sind die größten Investoren, die in Graz bauen?
Spontan fällt mir z. B. die klassische *Strobl-Oasis* Linie ein. Auch *Pongratz* ist meines Wissens sehr aktiv. Darüber hinaus haben auch gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften ihre „Luxuslinien". Das sind alles Akteure, die durch Wohnungsbau Profite generieren.

Die WoGen Wohnprojekte-Genossenschaft, die auch das Projekt KooWo *Volkersdorf realisiert hat, scheint bei der Umsetzung alternativer und partizipativer Projekte allein auf weiter Flur zu sein.*
Die *WoGen* wurde in der Wiener Szene gegründet. Durch Zufall ist kürzlich in der Nähe von Graz ein Wohnprojekt, das erste der *WoGen*, realisiert worden, aber sie sind nicht in der Steiermark verankert. Es gibt vonseiten der baugenossenschaftlichen Bauträger keine partizipativen Wohnprojekte. Das ist auch nicht gewollt. Sie sind mit ihrem Geschäftsmodell seit Jahrzehnten erfolgreich.

Was für unterschiedliche Beteiligungsformen, partizipative Wohnformen, Bottom-up-Projekte, Baugruppen, alternative Wohnformen gibt es heute in Graz?
Es gibt auch immer wieder kleine Initiativen innerhalb der Architekt*innenschaft. Leider ist es sehr schwierig, solche Projekte zu realisieren, da Baugruppen einen erschwerten Zugang zu Grundstücken haben. Ein Hilfsmittel könnte darin bestehen, dass man gerade in neuen Stadtplanungsgebieten wie Reininghaus oder der *My Smart City Graz* Flächen für Baugruppen reserviert.

Sie forschen auch zum Thema Leerstand, *zum Beispiel in Knittelfeld. Haben Sie Erfahrungswerte in Bezug auf den Leerstand in Graz?*
Es wird seit Jahren vergeblich versucht, in Graz eine Leerstandserhebung zu machen. Bis das geschieht, sind alle Einschätzungen rein spekulativ. Mein subjektiver Eindruck ist, dass es viel Leerstand gibt, auch in Neubauprojekten.

Wo wäre im Hinblick auf das Wohnen in Graz politische Einflussnahme dringend gefordert?
Zunächst braucht es Menschen in den Entscheidungspositionen, die das Thema Wohnen als ein vorrangiges erkennen und ausweisen. Und erst wenn nicht nur quantitative sondern auch qualitative Ziele forciert werden, können wir gemeinsam passende Instrumente entwickeln.

(Interview: Adina Camhy; Transkript: Franz-Josef Windisch-Graetz)

EDITORIAL

Die vorliegende Sonderausgabe des *ausreißer* – Die Wandzeitung – erscheint in Zusammenarbeit mit LAMA | Das lösungsorientierte Architekturmagazin. Es ist das erste der zwei Themenhefte, die dem Projekt *Grazotopia* gewidmet sind und von dessen Forschungsteam herausgegeben werden.

Das im Rahmen von *Graz Kulturjahr 2020* stattfindende Projekt Grazotopia stellt ein umfangreiches Experiment in der partizipativen utopischen Stadtplanung und Wohnpolitik dar, dessen Ziel es ist, eine Zusammenarbeit zwischen lokalen und internationalen Expert*innen, Aktivist*innen und Studierenden sowie allen interessierten Stadtbewohner*innen zu ermöglichen. Der Prozess schließt Forschung, Bildung, Planungsworkshops, Beratung, Publishing und eine Ausstellung mit ein und wird in ein „aktives Archiv" der utopischen Zukunftsentwürfe münden. Der thematische Fokus des mehrstufigen Planungsexperiments liegt auf wachstumskritischen und solidarischen Wirtschaftsmodellen, cyber-sozialistischen Verwaltungskonzepten, mehr-als-menschlichen Wohngemeinschaften, alternativen Eigentumsformen, integrativen, egalitären und nachhaltigen Finanzierungsprogrammen, dezentralisierten gemeinschaftlichen Energienetzen sowie der Umnutzung von Blockchain- und anderen aufkommenden Technologien zu Zwecken der gerechten Ressourcenverteilung. Im Hinblick auf Planungsmethodologien versucht Grazotopia einige grundlegende Hindernisse zu überwinden, die der Anwendung von partizipativen Verfahren in der Entwicklung langfristiger urbaner Zukunftsvisionen im Wege stehen.

Das größte Hindernis ist im Fehlen von systematischen Informationen und Wissen begründet, welche erst den Ausgangspunkt für alle Spekulationen über die Zukunft komplexer Systeme, wie es auch die Städte sind, bilden. Diesem Problem wird entgegengewirkt, indem die für den Planungsprozess relevanten Informationen in der ersten Projektphase *(GrazForschung)* systematisch gesammelt, geordnet und veröffentlicht werden, während in der zweiten Projektphase ein intensives Bildungsprogramm zum Thema utopische Stadtplanung angeboten wird: *UtopieInkubator* (Expert*innenworkshop), *UtopieSchule* (Seminar und Vorlesungsreihe) und *UtopieLabor* (Workshop).

Die Resultate der im Rahmen von Grazotopia durchgeführten *GrazForschung* werden in zwei Heften zu den Themen *Wohnen, Energie* und *Boden* publiziert und geben in Kombination einen kleinen „kritischen Atlas" der Stadt Graz wieder. Das vorliegende Heft widmet sich dem Thema *Wohnen*. Dabei werden die zentralen Fragen des Wohnungsbaus und der Wohnungspolitik in Bezug auf Graz untersucht. Dazu zählen die vorhandene Wohnraumressource, Leerstand, Leistbarkeit des Wohnens, Wohnungslosigkeit, der spekulative Immobilienmarkt, der geförderte Wohnungsbau, Gemeindewohnungen und deren Zugänglichkeit, Aktivitäten von Baugruppen, die Idee solidarischer Wohngemeinschaften, alternative Eigentumsformen und Finanzierungsmodelle im Wohnungsbau sowie die architektonische Qualität neuer Wohnanlagen.

Aus Platzgründen sind alle in diesem Heft abgedruckten Texte Kurzfassungen. Die vollständigen Beiträge und Interviews finden Sie auf https://ausreisser.mur.at/.

DIE WOHNUNGSFRAGE NICHT DEM MARKT ÜBERLASSEN

Auszüge aus dem Gespräch mit Elke Kahr (KPÖ, Verkehrsstadträtin, von 2005–2017 Stadträtin für Wohnungsangelegenheiten)

Was war Ihr wichtigstes Anliegen als Stadträtin für Wohnungsangelegenheiten?
Das wichtigste Anliegen war [mir] immer bewusst zu machen, dass Wohnen keine Ware ist, die der Markt einfach so automatisch regelt. Der Staat bzw. die Kommune muss immer dafür sorgen, dass es entsprechend genügend bezahlbaren, dauerhaft gesicherten und den heutigen Standards entsprechenden Wohnraum gibt.

Verfügt Graz über ausreichend Gemeindewohnungen?
[Seit 2016] wird [wieder] ein bestimmtes Kontingent an Gemeindewohnungen von der Stadt selbst errichtet und auch verwaltet. Zwischen 2005 und 2017 haben wir 1000 neue Gemeindewohnungen errichten können. Aktuell gibt es ca. 5000 eigene Gemeindewohnungen und ca. 6500 Übertragungswohneinheiten. Das ist in Summe zu wenig und man müsste in jeder Gemeinderatsperiode mind. 500 neue Gemeindewohnungen errichten und auch im Altbestand Gebäude kaufen.

Was ist für Sie in Bezug auf die Gemeindewohnungen besonders relevant?
Uns war es immer wichtig, dass Gemeindewohnungen zugänglich sind. Der Zugang zu kommunalem Wohnraum darf den Menschen, die prekäre Beschäftigungsformen und geringe Einkommen, aber auch Menschen, die mittlere Einkommen haben, nicht verwehrt bleiben. Dadurch wird die soziale Durchmischung gefördert. Wichtig ist auch, dass der kommunale Wohnraum nicht nur in bestimmten Gebieten in einer Stadt situiert, sondern flächendeckend über das ganze Stadtgebiet verteilt ist.

Wo sehen Sie heute die brennenden Probleme beim Thema Wohnen in Graz?
Im privaten Bereich stellen die hohen Mietpreise eines der größten Probleme dar. Die Wohnungen sind so teuer wie nie zuvor.

Wie wirkt sich die steirische Wohnbauförderung auf die Handlungsspielräume der Stadt Graz bei der Förderung leistbaren Wohnens aus?
Wohnbaufördermittel werden nicht direkt der Stadt Graz gegeben, sondern immer dem Wohnbauträger – sprich den Genossenschaften. Das ist ein Nachteil, denn dadurch wird die Stadt zum Bittsteller gegenüber den Genossenschaften. Das Hauptproblem liegt aber darin, dass zu wenig Mittel für die Förderung des kommunalen und öffentlichen Wohnbaus vergeben werden.

Kann im Übertragungswohnbau auch qualitativer Wohnbau entstehen, mit hochwertigen Grundrissen und großen Wohnungen für größere Familien?
Viele der neuen Gemeindewohnungen als auch Übertragungswohnbauten erfüllen aus meiner Sicht diese Kriterien. Ein gutes Beispiel ist der Wohnbau in der Floßlendstraße. Dort gibt es nicht nur ausreichend Gemeinschaftsräume sondern auch großzügige Wohnungen mit großen Balkonen, Abstellkammern, Speiseräumen und getrennten Schlafzimmern – und das alles zu einem sehr günstigen Preis.

In Graz wurde in den letzten Jahrzehnten sehr wenig mit selbstverwalteten gemeinschaftlichen Wohnmodellen experimentiert. Sollen aus Ihrer Sicht solche Projekte gefördert werden?
Selbstverwaltete Projekte machen in manchen Bereichen Sinn und man soll sie auch fördern. Bei [den] neuen, selbstverwalteten Wohnformen [sehe ich aber ein Problem darin], dass alle Bewohner*innen meistens einen besseren Bildungsstatus haben und aus dem gleichen Milieu kommen, wodurch wieder ein Ghetto entsteht.

(Interview: Adina Camhy; Transkript: Franz-Josef Windisch-Graetz)

DIE NOTWENDIGKEIT EINER ANDEREN WOHNPOLITIK

Auszüge aus dem Gespräch mit Heinz Schoibl (freiberuflicher Sozialwissenschaftler, Vorstand der BAWO)

Sie haben 2004 und 2017 für die Stadt Graz an Studien zum Thema Wohnungsnot und Wohnungslosigkeit mitgewirkt. Wie ist die Situation in Graz?
Für Graz gilt nach wie vor das große Manko, dass Wohnungslosenhilfe eigentlich nur in der Stadt Graz vorkommt. Man achtet nicht darauf, armutsbedingte Binnenwanderung zu verhindern. Wir haben festgestellt, dass viele aus den Bezirken kommen, was bedeutet, dass die Stadt eine Fleißaufgabe für die Bezirke übernimmt.

Wie ist Ihre Einschätzung der allgemeinen Wohnsituation in Graz und wie hat sich diese in den letzten Jahren entwickelt?
Graz ist, was die wohnpolitischen Entwicklungen betrifft, leider keine Ausnahme. Der große Vorteil – ähnlich wie in Wien und Linz – ist der relativ große Bestand an gemeindeeigenen Wohnungen. [Trotzdem gibt es] in Graz wie auch in allen anderen Landeshauptstädten eine sehr, sehr starke Teuerung in den letzten Jahren.

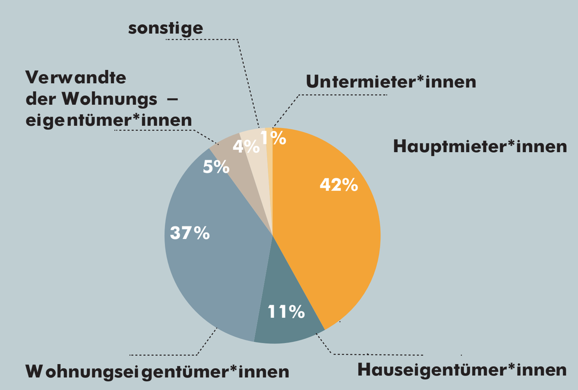
Was sind die Instrumente hier entgegenzuwirken und geeignetere Bedingungen zu schaffen, um die Leistbarkeit des Wohnens zu verbessern?
Es ist insofern schwierig, weil die kommunale Verwaltung für den privaten Wohnungsmarkt so gut wie keine Kompetenzen hat. Die Stadt Graz kann nur an den Bund appellieren, das Mietrechtsgesetz zu ändern. Kommunale Kompetenzen liegen nur darin, im Bereich der Wohnbauförderung und der Raumordnung Einfluss zu nehmen, ob und in welchem Ausmaß geförderte Wohnungen errichtet werden.

*Welche Maßnahmen sind vonseiten des Landes möglich, um Mieter*innen zu unterstützen?*
Die klassische Methode ist die Vertragsraumordnung: (1) Vergabe von Baurechten auf Grundstücke temporär limitieren. (2) Keine Vergabe oder Zuweisung auf „immerwährend", sondern befristet auf beispielsweise 100 Jahre. (3) Baurecht an die Bedingung koppeln, einen bestimmten Anteil des Grundes für geförderte Mietwohnungen zu widmen und (4) Grundsatzentscheidung: Fördere ich Mietwohnungen oder gefördertes Eigentum? Das obliegt grundsätzlich den Ländern und Gemeinden.

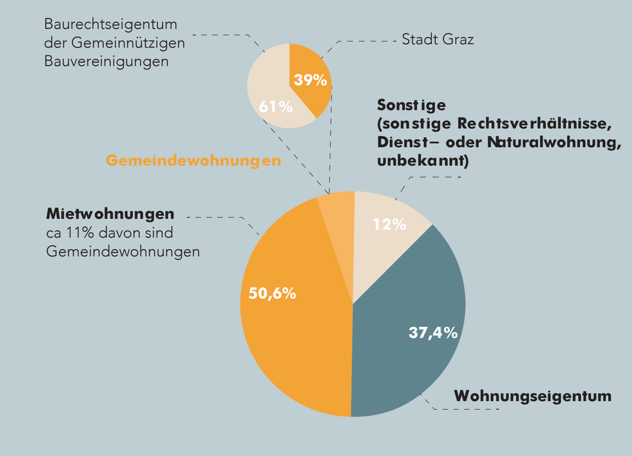
Wie sieht die Rolle des Bundes aus?
Das ist eine Frage der Verfassung und nicht des Mietrechtsgesetzes. Seit Jahren gibt es bloß den Versuch, eine Reform anzustoßen. Das liegt auch an der äußerst mächtigen Lobby der Haus- und Wohnungsbesitzer*innen. Diese sitzt in Kommissionen und verhindert eine mieter*innenfreundliche Reform des Mietrechts.

Was sind, die Stadt Graz betreffend, die wichtigsten einzufordernden politischen Maßnahmen?
Vordringlich die Rücknahme und radikale Veränderung der Vergabekriterien für gefördertes Wohnen und Gemeindewohnungen: (1) Weg mit der Fünfjahresfrist und her mit einer Priorisierung der Wohnungslosen und mit der Bewältigung von Wohnungslosigkeit; (2) Strikte Einführung der Vertragsraumordnung: Keine Neuausweisung von Bauland ohne die Bindung an die Errichtung von geförderten Wohnungen (Mietwohnungen); (3) Keine geförderten Eigentumswohnungen mehr errichten; (4) Neuregelung der Vergabekriterien und des Prozederes der Vergabe. Was für Graz ganz elementar notwendig wäre, ist (5) endlich eine kommunale Wohnungslosenhilfeplanung in die Wege zu leiten und umzusetzen.

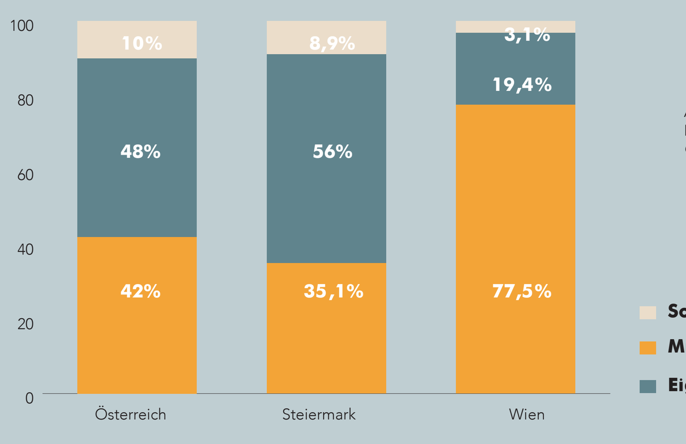
(Interview: Adina Camhy; Transkript: Bettina Landl)



Rechtsverhältnisse der Hauptwohnsitzwohnungen in Österreich 2018
Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus



Anteil der Gemeindewohnungen an der Gesamtanzahl aller Hauptwohnsitzwohnungen; Rechtsverhältnisse der Wohnungen, Graz, 2020
Quelle: Wohnen Graz, Schillerplatz 4, 8010 Graz, 2020



Gegenüberstellung der Eigentums- und Mietquoten aller Hauptwohnsitzwohnungen in der Steiermark, Wien und Österreich, 2018
Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus

GRAZOTOPIA: ÖFFENTLICHE VERANSTALTUNGEN

UtopieInkubator (Expert*innenworkshop), Forum Stadtpark

Ausgehend von den Ergebnissen der *GrazForschung* wird im *UtopieInkubator* ein Team aus fünf bis zehn lokalen und internationalen Expert*innen und Aktivist*innen, die im Bereich der solidarischen Wirtschaft, politischen Ökologie, partizipativen Stadtplanung und des spekulativen Designs tätig sind, eine erste utopische Skizze der künftigen Entwicklung von Graz erarbeiten. Die Besucher*innen der daran anschließenden *UtopieSchule* und des *UtopieLabors* werden diesen Entwurf modifizieren und weiterentwickeln können.

UtopieSchule (Seminar und Vorlesungsreihe), Forum Stadtpark

Das Ziel der *UtopieSchule* ist es, lokale und internationale Studierende sowie alle interessierten Stadtbewohner*innen mit grundlegenden Kenntnissen und Fähigkeiten auszustatten, die es ihnen ermöglichen sollen, ein systemisches und analytisches Verständnis von den bestehenden urbanen Strukturen und Prozessen zu entwickeln sowie utopische Zukunftsentwürfe zu erarbeiten. Um dieses Ziel zu erreichen, wird ein multidisziplinäres Team aus Expert*innen, Designer*innen und Aktivist*innen den Besucher*innen der Schule kritische Einblicke in energiewirtschaftliche, umweltsystemische, verkehrstechnische, wohn-und bodenpolitische, eigentumsrechtliche und andere Aspekte der aktuellen Entwicklung von Graz vermitteln. Anschließend werden aktuelle alternative Ansätze der sozioökologischen Organisation urbaner Systeme vorgestellt und diskutiert.

UtopieLabor (Workshop), Forum Stadtpark

Die Besucher*innen der *UtopieSchule* werden im darauffolgenden *UtopieLabor* unter Begleitung von einem internationalen Lehrteam ihre eigenen Zukunftsvisionen für die Stadt Graz entwickeln. Mögliche Entwurfs- und Darstellungsmedien umfassen Texte, architektonische und städtebauliche Zeichnungen, Skizzen, Diagramme, Fotocollagen, Renderings und Computersimulationen. Sowohl *UtopieSchule* als auch *UtopieLabor* werden in das Bildungsprogramm *SpeculativeEdu* integriert, um eine Teilnahme internationaler Studierender zu fördern und einen produktiven Austausch interner und externer Sichtweisen zu ermöglichen. Alle im Rahmen des *UtopieLabor* entwickelten Zukunftsmodelle werden einem breiteren Publikum in Form von moderierten Gesprächen und einer Ausstellung vorgestellt. Am Ende des Prozesses werden alle ausgearbeiteten utopischen Entwürfe in Form eines öffentlichen digitalen Archivs gespeichert und dauerhaft zugänglich gemacht, sodass sie jederzeit „abgerufen" und „aktiviert" werden können.

*

Aufgrund der unabsehbaren Entwicklungen in Zusammenhang mit Covid-19 mussten alle für September 2020 geplanten Veranstaltungen im Rahmen von Grazotopia auf einen späteren Zeitpunkt verschoben werden. Die neuen Termine werden voraussichtlich Anfang 2021 festgelegt. Aktuelle Informationen finden Sie unter lama.or.at/grazotopia. Die kostenfreie Anmeldung zur *UtopieSchule* und dem *UtopieLabor* erfolgt per E-Mail an grazotopia@lama.or.at.

Kooperationsausgabe Grazotopia von *ausreißer* – Die Grazer Wandzeitung – und LAMA | Das lösungsorientierte Architekturmagazin

ausreißer-Redaktion: Ulrike Freitag, Guido Satta (Grafik), Evelyn Schalk
Gastredakteurinnen: Adina Camhy, Bettina Landl, Ana Jeinić und Carlotta Bonura (Grazotopia)

Autor*innen und Interviewpartner*innen der Sonderausgabe: Mirjam Bauer, Martin Brischnik, Andreas Exner, Andrea Jany, Elke Kahr, Rainer Rosegger, Jomo Ruderer, Heinz Schoibl, Anke Strüver und Karin Tschavgova-Wondra
Gestaltung der Sonderausgabe: Anna Müller (LAMA | Das lösungsorientierte Architekturmagazin)
Affichierung und Vertrieb: N.R., Lukas Hartleb

VERLEGER UND HERAUSGEBER:
ausreißer – Grazer Wandzeitung. Verein zur Förderung von Medienvielfalt – in Kooperation mit Schauraum. Architekturmagazin und Kulturverein für Architektur (Herausgeber von LAMA | Das lösungsorientierte Architekturmagazin)

KONTAKT:
Post: *ausreißer* – Grazer Wandzeitung, c/o Forum Stadtpark, Stadtpark 1, A-8010 Graz
Telefon: +43 316/827734-26, +43 676/3009363
Email: ausreisser@mur.at
Internet: https://ausreisser.mur.at
Newsletter: https://ausreisser.mur.at/newsletter

GRAZOTOPIA und LAMA
Internet: http://lama.or.at
Email: grazotopia@lama.or.at

Die Autor*innen zeichnen für die Inhalte ihrer Beiträge selbst verantwortlich, die darin vertretenen Positionen spiegeln nicht zwangsläufig die Meinung der Redaktion wider.

© Die Rechte verbleiben bei den Autor*innen

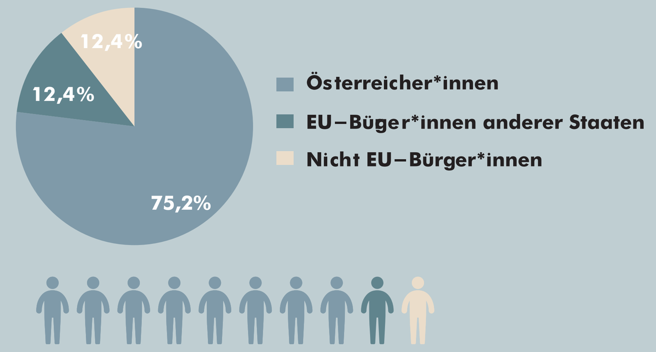
Da der *ausreißer* auf Anzeigeschaltung verzichtet um tatsächlich unabhängig publizieren zu können, ist eure Unterstützung besonders wichtig:
IBAN: 1200 0500 9409 4554 BIC: BKAUATWW

Soli-Abos könnt ihr hier bestellen: https://ausreisser.mur.at/support

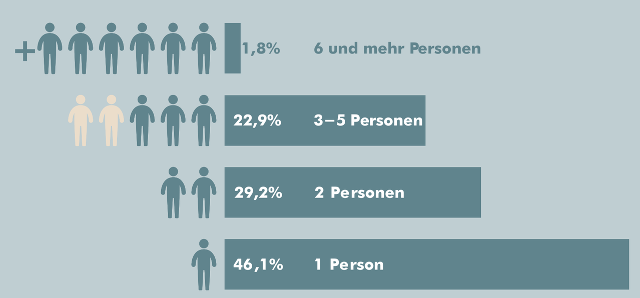
STANDORTE:
Kunsthaus Graz, Schlossbergplatz Graz, Geidorfkino, Forum Stadtpark, Passage Palais Trauttmansdorff, Pädagogische Hochschule Hasnerplatz, Fassade der Kirche St. Andrä, Schaumbad – Freies Atelierhaus Graz, KiG! – Kultur in Graz, Steirischer Dachverband der offenen Jugendarbeit, Jugendtreffpunkt Dietrichskeusch'n, Jugendzentrum Mureck, Theaterzentrum Deutschlandsberg

Der *ausreißer* ist als kostenlose Faltausgabe zum Mitnehmen sowohl an den oben genannten Standorten als auch bei zahlreichen weiteren Kunst-, Kultur-, Sozial- und Bildungseinrichtungen sowie in Cafés etc. erhältlich!

THEMA DER NÄCHSTEN AUSGABE:
GRAZOTOPIA – ENERGIE und BODEN

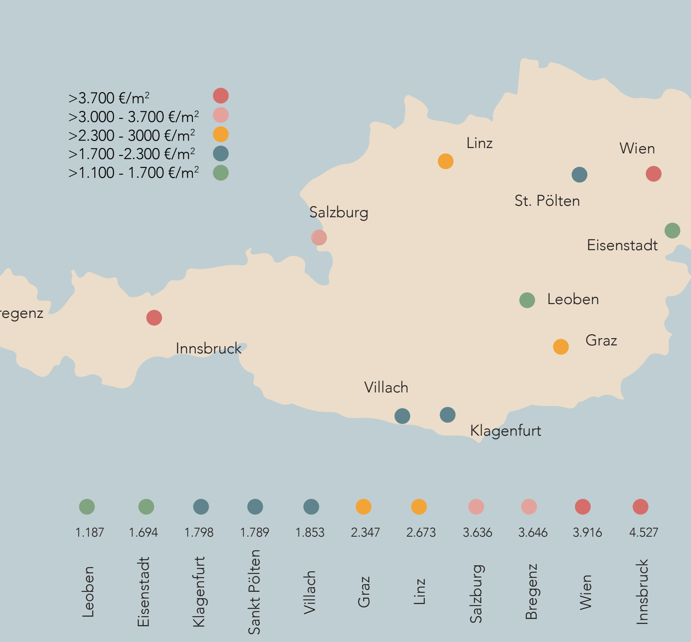


Zusammensetzung der Grazer Bevölkerung nach Staatsangehörigkeit der EU
Quelle: Zahlen + Fakten: Bevölkerung, Bezirke, Wirtschaft, Geografie; Stand: 1.1.2020 (2019), (https://www.graz.at/cms/beitrag/10034466/7772565/Zahlen_Fakten_Bevoelkerung_Bezirke_Wirtschaft.html, abgerufen am 9.7.2020)

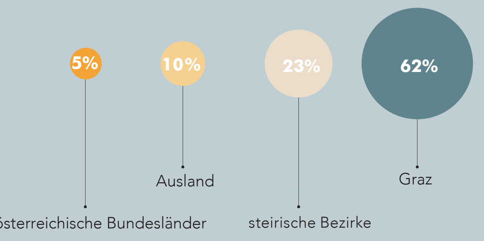


Größe der Privathaushalte 2017
Quelle: STATatlas, interaktiver online Atlas von Statistik Austria

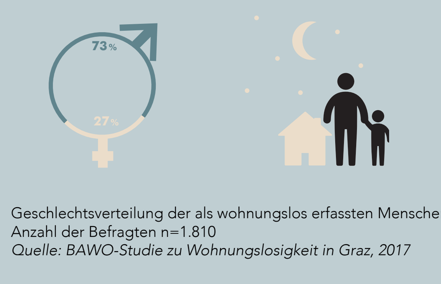
Durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungen im Vergleich: Österreich, Steiermark und Graz, 2018
Quelle: Statistik Austria



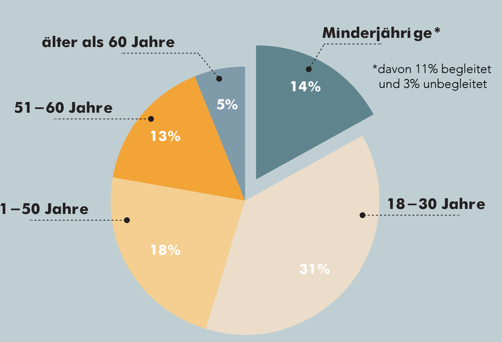
Kaufpreis Wohnungen, ausgewählte Städte im Österreichvergleich, 2018
Quelle: STATatlas, interaktiver online Atlas von Statistik Austria



Letzer Wohnort vor Eintritt in die Wohnungslosigkeit
Quelle: BAWO - Studie zu Wohnungslosigkeit, 2017



Geschlechtsverteilung der als wohnungslos erfassten Menschen, Anzahl der Befragten n=1.810
Quelle: BAWO-Studie zu Wohnungslosigkeit in Graz, 2017



Altersverteilung von Wohnungslosigkeit
Anzahl der Befragten n=2.040
Quelle: BAWO-Studie zu Wohnungslosigkeit in Graz, 2017

WOHNEN IST EIN MENSCHENRECHT

Auszüge aus dem Gespräch mit Mirjam Bauer (Sozialarbeiterin in der Notschlafstelle/Übergangswohnunterkunft Vinzitel)

Bitte könnten Sie etwas über das Vinzitel erzählen?
Das Vinzitel ist eine Mischform aus Notschlafstelle und Übergangswohnunterkunft für volljährige inländische Männer und Frauen und ihnen Gleichgestellte. Die Menschen können – wenn sie aufgenommen sind – auch untertags bei uns sein und bis zu drei Monate bleiben. Für eine Aufnahme ist nicht die Staatsbürgerschaft wichtig, sondern ob jemand über ein Einkommen in Österreich verfügt.

Deckt das Vinzitel ganz Graz ab oder nur bestimmte Bezirke?
Es gibt keine regionale Einschränkung. Die meisten, die zu uns kommen, sind in Graz oder in umliegenden Gemeinden wohnungslos geworden – wobei auch viele Menschen aus der übrigen Steiermark kommen. Nicht jeder österreichische Bezirk hat eigene Notschlafquartiere.

Welche Auswege gibt es in Graz für Menschen, die aufgrund hoher Mietpreise und Diskriminierung keinen Zugang zum privaten Wohnungsmarkt und wegen der restriktiven Richtlinien auch keinen Anspruch auf eine Gemeindewohnung haben?
Es gibt Menschen, für die es fast schon unmöglich ist zu wohnen. Zum einen gibt es Einrichtungen, in denen Menschen länger bleiben können und zum anderen gibt es die sogenannten Beherbergungsbetriebe. Das sind gewissermaßen Dauerpensionszimmer, die für viele Menschen oft eine der wenigen Möglichkeiten sind längerfristig zu wohnen. Das Problem ist, dass hier kein Schutz durch das Mietrecht besteht.

Welche Entwicklungen zeichnen sich in Graz im Bereich der Wohnungslosigkeit aus Ihrer Perspektive ab?
Wenn es keine Vergleiche gibt über die Jahre oder Jahrzehnte, ist es schwierig abzuleiten, wie sich Wohnen und Wohnungslosigkeit verändert. Aus unserer Sicht wäre es interessant, Wohnungslosigkeit regelmäßig zu erheben, um Veränderungen zu sehen.

Was muss getan werden, damit es durch die Corona-Krise nicht zu mehr Wohnungslosigkeit kommt?
Für mich wurde umso mehr deutlich, dass Wohnungen für Menschen sinnvoller sind als Einrichtungen für Menschen – also in Richtung „Housing First". Es wäre der sinnvollere Weg, sehr rasch Wohnraum und ein freiwilliges Unterstützungsangebot zur Verfügung zu stellen. Das wäre besser als große Einrichtungen für viele Menschen zu betreiben, in denen ein Schutz und Privatsphäre nicht gegeben sind.

(Interview und Transkript: Adina Camhy)