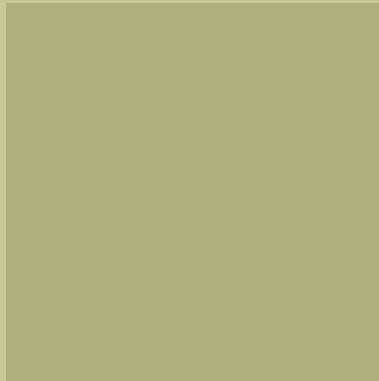


Besetzen.

Beleben.\*



Widersetzen.

Konstruieren.

Wer besetzt, erhält.\*

Ein Experiment zur Leerstandsnutzung

**\* Ocupar. Resistir. Construir. Morar.**

Dieser Ausdruck dient als ein Leitsatz für paulistanische Organisationen, welche es sich zur Aufgabe gemacht haben, Leerstände zu minimieren und ein Recht auf angemessenen Wohnraum zu schaffen. Die selbstbestimmte Konstruktion von Lebensraum und der politische Kampf darum steht hierbei im Zentrum.

**\* Quem ocupa cuida.**

Freie Übersetzung (ursprüngliche Bedeutung „Wer besetzt kümmert sich.“) des brasilianisch-portugiesischen Ausspruches „Quem ocupa cuida.“, welcher sich auf die Notwendigkeit bezieht, nicht wegzusehen und sich für seine Anliegen und Rechte einzusetzen. Wer besetzt, kümmert sich um sich selbst, um seine Forderungen und um die Allgemeinheit.



Annalena Arminge, BSc.

## **Besetzen. Widersetzen. Konstruieren. Beleben\*:**

### **Wer besetzt, erhält.\***

Ein Experiment zur Leerstandsnutzung

#### **MASTERARBEIT**

zur Erlangung des akademischen Grades  
Diplom-Ingenieurin

Masterstudium Architektur

eingereicht an der  
Technischen Universität Graz

#### **Betreuer**

Univ.-Prof. Architekt Dipl.-Ing. Andreas Lichtblau

Institut für Wohnbau

Graz, Mai 2026

## Abstract de

Was als klassische Hausbesetzung in São Paulo beginnt, entwickelt sich zu einem gemeinschaftlich organisierten Projekt der Leerstandsaneignung. Durch kollektive Strukturen, Selbstorganisation und Eigenleistung gelingt es, eine Vorzeigebesetzung zu etablieren, die den Diskurs über Leerstand, steigende Mieten und urbane Fragmentierung neu prägt.

Während der ursprüngliche Akt der illegalen Besetzung als Ausgangspunkt dient, zeigt sich im weiteren Verlauf, wie Aneignungsprozesse in São Paulo nachhaltig wirksam werden können. Aufbauend auf diesen Erkenntnissen wird im Rahmen dieser Arbeit ein Modell entwickelt, das versucht, die Prinzipien solcher Aneignungsprozesse in einen legalen und ortsunabhängigen Kontext zu übertragen. Auch unter eventuell schwierigen rechtlichen und sozialen Bedingungen und über kulturelle und geographische Unterschiede hinaus.

Durch die Analyse zweier brasilianischer Fallstudien wird eine konzeptionelle Grundlage erarbeitet, die anschließend auf einen Leerstand in Graz angewendet wird. Im Zentrum stehen dabei Fragen nach der Übertragbarkeit: Wie kann ein von klassischen Hausbesetzungen abgeleitetes Modell innerhalb eines legalen Rahmens funktionieren? Welche strukturellen, rechtlichen und sozialen Herausforderungen ergeben sich dabei?

Ziel dabei ist, neue Perspektiven für einen alternativen Umgang mit urbanem Leerstand zu entwickeln und bestehende Systeme kritisch zu hinterfragen.

# Abstract en

What begins as a classic squatting occupation in São Paulo evolves into a collectively organized project of reclaiming vacant properties. Through collective structures, self-organization, and volunteer labor, the group succeeds in establishing a model occupation that reshapes the discourse on vacant properties, rising rents, and urban fragmentation.

While the initial act of illegal occupation serves as a starting point, the subsequent analysis reveals how processes of appropriation can have a lasting impact in São Paulo. Building on these findings, this thesis develops a model that seeks to apply the principles of such appropriation processes to a legal and location-independent context. Even under potentially challenging legal and social conditions and across cultural and geographical differences.

Through the analysis of two Brazilian case studies, a conceptual framework is developed, which is then applied to a vacant property in Graz. The focus is on questions of transferability: How can a model derived from traditional squatting work within a legal framework? What structural, legal, and social challenges does this entail?

The goal is to develop new perspectives for an alternative approach to urban vacancy and to critically examine existing systems.



# Das Wieso

*Wir stehen in einer Schlange. Ich bin schon aufgeregt. Schnell drückt mir noch jemand einen Becher in die Hand, wofür ich den genau brauche, ist mir im Moment noch nicht bewusst. Dann geht es schon weiter. Tickets zeigen. Und wir dürfen rein. Drinnen ist schon alles voll. In roten Leuchtbuchstaben steht groß „Hotel“ an der Wand. Die Feier ist in vollem Gange und nun erklärt mir jemand, dass ich den leeren Becher jetzt gratis an der Bar auffüllen lassen kann. Eine Cervejada<sup>1</sup>. Und gleichzeitig die erste Party der Fakultät für Architektur an der ich in meinem Auslandssemester teilnehme. Im Club Hotel Cambridge.*

---

Im Zuge meines Masterstudiums durfte ich 2023 einige Zeit in Brasilien verbringen. Ich war begeistert von dem Land, seiner Kultur und seiner Vielfalt, und überrascht davon, welches Bild ich vor meinem Besuch gehabt hatte. Unbestreitbar gibt es eine große soziale Schere in dem Land und viele Probleme, die oft ganz anders sind als jene, die wir kennen. Dennoch sind die Brasilianerinnen und Brasilianer ein ganz besonderes Volk, unter dem man sich sehr schnell dazugehörig fühlt. Zumindest war das meine Erfahrung.

Aus diesem Auslandssemester heraus entstand der Wunsch, mich auch in meiner Abschlussarbeit mit dem Land zu befassen, das mich so in seinen Bann gezogen hat. Deshalb besuchte ich Brasilien ein Jahr später ein zweites Mal, diesmal, um neben einer Reise und weiteren Erkundungen dieses unglaublich großen Landes ein besetztes Haus zu besuchen. Empfohlen durch meinen Betreuer Professor Lichtblau und dank der Unterstützung von Professorin Beatriz Rufino von der Universität São Paulo konnte ich die Ocupação 9 de Julho im Herzen São Paulos besuchen. Und gleich um die Ecke, das ehemalige Hotel Cambridge, welches von der selben Organisation besetzt, mittlerweile aber schon durch Förderungen zu einem Wohnbau umgeplant wurde. Genau jenes Hotel, in welchem ich mehr als ein Jahr zuvor meine erste *Cervejada* feierte. Durch den Besuch der Ocupação 9 de Julho konnte ich mit großer Begeisterung feststellen, wie es dieser (ehemaligen) Hausbesetzung gelungen ist, ein augenscheinlich demoliertes Gebäude für sich einzunehmen und nutzbar zu machen.

Aus dem Besuch und der Besichtigung entwickelte sich eine Idee: Wäre das auch bei uns in Österreich möglich? Eine Frage, die sich nicht eindeutig beantworten lässt und viele weitere Fragen aufwirft. Dennoch wollte ich den Versuch wagen, mich eingehender damit auseinanderzusetzen und zu sehen, wohin mich diese Überlegungen führen.

<sup>1</sup> umgangssprachlich in Brasilien: Feier



# Inhalt

5 Das Wieso

## 9 Ausblick in eine andere Welt

- 10 Brasilien - ein kurzer Abriss
- 14 Südamerikas größte Metropole
- 20 Leerstand und Wohnen im Zentrum São Paulos
- 22 Movimento Sem Teto do Centro
- 31 Wie funktioniert eine Besetzung?

## 35 Über zwei Besetzungen

- 43 Hotel Cambridge - eine Erfolgsgeschichte
- 55 Ocupação 9 de Julho

## 81 Ein mögliches Modell

- 83 Die Idee

## 95 Soweit in Österreich

- 96 Österreichische Besetzungen

## 109 Lendplatz 23 - Einmal ein Haus für Studierende

- 110 Zwei Städte im Vergleich
- 116 Zwei Häuser im Vergleich
- 118 Ein Steckbrief

## 129 Übersetzungs-experiment

- 132 Die Anwendung des Modells
- 164 Conclusio

167 Verzeichnisse



# Ausblick in eine andere Welt

„Und mit erstaunlicher Geschwindigkeit schmolz der europäische Hochmut dahin, den ich höchst überflüssigerweise als Gepäck auf diese Reise mitgenommen. Ich wußte, ich hatte einen Blick in die Zukunft unserer Welt getan.“

Stefan Zweig in seinem Buch *Brasilien*, 1941



01 Terra Brasilis, Atlas Miller

## Brasilien - ein kurzer Abriss

Am 22. April 1500 erreichten portugiesische Schiffe unter der Leitung von Pedro Álvares Cabral die brasilianische Ostküste. Vorerst unbeeindruckt beschrieben die Portugiesen das neue Land „sem ouro, nem prata, nem nenhuma cousa de metal“<sup>2</sup>. Um den Herrschaftsanspruch zu sichern und das Land zu besiedeln, schickte die Krone *degredados*<sup>3</sup> nach Brasilien. Zusammen mit ihnen entschlossen sich *Cristãos Novos*<sup>4</sup>, zwangskonvertierte Juden, aufgrund der religiösen Unterdrückung als erste Freiwillige nach Brasilien auszuwandern. Sie waren es auch, die mit dem Handel des vorerst einzigen Handelsproduktes, dem Brasilholz, begannen.<sup>5</sup>

Durch die fehlende Kontrolle konnten die *degredados* in Brasilien anfänglich machen, was sie wollten. Sie beraubten die indigene Bevölkerung und betrieben „Vielweberei“. Erst nachdem immer wieder fremde Schiffe Holz von der brasilianischen Küste holten und die Notwendigkeit der Besiedlung immer größer wurde, entsandte der König den Gouverneur Tomé de Sousa nach Brasilien, um in Bahia eine Hauptstadt zu gründen. Neben sechshundert Soldaten und Matrosen stellte der König dem Gouverneur sechs Jesuiten zur geistigen Beratung zur Seite. Diese sind es auch, die „eine Idee, und zwar die eigentliche schöpferische Idee Brasiliens“<sup>6</sup> ins Land bringen.<sup>7</sup>

Im Jahr 1550 verfügte der Jesuitenorden noch nicht über die umfangreiche Macht, die er in späteren Jahrhunderten erlangte, und befand sich zudem noch in einer frühen Phase seiner Entwicklung. Daher richteten sich seine Aktivitäten in Brasilien primär auf die Förderung und Gestaltung des Fort-

<sup>2</sup> „weder Gold, noch Silber, noch eine Sache aus Metall“; Zweig 2013, 29.

<sup>3</sup> Verbannte

<sup>4</sup> neue Christen

<sup>5</sup> Vgl. ebda., 25-34.

<sup>6</sup> Ebda., 38.

<sup>7</sup> Vgl. ebda., 36-38.

schritt des Landes. Als eines der wichtigsten Mitglieder entwickelte sich Manuel da Nóbrega, der die Grundsteine für die Basis des Landes legte. Für die Jesuiten ist die Urbevölkerung wie weißes Papier. Sie lehrten sie, zu schreiben und zu lesen, und ließen sie taufen. Im Gegensatz zu den *degradados* sahen die Jesuiten die Urbevölkerung nicht als Sklaven, sondern als einheitliches, freies Volk.<sup>8</sup>

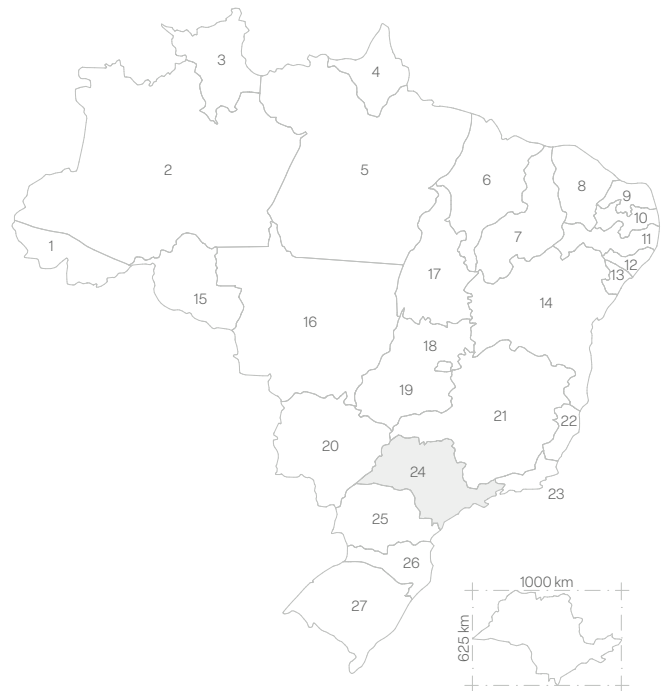
Während der napoleonischen Kriege in Europa wurde der portugiesische König 1807 vor ein Ultimatum gestellt und verließ mit dem gesamten Hofstaat Portugal, um nach Brasilien zu fliehen. König Joã VI., der *Imperador do Brasil*<sup>9</sup>, wurde feierlich empfangen, wodurch Brasilien in weiterer Folge 1815 auch die volle staatsrechtliche Gleichberechtigung erhielt.<sup>10</sup>

Nachdem die Kriege in Europa vorbei waren, kehrte König Joã VI. 1820 wieder nach Portugal zurück und ernannte seinen Sohn Dom Pedro zum *defensor perpétuo*<sup>11</sup>. Die Verabschiedung des Königs befeuerte jedoch die Unabhängigkeitsbewegung in Brasilien, welche sich in den Jahrzehnten zuvor schon angebahnt hatte. Am 12. Oktober 1822 wurde Dom Pedro dann nach kurzen Widerständen zum ersten Kaiser von Brasilien gekrönt, wodurch Brasilien erstmals unabhängig von Portugal war. Nachdem Pedro I. nie wirklich als Herrscher angenommen wurde, dankte er 1831 zugunsten seines Sohnes ab, welcher zum neuen Kaiser Pedro II. ernannt wurde. Dieser regierte Brasilien lange Zeit friedlich und sprach sich gegen den Sklavenhandel aus. Doch erst am 13. Mai 1888 wurde das Gesetz zur Abschaffung der Sklaverei, das *Lei Áurea*<sup>12</sup>, verabschiedet, wodurch die Freilassung aller Sklaven beschlossen wurde. Kaiser Pedro II. war zu diesem Zeitpunkt schon alt und hatte keine Nachfolger, weshalb er nach einem Staatsstreich 1889 das Land verließ. Daraufhin wurde Brasilien zu einer föderalistischen Republik, den *Estados Unidos do Brasil*<sup>13</sup>, ausgerufen.<sup>14</sup>

Die erste Republik, auch genannt *República Velha*<sup>15</sup>, verabschiedete im Jahr 1891 die erste brasilianische Verfassung. 1930 endete diese dann mit einem Staatsstreich von Getúlio Vargas, woraufhin dieser Präsident von Brasilien wurde. 1937 rief er

den *Estado Novo*<sup>16</sup> aus. Bis 1945 blieb er Präsident, neun Jahre später, 1954, nahm sich Vargas das Leben. Zehn Jahre danach kam es in Brasilien zu einem Militärputsch, welcher das Land bis 1985 in eine Militärdiktatur stürzte.<sup>17</sup>

Am 5. Oktober 1988 wurde eine neue Verfassung beschlossen, welche die politischen und sozialen Rechte der Bürger:innen stärkte und einen Minderheitenschutz, vorwiegend für die indigene Bevölkerung, inkludierte.<sup>18</sup> Seit 2022 ist Luiz Inácio Lula da Silva in seiner dritten Amtszeit Staatspräsident von Brasilien. In seiner Regierung legt er den Fokus auf die Bekämpfung von Armut und sozialer Ungleichheit, Klima- und Umweltschutz sowie eine Re-Industrialisierung des Landes.<sup>19</sup>



- |                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| 1 Acre                | 15 Rondônia           |
| 2 Amazonas            | 16 Mato Grosso        |
| 3 Roraima             | 17 Tocantins          |
| 4 Amapá               | 18 Distrito Federal   |
| 5 Pará                | 19 Goiás              |
| 6 Maranhão            | 20 Mato Grosso do Sul |
| 7 Piauí               | 21 Minas Gerais       |
| 8 Ceará               | 22 Espírito Santo     |
| 9 Rio Grande do Norte | 23 Rio de Janeiro     |
| 10 Paraíba            | 24 São Paulo          |
| 11 Pernambuco         | 25 Paraná             |
| 12 Alagoas            | 26 Santa Catarina     |
| 13 Sergipe            | 27 Rio Grande do Sul  |
| 14 Bahia              |                       |

8 Vgl. ebda., 38–41.

9 Kaiser von Brasilien

10 Vgl. ebda., 77–78.

11 ewiger Verteidiger

12 Goldenes Gesetz

13 Vereinigte Staaten von Brasilien

14 Vgl. ebda., 79–89.

15 alte Republik

16 neuer Staat

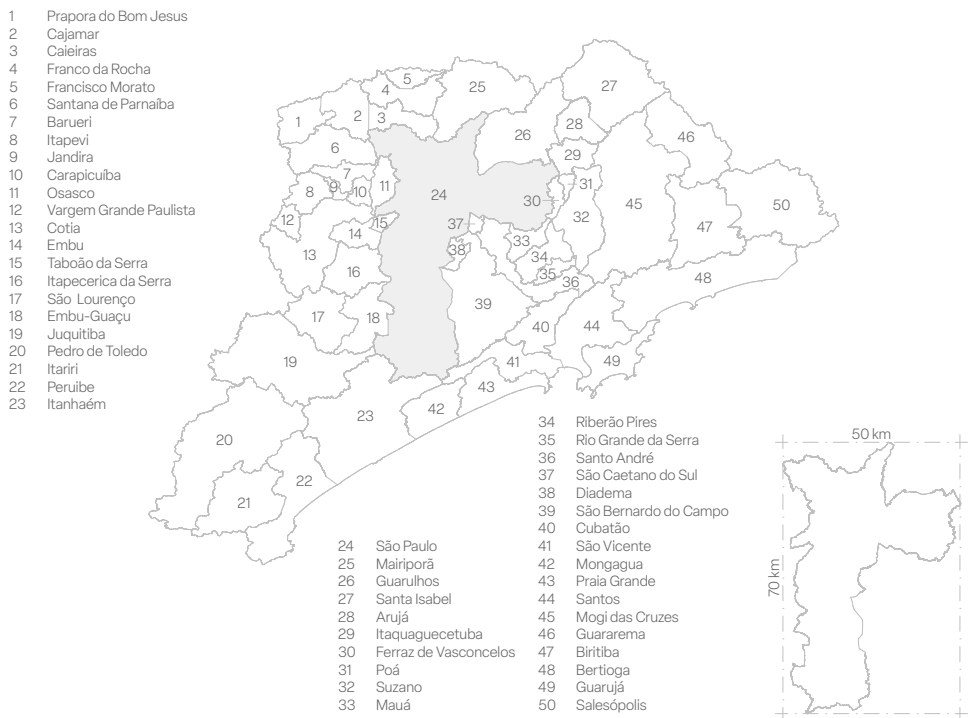
17 Vgl. Rinke/Schulze 2013, 213–214.

18 Vgl. ebda., 183.

19 Vgl. Auswärtiges Amt.



03 Bundesstaat São Paulo



04 Erweiterte Metropolitanregion São Paulo



05 Stadt São Paulo

## Südamerikas größte Metropole

Die Metropole São Paulo in Brasilien wurde am 24. Januar 1554 von Manuel da Nóbrega gegründet. Dieser suchte nach einem neuen Ausgangspunkt für die Jesuiten, um von dort aus das Land weiter zu erkunden und den *degradados* auszuweichen. „Das Klima auf diesem Hochplateau ist gemäßigt, die Erde satt und fruchtbar, ein Hafen nahe und durch Flußläufe die Verbindung mit dem großen Wasserlauf des Paraná und Paraguay und damit das la Plata gesichert;“<sup>20</sup>. Mit der Gründung dieser ersten Siedlung im Landesinneren verfestigte sich der nationale Gedanke Brasiliens, da Brasilien davor nur aus Küstenstädten und Häfen bestand.<sup>21</sup>

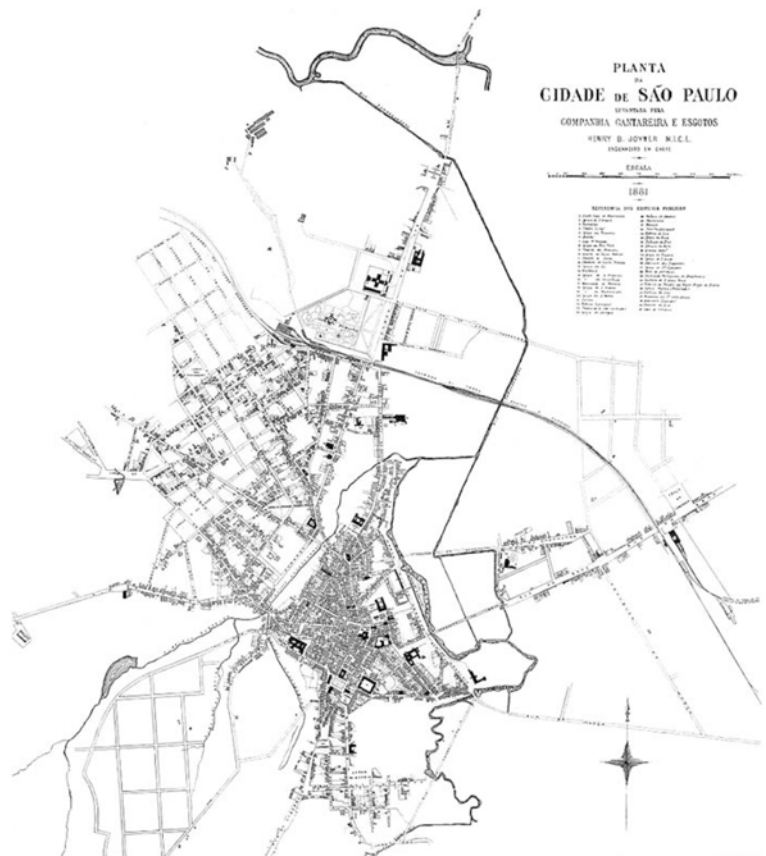
Im 17. und 18. Jahrhundert wurde São Paulo

noch wenig beachtet und diente als Ausgangspunkt für die *paulistas*<sup>22</sup>, die auf *entradas*<sup>23</sup> und *bandeiras*<sup>24</sup> auf der Suche nach großem Reichtum waren. Ganz im Gegensatz zu den Bestrebungen der Jesuiten, welche versuchten, die Urbevölkerung in ihre Sitten und in das Christentum zu integrieren, wurden die Einheimischen bei den gierigen *entradas* versklavt.<sup>25</sup>

Erst als die Kaffeeproduktion São Paulo 1850 erreichte, entwickelte sich die Stadt zum Mittelpunkt des Kaffeeanbaus, wodurch auch die Industrialisierung des Gebiets begann. Durch die Abschaffung der Sklaverei 1888 und die Einführung der Lohnarbeit gingen viele Immigrant:innen zum Arbeiten

20 Zweig 2013, 51-52.  
21 Vgl. ebda., 51-53.

22 Paulistaner:in, Bezeichnung für die Einwohner:innen São Paulos  
23 Raubzüge, Expeditionen  
24 Bandeiranten-Expeditionen  
25 Vgl. ebda., 67-68.





07 Zentrum São Paulo mit Blick auf das Martinelli Gebäude

auf den Plantagen nach São Paulo. In dieser Zeit entstanden zum einen eigene Arbeitersiedlungen und zum anderen neue Stadtviertel für die wohlhabende Bevölkerung. Das Stadtzentrum wurde durch die Eliten urbanisiert<sup>26</sup>, wodurch das ehemalige koloniale Zentrum grundlegend transformiert wurde. Ein Vorbote des baulichen Umbruchs war die Einweihung des Martinelli-Gebäudes, dem ersten Wolkenkratzer Lateinamerikas im Jahr 1929.<sup>27</sup>

In den 20er-Jahren entwickelte sich São Paulo als Kompaktstadt, da man durch den Schienenverkehr noch eingeschränkt war. Anfang der 1930er-Jahre beschloss die Politik den „Plano de Avenidas“<sup>28</sup>, welcher als erster umfassender Stadtentwicklungsplan die wichtigsten Stadtachsen São Paulos festlegte. Dieser lenkte den Fokus weg vom Schienenverkehr hin zu Dieselnissen und verstärkte den motorisierten Individualverkehr. Dieser Plan des Stadtplaners Prestes Maia beeinflusste die Entwicklung São Paulos bis in die 60er-Jahre maßgeblich. Die Periphe-

rien der Stadt wurden erschlossen, was São Paulo die Möglichkeit zu weiterem, beinahe grenzenlosem, Wachstum gab und die Bevölkerungsdichte halbierte. Durch diese Entwicklung wurden Investitionen im Zentrum erstmals in Frage gestellt.<sup>29</sup>

In den 1950er-Jahren folgte die Vertikalisierung der Innenstadt und das Finanz- und Wirtschaftszentrum verlagerte sich nach und nach in die Avenida Paulista, welche 1891 ursprünglich als Villenstraße eingeweiht wurde. Diese Verlegung in die Avenida Paulista bedeutete eine weitere Abwanderung aus dem historischen Zentrum, obwohl zeitgleich versucht wurde dieses aufzuwerten. Die beiden Linien des neuen U-Bahnsystems sollten sich im Zentrum, Station Sé, treffen, wo zusätzlich ein Busbahnhof errichtet wurde. Außerdem wurden breite Gehwege angelegt und ein Teil des Zentrums als Fußgängerzone ausgelegt. Trotzdem konnte man die Verlagerung weg vom historischen Zentrum hin zur Avenida Paulista nicht mehr verhindern.<sup>30</sup>

26 Vgl. Rolnik 2008, 12-13.

27 Vgl. Stevens 2017, 25.

28 *Plan der Avenidas*

29 Vgl. Rolnik 2008, 13-14.

30 Vgl. ebda., 14.



08 Luftbildaufnahme Avenida Paulista in den 1950er Jahre

Durch die Industrialisierung der Stadt und die Expansion in die Außengebiete, verschmolz São Paulo zunehmend mit den umliegenden Städten, wobei auch viele informelle Siedlungen in die öffentliche Hand übernommen wurden. Dadurch etablierte sich eine territoriale Ausgrenzung von bereits in Armut lebenden Personen, da diese konzentriert an den Stadtgrenzen gebündelt wurden. Durch das Bauen staatlicher Wohnkomplexe verstärkte sich diese Entwicklung. Hierbei wurden die Banco Nacional de Habitação<sup>31</sup> und die Companhia Metropolitana de Habitação<sup>32</sup> (COHAB) von São Paulo beauftragt, dem Wohnungsdefizit entgegenzuwirken. Diese ließen riesige Siedlungskomplexe an den Rändern der Stadt errichten und förderten so die Ballung finanziell schwacher Gruppen, wodurch die Sicherheit in der Stadt zunehmend schlechter und eine Zersiedelung in die Peripherie weiter vorangetrieben wurde.<sup>33</sup>

Obwohl die Industrie in São Paulo zurückging,

blieb die Stadt ein wichtiges Industrie- und Technologiezentrum. Die industrielle Umstrukturierung in den letzten Jahrzehnten des 20. Jahrhunderts führte jedoch zu einer Zersiedelung und sozialräumlicher Fragmentierung. Alte Industrieareale wurden zu Shoppingcentern und Hypermärkten umfunktioniert, welche die soziale Spaltung weiter verstärkten. Während sich die reiche Gesellschaftsschicht zunehmend in gesicherte Wohnanlagen zurückzog, lebten ärmere Bevölkerungsgruppen immer öfter in prekären Verhältnissen. Öffentliche Räume wurden gemieden oder privatisiert, wodurch das urbane Zusammenleben litt und auch nach wie vor leidet.

Trotz des Immobilienbooms fehlt bezahlbarer Wohnraum für die Mehrheit. Der Autoverkehr dominiert und der öffentliche Nahverkehr ist unterentwickelt. Erste politische Ansätze wie „Cidade Limpa“<sup>34</sup> und zivilgesellschaftliches Engagement zeigen aber Bemühungen um ein gemeinschaftlicheres Stadtleben.<sup>35</sup> „Ähnliche Anzeichen sieht man in der

31 Nationale Wohnungsbaubank

32 Gesellschaft für sozialen Wohnungsbau

33 Vgl. ebda., 14-15.

34 saubere Stadt

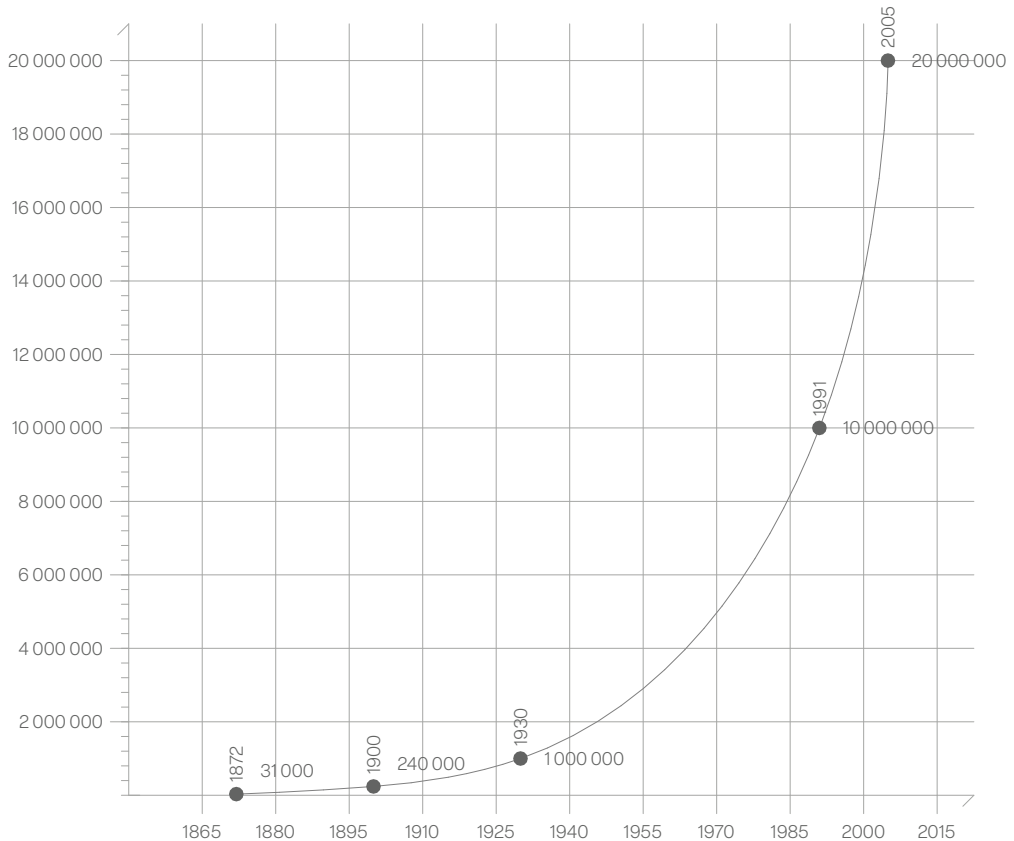
35 Vgl. ebda., 14-15.

Vielfalt und Kraft sozialer und gemeinschaftlicher Organisationen, die für eine solidarische und zivile Stadt kämpfen“.<sup>36</sup>

Heutzutage ist die Stadt São Paulo mit circa 12 Millionen Einwohner:innen<sup>37</sup> die fünftgrößte Stadt weltweit. Gleichzeitig zählt die Metropolregion schon über 20 Millionen Menschen.

36 Ebda., 15.

37 Vgl. IBGE: Cidades e Estado o.J.





*„Um die Stadt Rio de Janeiro darzustellen, müßte man eigentlich ein Maler sein, um São Paulo zu schildern, ein Statistiker oder Nationalökonom. Man müßte Zahlen türmen und vergleichen, Tabellen nachzeichnen und versuchen, Wachstum in Worten sichtbar zu machen; denn nicht seine Vergangenheit und nicht seine Gegenwart machen São Paulo so faszinierend, sondern sein gleichsam unter der Zeitlupe sichtbares Wachsen und Werden, sein Tempo der Verwandlung. São Paulo gibt kein Bild, weil es seinen Rahmen ständig erweitert, weil es zu unruhig ist in seiner rapiden Veränderung; man zeigt es am besten als Film, und zwar als einen, der von Stunde zu Stunde rascher abrollt; keine Stadt Brasiliens und wenige der ganzen Erde lassen sich an Ungetüm der Entwicklung dieser ehrgeizigsten und dynamischsten Brasiliens vergleichen.“*

*Stefan Zweig in seinem Buch *Brasilien*, 1941*

## Leerstand und Wohnen im Zentrum São Paulos

Der Stadtteil Sé, in welchem sich das historische Zentrum São Paulos befindet, leidet seit Jahrzehnten unter einem Aussterben der Region. In den 1930er- und 40er-Jahren wurde eine mittlere bis hohe Bebauungsdichte mit Mischnutzungen im Zentrum vorgesehen, erst 1972 gab es jedoch den ersten verbindlichen Bebauungsplan.<sup>38</sup>

Aufgrund der Abwanderung aus dem historischen Zentrum durch die Wohnbauprojekte in den Peripherien, die Verlegung wichtiger Wirtschaftszentren in andere Stadtteile und die Zersiedelung durch den Ausbau der Avenidas entstand immer mehr Leerstand. Dadurch etablierte sich auf dem Immobilienmarkt ein Überangebot, was zu einem Verfall der Immobilienpreise führte.<sup>39</sup> Das ist ein „Teufelskreis [...]: Es folgen Preisverfall, informelle Nutzungen, Vernachlässigung der öffentlichen Räume [...]. Das Leerstandsproblem im historischen Zentrum ist letzten Endes ein gesellschaftliches Problem. Denn die Kosten für die Abwanderung aus dem Zentrum und das Wachsen der Peripherien gehen zu Lasten der Allgemeinheit, [...].“<sup>40</sup>

Von 1997 bis 2007 verringerte sich die Bewohner:innenzahl des Zentrums von 389.842 auf 310.429 Personen, was 2007 einer Dichte von 132 Einwohner:innen/ha entsprach. Während die Bevölkerungsdichte im Vergleich zu anderen Stadtteilen São Paulos immer noch sehr hoch war, zeigte es im Vergleich mit anderen Metropolen, dass das Zentrum eine sehr geringe Dichte aufwies.<sup>41</sup>

Aufgrund dieser Entwicklung engagierte die Stadtverwaltung das Architekturbüro Piratininga Arquitetos Associados (PAA) 2007, um die leer stehenden Häuser für einen möglichen Umbau zu bewerten und eine Instandsetzung zu kategorisieren. Durch diese Analyse der Leerstände und die Erhebung von Daten wie Geschosshöhe, städtebaulicher Lage und Konstruktionstypus schlussfolgerte de Brito Cruz, der Teil des Projektteams war, dass es für die Ansiedelung des Zentrums ein übergreifendes System bräuchte. Mit dem Wissen rund um den

Bestand, wäre es nun möglich, Zonen auszuwählen und mit politischen Konzepten das Zentrum aufzuwerten. Neben den Reparaturen an den Leerständen, wären auch die Infrastruktur, öffentliche Flächen und soziale Einrichtungen zu berücksichtigen.<sup>42</sup>

Aktuell versucht die Stadt São Paulo mit dem Programm „Requalifica Centro“<sup>43</sup> aus dem Jahr 2021 das Stadtzentrum wieder aufzuwerten und fördert die Sanierung alter und leerstehender Gebäude. Damit sollte mehr Wohnraum geschaffen und das Zentrum wieder verdichtet werden.<sup>44</sup> Die Stadt spricht hier von sogenannten *retrofits*.

*„O que é retrofit? Retrofit é uma palavra de origem inglesa e significa ‚atualizar o antigo‘. Trata-se de um processo de intervenção em instalações antigas que busca adequar, recuperar e modernizar o espaço, tornando-o mais seguro e qualificado à reocupação.“<sup>45</sup>*

*„Was bedeutet retrofit? Retrofit ist ein ursprünglich englisches Wort und bedeutet ‚das Alte aktualisieren‘. Es handelt sich um einen Eingriff in ältere Bauten, mit dem Ziel, den Raum anzupassen, instand zu setzen und zu modernisieren, sodass er sicherer und besser für eine erneute Nutzung geeignet ist.“*

Geht man 2024 durch das Zentrum, bemerkt man die vielen Baustellen und die sanierten Fassaden. Man bekommt das Gefühl, dass der Stadtteil großflächig modernisiert wird und das Programm „Requalifica Centro“ eine gut angenommene Lösung für das Leerstandsproblem ist. Durch die Auslegung des Programmes und die dadurch entstehende Aufwertung des Zentrums ergeben sich jedoch auch neue Konflikte. Beatriz Rufino, Professorin an der Faculdade de Arquitetura e Urbanismo e de Design (FAUUSP)<sup>46</sup>, Universidade de São Paulo (USP)<sup>47</sup>, spricht in einem Interview von einer Massenproduktion an neuen Leerständen.<sup>48</sup>

38 Vgl. Brito Cruz 2008, 28.

39 Vgl. ebda., 28.

40 Vgl. ebda., 28.

41 Ebda., 28.

42 Ebda., 28-29.

43 Sanierung des Stadtzentrums

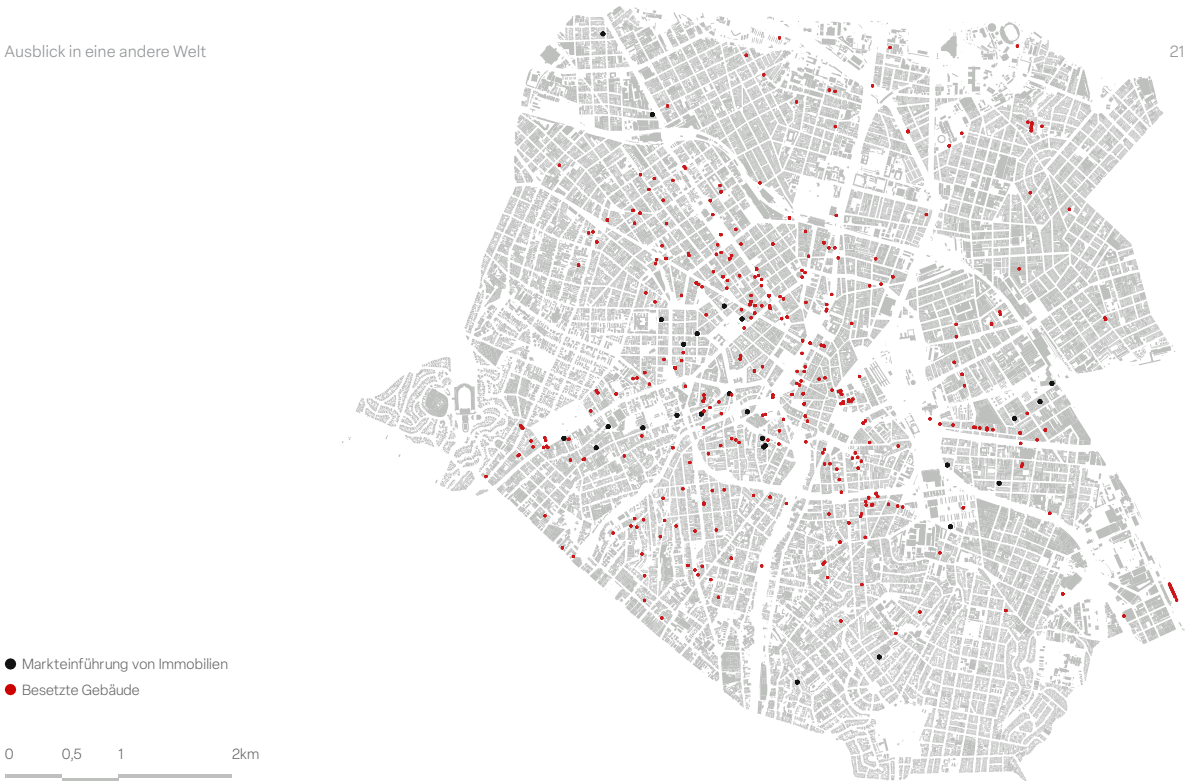
44 Vgl. gestão urbana SP: Programa Requalifica Centro.

45 Ebda.

46 Fakultät für Architektur, Städtebau und Design

47 Universität São Paulo

48 Vgl. Interview mit Beatriz Rufino 2025.



11 Besetzte Gebäude und Immobilienfreigaben in der Innenstadt (Sé) von São Paulo

Zum einen werden durch die Investitionen in den Stadtteil Gebäude sehr hochwertig und teuer saniert. Viele dieser Häuser sind im ersten Punkt keine Wohnbauten, sondern haben einen kommerziellen Nutzen. Die Wohnungen hingegen, befinden sich oft in einem sehr hohen Preissegment, wodurch sie uninteressant werden für Menschen mit geringem Einkommen.<sup>49</sup> Dies befördert die Gentrifizierung des Stadtteils und fördert zeitgleich den Protest. Aus einem Forschungsprojekt der LabCidade (FAU, USP), LabJUTA (UFABC), Housing Studies Lab (LEHAB, UFC) und der Forschungsgruppe „Soziale Praktiken im städtischen Raum“ (PRAXIS-EA, UFMG) zwischen 2012 und 2019 gehen die in Abbildung 11 aufgezeigten Daten hervor. Sie zeigt das Verhältnis der von Wohnungsbewegungen besetzten Häusern bei denen ein teilweiser oder vollständiger Abriss angeordnet wurde (in rot) und den Standorten von Immobilienprojekten, die zwischen 2016 und 2019 verzeichnet wurden (in schwarz).<sup>50</sup>

Zum anderen bietet die Stadt Anreize für die Aufwertung des Zentrums, wodurch seit 2017 vermehrt auch soziale Wohnungen entstehen. Ein Problem dabei ist, dass diese neu geschaffenen Wohnräume im Nachhinein oft an Investor:innen weitergegeben werden, die diese in weiterer Folge

als AirB'n'B Unterkünfte anbieten. Durch die meist nur tageweise Vermietung erfolgt im Stadtteil eine markante Preissteigerung. Außerdem lässt sich die Herausbildung eines neuen Leerstandstypus beobachten. Im Zentrum São Paulos sind seit einigen Jahren zwei Formen des Leerstands differenzierbar, der sogenannte alte und der neue Leerstand. Der alte Leerstand bezeichnet Gebäude, die komplett leer stehen, alte Hotels oder Regierungsgebäude. Währenddessen beschreibt der neue Leerstand Gebäude, die nur partiell leer stehen. Beispielsweise Wohnbauten in denen ein Drittel der Wohnungen als AirB'n'B Unterkünfte genutzt werden. Der neue Leerstandstypus ist dementsprechend auch schwer messbar, da die Gebäude teilweise genutzt werden und dennoch potenzielle Wohnfläche verloren geht und Preise eine Aufwärtsdynamik erfahren.<sup>51</sup>

Das Zentrum ist allem zum Trotz ein nachhaltiger Lebensraum. Es ist infrastrukturell gut angebunden, bietet viele Arbeitsmöglichkeiten, sowie Freizeit- und Ausbildungsangebote. Somit birgt das Zentrum als Wohnraum vielfältige Potenziale, die durch das Leerstandsproblem ungenutzt bleiben oder nur eingeschränkt genutzt werden. Um diesen Lebensraum auch für marginalisierte Gruppen mit geringem Einkommen zu ermöglichen, formierten sich soziale Organisationen.

49 Vgl. ebda.

50 Vgl. MSTC/Escola da Cidade/O grupo inteiro 2019.

51 Vgl. Interview mit Beatriz Rufino 2025.

## Movimento Sem Teto do Centro

„[...] nós tínhamos uma cidade completamente o centro velho de São Paulo completamente abandonado[...]“<sup>52</sup>

„[...] wir hatten eine komplett verlassene Stadt, das Zentrum São Paulos wurde völlig aufgegeben [...]“



Carmen Silva ist eine schwarze Frau aus Bahia, der *Região Nordeste*<sup>53</sup> in Brasilien. Sie floh 1990 nach São Paulo, um häuslicher Gewalt zu entfliehen und ist Mutter von insgesamt acht Kindern. Nachdem sie Obdachlosigkeit in São Paulo am eigenen Leib erfahren musste, besetzte sie gemeinsam mit anderen Organisationen 1997 das leerstehende Instituto Nacional do Seguro Social<sup>54</sup> (INSS) Gebäude im Zentrum São Paulos.<sup>55</sup>

Im Jahr 2000 entstand daraufhin die Bewegung Movimento Sem Teto do Centro<sup>56</sup> (MSTC), welche sich aus der Organisation Fórum dos Cortiços<sup>57</sup> herausbildete. MSTC ist eine gemeinnützige Organisation, welche beim Städtebauministerium registriert ist.<sup>58</sup> Carmen Silva betont hier die Wichtigkeit der Vernetzung. Die Gruppe nimmt an Gremien teil, ist bei öffentlichen Anhörungen und Konferenzen auf Bundes-, Landes- und Kommunalebene vertreten.<sup>59</sup>

„[...] participamos juntos, nós temos cadeira dentro do próprio conselho, tanto na municipal e estado. Não é necessário você ter também uma habilitação. Não é simplesmente pegar uma bandeira, desse 'olha, eu tenho aqui uma bandeira, tem uma sigla, eu sou o movimento'. É necessário que você tenha também uma vida pública, civil e jurídica, né, em dia, como a participação assistir.“<sup>60</sup>

„[...] wir nehmen gemeinsam teil, wir haben einen Sitz bei den wichtigen Konsilen, auf Kommunal- und auf Landesebene. Es ist nicht notwendig eine Qualifikation zu haben. Es ist mehr als eine Fahne zu nehmen, auf der steht, 'Schau, ich habe hier eine Fahne, darauf steht eine Abkürzung, ich bin die Bewegung'. Es ist wichtig, dass jeder auch ein öffentliches, geregeltes und rechtschaffenes Leben führt, um an der Bewegung teilnehmen zu können.“

53 Nordostregion

50 Interview mit Carmen Silva, geführt von Denize Bacoccina und Clayton Melo, 17.08.2021

54 Nationales Institut für Sozialversicherung

55 Vgl. Bacoccina/Melo 2021.

56 Bewegung der Wohnungslosen im Zentrum

57 Forum der Mietskasernen

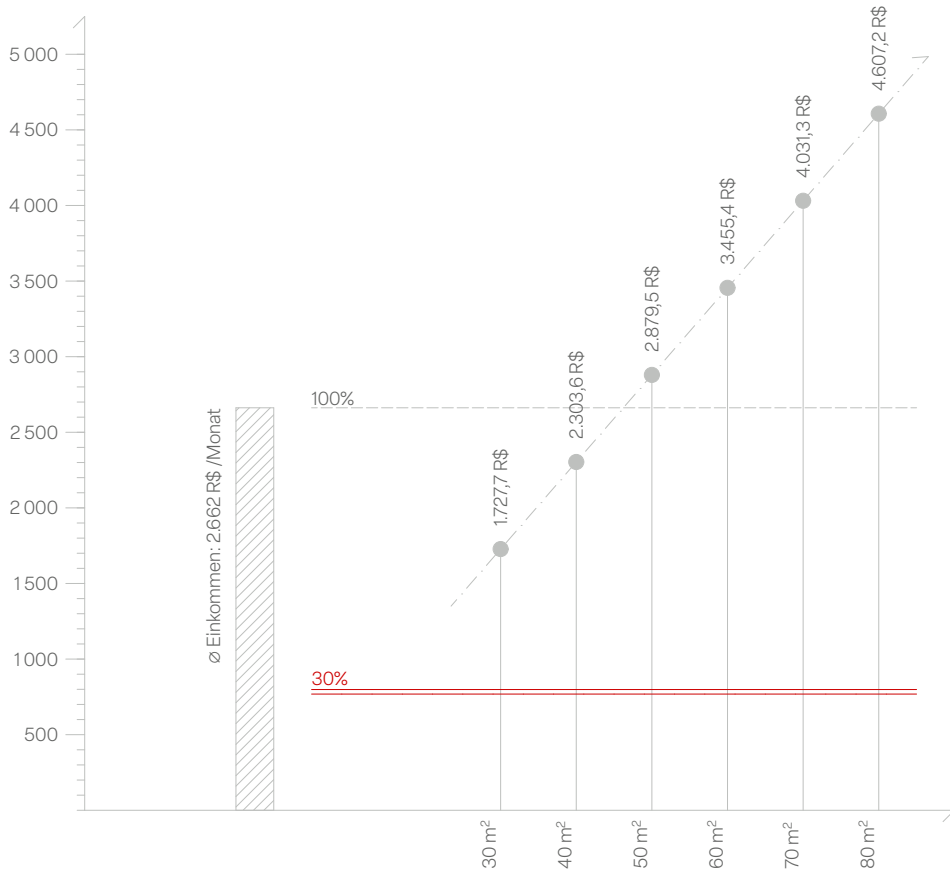
58 Vgl. MSTC/Escola da Cidade/O grupo inteiro 2019.

59 Vgl. Bacoccina/Melo 2021.

60 Interview mit Carmen Silva, geführt von Denize Bacoccina und Clayton Melo, 17.08.2021.

 durchschnittliches Einkommen in São Paulo 2024  
2.662 R\$/Monat

 durchschnittliche Miete in São Paulo 2024  
57,59 R\$/m² im Monat



13 Verhältnis Durchschnittseinkommen und Mietpreise in São Paulo

MSTC setzt sich unter dem Leitspruch „Quem não luta, tá morto!“<sup>61</sup> für angemessenen und leistbaren Wohnraum ein. Die Organisation richtet sich an Personen, die zur Miete wohnen, vorübergehend bei Bekannten unterkommen oder über keine dauerhafte Wohnsituation verfügen. Der Fokus der Bewegung liegt demnach nicht auf der Gruppe der Obdachlosen. Allein diese Gruppe umfasst in São Paulo etwa 25.000 Menschen. Wenn innerhalb von MSTC von *sem-teto*<sup>62</sup> Personen gesprochen wird, sind vielmehr diejenigen gemeint, die zur Miete wohnen, bei anderen unterkommen, in Hinterhöfen leben oder über keinen gesicherten, dauerhaften Wohnort verfügen. Dass wohnungslose Personen automatisch

auf der Straße leben müssen, ist für Carmen Silva ein Vorurteil.<sup>63</sup>

*„Todo aquele que não tem uma moradia é um sem-teto. Precisamos quebrar esse paradigma de que sem-teto é morador de rua.“*<sup>64</sup>

*„Jeder, der keinen Wohnraum hat, ist ein ‚sem-teto‘. Wir müssen mit dem Paradigma brechen, dass ‚sem-teto‘ gleichbedeutend mit ‚auf der Straße lebend‘ ist.“*

Während das Durchschnittseinkommen in São Paulo im Jahr 2024 bei 2.662 R\$ im Monat lag<sup>65</sup> (mit dem durchschnittlichen Wechselkurs des Jah-

61 Wer nicht kämpft ist tot!

62 wohnungslos

63 Vgl. Bacoccina/Melo 2021.

64 Ebd.

65 Vgl. sp.gov.br 2025.

res 2024 entspricht das 456,74 €)<sup>66</sup>, war der durchschnittliche Monatsmietpreis pro m<sup>2</sup> 57,59 R\$<sup>67</sup> (mit dem durchschnittlichen Wechselkurs des Jahres 2024 entspricht das 9,88 €)<sup>68</sup>. Dadurch ergibt sich, dass man sich mit dem vollen Monateinkommen eine 46,22 m<sup>2</sup> große Mietwohnung leisten kann, was die Notwendigkeit an Reformen unterstreicht. Obwohl es keine weltweit gültige Einigung gibt, welche Belastungsquote als leistbar anzusehen ist und ab welchem Niveau Mietkosten als unzumutbar gelten, benennt unter anderem die Organisation für Economic Co-operation and Development (OECD) eine 30 %-Marke. Diese legt fest, dass ein Haushalt nicht mehr als 30 % des Bruttomonats-einkommens für Wohnkosten ausgeben sollte. Als Mietobergrenze benennt OECD 40 % des Einkommens, wobei diese Werte bloß Richtwerte sind. Für einen Haushalt mit geringem Einkommen kann die Belastungsgrenze auch schon bei 10 % oder 20 % liegen.<sup>69</sup> Gleichzeitig gibt es in São Paulo etwa 390.000 Menschen, die in Risikogebieten oder in prekären Wohnverhältnissen (z. B. in überbelegten Miethäusern) leben und von Zwangsräumung bedroht sind.<sup>70</sup>

66 Vgl. Österreichische Nationalbank o.J.

67 Vgl. Fuentes 2025.

68 Vgl. Österreichische Nationalbank o.J.

69 Vgl. OECD 2021.

70 Vgl. Bacocchina/Melo 2021.

# AS OCUPAÇÕES DO MSTC

Em 1997 houve a primeira ocupação do prédio na Rua Álvaro de Carvalho, hoje conhecida como Ocupação 9 de Julho. Em 2001, o MSTC foi fundado para a mobilização e organização de famílias sem moradia.

Atualmente, o MSTC coordena cinco ocupações e um residencial: Ocupação José Bonifácio com 100 famílias; Ocupação Casarão com 24 famílias; Ocupação 9 de Julho com 129 famílias; Ocupação Rio Branco com 60 famílias; Ocupação São Francisco com 30 famílias e o Residencial Cambridge, que foi uma ocupação e através do financiamento do program Minha Casa Minha Vida, hoje é um condomínio com apartamentos reformados e financiados a famílias de baixa renda.

O MSTC também mantém novos grupos de base em diferentes pontos da cidade, onde interessados em participar do movimento podem se envolver e entender como ele se organiza.

Daher begreift MSTC Wohnen, genauso wie Bildung und Gesundheit, nicht als Ware und fordert einen inklusiven Wohnraum ohne Mindesteinkommensgrenze. Damit das Zentrum funktioniert, muss es eine öffentliche Infrastruktur geben. Menschen mit geringerem Einkommen müssen laut Carmen Silva in der Nähe von Schulen und Universitäten wohnen, sie brauchen Zugang zu Parks und Theatern, sie sollten in der Nähe von Gesundheitszentren und Einkaufsmöglichkeiten leben. Sie besteht darauf, dass die Stadt keine abgeschotteten Gebiete haben darf, die ausschließlich für einkommensschwache Bevölkerungsgruppen bestimmt sind und in denen öffentliche Infrastruktur fehlt.<sup>71</sup>

Gleichzeitig fordert die Gruppe aber auch Voraussetzungen von ihren Mitgliedern und räumt somit Pflichten für diese ein. Beispielsweise wird Analphabetismus bekämpft, indem eine Schulpflicht für Kinder der Organisation besteht. Zusätzlich wird gefordert, dass alle Mitglieder eine aktuelle Karte für das Sistema Único de Saúde<sup>72</sup> (SUS) vorweisen und ihre Impfungen aktuell halten, um Krankheiten vorzubeugen. Außerdem werden die Mitglieder dabei unterstützt, sich für soziale Wohnbauprogramme zu registrieren.<sup>73</sup>

Gemeinsam mit ihren Mitgliedern renoviert MSTC die besetzten Gebäude und steht dabei auch im Austausch mit technischen Beratungsstellen und Architekturschulen. Die Organisationsstruktur setzt sich aus einem Verwaltungsteam (Administration und Vermittler:innen), Sozialarbeiter:innen und Psycholog:innen, juristischen und buchhalterischen Fachkräften (fachliche Unterstützung) zusammen. Es gibt eine interne Satzung, und alles wird in Vollversammlungen entschieden. Zusätzlich ist die Organisation auch politisch engagiert (kommunale Räte). Jede:r Bewohner:in übernimmt für eine gewisse Zeit eine vermittelnde Rolle auf dem Stockwerk, wo die jeweilige Person lebt, sodass auch jedes Mitglied Verantwortung tragen muss (hausinterne Strukturen).<sup>74</sup>

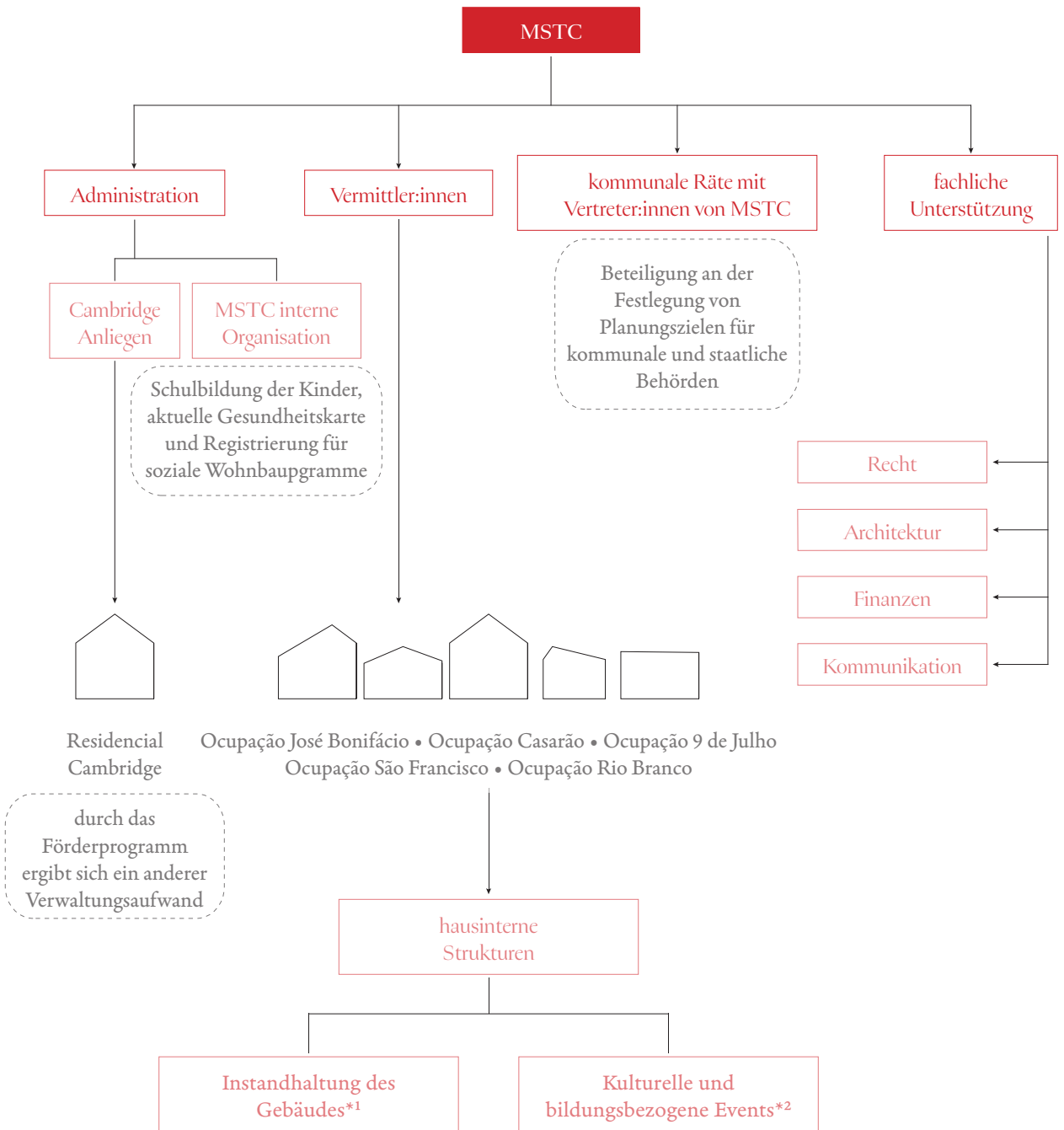
MSTC betreut fünf Besetzungen und ein Wohnhaus: die Ocupação José Bonifácio mit 100 Familien, die Ocupação Casarão mit 24 Familien, die Ocupação 9 de Julho mit 129 Familien, die Ocupação Rio Branco mit 60 Familien, die Ocupação São Francisco mit 30 Familien und das Residencial

71 Vgl. ebda.

72 öffentliches Gesundheitssystem

73 Vgl. MSTC/Escuela da Cidade/O grupo inteiro 2019.

74 Vgl. Bacocchina/Melo 2021.



Cambridge. Letztes wurde im Zuge einer Finanzierung durch das Programm „Minha Casa, Minha Vida“ in ein Wohnhaus für einkommensschwache Familien umgebaut.<sup>75</sup>

Nach einem Brand in einem besetzten Gebäude im Zentrum São Paulos im Mai 2018, wurden viele Wohnungslosenbewegungen kriminalisiert und einige Anführer:innen und Aktivist:innen inhaftiert. Darunter auch Janice Ferreira da Silva, auch bekannt als Preta Ferreira, die Tochter von Carmen Silva und Koordinatorin von MSTC. Offiziell wurde Preta Ferreira durch anonyme Hinweise auf Erpressung von Mieten in besetzten Gebäuden und Mitgliedschaft in kriminellen Vereinigungen verhaftet. Für sie selbst ist ihr Arrest eine politische Kampagne gegen die Organisationen. Auch Carmen Silva war wegen ähnlicher Delikte angeklagt, wurde jedoch freigesprochen.<sup>76</sup> Preta Ferreira wurde im Oktober 2019 nach 109 Tagen in Haft freigelassen.<sup>77</sup>

MSTC erklärt, dass die Kriminalisierung des

Kampfes um Wohnraum ein Mittel ist, um die soziale und wirtschaftliche Ungleichheit der einkommensschwachen Bevölkerung aufrechtzuerhalten. Doch obwohl die Gruppe in der Öffentlichkeit immer wieder negativ in den Medien steht und die Wohnungslosenbewegungen oft kriminalisiert werden, hat die Organisation mittlerweile mehr als 2.000 Mitglieder, darunter Familien, Jugendliche und Erwachsene.<sup>78</sup>

Mit Carmen Silva als Vorsitzende der Gruppierung kümmert sich MSTC nicht nur um die eigenen Besetzungen und die Planung neuer, sondern auch um politisches Engagement auf nationaler und kommunaler Ebene, um für das Recht auf Wohnen einzustehen. Durch die freiwillige Unterstützung von Expert:innen, die finanzielle, staatliche Unterstützung und den Zusammenhalt beziehungsweise die Zusammenarbeit der Bewohner:innen, gelingt es MSTC eine breite Palette an Möglichkeiten aufzustellen, um ihre Mitglieder zu unterstützen.

75 Vgl. Abbildung 14

76 Vgl. Sudré 2019.

77 Vgl. Guimarães 2019.

78 Vgl. MSTC o.J.

72 Abbildung 17.

*„Criminalizar a luta por moradia é instrumento para a permanência da desigualdade social e econômica da população de baixa renda.“<sup>79</sup>*

*„Den Kampf um Wohnraum zu kriminalisieren, ist ein Mittel, um die soziale und wirtschaftliche Ungleichheit der einkommensschwachen Bevölkerung aufrechtzuerhalten.“*



16 Preta Ferreira nach ihrer Freilassung aus der Haft im Oktober 2019

## Bewegung der Frauen

# LUTAR É UM DIREITO

Em junho de 2019, o Ministério público declarou prisão preventiva para Preta Ferreira, Sidney Ferreira, Carmen Silva, Adriana França Ferreira e Liliane Ferreira do MSTC, dentre diversas outras lideranças de movimentos por moradia. As prisões se deram por conta de falsas acusações de cobranças indevidas nas ocupações.

**Preta e Sidney permaneceram mais de três meses presos, quando finalmente receberam o habeas corpus. As prisões foram arbitrárias e de cunho político.**

Criminalizar a luta por moradia é instrumento para a permanência da desigualdade social e econômica da população de baixa renda.

# MOVIMENTO DE MULHERES

Tanto as lideranças dos movimentos sociais de moradia, quanto as famílias ocupantes são compostas, principalmente, por mulheres negras. Socialmente, são elas quem mais sofrem com as desigualdades sociais e o racismo estrutural. Entre as famílias que vivem nas ocupações coordenadas pelo MSTC, 60% delas têm como responsável uma mulher. Entre elas, 66% se auto declaram como pardas e negras.

Antes de morar nas ocupações do MSTC a maior parte dessas famílias (61%) residiam em casas de aluguel, o que comprometia boa parte de seus rendimentos. De acordo com o IBGE, o custo de vida médio de São Paulo chega a mais de R\$4.500,00. Para termos uma ideia, mais da metade dessas famílias (54%) tem renda familiar de um salário mínimo (R\$1.320,00) e apenas 9% mais de dois salários.

Sowohl die Führungskräfte des MSTC als auch viele Mitglieder, die Häuser besetzen, sind überwiegend schwarze Frauen. Die Fotografin und Künstlerin Virginia de Medeiros verbrachte im Jahr 2016 drei Monate in der Ocupação Hotel Cambridge und begleitet in diesem Zeitraum die Besetzer:innen. In dem Projekt „Alma de Bronze“ hielt sie mit Fotos und Videos Momente des täglichen Aktivismus fest und begleitet im darauffolgenden Jahr die Gruppe bei der Besetzung der Ocupação 9 de Julho. Daraus resultierte die Portraitserie „Guerrilheiras“, in welcher sie Portraits von 13 Aktivistinnen zeigte.<sup>80</sup>

Aus sozialer Perspektive sind es vor allem Frauen, die am stärksten von Ungleichheiten und strukturellem Rassismus betroffen sind. Unter den Familien, die in den vom MSTC koordinierten Besetzungen leben, sind 60 % von Frauen geführt. Von diesen bezeichnen sich 66 % als braunhäutig oder schwarz. Bevor sie in den Besetzungen des MSTC lebten, wohnten die meisten dieser Familien (61 %) in Mietwohnungen, was einen Großteil ihres Einkommens verschlang. Laut dem Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística<sup>81</sup> (IBGE) liegen die durchschnittlichen Lebenshaltungskosten in São Paulo bei über 4.500 R\$ monatlich (mit dem durchschnittlichen Wechselkurs des Jahres 2024 entspricht das 772,1 €)<sup>82</sup>. Um es zu verdeutlichen: Mehr als die Hälfte dieser Familien (54 %) hat ein Familieneinkommen von einem Mindestlohn (1.320 R\$ (mit dem durchschnittlichen Wechselkurs des Jahres 2024 entspricht das 226,48 €)<sup>83</sup>) und nur 9 % mehr als zwei Mindestlöhne im Monat.<sup>84</sup>

80 Vgl. Roesler o.J.

81 *Brasilianisches Institut für Geografie und Statistik*

82 Vgl. Österreichische Nationalbank o.J.

83 Vgl. Österreichische Nationalbank o.J.

84 Vgl. Abbildung 17, Aushänge in der Ocupação 9 de Julho



18



19

*„No MSTC, são mulheres que tomam a frente!“  
 Elizabete Pereira, moradora da Ocupação José Bonifácio<sup>85</sup>*

---

*„Bei MSTC übernehmen Frauen die Führung!“  
 Elizabete Pereira, Bewohnerin der Besetzung José Bonifácio*

*„Eu, mulher negra, moradora de ocupação, resisto! E vou continuar resistindo. Eu não estou sozinha e isso é importante. Eu nunca senti vontade de sair da minha terrinha, mas as coisas ficaram bem complicadas. [...] eu tive perdas bem importantes que me marcou muito. A questão do genocídio, esse eu conheço na pele, conheço de verdade: o genocídio que acontece com a população negra, jovem no Brasil e em especial na cidade de Salvador. Um dos motivos que me trouxe a São Paulo foi essa violência sofrida, eu precisava fugir daquilo então foi também uma fuga.“*

*Dani Neves, moradora da Ocupação 9 de julho<sup>86</sup>*

*„Ich, eine schwarze Frau, Bewohnerin einer Siedlung, leiste Widerstand! Und ich werde weiter Widerstand leisten. Ich bin nicht allein, und das ist wichtig. Ich hatte nie das Bedürfnis, meine Heimat zu verlassen, aber die Dinge sind sehr kompliziert geworden. [...] Ich habe sehr wichtige Verluste erlitten, die mich sehr geprägt haben. Das Thema Völkermord kenne ich aus eigener Erfahrung, ich kenne es wirklich: den Völkermord an der schwarzen Bevölkerung, an jungen Menschen in Brasilien und insbesondere in der Stadt Salvador. Einer der Gründe, warum ich nach São Paulo gekommen bin, war diese Gewalt, unter der ich gelitten habe. Ich musste davon weg, also war es auch eine Flucht.“*

*Dani Neves, Bewohnerin der Besetzung 9 de Julho*

86 Vgl. ebda.



*„Pedaço de papelão. Cobertor de doação. Tijolo aparente. Teto sem ventre. O alicerce da dignidade se sobrepõe ao da indigência. Não passar fome para não retroceder na vida.*

*A condição humana por um fio. Por não ter onde repousar o direito ao sonho, com o básico conforto que nossa espécie demanda para progredir. Aqui, na rua Conselheiro Furtado, 648, para sobreviver.*

*Para não se converter em sacos de lixos verticais horizontalizados nas calçadas da penumbra, que emoldura a contradição de canalizar uma copa do mundo, mas não o saneamento básico.*

*Sonhos de emigrantes e imigrantes se mesclam para edificar suas vidas no vazão concreto da cidade. Que seca. Com teto.<sup>497</sup>*

---

*„Ein Stück Pappe. Eine gespendete Decke. Sichtbare Ziegel. Ein Dach ohne Schutz. Das Fundament der Würde erhebt sich über das der Not. Nicht hungern, um im Leben nicht zurückzufallen.*

*Die menschliche Existenz hängt an einem seidenen Faden. Weil es keinen Ort gibt, an dem das Recht auf Träume ruhen kann, mit dem grundlegenden Komfort, den unsere Spezies zum Vorankommen braucht. Hier, in der Rua Conselheiro Furtado 648, um zu überleben.*

*Um nicht zu vertikalen Müllsäcken zu werden, die horizontal auf den Gehwegen im Halbdunkel liegen, ein Bild, das den Widerspruch einrahmt, eine Fußball-Weltmeisterschaft auszurichten, aber keine grundlegende sanitäre Versorgung zu gewährleisten.*

*Die Träume von Aus- und Einwanderern vermischen sich, um ihr Leben im leeren Beton der Stadt aufzubauen. Die austrocknet. Mit Dach.“*



22 Quem não luta tá morto!

## Wie funktioniert eine Besetzung?

Die Hausbesetzungen durch MSTC sind organisierte Besetzungen zur Bekämpfung des Wohnungsmangels auf der einen und zur Reduzierung der hohen Anzahl an Leerständen auf der anderen Seite. 2021 spricht Carmen Silva von 490.000 leer stehenden Immobilien im Stadtzentrum, während 390.000 Menschen in instabilen Umständen leben, ohne dabei die Gruppe der Obdachlosen zu berücksichtigen.<sup>88</sup>

Wohnungslosenbewegungen berufen sich bei Hausbesetzungen oft auf die brasilianische Verfassung von 1988.

*Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o*

*transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição. (Redação dada pela Emenda Constitucional nº 90, de 2015)<sup>89</sup>*

*Artikel 6 – Soziale Rechte sind: Bildung, Gesundheit, Ernährung, Arbeit, Wohnen, Verkehr, Freizeit, Sicherheit, soziale Sicherung, Schutz von Mutterschaft und Kindheit sowie Hilfe für Bedürftige – gemäß den Bestimmungen dieser Verfassung. (Fassung gemäß der Verfassungsänderung Nr. 90 von 2015)*

Und auf das Stadtstatut aus dem Jahr 2001.

*Art. 39. A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e*

88 Vgl. Bacoccina/Melo 2021

89 Constituição da República Federativa do Brasil 2015, Art.6.

ao desenvolvimento das atividades econômicas, respeitadas as diretrizes previstas no art. 2o desta Lei.<sup>90</sup>

Art. 39. Das städtische Eigentum erfüllt seine soziale Funktion, wenn es den grundlegenden Anforderungen an die Stadtordnung entspricht, wie sie im Masterplan (Plano Diretor) festgelegt sind, und dabei die Bedürfnisse der Bürger hinsichtlich Lebensqualität, sozialer Gerechtigkeit und wirtschaftlicher Entwicklung berücksichtigt, unter Beachtung der im Artikel 2 dieses Gesetzes vorgesehenen Leitlinien.

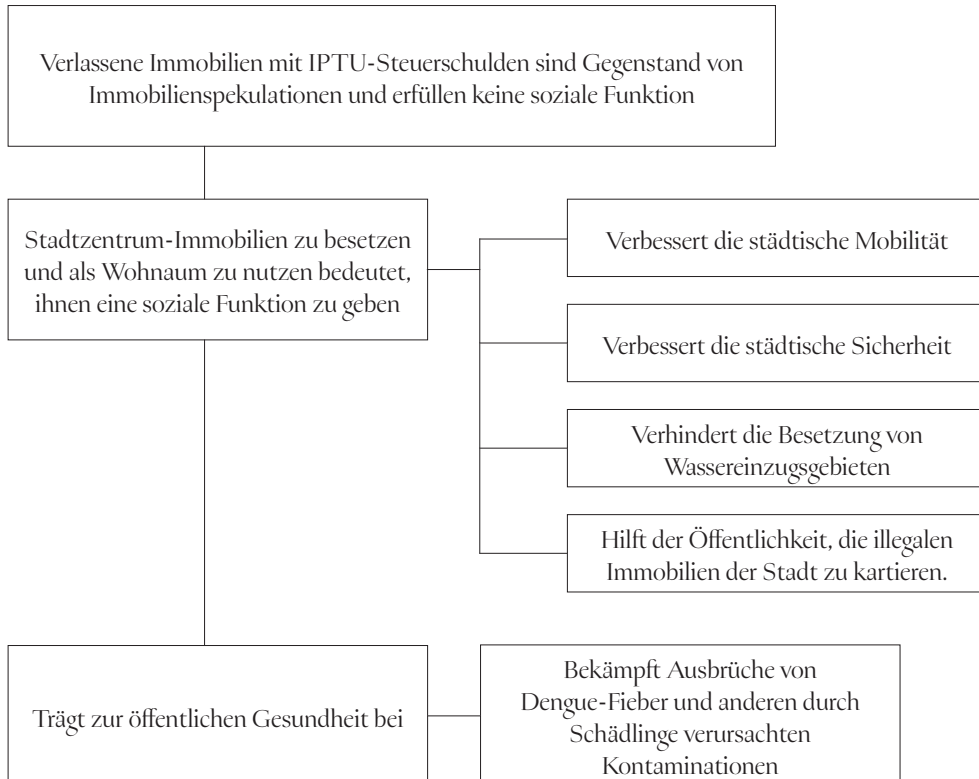
Da Wohnen laut brasilianischer Verfassung ein Grundrecht ist und Leerstände keine soziale Funktion für die Bevölkerung erfüllen, verstehen Organisationen eine Besetzung darin, einem Gebäude seine soziale Rolle im Stadtgefüge wiederzugeben.

Eine Besetzung ist in diesem Sinne nicht mit einer Invasion gleichzusetzen. Eine Invasion würde bedeuten, dass die Gebäude einem aktuellen Nutzen nachgehen, Steuern zahlen und nicht auf dem Immobilienmarkt zur Verfügung stehen. Demnach werden ausschließlich Häuser besetzt, welche keiner Funktion mehr nachgehen, Rückstände bei der Steuerzahlung haben und auf dem freien Markt zur Verfügung stehen.<sup>91</sup>

Werden Gebäude besetzt, befinden sich diese meist in einem desolaten Zustand und werden ihrer ursprünglichen Nutzung nicht mehr gerecht. Der Besetzung selbst gehen monate- und wochenlange Vorbereitungen voraus. Es werden Gruppen gebildet, Anführer:innen bestimmt, es gilt die Versorgung und den Transport zu planen. Zusätzlich werden den Besetzer:innen die Grundsätze der Organisation näher gebracht und Erfahrungen werden

90 Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257) 2001, Art.39.

91 Vgl. MSTC/Escola da Cidade/O grupo inteiro 2019.



ausgetauscht. Der genaue Ort der Aktion ist bis zum Start der Besetzung meist nur wenigen Personen bekannt. Für die Durchführung der Besetzung werden Werkzeuge benötigt, um den Zugang zum Gebäude zu ermöglichen. Wurde das Gebäude erstmals betreten, liegt es an den Anführer:innen, die Besetzer:innen zu überzeugen, Wände im Innenraum einzureißen, Zäune wegzugeben und schützende Barrieren aufzubauen. Weiters müssen sie sich bewaffneten Polizist:innen gegenüberstellen, mit der Presse reden und sich einrichten, um die ersten 24 Stunden in einem dunklen und noch unbekanntem Gebäude zu verbringen.<sup>92</sup>

Die ersten 24 Stunden der Besetzung sind am kritischsten, da die Polizei in diesem Zeitraum rechtlich frei eingreifen kann. Danach liegt die Verantwortung in der Hand des:der Besitzer:in und es bräuchte ein rechtliches Verfahren, um eine Räumung einzuleiten. Im Zuge dessen entsteht ein Verhandlungsspielraum, in dem zwischen der Bewegung, den Eigentümer:innen sowie öffentlichen Akteur:innen Lösungen ausgehandelt werden können.<sup>93</sup>

Nachdem die Polizei weg ist und die Räumungsversuche aufhören, beginnen die Besetzer:innen schnell ein Lager aufzuschlagen. Der Gebäudezustand wird überprüft und das Gebäude wird aufgeräumt, es werden Gegenstände gesammelt und der Leerstand wird bewohnbar gemacht. Hiermit beginnt ein langer Prozess der Aufwertung des Gebäudes und die Rückgabe der sozialen Funktion.<sup>94</sup>

Um die Besetzer:innen bei der Planung auch professionell zu unterstützen, gibt es während des gesamten Wiederbelebungsprozesses von Leerständen *assessoria técnica*<sup>95</sup>. Als Beispiel hierfür dient die gemeinnützige Organisation Peabiru, welche seit 1993 technische Beratung im Bereich des menschenwürdigen Wohnens für soziale Bewegungen und vulnerable Gruppen anbietet. Verschiedene Professionen, darunter Architekt:innen und Ingenieur:innen, arbeiten an Projekten im sozialen Bereich. Darunter fallen neben sozialen Wohnbauten auch Favela-Urbanisierungen, Stadtteilpläne, Prozesse der Bodenregularisierung und die Unterstützung bei Besetzungen.<sup>96</sup>

Neben der Unterstützung durch externe Parteien spielt auch die Gemeinschaft der Mitglieder in den Besetzungen eine große Rolle. Es gibt eine Hausordnung und wöchentliche Versammlungen, in denen gemeinsam mit allen Bewohner:innen Entscheidungen getroffen werden.<sup>97</sup>

Nachfolgend werden die beiden Besetzungen Hotel Cambridge und Ocupação 9 de Julho genauer vorgestellt.

97 Vgl. Bacoccina/Melo 2021.



24 Auf dem Weg zu einer Besetzung



25 Vorbereitungen



26 Betreten eines Gebäudes

92 Stevens 2018, 424-428.

93 Vgl. ebda., 432.

94 Vgl. ebda., 433.

95 *technische Unterstützung*

96 Vgl. Peabiru o.J.



# Über zwei Besetzungen

„Nós não queríamos simplesmente ocupar por ocupar. A gente queria realmente ter o significado de morar. Morar, para nós, é ter a vida ativa no território, ter uma participação efetiva com todos os equipamentos públicos. E a moradia, para nós, é a porta de entrada para os outros direitos.“

„Wir wollten nicht einfach nur um des Besetzens willen besetzen. Wir wollten wirklich die Bedeutung des Wohnens verwirklichen. Wohnen bedeutet für uns, ein aktives Leben im Gebiet zu führen und eine wirksame Teilhabe an allen öffentlichen Einrichtungen zu haben. Und Wohnen ist für uns das Eingangstor zu den anderen Rechten.“

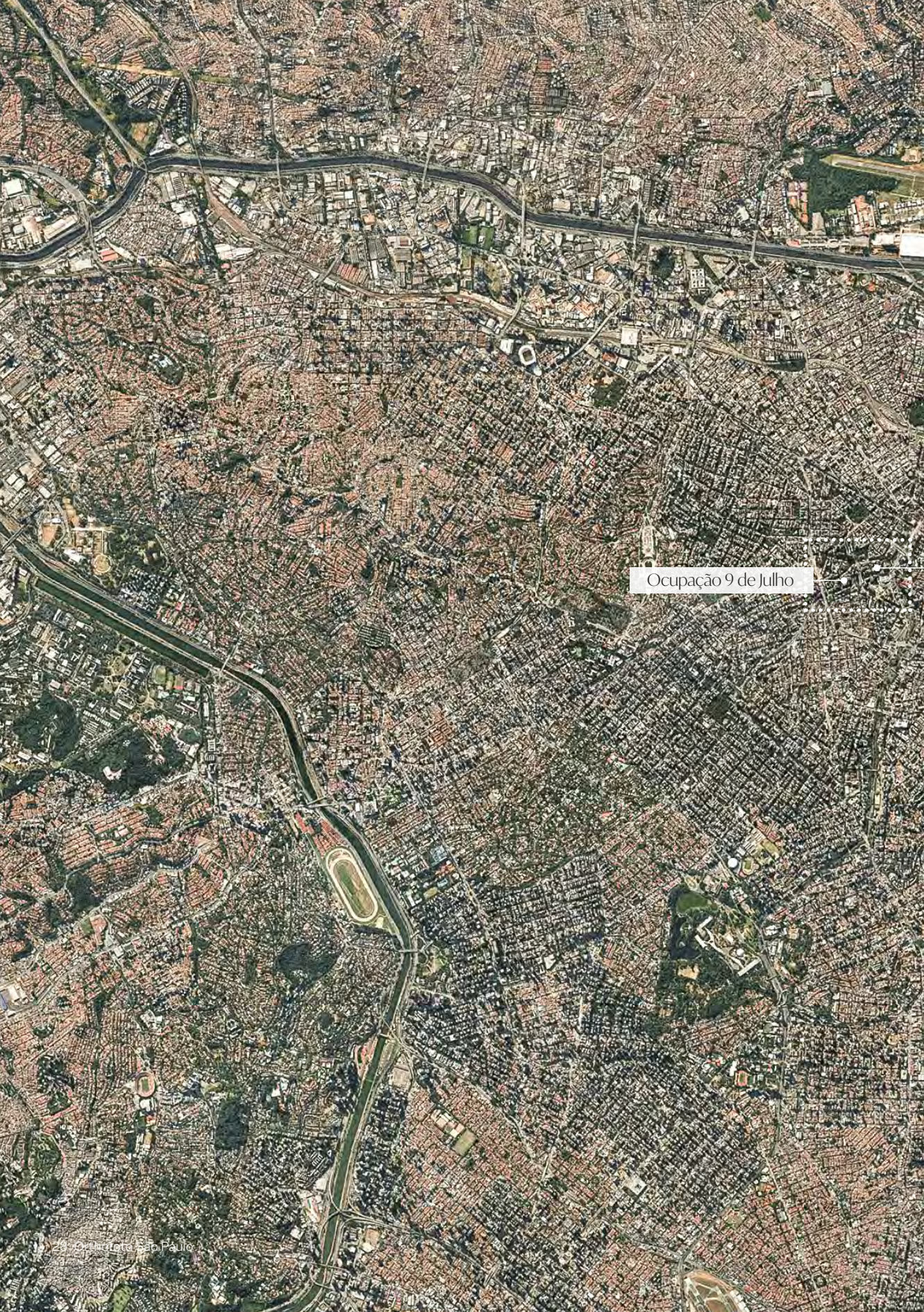
Carmen Silva in einem Interview mit Denize Bacoccina e Clayton Melo, 2021



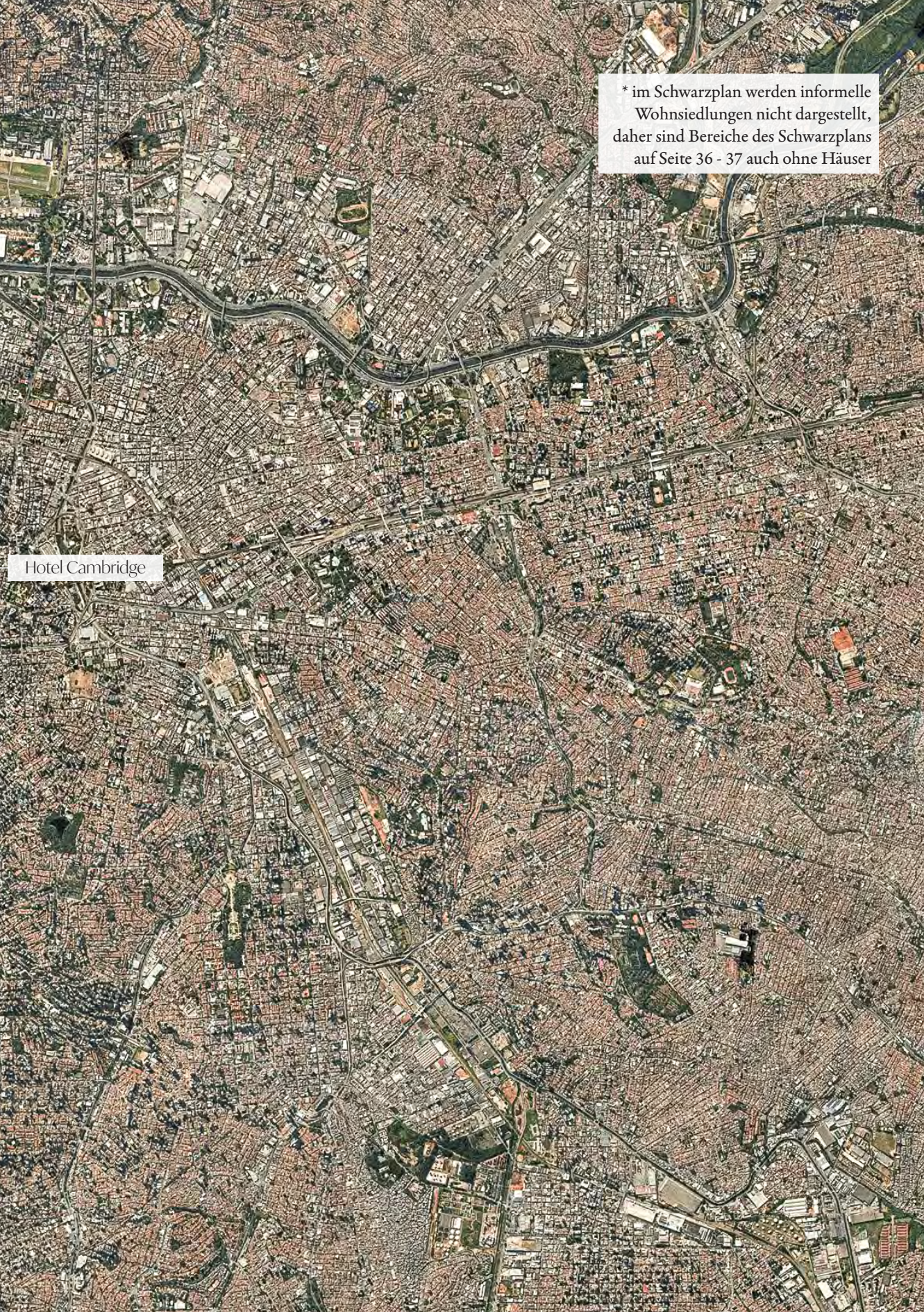
Ocupação 9 de Julho



Hotel Cambridge



Ocupação 9 de Julho



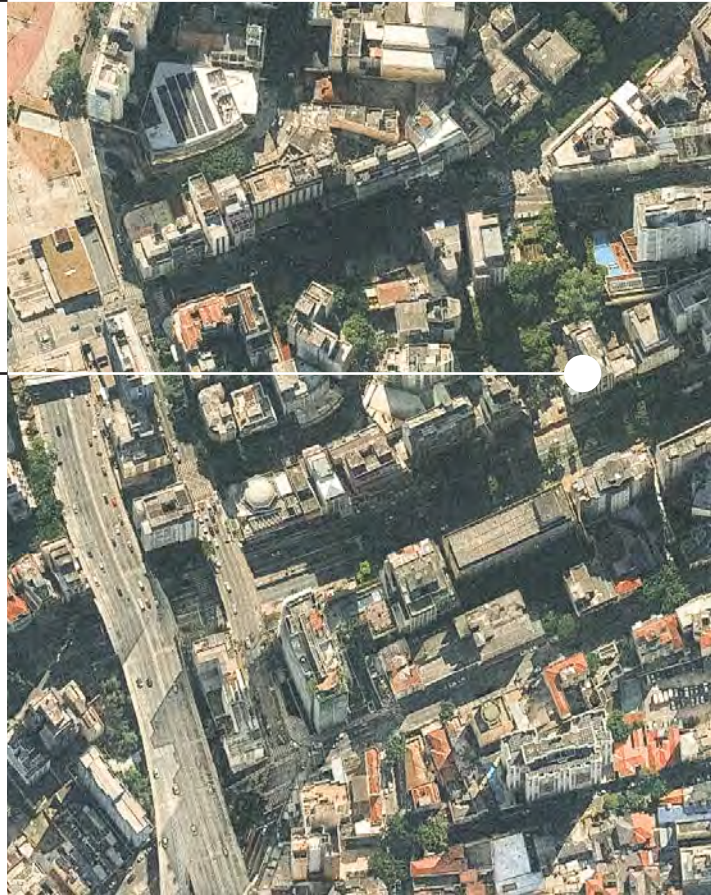
\* im Schwarzplan werden informelle Wohnsiedlungen nicht dargestellt, daher sind Bereiche des Schwarzplans auf Seite 36 - 37 auch ohne Häuser

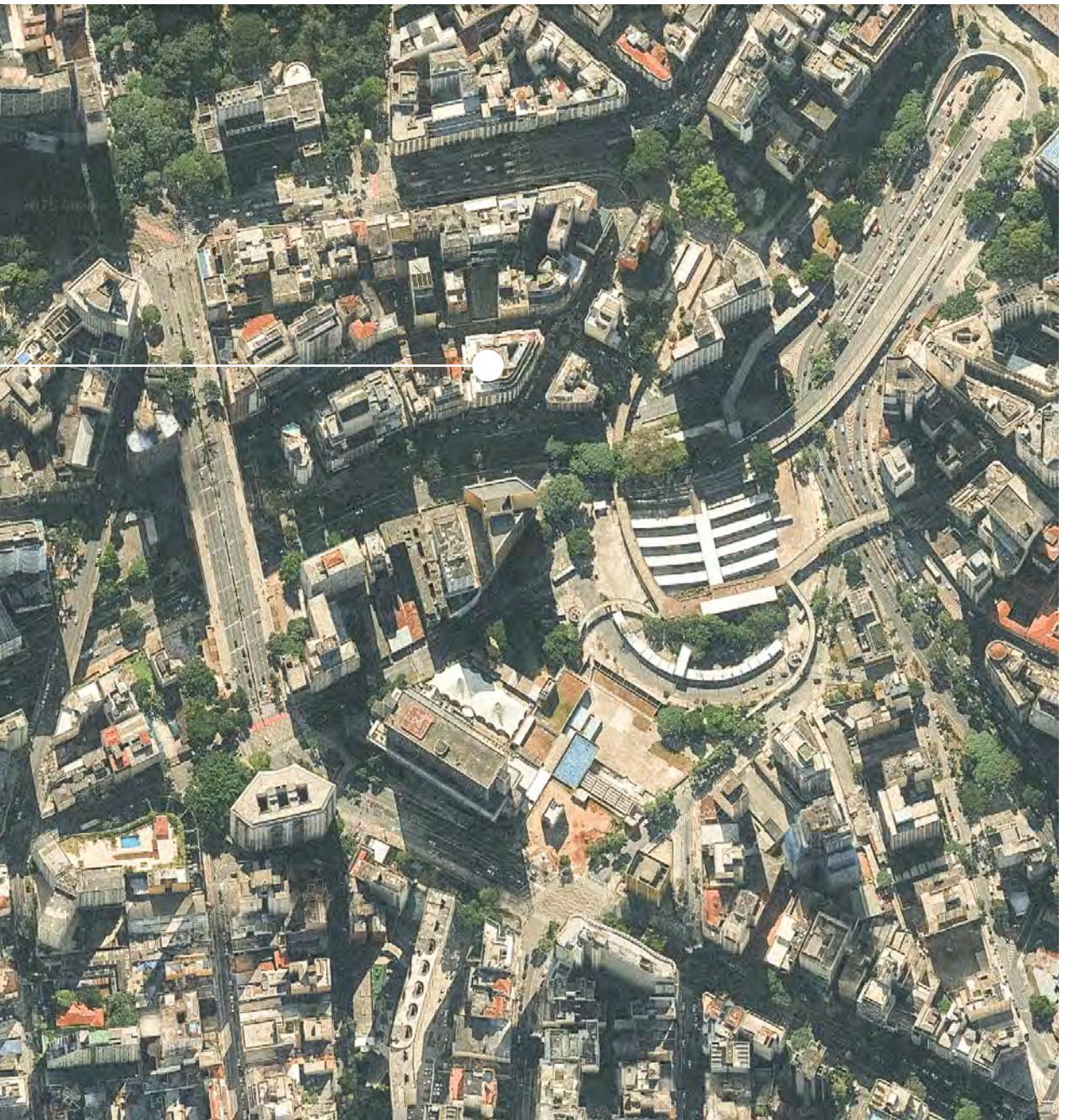
Hotel Cambridge

Hotel Cambridge



Ocupação 9 de Julho





29 Orthofoto Ocupação 9 de Julho und Hotel CambridgeSão Paulo



30 Blick auf das Hotel Cambridge und die Ocupação 9 de Julho

## Hotel Cambridge - eine Erfolgsgeschichte

Ursprünglich unter dem Namen Hotel Claridge wurde das Hotel Cambridge 1951 von dem paulistanischen Geschäftsmann Alexandre Issa Maluf in Auftrag gegeben und von dem ungarisch-brasilianischen Architekten Francisco Beck entworfen. Zwei Jahre später wurde es auf insgesamt 8.600 m<sup>2</sup> bebauter Fläche eingeweiht. Auf 16 Stockwerken befanden sich 94 Apartments und 26 Suiten. Außerdem gab es ein großzügiges Foyer, eine geräumige Bar, ein Restaurant und einen Schönheitssalon. Zu Beginn wurde das Hotel von einer spanischen Unternehmer:inenschaft geführt, unter welcher es auch schnell zu einem beliebten Ort in der Innenstadt wurde.<sup>98</sup>

98 Vgl. Stevens 2017, 26.

Das Hotel Cambridge steht am Beginn der neu angelegten Avenida Nove de Julho, welche nach dem Stadtentwicklungsplan von Preste Maia Anfang der 1930er-Jahre errichtet wurde. Die Fassade des Gebäudes war statisch und symmetrisch, mit einer Abfolge quadratischer Fenster mit Blick über das Anhangabaú-Tal. Ein monumentales Portal zur Avenida führte in ein Foyer mit doppelter Raumhöhe. Neben den massiven Betonpfeilern schmückten Ledersofas und kleine Holztische das Foyer und Marmorwände waren mit dunklen Holzarbeiten geschmückt. Es gab zwei zentrale Aufzüge neben einer Marmortreppe, welche zu zwei Dachterrassen führten. Besonders bekannt wurde das elegante Hotel für seine Bar mit Hintereingang, welche von drei Wandgemälden des einflussreichen italienisch-brasilianischen Künstlers Danilo Di Prete geschmückt wurde. In den 1950er- und 1960er-Jahren wurde die Bar zu einem beliebten Treffpunkt für Bossa-Nova- und Jazz-Fans.<sup>99</sup>

Trotz der Investitionen in das Stadtzentrum, etwa durch die Erweiterung von Fußgängerzonen, den Bau eines Busterminals sowie die Anbindung zweier neuer U-Bahnlinien an der Station Sé, konnte die Abwanderung der Bevölkerung und der damit verbundene städtische Verfall nicht aufgehalten werden. Diese Entwicklung wirkte sich auch auf einzelne Immobilien im Zentrum aus und führte zu einer zunehmenden wirtschaftlichen Entwertung.

Auch das Hotel Cambridge war von diesem Niedergang betroffen. Bereits in den 1980er-Jahren sank seine Rentabilität kontinuierlich, bevor es in den 1990er-Jahren unter der Leitung eines brasilianischen Eigentümers aus Pernambuco ein letztes Mal umfassend saniert wurde. Danach war es aufgrund seines 50er-Jahre Charmes und der nostalgischen Atmosphäre noch einige Jahre in den Medien. Nachdem der Besitzer 1998 verstarb, erbten seine beiden Söhne das Hotel, welches zu diesem Zeitpunkt noch als Schauplatz für Fotoshootings oder als Filmset diente, bis es 2002 endgültig geschlossen wurde.<sup>100</sup>

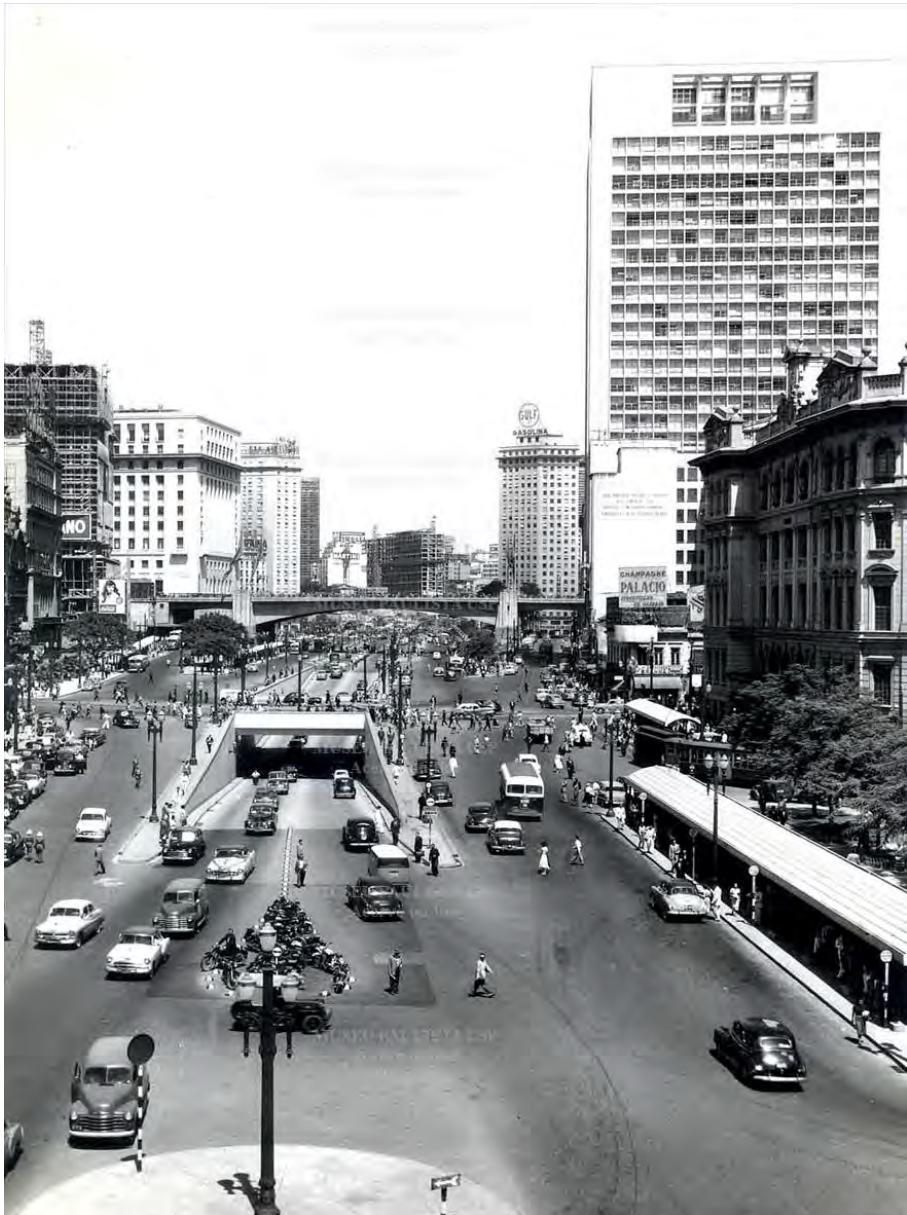
99 Vgl. ebda., 25-26.

100 Vgl. ebda., 29.





32 Blick auf das Hotel Cambridge (damals noch Hotel Claridge), 1940-1960



33 Blick über das Anhangabaú-Tal in Richtung des Hotel Cambridge

Bereits 2002 wurde das Hotel dann für das Programm „Morar no centro“<sup>101</sup> nominiert, welches sich kurz darauf verlief. Im Jahr 2009 ließ COHAB eine neue Auflistung an der Universität erstellen, in der insgesamt 221 Gebäude gelistet wurden, von denen 53 direkt geeignet für Enteignung, Renovierung und soziale Wohnnutzung eingestuft wurden. Eines dieser 53 Häuser war das Hotel Cambridge, weshalb es im Jahr 2011 unter großem Medienbeisein von der Stadt enteignet wurde, um es für einkommensschwache Gruppen zu einem sozialen Wohnbau umzuplanen.<sup>102</sup> Zur Enteignung führten Schulden im Zusammenhang mit der IPTU-Grundsteuer, auf Grundlage eines Dekrets, welches vom damaligen Bürgermeister Gilberto Kassab unterzeichnet wurde. Das Dekret erklärte die Immobilie „aus sozialem Interesse für eine gerichtliche Enteignung zur Umsetzung eines Wohnungsbauprogramms“. In diesem Moment ging das Gebäude in öffentliches Eigentum über.<sup>103</sup>

101 Im Zentrum leben  
102 Vgl. ebda., 32-33.  
103 Vgl. Bitar 2023.

Nachdem das Gebäude in städtischem Besitz war, stand es aufgrund von bürokratischen Problemen für weitere 1 1/2 Jahre leer, bevor es von MSTC gemeinsam mit der größeren Gruppierung Frente de Luta por Moradia<sup>104</sup> (FML) am 23. November 2012 besetzt wurde.<sup>105</sup> Im Zuge von Besetzungen, werden die Mitglieder der Organisation vor unterschiedliche Fragen gestellt.

### A | Wie komme ich zu Leerstand?

Monatelang wurde die Besetzung von Familien und Gruppen vorbereitet und in wöchentlichen Meetings geplant. Nach der Besetzung wurde die Straße rund um das Gebäude in kürzester Zeit durch Polizeikräfte gesperrt. Sie versuchten, das Hotel mit Tränengas und Schlagstöcken zu räumen. In kriegsähnlichen Szenen stellte MSTC eine *linha da frente*<sup>106</sup> auf, in der sich hauptsächlich Frauen, alte und beeinträchtigte Personen und Kinder nebeneinander aufstellten, um sich gemeinsam, mit ihren

104 Front für den Kampf um Wohnraum  
105 Vgl. Stevens 2017, 32-33.  
106 Frontlinie



Körpern gegen die Waffen und die Unterdrückung zu stellen. Dadurch sollte Gewalt auch verhindert werden. Tagelang versuchten die Polizist:innen, das Gebäude zu umstellen, um es von wichtiger Versorgung abzuschneiden. Die Türen wurden durch die Besetzer:innen von innen verbarriadiert und circa 200 Familien widersetzten sich, während sie durch Fenster im Hinterhof heimlich mit Essen versorgt wurden.<sup>107</sup>

### B | In welchem Zustand ist das Gebäude?

In der ersten Nacht wurde ein rudimentärer Schlafplatz eingerichtet und die Aufgaben verteilt. Eingänge bewachen, Koch- und Essbereiche einrichten, Wasser zur Verfügung stellen, elektrische und hydraulische Infrastruktur wieder herstellen. Alte und kaputte Möbel wurden gesammelt und aus dem Gebäude gebracht. Und somit auch ein erster Überblick über den aktuellen Stand gewonnen.

### C | Was sind die ersten Punkte?

Sobald die Polizei die Straßen wieder frei gab, wurden Matratzen, Öfen, Kühlschränke und Möbel zum Hotel gebracht, um die Kosten einer Räumung zu erhöhen und diese somit weiter zu erschweren. Viele dieser Gegenstände wurden auf den Straßen, dem *shopping rua*<sup>108</sup>, gekauft, von Müllplätzen oder von öffentlichen Flächen geholt. In den Gebäuden entstand ein Gemeinschaftsgefühl. Aus dem geteilten Krisenzustand heraus ergab sich eine besondere Form der Kollektivität, welche im portugiesischen mit dem Wort *mutirão*<sup>109</sup> beschrieben wird, das übersetzt soviel wie eine gemeinschaftliche Aktion bedeutet.<sup>110</sup>

Die Abbildungen zeigen diesen ersten Prozess der Aneignung und dokumentieren die ersten Schritte im Hotel Cambridge. Da die Personen unmittelbar nach der Besetzung im Gebäude verbleiben, schlafen die Mitglieder häufig auf dem Boden.



37



38



39

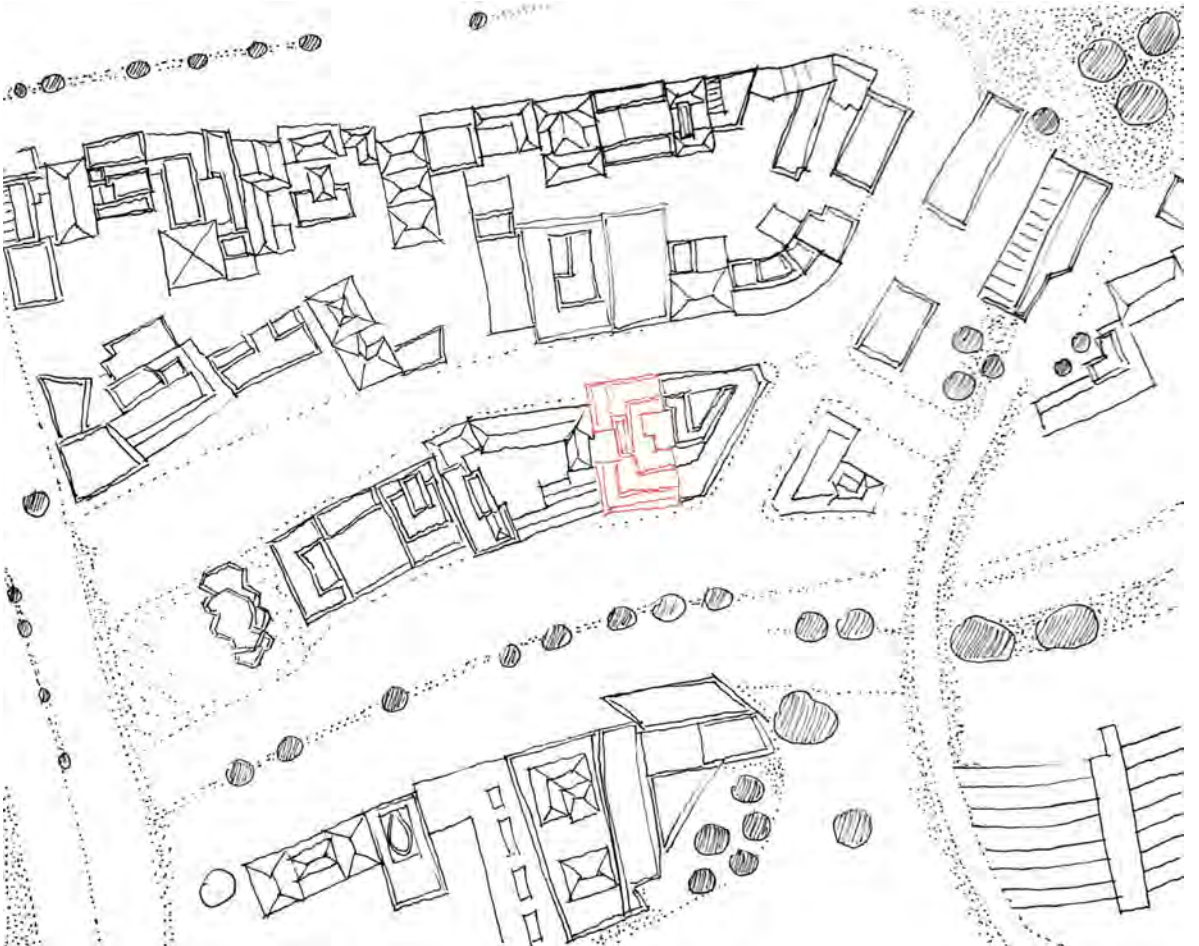


107 Vgl. ebda., 34.

108 Straßenverkauf

109 Gemeinschaftsarbeit

110 Vgl. ebda., 35-36.



41 Verortung Hotel Cambridge | 1.1750

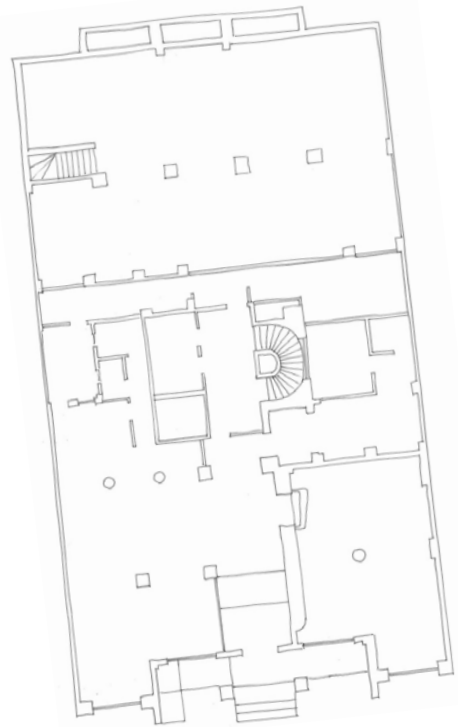
## D | Was kann das Gebäude leisten?

EG

Daraufhin entwickelte sich die Ocupação Cambridge von 2012 bis 2016 zu einer ansehnlichen Besetzung. Die architektonische Gegebenheit, dass es sich bei dem Gebäude um ein ehemaliges Hotel handelt, erleichtert dessen Einschätzung sowie die Umnutzung zu Wohnzwecken. Dies wird auch durch die Dimensionen des Hotel Cambridge deutlich, das mit einer Fläche von 8.600 m<sup>2</sup> sowie ehemals 94 Apartments und 26 Suiten auf 16 Stockwerken zu den angesehensten Hotels São Paulos zählte.<sup>111</sup>

Nach der Besetzung durch MSTC und den ersten Schritten wie das Aus- und Aufräumen des Gebäudes, unterscheiden sich die einzelnen Wohnungen innerhalb der Besetzung stark. Einige Besetzer:innen investieren viel in die temporäre Unterkunft, sie erneuern Böden und Decken, reparieren Fenster und dekorieren Wände. Andere bewahren eher die Ästhetik einer provisorischen Unterkunft. Die zeitliche Begrenztheit der Nutzung macht Investitionen zu einer unsicheren Angelegenheit. Obwohl viele bestrebt sind, sich der „Domestizierung“ des angeeigneten Raums zu widmen, ist klar, dass es sich um ein instabiles Zuhause handelt.<sup>112</sup>

Obwohl die Medien immer wieder versuchten, das Vorhaben zu kriminalisieren, etablierte sich das ehemalige Hotel als „schicke“ Besetzung, in der man voller Stolz wohnen konnte. Seine ehemaligen Hotelzimmer boten qualitativ hochwertige Wohnräume, und seine großzügigen Gemeinschaftsflächen eröffneten vielfältige Möglichkeiten für größere Veranstaltungen.<sup>113</sup>



12.OG

<sup>111</sup> Vgl. ebda., 25.

<sup>112</sup> Vgl. ebda., 38.

<sup>113</sup> Vgl. ebda., 36.

## E | Was wollen die Nutzer:innen und wie fügt sich das Haus in die Nachbarschaft ein?

Mit den verfügbaren Mitteln wurde die Architektur des Gebäudes an die sich ständig wandelnden Bedürfnisse und Ansprüche der Bewohner:innen angepasst. Der Eingang wurde verstärkt, im rot-weißen Erscheinungsbild der Bewegung gestaltet und mit deren Logos versehen.<sup>114</sup>

Im Erdgeschoss wurde eine Portierstelle eingerichtet, um unbefugten Zutritt zum Gebäude zu verhindern. Zudem wurden regelmäßig Flohmärkte organisiert, die das Haus zusätzlich auch durch externe Personen belebte. Das ehemalige Foyer wurde zu einem Versammlungsraum, in welchem die wöchentlichen Meetings der Organisation stattfanden und aus dem Schönheitssalon wurde eine Nähwerkstatt, damit sich einige Frauen Geld mit Näharbeiten verdienen konnten.<sup>115</sup>

114 Vgl. ebda., 37.

115 Vgl. ebda., 36-38.

Nachdem das Gebäude als Besetzung erfolgreich war, ergab sich daraus auch vermehrt öffentliches Interesse. Daher erschien im Jahr 2016 ein Film von Eliane Caffé über das besetzte Hotel Cambridge. Der Film, in dem MSTC-Leiterin Carmen Silva sich selbst verkörpert, gibt Einblicke in den Alltag der Bewohner:innen und in die Dynamik einer Besetzung und verleiht ihr eine menschliche und nachvollziehbare Note.

Ein Ausschnitt aus dem Film, in dem eine junger Mann über seine Reise nach Brasilien erzählt:

„Me deu um tema, Ismael.“

„Roda de avião. Um garoto grudado na roda de avião!“

„Não é desanimado, quero desenvolver esse negócio. Desenvolver, desenvolver.“

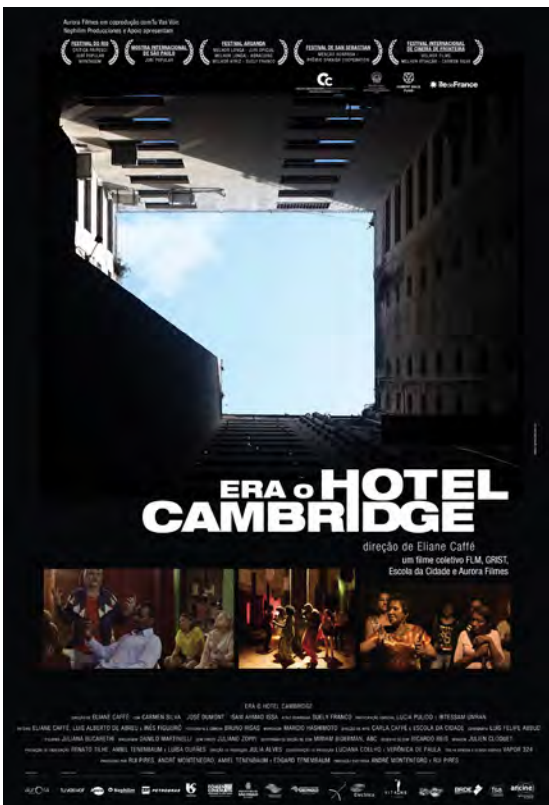
„Eu, com 13 anos, eu fugi do Congo pela roda de avião por causa da guerra no Congo. Depois eu fui capturado e depois eu fui encontrado dentro do porão de um navio com dois amigos. Eu pensava que eu tava indo para Estados Unidos, came pro Brasil, eu não sabia como eu tava por brasil, mas eu eu cheguei no Brasil e encontrei vocês.“<sup>116</sup>

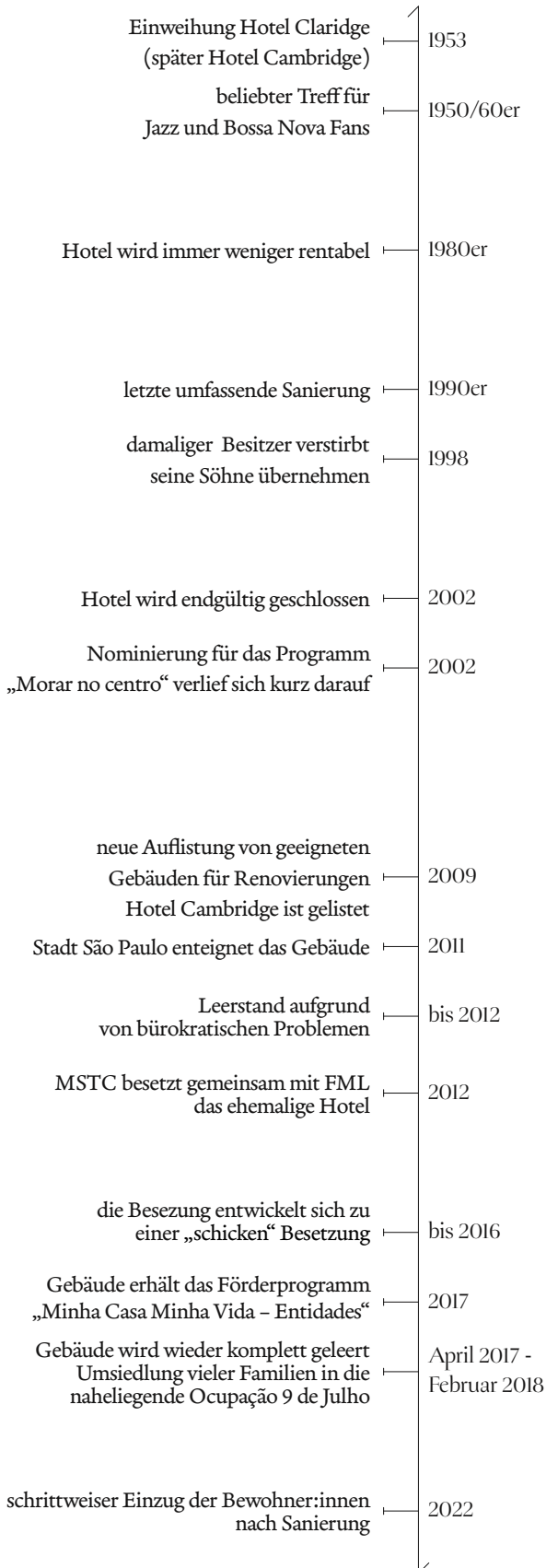
„Nenn mir ein Thema, Ismael.“

„Flugzeugrad. Ein Junge, der sich an das Flugzeugrad klammert!“

„Nein, das ist deprimierend, ich möchte diese Sache weiterspinnen. Vertiefen, ausbauen.“

„Als ich 13 Jahre alt war, floh ich wegen des Krieges im Kongo auf dem Flugzeugrad aus dem Kongo. Dann wurde ich gefangen genommen und später zusammen mit zwei Freunden im Laderaum eines Schiffes gefunden. Ich dachte, ich würde in die Vereinigten Staaten kommen, kam aber nach Brasilien. Ich wusste nicht, wie ich nach Brasilien gekommen war, aber ich kam in Brasilien an und traf euch.“





## F | Wie wird das Haus angenommen?

Bis 2017 lebten etwa 171 Familien in der Besetzung des Hotel Cambridge, als die Organisation durch einen Ausschreibungsauftrag der COHAB eine Förderung über das Programm „Minha Casa, Minha Vida – Entidades“<sup>117</sup> (MCMV- Entidades) erhielt. Dies ermöglichte die Beauftragung von Unternehmen zur Durchführung der Sanierung, Aufwertung und Umwandlung der ehemaligen Hoteltsuiten in Wohneinheiten. Dadurch wurde aus der Ocupação Cambridge in ungefähr zehn Monaten das Residencial<sup>118</sup> Cambridge. Zwischen April 2017 und Februar 2018 wurde das Gebäude dann wieder komplett leer geräumt. Ein großer Teil der Familien wurde in die nahe gelegene Ocupação 9 de Julho umgesiedelt.<sup>119</sup>

Nachdem das Gebäude geleert wurde übernahmen die Architekt:innen Alexandre Hodapp und Marina Barrio auf Grundlage der Bestandsaufnahme der NGO Peabiru die fachliche Verantwortung für das Projekt. Nach Alexander Hodapp war die Tatsache, dass sich das Hotel schon seit 2012 unter der Leitung von MSTC befunden hatte, ein Vorteil, da so der Verfall des Gebäudes schon vorzeitig gestoppt wurde. Weiters sprach Alexander Hodapp davon, dass sie als Entwurfsparameter versucht haben, die Charakteristiken der Fassaden und die Öffnungen des ehemaligen Hotels weitestgehend zu übernehmen, um Apartments und Stüdiowohnungen zu erzeugen.<sup>120</sup>

Am 12. Jänner 2023 unterzeichneten die Begünstigten den Vertrag mit der Caixa Económica Federal, wobei die ersten Eigentümer:innen bereits ab Juni 2022 sukzessive einzogen. Das Residencial Cambridge umfasst nach seiner Sanierung 85 Einzimmerwohnungen inklusive Bad und Küche und 36 Apartments mit ein oder zwei Schlafzimmern. Darüber hinaus gibt es barrierefreie Wohnungen sowie Überwachungskameras auf allen Stockwerken des Gebäudes. Eine Bewohnerin spricht:

„Somos trabalhadores, somos lutadores. E está aqui a prova de que a gente luta para ter o que é nosso, não para tirar de ninguém.“<sup>121</sup>

„Wir sind Arbeiter:innen, wir sind Kämpfer:innen. Und hier ist der Beweis, dass wir darum

117 Mein Haus, mein Leben – Organisationen

118 Wohngebäude

119 Vgl. Camargo 2023, 120-121.

120 Vgl. ebda., 122-127.

121 Bitar 2023.

*kämpfen, das zu bekommen, was uns gehört, nicht um jemandem etwas wegzunehmen.“*

Die Investitionen der Bundesregierung beliefen sich auf 14,1 Millionen R\$ (mit dem durchschnittlichen Wechselkurs des Jahres 2024 entspricht das ungefähr 2,6 Millionen €)<sup>122</sup>. Dabei wurde die im Verlauf der Sanierungszeit entstandene Inflation nicht berücksichtigt, weshalb die Preissteigerung laut Carmen Silva von den Bewohner:innen selbst getragen werden musste. Wichtig war zusätzlich, dass die zukünftigen Bewohner:innen für die Wohnbauprogramme der Stadt registriert waren. Die Auswahl der Familien die von den Wohneinheiten profitieren sollten wurden auf Grundlage von Kriterien sowohl des MSTC (wie Engagement im Kampf um Wohnraum) als auch der Caixa (wie Einkommensklasse, vollständige Dokumentation und keine Schulden bei öffentlichen Banken) getroffen. Die Bewohner:innen waren auch aktiv am Planungsprozess beteiligt.<sup>123</sup>

Insgesamt 121 Familien konnten unter gewissen Voraussetzungen wieder zurück in das ehemalige Hotel Cambridge. Beatriz Rufino, Professorin an der Universität São Paulo, spricht hier von einem Sieg mit Einschränkungen, da die Wohneinheiten im Zuge des Umbaus durch die Finanzierung mit dem Programm „MCMV- Entidades“ und dem Eigenkapital der zukünftigen Bewohner:innen direkt wieder zu Privatbesitz übergangen. Dennoch ist es eine positive Veränderung. Das Gebäude verändert seine Eigentümer:innenschaft von einer Person, hin zu über 100 Personen.<sup>124</sup> „I think this is a huge, not the ideal change, but it is a huge change if you consider all the qualities we have in Brazil.“<sup>125</sup>

Das Hotel Cambridge entwickelte sich demnach zusammenfassend von einem ehemaligen, erfolgreichen Hotel zu einer verschuldeten, leer stehenden Immobilie, was zu einer Enteignung durch die Stadt São Paulo führte. Ziel dabei war es, dem Gebäude eine soziale Funktion zu geben, was zur Freude von wohnungslosen Bewegungen geschieht.

Dennoch erforderte es eine erneute Besetzung des Hotels und das Engagment von MSTC, um die Förderung durch das Programm „MCMV- Entidades“ schlussendlich zu bekommen und somit von der Selbstverwaltung in ein staatlich finanziertes

Wohnbauprojekt zu wechseln.

In den vier bis fünf Jahren, von der Besetzung durch MSTC im Jahr 2012 bis zum Erhalt der Förderung, mussten sich die Besetzer:innen mit unterschiedlichen Fragen auseinandersetzen, um eine „*Ocupação Chique*“<sup>126</sup> zu erhalten. Kollektiv verläuft so ein Prozess, indem die Aneignung Schritt für Schritt vorstatten geht.

Mit dem Erhalt der Förderung beginnt für die Besetzung des ehemaligen Hotel Cambridge ein neues Kapitel. Wie in der Grafik ersichtlich, zielt das Residencial Cambridge als Wohnhaus heute auf die Bedürfnisse der Bewohner:innen ab.

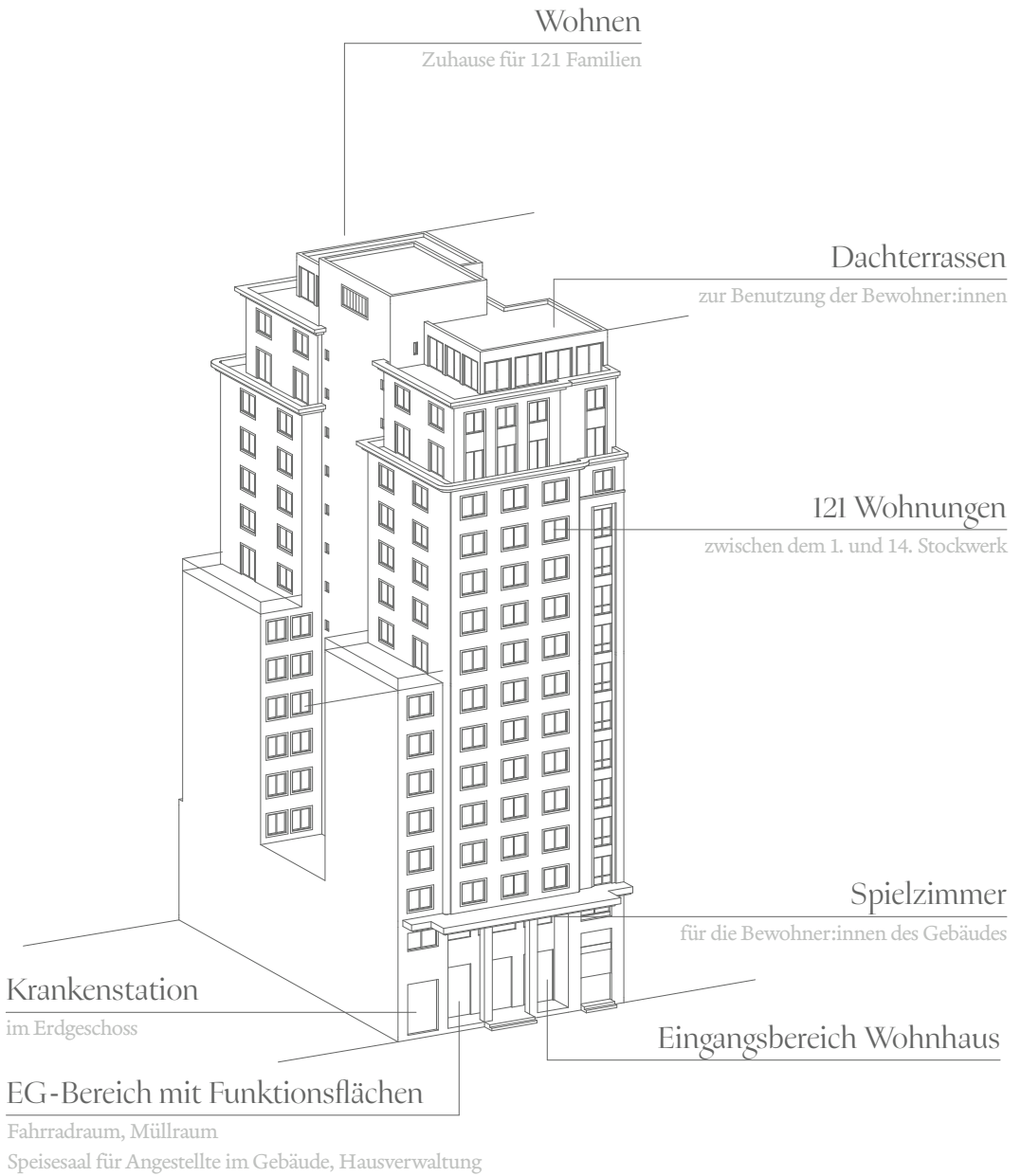
Die *Ocupação 9 de Julho* ist eine andere Besetzung von MSTC, welche sich nur wenige Gehminuten entfernt befindet. Diese beginnt ähnlich, bleibt aber bis heute selbstverwaltet und strebt die Förderung durch ein staatliches Programm auch nicht mehr an. Wodurch sich die letzte Frage im Aneignungsprozess, „Wie wird das Haus angenommen?“, dann auch anders beantworten lässt. Während beim Hotel Cambridge die selbstinjizierte Aneignung mit Eingreifen der Stadt endet, gelingt es, die *Ocupação 9 de Julho* als Hauptsitz der Organisation zu etablieren.

122 Vgl. Österreichische Nationalbank o.J.

123 Vgl. Bitar 2023.

124 Vgl. Interview mit Beatriz Rufino 2025.

125 Ebda.





46 INSS Gebäude

## Ocupação 9 de Julho

Acht Jahre vor der Errichtung des Hotel Cambridge, wurde 1943 nur wenige Meter entfernt das Regierungsgebäude Instituto Nacional do Seguro Social (INSS)<sup>127</sup>, zur damaligen Zeit bekannt als Instituto de Aposentadorias e Pensões dos Empregados em Transportes e Cargas (IAPETC)<sup>128</sup>, eingeweiht.

Das 14-stöckige Gebäude des brasilianischen Architekten Jayme Fonseca Rodrigues galt als Symbol des städtischen Fortschritts. Ein monumentaler Bau aus Beton und Ziegeln.<sup>129</sup> Das Jugendstilhaus mit der symmetrischen, dreigeteilten Hauptfassade, welche auf die Avenida Nove de Julho blickt, beherbergte im Erdgeschoss einen öffentlich zugänglichen Eingangsbereich.

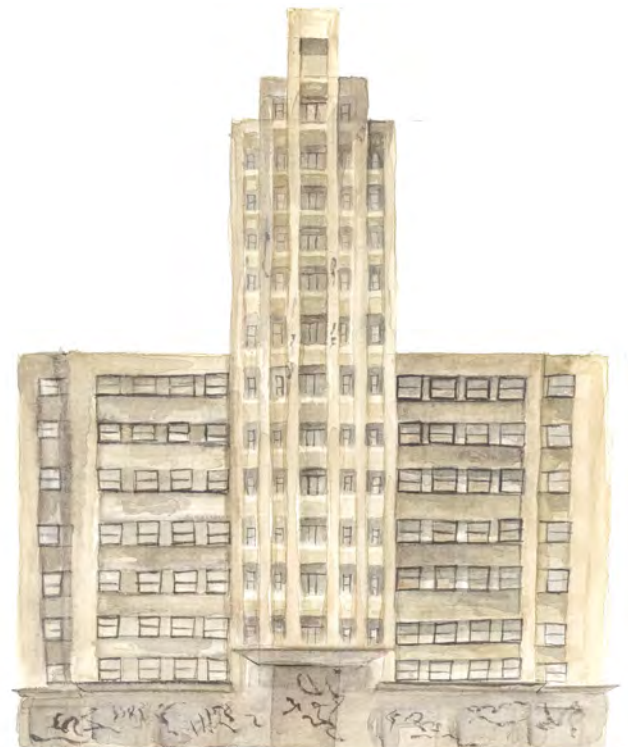
Im ersten Stock befand sich das Büro des Leiters, Besprechungsräume, das Grundbuchamt und weitere Räumlichkeiten für Verwaltungsdienste. Im zweiten und dritten Stockwerk gab es eine umfangreiche, medizinische Abteilung. Und von der vierten bis zur vierzehnten Etage waren ungefähr 67 unterschiedlich große und modern ausgestattete Wohnungen für Angestellte mit einer zentralen Elektroheizung.

Das Gebäude an sich wurde als symmetrischer Körper in Stahlbeton ausgebildet und erzeugte durch gestaffelte Rücksprünge Terrassen auf unterschiedlichen Ebenen. Der zentrale Teil des Hauses wurde turmartig erhöht, wodurch die vertikalen Linien der Fassade, die durch die Ausbildung robuster Strukturpfeiler entstanden sind, verstärkt werden.

Auf dem Gelände rund um das Gebäude wurde eine Kindertagesstätte für die Bewohner:innen eingerichtet, die über einen Steg im 3. Obergeschoss zugänglich war.<sup>130</sup>

Im Jahr 1943 berichteten die brasilianischen Architektur- und Städtebauzeitschriften *Acropole* und *Revista de Engenharia Mackenzie* über das Gebäude und zeigten dabei folgende Bilder und Pläne.

130 Vgl. Mackenzie o.J.



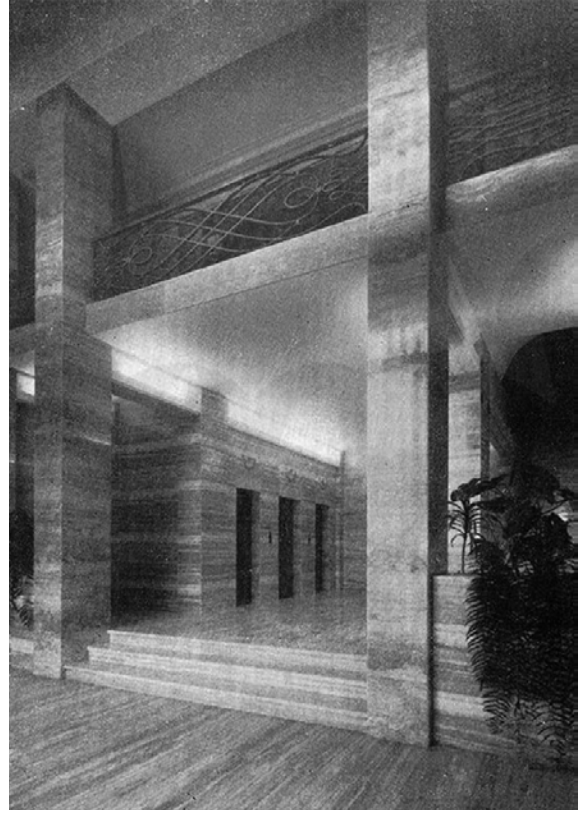
127 Nationales Institut für Sozialversicherung

128 Institut für Renten und Pensionen der Beschäftigten im Transport- und Frachtwesen

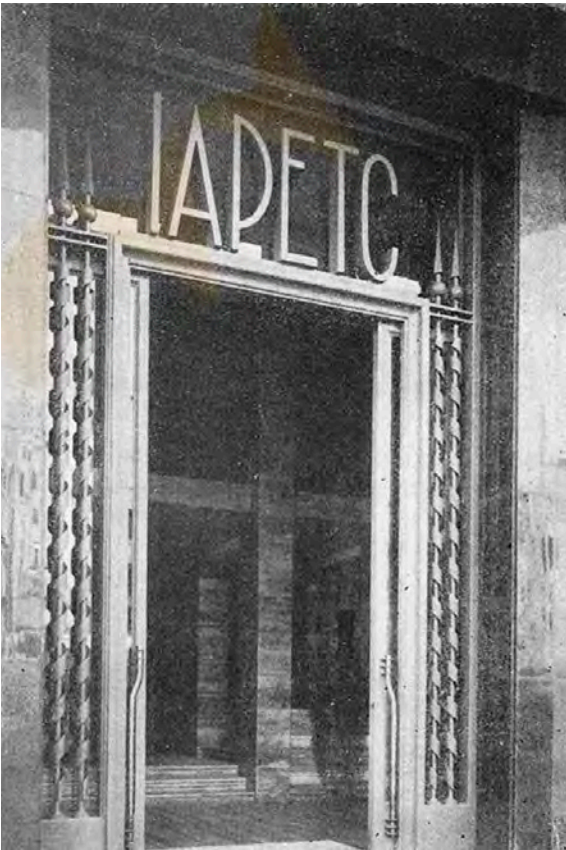
129 Vgl. Stevens 2018, 465-466.



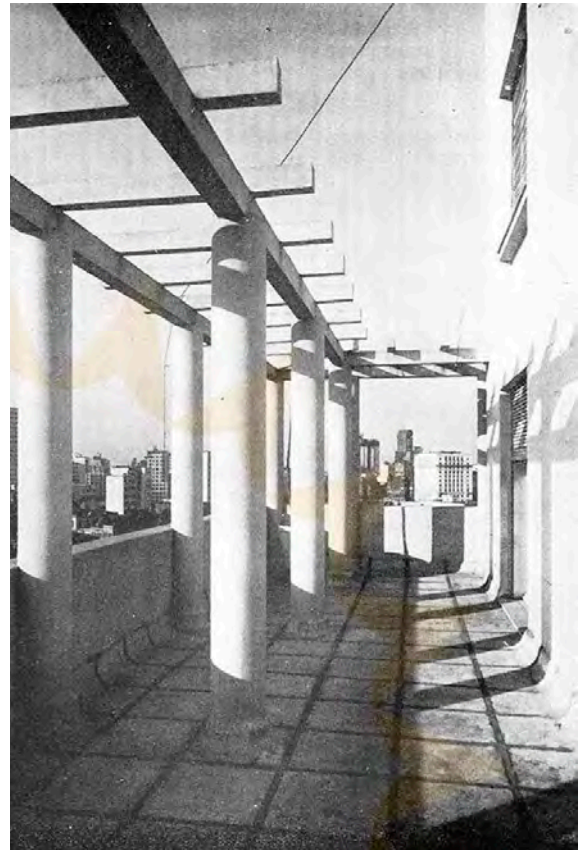
48



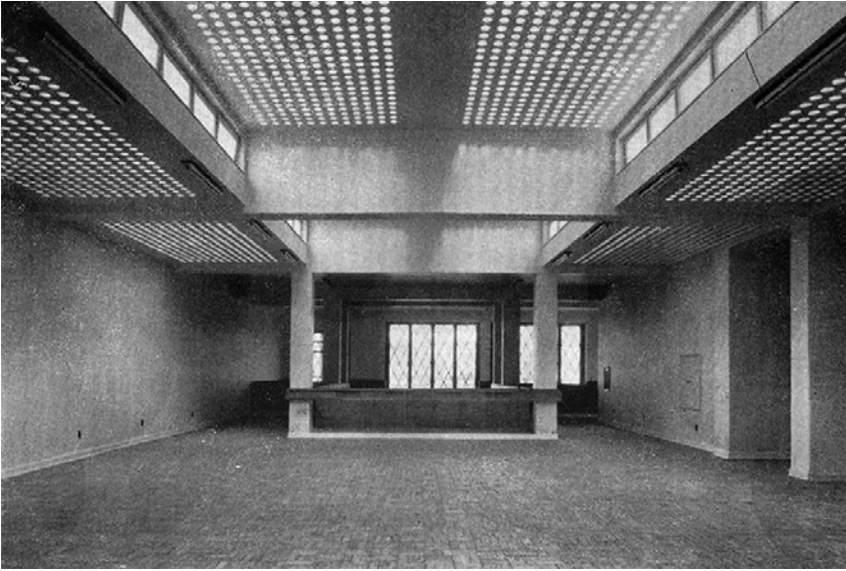
49



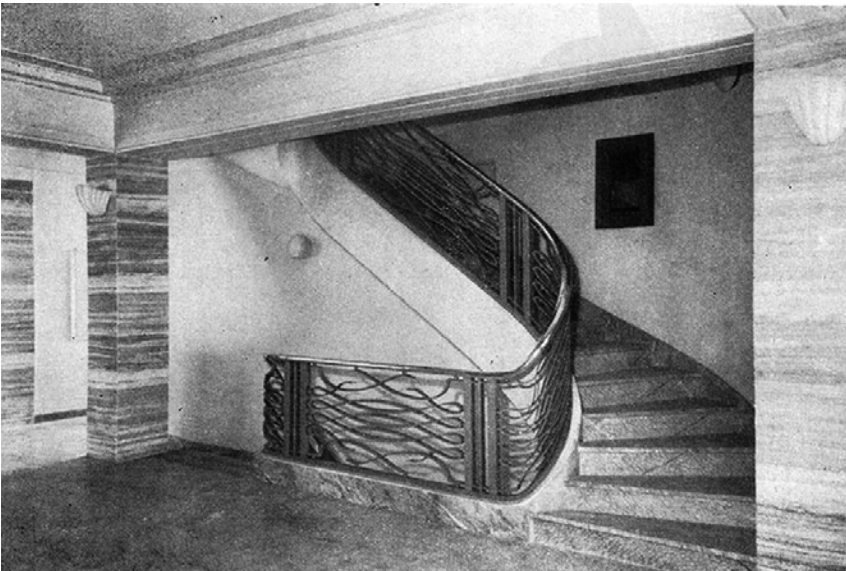
50



51

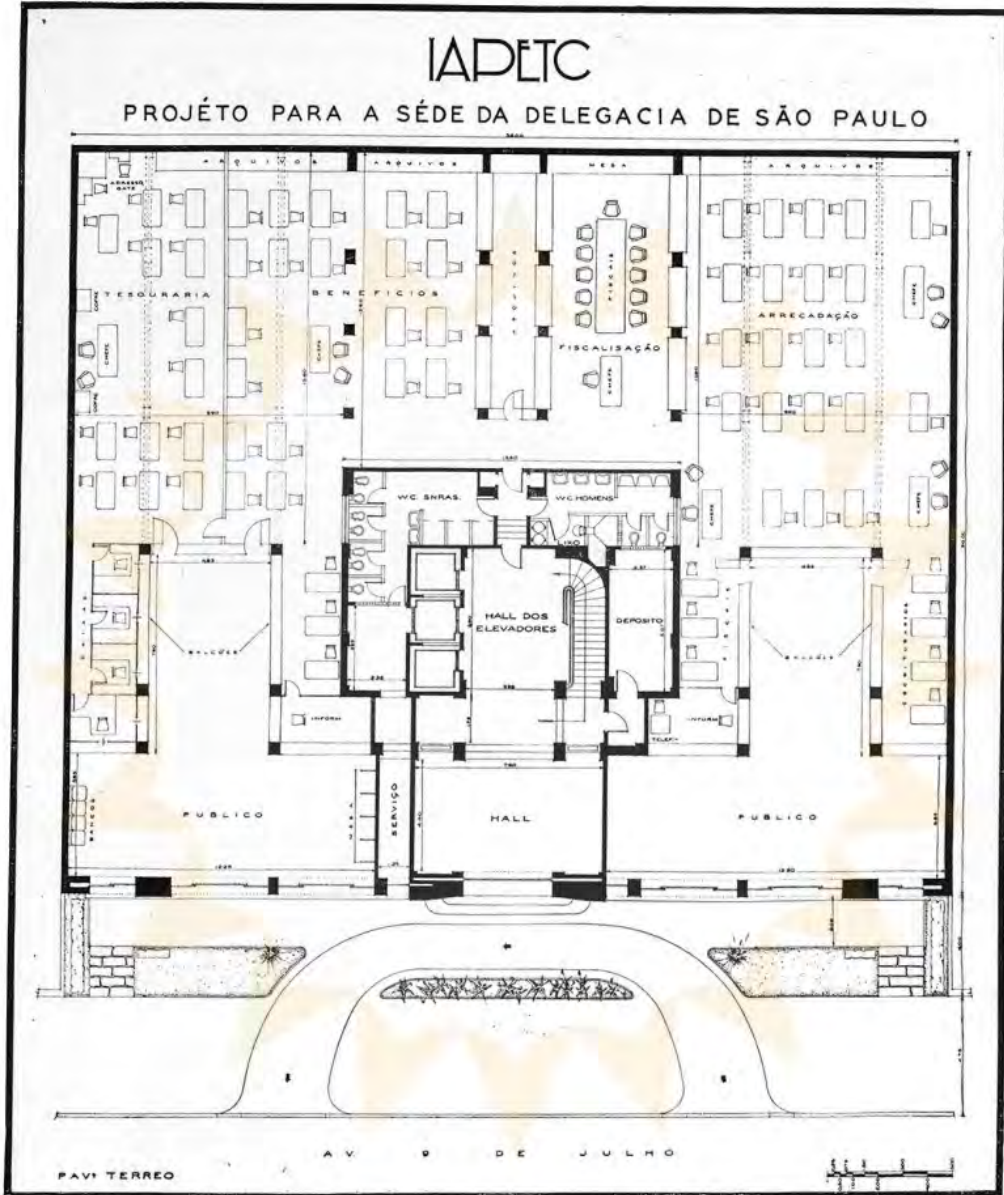


52



53 INSS (IAPETC) Gebäude

# DELEGACIA EM SÃO PAULO DO INSTITUTO DE APOSENTADORIA



## E PENSÕES DOS EMPREGADOS EM TRANSPORTES E CARGAS

O magestoso prédio que acaba de ser construído à Avenida 9 de Julho 584 é de propriedade do I. A. P. E. T. C. e no qual será instalada a Delegacia Regional de São Paulo.

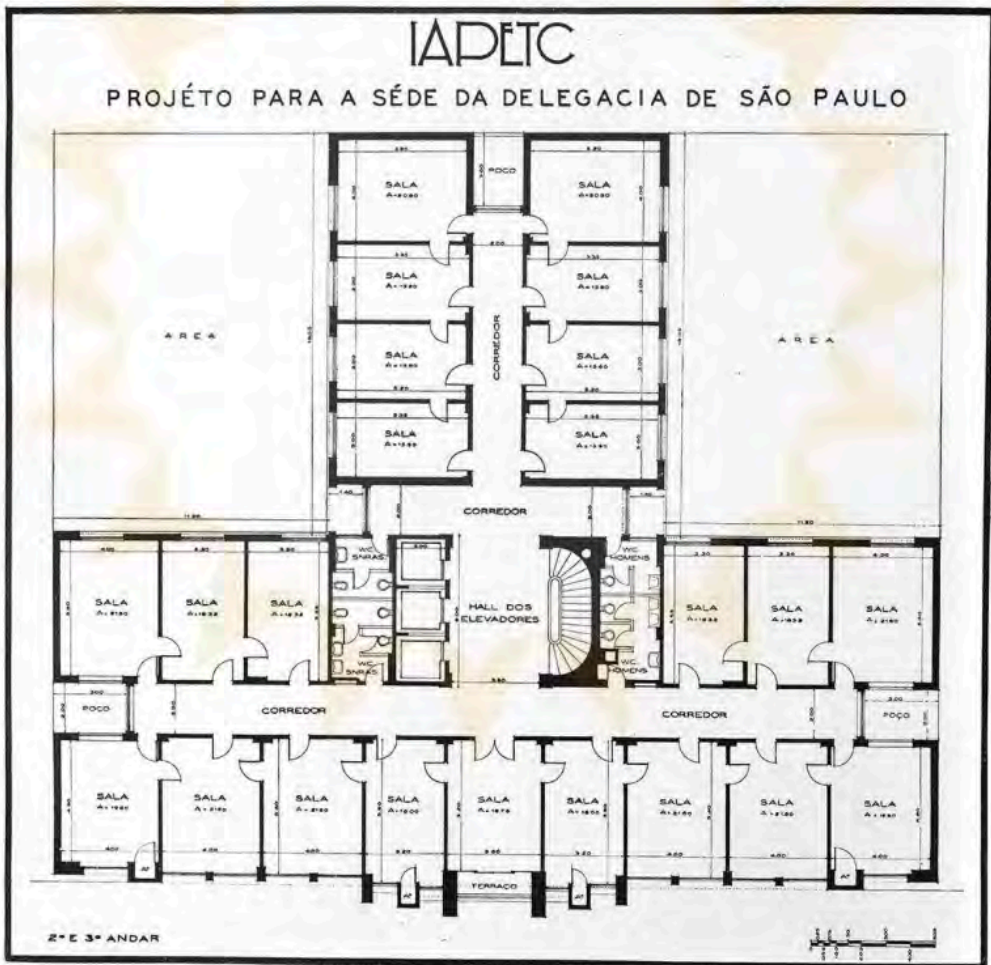
Nesse edifício de instalações das mais modernas, os serviços gerais do Instituto ocuparão além do andar terreo, mais os 3 primeiros andares, assim distribuídos:

Terreo: parte destinada ao publico com as subdivisões de Tesouraria, Benefícios, Fiscalisação, Arrecadação, etc..

1.º andar: sala do Delegado, sala de reuniões, carteira predial e varios salões para os restantes serviços administrativos.

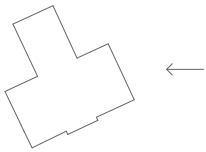
2.º e 3.º andar: nesses dois andares está instalado um amplo serviço médico, ocupando 46 salas com as varias especialidades médicas, estando esse serviço, devido às suas amplas instalações, apto para atender um grande numero de associados diariamente.

Do 4.º ao 14.º andar, ha cerca de 67 apartamentos destinados à locação e de tamanhos variados, dotados com as mais modernas instalações, entre as quais um sistema central de aquecimento electrico.





56 INSS Gebäude in der Avenida Nove de Julho in den 1940er Jahren



INSS Gebäude

Avenida  
Nove de Julho

Das Regierungsgebäude galt als Vorbote für die Hochhäuser, welche die Avenida Nove de Julho in den darauffolgenden Jahren säumten. Um ein Gefühl dafür zu bekommen, in welcher Geschwindigkeit São Paulo gewachsen ist, ist hier ein Vergleich der Umgebung des INSS Gebäudes. In der Abbildung 56 sieht man eine Luftbildaufnahme aus den 1940er Jahren. Zu dieser Zeit gab es an der Avenida Nove de Julho kaum hohe Bauten. Die Straße wurde gesäumt von ein- bis zweistöckigen Häusern. Abbildung 57 zeigt das INSS Gebäude aus einem anderen Blickwinkel. Obwohl die Blickrichtungen unterschiedliche sind, erkennt man wie stark sich die Bebauungsstruktur rund um das Regierungsgebäude verändert hat. Die kleinen Bauten sind Hochhäusern gewichen und das COPAN Haus, welches Oscar Niemeyer in den 60er Jahren plante, wurde bereits errichtet.



57 Sicht über das Tal nach 1966

Wie viele der Hochhäuser im Zentrum São Paulos, wurde auch das Regierungsgebäude in den 1980er-Jahren verlassen. Bis 1997 war das Gebäude ein Leerstand, bevor es im Zuge der ersten Zentrumsbesetzungen Ende der 90er-Jahre als erstes Hochhaus von dem Fórum dos Cortiços okkupiert wurde. Diese Gruppierung blieb darauffolgend mit circa 150 Familien für sieben Jahre in dem Gebäude und handelte noch in den 90er-Jahren einen Deal mit der Regierung aus, um das verlassene INSS Gebäude umzuplanen.

In den Jahren der Besetzung zerteilte sich die Organisation in drei Gruppen. Aus dieser Teilung ergab sich auch MSTC. In der Umplanung des Regierungsgebäudes übernahm jede der drei Bewegungen die Verantwortung für einen der neu geplanten Gebäudeteile. Gemeinsam mit *assessoria técnica Ambiente* und den Bewohner:innen wurde Anfang der 2000er-Jahre ein Umbau für das Gebäude geplant. Im Zeitraum von 1999 bis 2004 wurden die entsprechenden Unterlagen erarbeitet und eingereicht, bevor die Bewohner:innen das Gebäude im Jahr 2004 freiwillig räumten, um die anschließenden Renovierungsarbeiten sowie die Errichtung des Residencia INSS<sup>131</sup> vorzubereiten.<sup>132</sup>

Doch leider kam es nie zu Umbauarbeiten, da das ursprünglich als profitabel eingeschätzte Projekt

ins Stocken geriet und eingestellt wurde. Weder die Sanierungsarbeiten, noch die neuen Pläne wurden genehmigt und das Haus wurde unter Denkmalschutz gestellt. Damit blieb das Gebäude wieder leer und wurde nur sporadisch von Leuten bewohnt oder von Drogendealer:innen und Konsument:innen genutzt. Im Jahr 2006 fing das Gebäude Feuer und schwere Schäden am Haus ließen die Aussicht auf eine Sanierung weiterhin schwinden.<sup>133</sup> Durch den wachsenden Unmut wurde für den ehemaligen Regierungsbau eine Besetzung geplant. Wie beim Hotel Cambridge werden die Bewegung MSTC und ihre Mitglieder wieder vor die gleichen Aneignungsfragen im Zuge der Besetzung gestellt.

### A | Wie komme ich zu Leerstand?

Am 30. September 2016, nachdem der Leerstand noch von mindestens vier Organisationen besetzt wurde, gelang es MSTC das Gebäude wieder zu besetzen, wodurch die Ocupação 9 de Julho gegründet war.

### B | In welchem Zustand ist das Gebäude?

Das Gebäude war gezeichnet vom Verfall der vergangenen Jahre. Dieser Verfall zeigte sich unter anderem darin, dass die Dächer undicht waren und kleine Bäume aus den Terrassen wuchsen. Zusätzlich zu den abgeschlossenen Räumen, fehlenden,

131 Wohnhaus INSS

132 Vgl. Stevens 2018, 466-467.

133 Vgl. ebda., 467.



vermutlich gestohlenen, Türen und mit Müll gefüllten Zimmern schimmelte das Gebäude an unterschiedlichen Stellen.<sup>134</sup>

Ungefähr 50 Familien besiedelten das Bauwerk im Jahr nach seiner Besetzung. Mehr als die Hälfte des Hauses stand damals jedoch noch leer, bis das Hotel Cambridge im Zuge der Umbauarbeiten 2017 geräumt werden musste. Diese Räumung bedeutete einen Vorteil für die *Ocupação 9 de Julho*, da viele Bewohner:innen des Hotel Cambridge auf andere Besetzungen von MSTC aufgeteilt wurden.

Daher befand sich vor der Umsiedelung aus dem Hotel Cambridge noch viel Leerstand in der *ocupação*<sup>135</sup>. Besetzer:innen zu finden, die sich der Verantwortung der Organisation hingeben wollen erweist sich für eine Besetzung und für die dafür verantwortlichen Organisationen oft als schwierig. Neben strengen Vorgaben der Gruppierung und den damit einherkommenden Pflichten, gilt es sich politisch zu engagieren. Neue Mitglieder müssen ständig neu angeworben werden und es gibt beinahe immer mehr Personen, die wieder zurück in mietbasierte *cortiços*<sup>136</sup> gehen. Im Zuge der INSS-Besetzung dauerte es mehr als zwei Jahre, bis das Gebäude vollständig durch Bewohner:innen genutzt wurde. Der Leerstand innerhalb einer Besetzung ist ein Thema, dass präsent ist, aber über welches dennoch wenig gesprochen wird. Auch in der Besetzung des Hotel Cambridge gab es immer wieder verlassene und leer stehende Räume.

### C | Was sind die ersten Punkte?

Mit der Leerräumung des ehemaligen Hotel Cambridge füllte sich die *Ocupação 9 de Julho* aber schnell, in kürzester Zeit wurden aus 50 Familien 160 Familien und der Umbauprozess begann dadurch erneut. Über wenige Monate wurde das Gebäude großzügig instand gesetzt, Müll wurde entsorgt, Strom und Wasser angeschlossen, Löcher in den Wänden geschlossen, ausgemalt und Böden neu verlegt. Die Ausgangslage des ehemaligen Regierungsbaus war denkbar schlecht, durch den jahrelangen Verfall und den Brand im Jahr 2006 war das Gebäude in einem stark ruinösen Zustand.<sup>137</sup>

Dennoch begannen die Bewohner:innen im Sinne der Kollektivität die *Ocupação 9 de Julho* in eine bewohnbare Position zu bringen.



59



60



61



62 erste Schritte im Aneignungsprozess

134 Vgl. ebda., 468.

135 Besetzung

136 Haus, das als Gemeinschaftsunterkunft für die arme Bevölkerung dient

137 Vgl. ebda., 470-471.

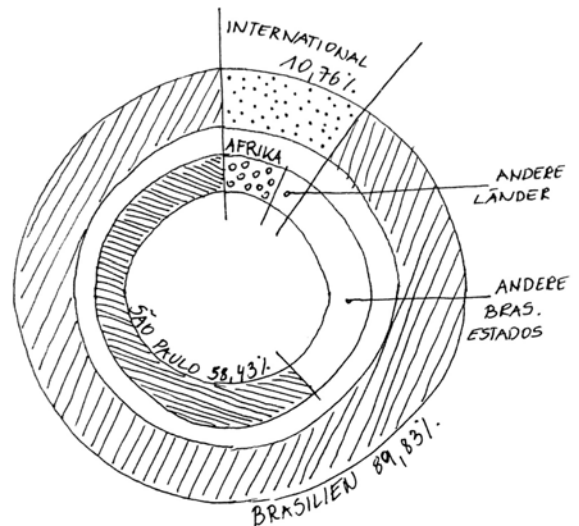


## D | Was kann das Gebäude leisten?

Die Umstände waren in der Ocupação 9 de Julho andere als im ehemaligen Hotel Cambridge. Es gab keine Suiten, sondern großflächige Büroräume, medizinische Räume und ehemalige Apartments. Die Mitglieder der Organisation begannen, geteilte Badezimmer einzurichten. Ziel war es, die Räumlichkeiten, wie auch im Hotel Cambridge, für Wohnzwecke zu nutzen. Außerdem wurde das dritte Geschoss für Allgemeinräume eingerichtet. Im weiteren Verlauf entwickelten sich dort unter anderem eine Gemeinschaftsküche, ein Seminarraum sowie Büroräumlichkeiten von MSTC. Über das dritte Stockwerk bestand zudem eine Verbindungsbrücke in den Garten, die heute als Hauptzugang zum Gebäude genutzt wird.

Im Jahr 2019 ist die Ocupação 9 de Julho für 138 Familien beziehungsweise 347 Personen zu einem Wohnort geworden. Ungefähr 90 % der Bewohner:innen stammen aus Brasilien, mehr als die Hälfte davon direkt aus São Paulo, was unterstreicht, dass die paulistanische Wohnungsnot ein lokales wie auch nationales Problem ist.<sup>138</sup>

<sup>138</sup> Vgl. MSTC/Escola da Cidade/O grupo inteiro 2019.



63 Einwohner:innen Aufschlüsselung Ocupação 9 de Julho



66



67 Eindrücke aus der Summer School 2017



68 Verortung der Ocupação 9 de Julho | 1.1750

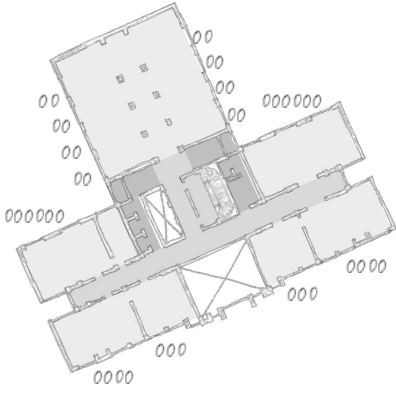
Da die Ocupação 9 de Julho durchaus als erfolgreiche Besetzung bezeichnet werden kann, stellt sich die Frage, was das Gebäude für seine Bewohner:innen leistet. Während sich die ersten Schritte einer Besetzung auf die „Hardware“ und die Schaffung eines menschenwürdigen Lebensraumes konzentrieren, folgt in der nächsten Phase die Aneignung und Nutzung der neu gewonnenen Räumlichkeiten, die „Software“. Dabei geht es darum, die Wünsche und Bedürfnisse der Bewohner:innen zu ermitteln und gleichzeitig die räumlichen Potenziale des Gebäudes auszuschöpfen.

Das Planmaterial der Abbildung 69 wurde für eine Summer School 2017 des Instituts für Wohnbau der Technischen Universität Graz (*i\_w*, TU Graz) der Faculdade de Arquitetura e Urbanismo e de Design der Universidade de São Paulo (FAU-USP) und der Brandenburgerischen Technischen Universität (BTU) zur Verfügung gestellt. Damals lebten 296 Personen beziehungsweise insgesamt 93

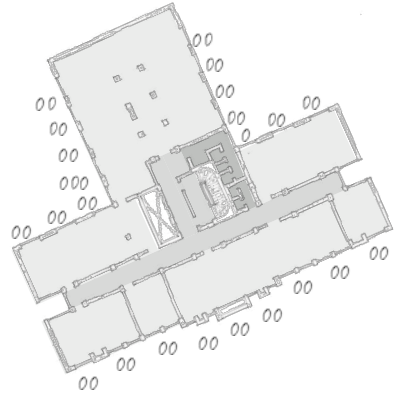
Familien im Haus. Zu diesem Zeitpunkt konnten noch nicht alle Räumlichkeiten genutzt werden und die Ocupação 9 de Julho befand sich noch in ihrer Entwicklung. Die Grundrisse geben einen Überblick über die Gebäudestruktur sowie über die Anzahl der Personen, welche die einzelnen Gebäude-teile im Jahr 2017 bewohnten oder nutzten. Da im Zuge der Summer School noch nicht alle Bereiche erschlossen werden konnten, zeigen die Pläne das Erdgeschoss bis hin zum achten Stockwerk. Abweichungen in der Nutzungsdichte im Vergleich zum Jahr 2026 sind daher möglich.

- Person
- ▨ 2017 noch gesperrte Flächen
- Wohnflächen
- Erschließungsfläche
- Hausgemeinschaftsflächen

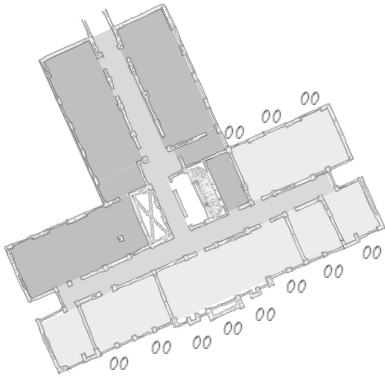
1.OG



2.OG



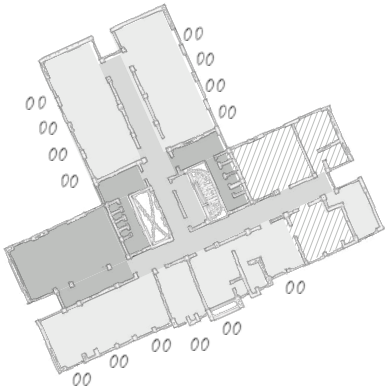
3.OG



4.OG



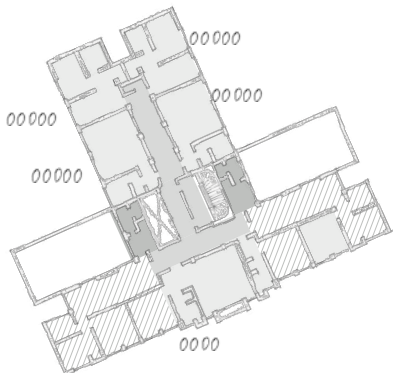
5.OG



6.OG



7.OG



8.OG





70



71



72



73 Vorher - Nachher Zustand von Räumen

Die Bilder zeigen den Individualisierungs- und Adaptierungsprozess innerhalb der Besetzung. Ähnlich wie im Hotel Cambridge liegt es an den Bewohner:innen selbst, ihre privaten Räume zu gestalten und an ihre Bedürfnisse anzupassen. Bereits 2024 verfügten beinahe alle Wohnungen über private Bäder und Küchen.

Neben den Wohneinheiten entstanden auch gemeinschaftlich genutzte Flächen in den unteren Stockwerken.

Eine der wichtigsten Anforderungen und zugleich ein zentraler Ausgangspunkt der wohnungslosen Bewegungen ist die Schaffung leistbaren Wohnraums im Zentrum. Auch in der Ocupação 9 de Julho wird ein monatlicher Beitrag erhoben, um den Erhalt des Gebäudes zu sichern.

Zur Erinnerung: während das Durchschnittseinkommen in São Paulo im Jahr 2024 bei 2.662 R\$ (mit dem durchschnittlichen Wechselkurs des Jahres 2024 entspricht das 456,74 €)<sup>139</sup> im Monat lag<sup>140</sup>, betrug der durchschnittliche Mietpreis pro m<sup>2</sup> 57,59 R\$<sup>141</sup> (mit dem durchschnittlichen Wechselkurs des Jahres 2024 entspricht das 9,88 €)<sup>142</sup>. Im Jahr 2024 reichte das durchschnittliche Monatseinkommen somit lediglich aus, um sich eine Mietwohnung mit einer Fläche von 46,22 m<sup>2</sup> leisten zu können. Im Vergleich dazu lag die monatliche Abgabe für Bewohner:innen der Ocupação 9 de Julho im Jahr 2024 bei durchschnittlich etwa 220,00 R\$<sup>143</sup> (mit dem durchschnittlichen Wechselkurs des Jahres 2024 entspricht das 37,75 €)<sup>144</sup>. Dies entspricht rechnerisch einer Wohnfläche von lediglich 3,82 m<sup>2</sup> im paulistanischen Vergleich.

Da den Bewohner:innen innerhalb der Besetzung jedoch ganze Wohneinheiten zur Verfügung stehen, lässt sich im Umkehrschluss sagen, dass die monatliche Abgabe von 220,00 R\$ nur etwa 8,3 % des durchschnittlichen Einkommens in São Paulo ausmacht. Dieser Wert liegt deutlich unter der 30 %-Grenze, die von der OECD als Richtwert für leistbares Wohnen festgelegt wurde.

139 Vgl. Österreichische Nationalbank o.J.

140 Vgl. sp.gov.br 2025.

141 Vgl. Fuentes 2025.

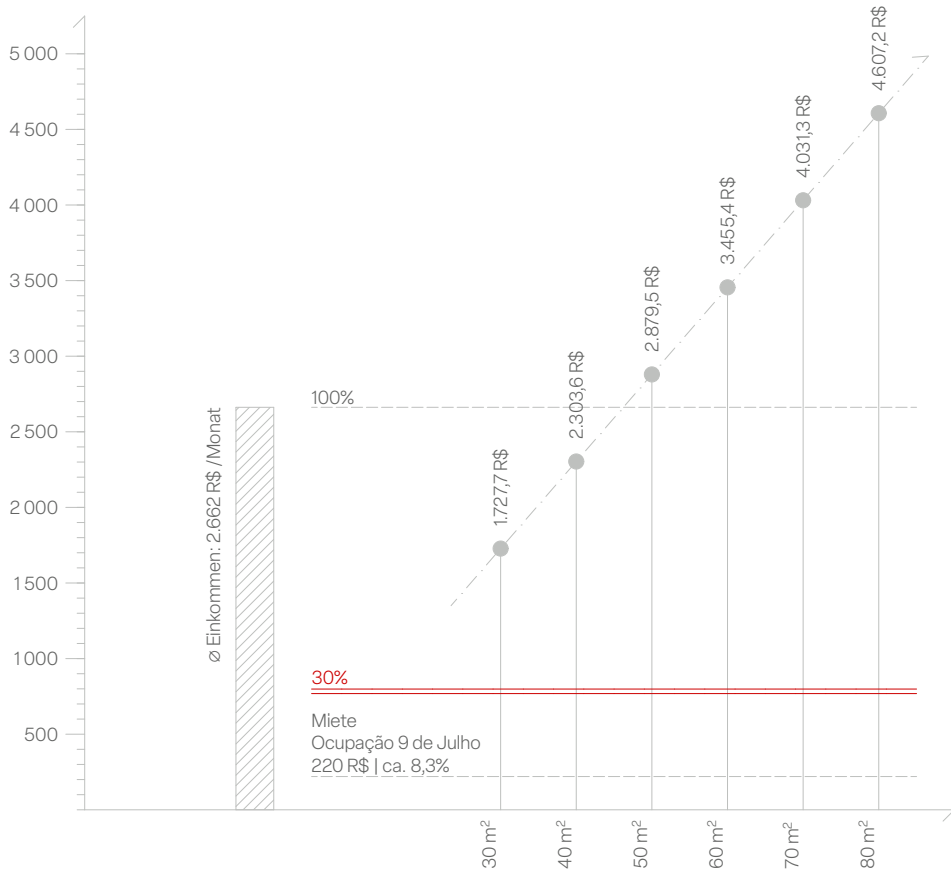
142 Vgl. Österreichische Nationalbank o.J.

143 Information durch ein Gespräch mit einer Verwalterin von MSTC

144 Vgl. Österreichische Nationalbank o.J.

 durchschnittliches Einkommen in São Paulo 2024  
2.662 R\$/Monat

 durchschnittliche Miete in São Paulo 2024  
57,59 R\$/m² im Monat





75 Galeria Reocupa

### E | Was wollen die Nutzer:innen und wie fügt sich das Haus in die Nachbarschaft ein?

Über dem reinen Wohnzweck hinaus deckt das ehemalige Regierungsgebäude unterschiedlichste Anforderungen ab.

Der Gemeinschaftsgarten innerhalb der Mauern der Besetzung versorgt die hauseigene Küche, „Cozinha Ocupação 9 de Julho“<sup>145</sup>, mit Obst und Gemüse. Die Küche selbst ist ein 2017 gegründetes Gemeinschaftsprojekt von MSTC, welches sich der Politik der Umverteilung, dem Null-Abfall-Prinzip und der Lebensmittelsicherheit widmet. „Quem ocupa cuida“<sup>146</sup>, ein Satz, der in allen Räumen der Küche zu finden ist, dient gleichzeitig als Leitfaden für MSTC. Das Projekt versucht, ein solidarisches Miteinander zu schaffen, das sowohl den Bewohner:innen der Besetzung als auch der umliegenden Gemeinde zugutekommt. Mit öffentlich zugänglichen, sonntäglichen Mittagessen hat die Küche dem Kampf um Wohnraum in São Paulo zusätzliche Sichtbarkeit verschafft.

145 Küche der Ocupação 9 de Julho

146 Wer besetzt, kümmert sich.

Ein weiteres wichtiges Instrument zur Sichtbarmachung der Anliegen von MSTC ist die Einbindung von Kunst und Kultur. Im Erdgeschossbereich, dem ehemaligen Foyer von INSS, der Ocupação 9 de Julho befindet sich seit 2018 die Galeria Reocupa, in der Künstler:innen eine Repräsentationsfläche zur Präsentation ihrer Arbeiten geboten wird. Die erste Ausstellung der sogenannten Galeria Reocupa zeigt unter dem Namen „Esquizofrenia da forma e do êxtase“<sup>147</sup> die Werke des Künstlers Nelson Felix, die während eines 24-stündigen Aufenthalts in der Besetzung entstanden sind.

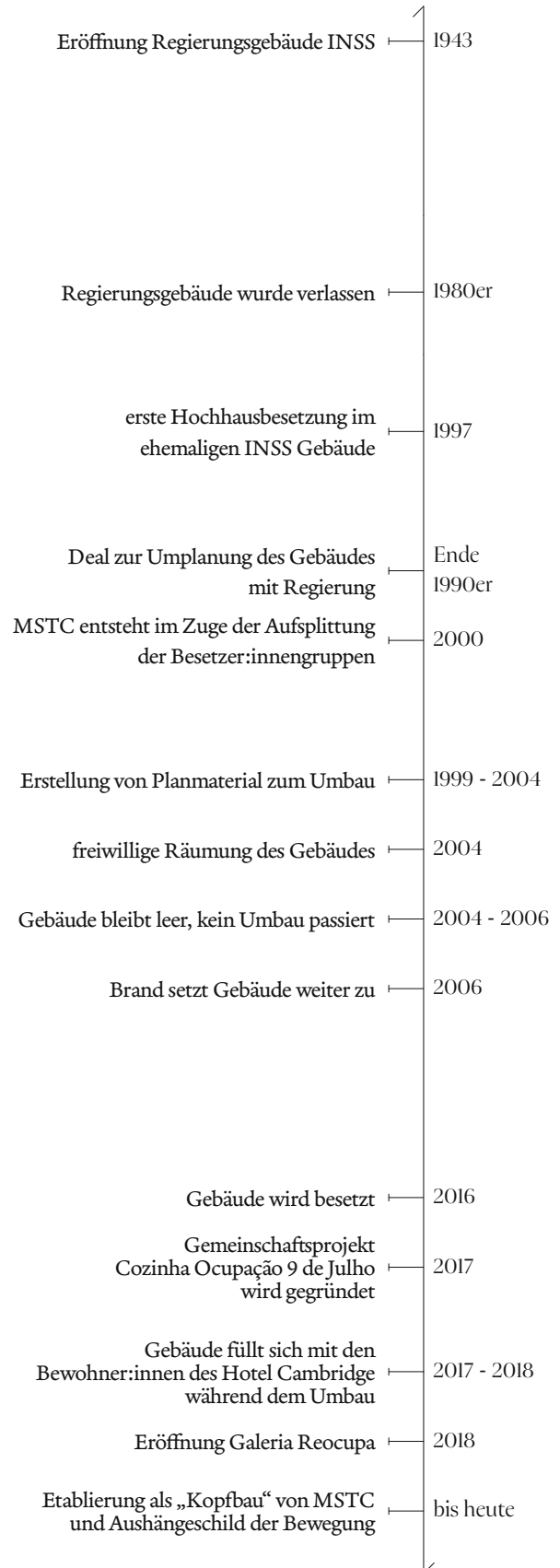
Des Weiteren bemüht sich das MSTC um Kooperationen mit Universitäten und anderen Bildungseinrichtungen. Auf diese Weise werden neue Ansätze in Lehre und Praxis gefördert, Diskussionen sowie Forschung über die tatsächlichen Bedürfnisse der Gesellschaft angeregt und Studierenden Möglichkeiten eröffnet, sich politisch und sozial zu engagieren, indem sie zur Reaktivierung leerstehender Stadträume beitragen.

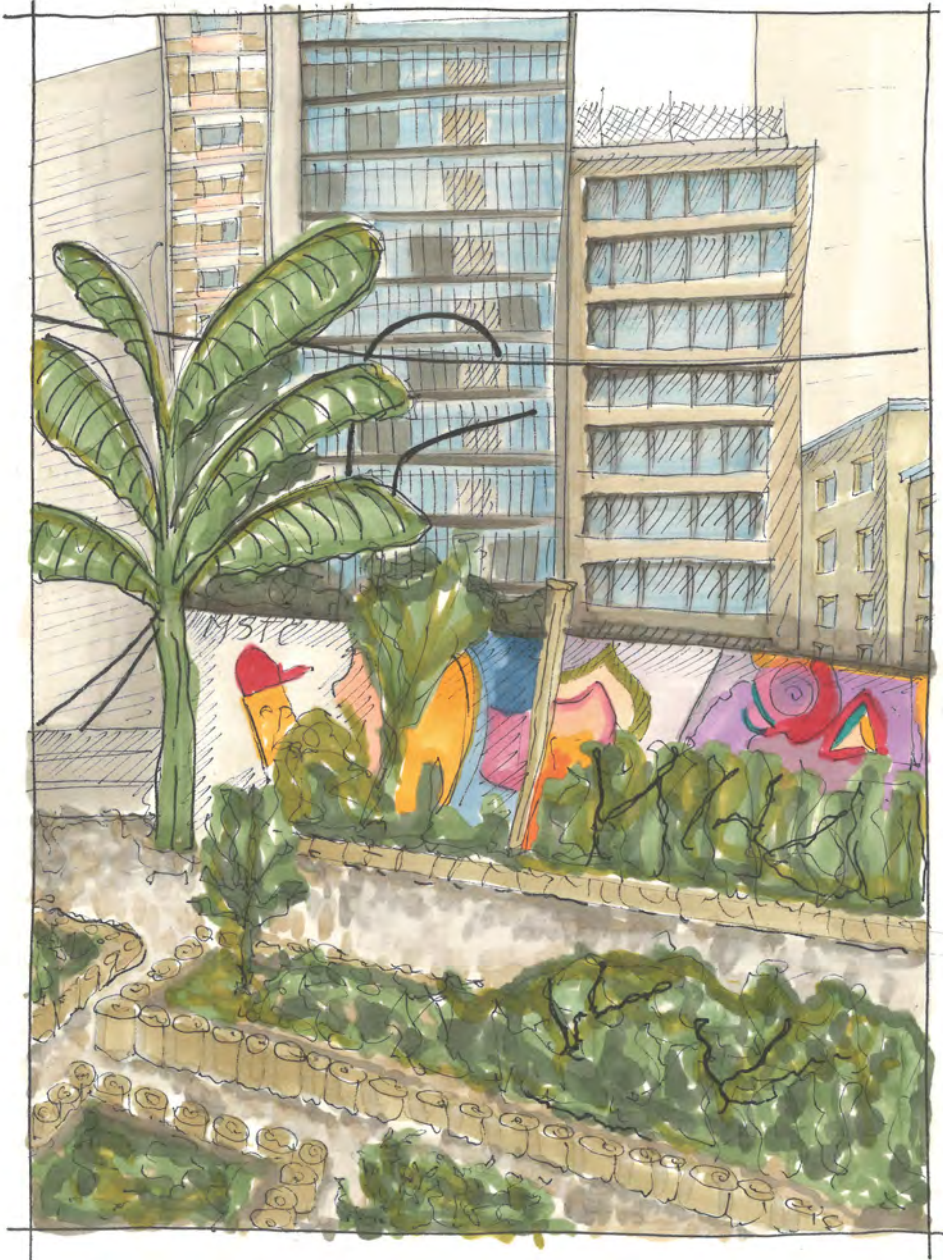
147 Schizophrenie der Form und der Ekstase



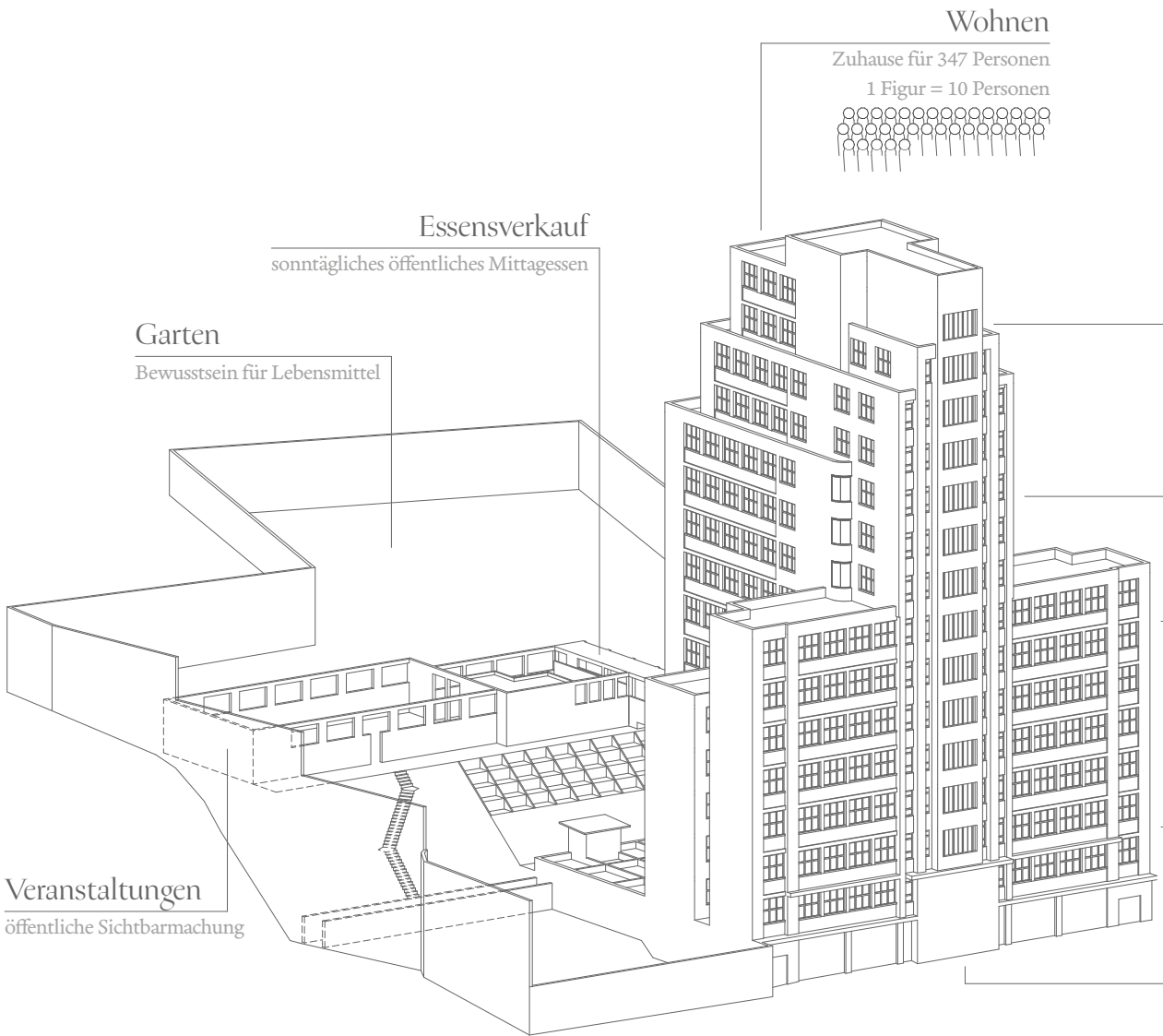
Zusammenfassend noch einmal ein zeitlicher Überblick über die Entwicklungen des ehemaligen Regierungsgebäudes. Über einen Zeitraum von mehr als 80 Jahren wandelte sich dieser architektonische Vorreiter an der Avenida Nove de Julho von einem staatlichen Bau hin zu einer erfolgreichen Besetzung, welche sich nach wie vor aktiv für die Sichtbarmachung der Anliegen von Wohnungslosenbewegungen einsetzt. Dieser Transformationsprozess verdeutlicht nicht nur die bauliche Anpassungsfähigkeit der Struktur, sondern auch die soziale und politische Dimension von Architektur im urbanen Kontext.

Im Zuge dieser Entwicklung stellt sich abschließend die letzte Frage des Aneignungsprozesses: „Wie wird das Gebäude angenommen?“ Dabei geht es nicht allein um die physische Nutzung der Räume, sondern vielmehr um deren soziale, kulturelle und kollektive Bedeutung für die Bewohner:innen. Die Aneignung zeigt sich in der alltäglichen Praxis, in der Organisation des Zusammenlebens, in gemeinschaftlichen Projekten sowie in der individuellen Gestaltung der privaten Räume. Gleichzeitig wird das Gebäude zu einem Ort politischer Artikulation, an dem Forderungen nach leistbarem Wohnraum sichtbar gemacht und aktiv verhandelt werden.





79 Zeichnung Garten Ocupação 9 de Julho



## F | Wie wird das Haus angenommen?

Abschließend lässt sich sagen, dass sich die Nutzung und die Evaluierung, wie das Haus angenommen wird bei der Ocupação 9 de Julho anders beantworten lässt als bei dem ehemaligen Hotel Cambridge, da es nach wie vor selbstverwaltet ist.

Die Besetzung entwickelte sich als Hauptsitz der Organisation. Neben menschenwürdigem Wohnraum für ungefähr 350 Personen, schafft es die *ocupação* auch nach wie vor die „Mietpreise“ oder monatlichen Abgaben niedrig zu halten.

Durch die gemeinschaftliche Arbeit, *mutirão*, und das Zusammenhelfen haben 2024 beinahe alle Wohnungen ein eigenes Bad sowie eine eigene Küche. Außerdem können auch komplexe handwerkliche Reparaturen dank der gemeinsamen Fachkenntnisse durchgeführt werden. Beispielsweise die Reparatur von alten Fenstern oder auch das Verlegen von Stromkabeln.

Zusätzlich erfolgt die Sichtbarmachung im öffentlichen Raum durch die sonntäglichen Mittagessen am Gelände der Besetzung. Diese werden phasenweise auch durch Live-Musik oder spezielle Veranstaltungen begleitet. Auch durch die Ausstellungsfläche im Erdgeschoss soll die Barriere zwischen Bevölkerung und Besetzung verringert und eine Entkriminalisierung erreicht werden.

Dazu trägt auch die Gemeinschaftsküche bei, welche im Zusammenhang mit dem Garten ein Bewusstsein für Lebensmittel schaffen soll und als weiteres Aushängeschild der Besetzung dient.

Das ehemalige Regierungsgebäude fungiert somit nicht mehr nur als gebaute Struktur, sondern als lebendiger Organismus, der durch seine Nutzer:innen kontinuierlich weiterentwickelt wird. Die Frage nach der Annahme des Gebäudes lässt sich daher auch als Frage nach Identifikation, Teilhabe und kollektiver Verantwortung verstehen, Aspekte, die über den rein funktionalen Wohnwert hinausgehen und das Gebäude zu einem bedeutenden sozialen Raum innerhalb der Stadt machen. Bei der Ocupação 9 de Julho bleibt der Kampf um eine gerechtere Stadt nach wie vor das oberste Anliegen.

### Handwerkskunst

von MSTC gefordert

#### Bildung

Schulpflicht für Kinder von MSTC-Mitgliedern

#### Gesundheit

jedes Mitglied braucht eine Gesundheitskarte und einen aktuellen Impfpass

### Küche

Gemeinschaftsküche

### Ausstellungen

öffentliche Sichtbarmachung

*„ ‚No more retrofits for MSTC‘, Carmen claims. ‚Cambridge has cost us five years of battle, and who knows what will happen? Nove de Julho will a new pioneer, a ‚retrofit sem teto‘. We will do it ourselves, and show the state how to take care of its city and citizens!‘ “<sup>148</sup>*

*„ ‚Keine Nachrüstungen mehr für MSTC‘, fordert Carmen. ‚Cambridge hat uns fünf Jahre Kampf gekostet, und wer weiß, was noch passieren wird? Nove de Julho wird ein neuer Pionier sein, ein ‚retrofit sem teto‘. Wir werden es selbst tun und dem Staat zeigen, wie man sich um seine Stadt und seine Bürger kümmert!‘ “*



# Welche Erkenntnisse lassen sich aus dem Hotel Cambridge und der Ocupação 9 de Julho gewinnen?

Durch den enormen finanziellen Aufwand in São Paulo eine Wohnung zu finden, haben sich unterschiedlichste Paulistaner:innen zu Gruppierungen zusammengefunden, um sich dem immer komplexer werdenden Wohnungsmarkt und der wachsenden Anzahl an Leerständen im Zentrum zu widersetzen.

Die zwei von MSTC geführten Besetzungen Hotel Cambridge und Ocupação 9 de Julho demonstrieren den Prozess von der Hausbesetzungen bis hin zur heutigen Nutzung der Gebäude. Dabei werden die Besetzer:innen vor sechs elementare Fragen gestellt, die den Aneignungsweg begleiten.

Die ersten drei Fragen: „Wie komme ich zu Leerstand?“, „In welchem Zustand ist das Gebäude?“ und „Was sind die ersten Punkte?“ lassen sich bei beiden Gebäuden noch sehr ähnlich beantworten.

Die Gebäude werden meist in Form von Hausbesetzungen durch die Bewegung MSTC angeeignet. Dabei werden gezielt Gebäude besetzt, die im Sinne der Verfassung eine soziale Funktion erfüllen sollten, dieser jedoch nicht nachkommen und zudem häufig verschuldet sind. Auch der Zustand der beiden Gebäude war vergleichbar. Es handelte sich jeweils um länger leerstehende Gebäude, wobei sich die Ocupação 9 de Julho durch den jahrelangen Verfall und den Brand im Jahr 2006 in einem deutlich schlechteren Zustand befand.

Die ersten Maßnahmen sind ebenfalls ähnlich, Reinigung, Entsorgung von Müll sowie grundlegende Reparaturen wie die Wiederherstellung von

Wasser- und Stromanschlüssen. Insgesamt lässt sich festhalten, dass sich diese ersten drei Fragen vor allem auf die baulichen Gegebenheiten, die folgend im Modell als „Hardware“ bezeichnet werden, beziehen. Darunter fällt die Instandsetzung und grundlegende Nutzbarmachung des Gebäudes.

Die anschließende Frage, „Was kann das Gebäude leisten?“, führt bereits weiter. Sie thematisiert, inwiefern ein Gebäude für Wohnzwecke geeignet ist. In São Paulo sind die Gebäude häufig von derartiger Größe, dass die Organisationen, unabhängig von der ursprünglichen Nutzung des Bauwerks, Wohnfunktionen integrieren können. Im Hotel Cambridge war dies vergleichsweise einfach, da durch die vorhandenen Hotelzimmer bereits wohnähnliche Strukturen bestanden. Im ehemaligen Regierungsgebäude hingegen befanden sich in den unteren Geschossen großräumige Büroflächen, während die oberen Stockwerke luxuriöse Apartments enthielten. Dennoch konnte auch hier Wohnnutzung integriert werden.

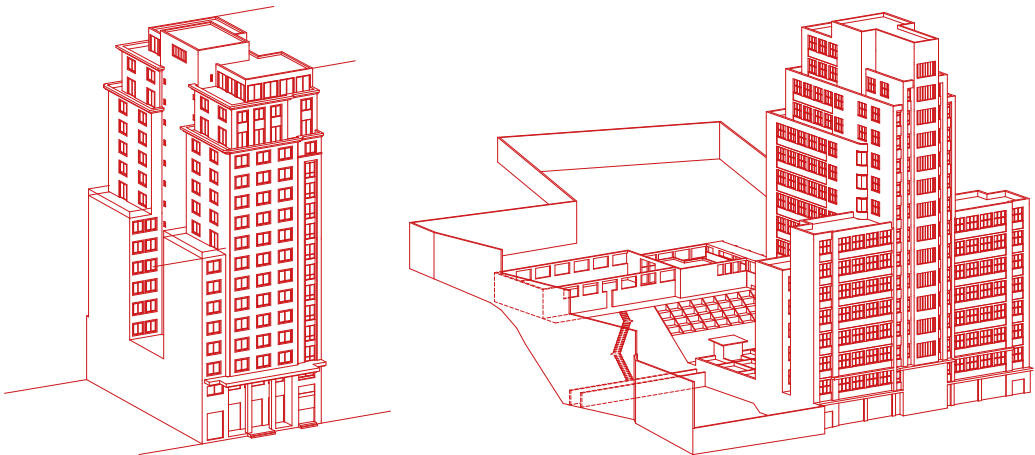
Die Frage „Was wollen die Nutzer:innen und wie fügt sich das Haus in die Nachbarschaft ein?“ lässt sich ebenfalls an beiden Gebäuden ablesen. Dabei sorgen unterschiedliche Faktoren für den Erfolg einer Besetzung und für das Entstehen einer Gemeinschaft rund um den Kampf für leistbares und zentrumsnahes Wohnen. Neben gemeinschaftlichen Projekten innerhalb der Besetzung ist es die Integration von Kunst und Kultur und das Bereitstellen leistbarer und privater Wohnräume.

Nur die letzte Frage, „Wie wird das Haus angenommen?“ zeigt einen wesentlichen Unterschied zwischen den beiden Projekten. Das Hotel Cambridge wurde schließlich staatlich gefördert und gab somit seine Selbstverwaltung auf. Nach etwa vier bis fünf Jahren Besetzung entwickelte es sich nicht mehr in die gleiche Richtung weiter wie die Ocupação 9 de Julho. Der Besetzungsprozess endet hier gewissermaßen mit der Integration in ein staatlich gefördertes Wohnbauprojekt. Im jetzigen Residencial Cambridge zeigt sich, dass sich die Funktionen zunehmend an den Bedürfnissen der Bewohner:innen orientieren, weshalb im weiteren Verlauf der Arbeit die Ocupação 9 de Julho vermehrt als Referenz herangezogen wird.

Im Gegensatz dazu wird die Ocupação 9 de Julho seit mittlerweile rund zehn Jahren weiterhin als Besetzungen genutzt. Ihr Anspruch geht über das reine Wohnen hinaus. Sie versteht sich als Teil eines politischen Kampfes für menschenwürdiges Wohnen und gegen Leerstand im Stadtzentrum. Die Ocupação 9 de Julho strebt weiterhin eine Öffnung nach außen und eine aktive Teilnahme am öffentlichen Diskurs an.

Anhand der Besetzungen in Brasilien wird im nächsten Schritt ein allgemeingültiges Modell entwickelt. Dabei soll insbesondere der Zugang zu Leerstand nicht auf illegale Besetzungen beschränkt bleiben. Vielmehr sollen alternative Wege aufgezeigt werden, um Leerstand zu aktivieren. Darüber hinaus soll der Umgang mit den Räumlichkeiten und die Nutzung und Bespielung dieser berücksichtigt werden. Es entsteht ein Modell, in dem Eigenleistung im Vordergrund steht und dadurch günstige Mietkonditionen ermöglicht werden.

Die paulistanischen Besetzungen von MSTC dienen in dieser Arbeit als Denkanstoß und als Ausgangspunkt, um Teilaspekte in einen regelkonformen und legalen Rahmen zu übersetzen. Obwohl das ursprüngliche Ziel die Beschaffung von günstigem Wohnraum ist, zeigt die Umsetzung in den *ocupações*, worin die Kollektivität der Bewohner:innen führen kann. Und wie Aneignung von Raum durch ein gemeinschaftliches Gefüge funktioniert.





# Ein mögliches Modell

Das zur Sprache-Bringen-Leistet, wer die Buchstaben neu aufstellt.

Peter Waterhouse in seinem Buch Z Ypsilon X, 2025



## Die Idee

Inspiziert durch die Hausbesetzungen des Hotel Cambridge und der Ocupação 9 de Julho wird der Prozess von der Aneignung bis hin zur aktuellen Nutzung als ortsunabhängiges Modell dargestellt.

Die Grundidee besteht darin, eine Organisation zu entwickeln, welche die Aneignung von leerstehenden Häusern vornimmt, jedoch nicht in Form illegaler Hausbesetzungen. Während MSTC in São Paulo als Nutzer:innengruppe auftritt und sich Gebäude durch Besetzungen aneignet, soll dieses Modell früher ansetzen. Es zielt darauf ab, bereits vor einer möglichen Besetzung einzugreifen und eine geordnete Übergabe von Leerständen zu ermöglichen.

Darauf aufbauend soll ein gemeinschaftlicher Prozess der Gebäudenutzung und -aufwertung initiiert werden, in den sowohl Nutzer:innen als auch Eigentümer:innen, aber auch weitere Beteiligte eingebunden sind. Als Vorbild dient dabei der Umgang von MSTC mit ihren Gebäuden, insbesondere deren Sichtbarmachung und aktive Bespielung. Im Zentrum stehen die sechs Fragen zur Leerstands-

eignung sowie der Aufbau einer Organisationsstruktur, die diesen Prozess trägt.

Das Modell schafft eine Rahmenbedingung, in der Eigentümer:innen leerstehende Gebäude freiwillig zur Nutzung zur Verfügung stellen. Anstelle klassischer Mietverhältnisse sollen lediglich die laufenden Kosten gedeckt sowie Rücklagen für Instandhaltung und mögliche Rückzahlungen gebildet werden. Ziel ist es, sowohl für zukünftige Nutzer:innen als auch für Eigentümer:innen Vorteile zu schaffen, um eine möglichst ausgewogene Lösung für alle Beteiligten zu erreichen. Gleichzeitig wird dadurch Leerstand aktiviert und verlassene Gebäude werden wieder genutzt und belebt.

Das übergeordnete Ziel besteht somit darin, eine Organisationsstruktur zu entwickeln, die auf Eigenleistung und leistbare Nutzungsmodelle setzt und einen neuen Ansatz bietet, um langfristigen Leerstand zu vermeiden und sinnvoll zu nutzen.



## Der Leitgedanke

Um das Ziel der Utopie und der damit verbundenen Organisation herunterzubrechen, dienen die folgenden drei Punkte als Leitsätze.

### *I. Eigentümer:innen entlasten.*

Als erster Gedanke gilt es, die Eigentümer:innen zu entlasten und zeitgleich Anreize zu schaffen seinen Besitz zur Benützung zur Verfügung zu stellen. Um dieses Gedankenexperiment zu ermöglichen, braucht es freistehende Häuser, welche keinen Eigenbedarf haben. Um im nächsten Schritt nun Besitzer:innen zu motivieren, ihre Häuser zu Wohnzwecken bereitzustellen, braucht es ein Verständnis dafür, welche finanziellen Entlastungen sich durch die Bereitstellung der Häuser ergeben.

Ein mögliches Beispiel könnte sein, wenn jemand ein Haus durch eine Erbschaft erhält, dieses aber im Moment finanziell schwer halten kann. Durch die Bereitstellung verliert man den Besitz nicht, und wird von allen Abgaben und Betriebskosten befreit, während das Gebäude durch die Bewohner:innen erhalten und instand gesetzt wird.

### *II. Nutzer:innengruppe stärken.*

Der zweite Grundsatz ist, die Nutzer:innen zu stärken, indem man ihnen günstige Mieten ermöglicht. Durch eine starke Gemeinschaft lässt sich das Potenzial der Gebäude bestmöglichst ausschöpfen, was im Umkehrschluss ein positiver Effekt für die Besitzer:innen ist. Im Vordergrund stehen hierbei die günstigen Mietkonditionen im Austausch für Arbeiten in Eigenleistung.

In Kooperationen mit Universitäten oder Freiwilligen, können Ideen zur Nachnutzung entwickelt werden und innovative Lösungsansätze entstehen.

### *III. Leerstand vermeiden.*

Der dritte Leitsatz steht für die Vermeidung von Leerständen. Durch die Belebung von ungenutzten Gebäuden wird Wohnraum in den Städten geschaffen, welcher durch die Bereitstellung der Eigentümer:innen zusätzlich zu leistbaren Mietpreisen angeboten werden kann. Außerdem werden Stadtteile belebt und Nachbarschaften gestärkt, indem die Gebäude zusätzlich zur Wohnnutzung weitere Funktionen aufnehmen können und somit die Umgebung aufzuwerten.

Neben den drei Leitsätzen ist ein weiteres zentrales Ziel der Organisation, ein breites öffentliches Publikum zu erreichen und dadurch ein neues Denkmuster bei Eigentümer:innen und Nutzer:innen zu etablieren: Kompromisse können für beide Seiten Vorteile schaffen.

Um dies zu erreichen und gleichzeitig ein Bewusstsein dafür zu schaffen, dass nicht jedes Gebäude für Wohnnutzung geeignet ist, soll auch die Möglichkeit in Betracht gezogen werden, verfügbare Gebäude mit alternativen Nutzungen zu bespielen.

Bedingt durch die Tatsache, dass es sich bei São Paulo um eine Millionenstadt handelt und sich die besetzten Gebäude überwiegend im Stadtzentrum befinden, handelt es sich dabei häufig um Hochhäuser, die unterschiedliche Nutzungen über viele Stockwerke hinweg aufnehmen können. Im verallgemeinerten Modell muss daher berücksichtigt werden, dass ein konventionelles Gebäude nicht dieselbe Anzahl und Vielfalt an Funktionen integrieren kann.

Um dennoch eine öffentliche Sichtbarkeit wie bei der Ocupação 9 de Julho zu gewährleisten, könnte ein Ansatz darin bestehen, unterschiedliche Nutzungsschwerpunkte auf mehrere Gebäude der neu gegründeten Organisation zu verteilen. Diese sollten sich auch daran orientieren, welche räumlichen

und strukturellen Potenziale das jeweilige Gebäude bietet. Dadurch kann die Identität einzelner Häuser gestärkt und das Gesamtprojekt gleichzeitig zugänglicher für die Öffentlichkeit gemacht werden.

So könnte ein Gebäude beispielsweise einen Ausstellungsraum beherbergen, während ein anderes, welches eine Gartenfläche bietet, für den Anbau von Obst und Gemüse oder sogar für Kleintierhaltung genutzt wird. Der Vielfalt an Nutzungen und Ideen sollen dabei bewusst keine Grenzen gesetzt werden. Entscheidend ist jedoch, dass sowohl Eigentümer:innen als auch Bewohner:innen den jeweiligen Nutzungen zustimmen.

Zusammenfassend bilden die drei Leitsätze sowie die gezielte Ausbildung von Gebäudeidentitäten die Grundlage für ein häuserübergreifendes Netzwerk. Unter der Koordination der Organisation kann so die Vernetzung von Eigentümer:innen und Nutzer:innen gefördert, Leerstand aktiviert sowie eine Revitalisierung von Stadtteilen und eine Nachverdichtung von Nutzungen ermöglicht werden.

## Die Parteien

Ein kurzer Überblick über die unterschiedlichen ineinandergreifenden Personengruppen, die diese Utopie ermöglichen und zusammen die Organisation als Pendant zur paulistanischen Gruppe MSTC bilden.

### Verwaltung

Eine übergreifende Verwaltungsstelle kümmert sich um die Zusammenbringung von besitzenden und zimmersuchenden Personen. Durch diese Stelle werden die Nutzungs- beziehungsweise Mietverträge aufgesetzt. Durch die Verwaltung wird das Gebäude auch auf ihre Nutzbarkeit geprüft und die Finanzierung der Instandsetzung wird geklärt.

Die Verwaltungsstelle ist in der Regel mit ein bis zwei Personen besetzt, die als Vollzeitkräfte angestellt und beispielsweise von der Stadt Graz oder einer Organisation wie der Caritas gestellt werden.

Die Verwaltung arbeitet eng mit der Kontrollgruppe zusammen.

### Eigentümer:innen

Bei den Besitzer:innen handelt es sich um Haus- oder Wohnungseigentümer:innen. In der Theorie sind das hier Personen, die ein standard Gebäude oder Wohnungen besitzen und aktuell nicht die finanziellen Mittel, die Zeit oder andere persönliche Gründe haben, um das Gebäude zu renovieren oder sich um eine Vermietung zu kümmern. Die Häuser entsprechen nicht dem aktuellsten Stand, sind nach einer Überprüfung und kleineren Reparaturen jedoch nutzbar.

Befinden sich die Gebäude in einem Zustand, in dem umfangreichere Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind, könnten mögliche Förderungen über die Verwaltung geklärt und beantragt werden, wodurch die Besitzer:innen ebenfalls entlastet werden.

### Kontrollgruppe

Die Kontrollgruppe unterstützt die Verwaltung. Hier wird eingeschätzt, welche Personen für das Zusammenleben geeignet sind, wer für eine Nutzfläche oder Wohnung in diesem Format in Frage kommt und welche weiteren Funktionen in den Häusern Platz haben. Außerdem werden die Mitglieder der Häuser unterstützt und es wird kontrolliert, ob die Regeln in den Gebäuden eingehalten werden, damit der Wert der Immobilie nicht sinkt. Des Weiteren werden von hier aus Events geplant, die zur Aufklärung und Sichtbarkeit des Vorhabens dienen.

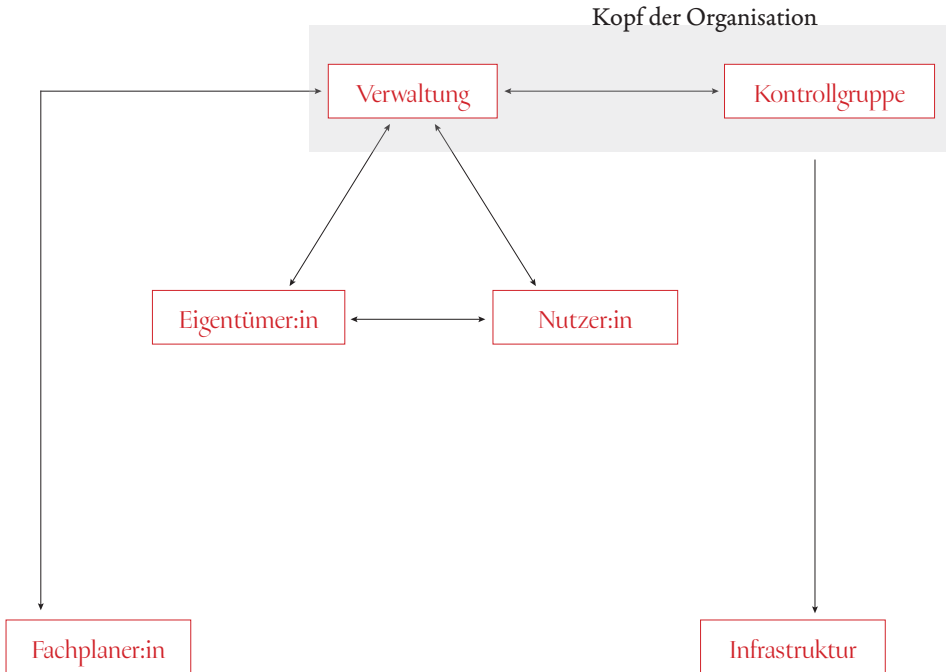
Diese Gruppe setzt sich aus Mitgliedern zusammen, welche die Organisation unterstützen und eventuell auch selbst Räumlichkeiten beziehen oder verwenden.

### Nutzer:innen

Geplagt von steigenden Mietpreisen und einem immer komplexer werdenden Wohnungsmarkt handelt es sich hierbei um Personen, welche sich den Mietpreisen widersetzen möchten und sich weigern, immer höher werdende Mietpreise zu bezahlen.

Als Devise gilt, anstatt ausschließlich mit Geld zu bezahlen in Eigenleistung die Gebäude zu beleben und aufzuwerten und somit ein angenehmes Lebens- und Benutzungsumfeld bei günstigen Konditionen zu schaffen.

Bei den Nutzer:innen handelt es sich um Personen, die sich die Betriebskosten und notwendige Abgaben finanziell leisten können.



## Fachplaner:innen

Die Fachplaner:innen werden durch die Verwaltung organisiert und bewerten die Gebäude, die von den Besitzenden zur Verfügung gestellt werden.

Notwendige Reparaturen, die aus Haftungsgründen nicht in Eigenleistung erledigt werden können, werden durch Professionist:innen ausgeführt. Nachdem das Gebäude offiziell freigegeben wurde, kann es von den Nutzer:innen bezogen und weiter saniert werden.

## Infrastruktur

Überschüssige freie Flächen eines Gebäudes können nun dabei helfen, den Häusern der Organisation unterschiedliche Schwerpunkte zuzuweisen, um somit eine Vielfalt an Optionen zu schaffen. Durch die Größe der Ocupação 9 de Julho gelingt es in Brasilien, mehrere Funktionen in ein Gebäude zu integrieren. In kleineren Städten oder Gemeinden könnte ein Gebäude nicht alle Funktionen aufnehmen, weshalb die Häuser verschiedene Schwerpunkte bekommen. Die Grundidee ist Flächen auch für die Öffentlichkeit zugänglich zu machen, um die Orte zusätzlich zu beleben.

## Sechs Schritte

Die Vorgehensweise, welche sich an jene aus São Paulo anlehnt, lässt sich in sechs Schritte aufteilen. Beginnend mit der Frage der Leerstandsbeschaffung führen die Phasen im Idealfall zu einer vollwertigen Gebäudenutzung, welche nicht zwingend dem reinen Wohnbedarf gewidmet sein muss.

**A** Wie komme ich zu Leerstand?

Im ersten Schritt wird die Frage der Gebäudebeschaffung geklärt. Wie eben schon präsentiert, werden Gebäude in diesem Modell nicht besetzt, sondern freiwillig durch die Besitzer:innen zur Nutzung abgegeben.

- **Abgabe zur Benutzung**
- **Erbschaft**
- **Spende**

**C** Was sind die ersten Punkte?

Im Schritt C werden zuerst notwendige Reparaturen durch Fachplaner:innen ausgeführt. Sollten keine Maßnahmen notwendig sein, wird das Gebäude durch die Expert:innen freigegeben. Danach wird der Schlüssel an die Organisation übergeben und die Organisation darf das Gebäude mit den zukünftigen Nutzer:innen betreten. Mit Schritt C endet auch die generelle Instandsetzung des Gebäudes und die „Hardware“ ist für die Bespielung bereit.

- **Instandsetzung des Gebäudes oder Freigabe zur Benutzung**
- **Schlüsselübergabe**
- **Aufräumarbeiten**

**B** In welchem Zustand ist das Gebäude?

Nachdem das Gebäude der Organisation zur Verfügung gestellt wurde, geht es darum den Gebäudezustand zu überprüfen. Ist das Haus gefahrlos betretbar? Gibt es Schäden am Gebäude die durch Professionist:innen repariert werden müssen?

- **Strom- und Wasserversorgung prüfen**
- **Schäden am Gebäude**
- **Schimmel und Ungeziefer**

**D** Was kann das Gebäude leisten?

Nachdem die wichtigsten Arbeiten durchgeführt wurden, ermitteln die zukünftigen Bewohner:innen und Nutzer:innen, wie die Räumlichkeiten nun bespielt werden könnten. Wo ist Wohnen möglich? Besitzen die Wohnungen oder das Haus Anschlüsse für Küchen oder Bäder? Wie werden die Räume vergeben und welche bleiben für die Allgemeinheit offen?

- **Grundrisse einschätzen**
- **Bespielung**
- **Vergabe der Räumlichkeiten**

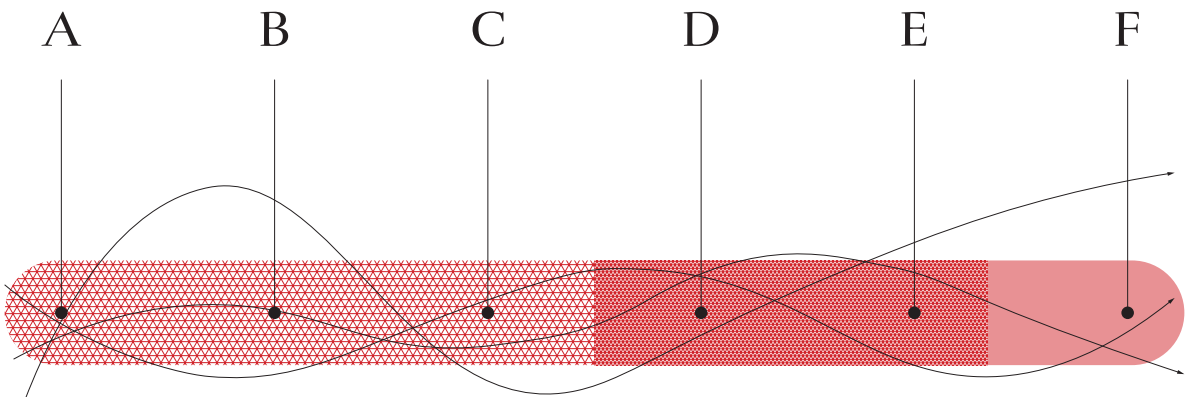
**E** Was wollen die Nutzer:innen und wie fügt sich das Haus in die Nachbarschaft ein?




Nachdem die Nutzer:innen entschieden haben, wie die Räumlichkeiten aufgeteilt werden, wird im Schritt E die Frage gestellt, was das Gebäude nun für die Nutzer:innen und darüber hinaus auch für die Nachbarschaft leisten kann.

- **Partizipative Prozesse**
- **Einbeziehen der Umgebung**

**F** Wie wird das Haus angenommen?

Im letzten Schritt soll der Vorgang nun evaluiert werden. Dabei stellt sich die Frage, wie das Gebäude durch die Nutzer:innen und ihre Umgebung bespielt und angenommen wird. Beziehungsweise welche Leistungen das Gebäude nach dem Anpassungsprozess für alle Beteiligten erbringen kann.



-  Hardware
-  Software
-  Evaluierung

- \*1 **Hardware** = Instandhaltung des Gebäudes, Gebäudehülle
- \*2 **Software** = Bespielung des Gebäudes
- \*3 **Evaluierung** = Annahme des Gebäudes

## Ein möglicher Ablauf

Folgend wird ein exemplarischer Ablauf gezeigt, in welchem die sechs Schritte durchgedacht werden.

Person X besitzt ein Gebäude, welches nicht den aktuellen Standards entspricht, weshalb die (Wohn-)Einheiten nicht oder nur schwer vermietet werden können. Person A, Person B, Person C und Person D sind unabhängig voneinander auf der Suche nach Räumlichkeiten, lehnen aber zu hohe Preise ab. Alle vier sind handwerklich begabt und engagiert.

Eine zentrale Anlaufstelle bringt sowohl besitzende als auch wohnungssuchende Personen zusammen und übernimmt dabei eine Moderationsrolle. Hier können Gebäude angeboten und passende Räume gesucht werden. Die Vermittlungsstelle organisiert zudem den rechtlichen Rahmen. Sie unterstützt bei der Erstellung von Mietverträgen, klärt Konditionen und dient als Ansprechpartnerin. An diesem Punkt werden die Beteiligten zusammengeführt.

Zunächst wird der Gebäudezustand geprüft und es wird entschieden, welche Arbeiten in Eigenleistung erledigt werden können und welche aus rechtlicher Sicht von Fachkräften durchgeführt werden müssen. Anschließend werden notwendige Reparaturen umgesetzt oder das Gebäude freigegeben. Folgend beginnen die zukünftigen Bewohner:innen das Gebäude aufzuräumen und instand zu setzen.

Im nächsten Schritt wird geprüft, ob eine Wohnnutzung möglich ist oder alternative Nutzungen sinnvoller sind. Zudem wird geklärt, wie viele Personen das Gebäude aufnehmen kann und ob Flächen für öffentliche oder externe Nutzungen zur Verfügung stehen.

Durch Umgebungsanalysen und partizipative Prozesse wird danach eingeschätzt, wie man das Gebäude zusätzlich nutzen könnte, um einen Mehrwert für die Umgebung zu schaffen. Leere und freie Flächen können an Dritte vergeben werden und die „Software“ des Hauses erweitert sich und wird je nach Nutzung für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

Im finalen Schritt gilt es dann, abzuwarten wie das Gebäude angenommen wird. Einerseits von den Nachbar:innen, andererseits von den Bewohner:innen selbst, um daraus Schlüsse für weitere Gebäude zu ziehen und das Stadtbild weiter zu beleben.

A

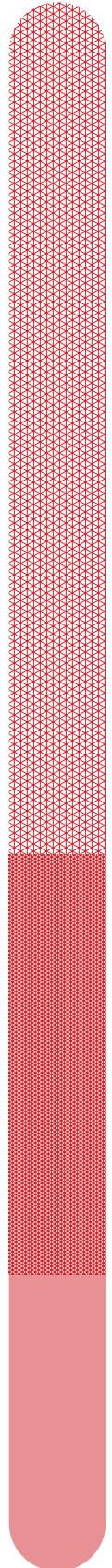
B

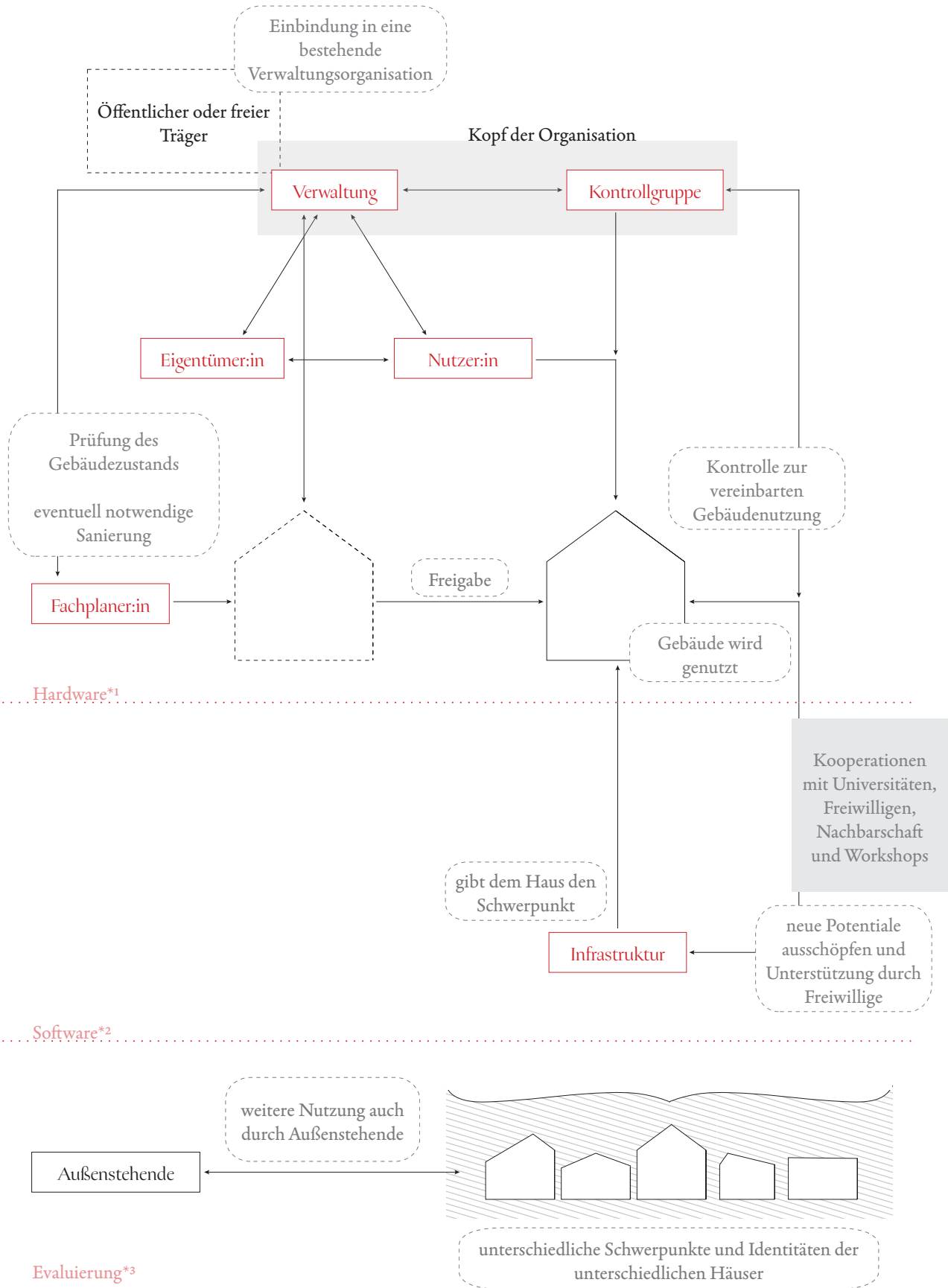
C

D

E

F





# Wofür steht das Modell und was will es erreichen?

Aus der Forderung nach leistbaren Räumlichkeiten und als Reaktion auf kontinuierlich steigende Mietpreise entsteht ein Modell, das über die Nutzung und Revitalisierung leerstehender Gebäude und Wohnungen hinausgeht.

Ausgehend von den brasilianischen Beispielen Hotel Cambridge und Ocupação 9 de Julho wird eine Organisationsstruktur und ein Ablauf geschaffen, in dem die Leerstandsaneignung mit seinen positiven Aspekten in einem legalen Rahmen ermöglicht wird.

Im ersten Schritt wird ein Prozess skizziert, der eine mögliche Vorgehensweise zur Aktivierung von Leerständen aufzeigt. Im Fokus stehen dabei weniger konkrete Endprodukte als vielmehr der strukturelle Rahmen und die methodische Herangehensweise. Das Modell versteht sich als Ansatz, Leerstände nicht länger ungenutzt zu lassen, sondern durch ein kooperatives Zusammenwirken innerhalb eines gesicherten Rahmens sowohl für Eigentümer:innen als auch für Nutzer:innen Vorteile zu schaffen.

Im Zentrum steht dabei das Prinzip der Eigenleistung sowie die Möglichkeit, Räume flexibel und entsprechend ihrer baulichen Potenziale unterschiedlich zu nutzen. Das Modell stellt somit gewissermaßen die „Hardware“ bereit und hinterfragt zugleich den gegenwärtigen Umgang mit Leerständen, die oft über Jahre hinweg ungenutzt bleiben und so zur Preissteigerung beitragen.

Die „Software“ wird im weiteren Verlauf durch die Nutzer:innen generiert. Dabei geht es um die unterschiedlichen Bespielungen der Räumlichkei-

ten und auch um die Eingliederung in die Umgebung und die Nachbarschaft.

Ähnlich wie in Brasilien eröffnet sich dadurch ein Diskurs über den Umgang mit Leerstand und dessen gesellschaftlicher Bedeutung. Das Modell steht somit für leistbare Mieten im Austausch gegen Eigenleistung, ohne dabei auf das Instrument der illegalen Besetzung zurückzugreifen.

Selbst in der Utopie kann dieser Vorgang nicht als linearer Prozess gesehen werden. Eine Stelle zur Vermittlung zwischen den einzelnen Parteien, den besitzenden, den wohnungssuchenden, den fachplanenden Personen, ist unerlässlich. Ergänzend dazu, braucht es eine Instanz, die sowohl kontrollierend als auch unterstützend wirkt, um sicherzustellen, dass die Gebäude erhalten bleiben und das Zusammenleben langfristig funktioniert.

Damit eröffnet das Modell nicht nur neue Wege im Umgang mit Leerstand, sondern leistet zugleich einen Beitrag zu einer gerechteren, gemeinschaftlich getragenen und nachhaltig gedachten Stadtentwicklung.





# Soweit in Österreich

Wir hatten die Vorstellung von einer neuen Gesellschaft, von einem solidarischen Zusammenleben.

Ingrid Karl, ehemalige Arena-Besetzerin in Wien

## Österreichische Besetzungen

Es ist nicht das Ziel dieser Arbeit, illegale Hausbesetzungen in Österreich zu thematisieren, dennoch gehört dieses Thema in aller Kürze aufgegriffen. Besonders in Wien kommt es immer wieder zu Hausbesetzungen, um sich für marginalisierte Gruppen einzusetzen, Gebäude vor dem Abriss zu schützen und Wohnmöglichkeiten oder Kulturzentren zu schaffen.

Vorweg lässt sich sagen, dass eine Hausbesetzung in Österreich Besetzer:innen in erster Linie vor rechtliche Schwierigkeiten stellt. Obwohl es auch in Brasilien straf- und zivilrechtliche Gesetze gibt, legt die brasilianische Verfassung von 1988 „Wohnen“ als soziales Recht fest (Seite 30). Darüber hinaus erfolgt die Durchsetzung der Gesetze in Brasilien mit einer anderen Intensität als in Österreich.

Grob zusammengefasst handelt es sich in Österreich einerseits um den Hausfriedensbruch (§109 Strafgesetzbuch)<sup>149</sup>, andererseits um die Besitzstörung (§339 Allgemeines bürgerliches Gesetz-

buch)<sup>150</sup>, während das Eigentumsrecht (Staatsgrundgesetz Artikel 5)<sup>151</sup> ohnehin einen hohen Stellenwert hat. Im Gegensatz zu Brasilien wird in Österreich nicht gesetzlich festgelegt, dass einem Gebäude eine soziale Funktion zukommen muss, was brasilianischen Wohnungslosenbewegungen oft als Grundlage dient.

Eine der ersten bekannten österreichischen Besetzungen fand 1976 beim ehemaligen Auslandsschlachthof St. Marx in Wien statt und löste eine Reihe von weiteren Hausbesetzungen aus.

Die Forderungen der jungen Menschen kristallisierten sich schon länger heraus. Das Wien der 70er-Jahre bot wenig Platz für junge Kultur. Zusätzlich gab es keinen ganzjährig betriebenen Ort, der als Jugend-Kulturzentrum fungierte.<sup>152</sup>

Schon seit 1970 existierten die Wiener Festwochen, die sich insbesondere an ein junges Publikum richteten. Im Jahr 1976 wurden die Festwochen unter dem Namen „Arena“ erneut auf dem Gelände in St. Marx veranstaltet, welches von der Stadt bereits zum Abriss und Verkauf vorgesehen war. Im Anschluss an die Veranstaltung blieben die Besucher:innen am Gelände und besetzten dieses. Das Areal entwickelte

<sup>150</sup> ABGB, § 339.

<sup>151</sup> Staatsgrundgesetz, Art.5.

<sup>152</sup> Vgl. Forum Wien - ARENA 2026.

<sup>149</sup> StGB, § 109.





89 Besetzung im Amerlinghaus

sich in kurzer Zeit zu einer stadtähnlichen Struktur, in welcher ein neues Verständnis von Kultur gelebt wurde. Neben Konzerten, Lesungen und Theater Vorstellungen entstanden auch verschiedene soziale Initiativen. Nach ungefähr drei Monaten, in Summe 100-Tagen, wurde das Gelände geräumt.<sup>153</sup> Der Abriss startete am 12. Oktober 1976, nachdem knapp zwei Wochen zuvor die Strom- und die Wasserversorgung des Geländes eingestellt wurde.<sup>154</sup> Obwohl es letztendlich zur Räumung des Areals kam und das Gebäude abgerissen wurde, war es ein wichtiger Ausgangspunkt für unterschiedlichste Initiativen.

Zudem bot die Stadt Wien den Besetzer:innen den naheliegenden, etwas kleineren Inlandsschlachthof an, welcher auch schon seit einiger Zeit leer stand. Letzten Endes wurde dieser dann als eigenständiges Kulturzentrum verwirklicht, bis heute ist dieser selbstverwaltet und beheimatet sowohl Konzerte, wie auch soziale und kulturelle Aktivitäten.<sup>155</sup>

Beinahe zeitgleich, aber um einiges friedlicher, fand die Besetzung des Amerlinghauses am Spittelberg in Wien statt. Die Stadt Wien hatte schon um 1970 Pläne zur Erneuerung des teilweise heruntergekommenen Spittelbergs, woraufhin die Interessengemeinschaft Spittelberg gegründet wurde. Diese bestand weniger aus Anrainer:innen, sondern viel mehr aus jungen Architekt:innen, Stadtplaner:innen, Künstler:innen und Intellektuellen, die sich für die vorwiegend ärmere Bevölkerung des Spittelbergs einsetzte.<sup>156</sup>

1973 führte dies zum Denkmalschutz des beinahe ganzen Spittelbergs. Der Gemeinschaft ging es nicht per se um den Schutz der alten Bausubstanz, sondern auch um die Etablierung eines Nachbarschaftszentrums, welches als „konsumfreier Ort kultureller Selbstbestimmung“<sup>157</sup> fungieren sollte. Als Ausgangspunkt dieser Idee wurde in Folge das Amerlinghaus ausgewählt. Für das Amerlinghaus sprach die Größe des Gebäudes, der gute Zustand dessen und der Fakt, dass es in Gemeindebesitz war.<sup>158</sup>

1975 kam es dann zu einem geplanten Straßenfest in und um das Amerlinghaus. Danach weiterten sich die Veranstalter:innen der Stadt Wien

153 Vgl. Nußbaumer.o.J.

154 Vgl. Forum Wien - ARENA 2026.

155 Vgl. ebda.

156 Vgl. Ritsch 2025.

157 Ebda.

158 Vgl. ebda.

die Schlüssel für das Gebäude zurückzugeben. Im Gegensatz zu den anderen Besetzungen in Wien, wie der Besetzung des Auslandschlachthofes, lief die Besetzung des Amerlinghauses aber wie bereits erwähnt harmonischer ab. Im Gebäude wurde ein Modellbetrieb eingerichtet. Ein nicht kommerzielles „Beisl“ wurde gegründet und es fanden unterschiedliche Themenabende, Theateraufführungen oder Lesungen statt.<sup>159</sup>

Beinahe zeitgleich begannen die Verhandlungen mit der Wiener Stadtregierung. Die Besetzer:innen hatten kein ausgearbeitetes Konzept, dennoch wollten sie selbstverwaltet und somit ohne Mitspracherecht der Stadt Wien sein. Im Endeffekt kam es zu einer Lösung, welche nicht mehr viele Übereinstimmungen mit den Forderungen der Interessensgemeinschaft hatte. Der Modellbetrieb im Amerlinghaus wurde im Oktober 1975 wieder eingestellt und eine gemeindeeigene Baugesellschaft wurde mit einer umfassenden Sanierung des Gebäudes beauftragt.<sup>160</sup>

1978 wurde das Amerlinghaus dann als selbstverwaltetes, jedoch vollkommen von der Stadt subventioniertes Kultur- und Kommunikationszentrum wiedereröffnet. Die Stadt übertrug die Leitung des geplanten Gemeindezentrums im Amer-

linghaus an einen neu gegründeten Verein, behielt jedoch Einfluss, indem sie Teile des Vorstands politisch besetzte. Zusätzlich wurde eine Hausverwaltung eingesetzt. Dadurch entstand ein System, das Selbstorganisation ermöglichte, zugleich aber von städtischer Kontrolle geprägt war.<sup>161</sup>

Noch heute dient das Amerlinghaus als Treffpunkt für marginalisierte Gruppen.

*„Die vielfältigen Gruppen, die das Haus nutzen, kommen und gehen; vieles, was später groß wurde, fand im Amerlinghaus seinen Anfang: von der Alternativschulbewegung über Anti-AKW Aktivitäten und interkulturelle Lernbetreuung bis zu migrantischen Jugendprojekten. Heute finden hier etwa Deutschkurse für geflüchtete Frauen, Vorträge zu toxischer Männlichkeit oder Veranstaltungen zur Aufklärung gegen häusliche Gewalt statt. Meist sind die Projekte klein und kommen ohne Sektempfänge aus. ‚Das Amerlinghaus ist eben kein Hochglanzprojekt.‘ Claudia Totschnig zuckt mit den Achseln. Sie findet, das ist richtig so. Als solches war es schließlich nie gedacht. Sondern als Haus für alle.“<sup>162</sup>*

159 Vgl. ebda.  
160 Vgl. ebda.

161 Vgl. ebda.  
162 Ebda.





91 Hörsaalbesetzung 2009 in Wien

Eine aktuellere Besetzung, die ihren Ursprung nicht in einer konventionellen Forderung zur Erhaltung eines Gebäudes hat, ist die Besetzung des Audimax Hörsaals in Wien. Unter dem Namen „Uni-Brennt“ demonstrierten und besetzten Studierende im Jahr 2009 mehrere Hörsäle.<sup>163</sup>

*„Der Aufbau ging wahnsinnig schnell, in kurzer Zeit wurden ein Pressezentrum, eine Küche und ein EDV-Zentrum errichtet, erinnert sich Robert – damals am Beginn seines Studiums – an die ersten Stunden von UniBrennt.“<sup>164</sup>*

Hierbei ging es hauptsächlich um Forderungen rund um das Studium und Änderungen innerhalb der Studienstruktur, sowie um die Finanzierung und die gesellschaftliche Rolle von Hochschulen.<sup>165</sup>

Während das Audimax besetzt wurde, gesellten sich auch obdachlose Menschen zu den Studierenden und wirkten aktiv an der Besetzung mit. In Folge dessen ergab sich auch nach Ende der Hörsaalbesetzung noch ein Miteinander zwischen den obdachlosen Personen und den Studierenden. Diese Zusammenarbeit führte zu konkreten sozialen Folgeprojekten. Gemeinsam mit der Vinzenzgemeinschaft St. Stephan wurde der Gedanke weiter-

verfolgt. Durch die Unterstützung der Haselsteiner Familienstiftung gelang es ein Haus in Wien zu erwerben und mit einem Bankkredit und einem Wohnbaukredit der Stadt Wien zu sanieren.<sup>166</sup>

Somit entstand aus den Student:innen-Protesten aus 2009 unter anderem das Projekt „VinziRast-mittendrin“, welches sich nach wie vor gegen soziale Ausgrenzung und für Integration, Zusammenleben und gesellschaftliche Teilhabe „mittendrin“ einsetzt.<sup>167</sup>

163 Vgl. Anders 2019.

164 Ebda.

165 Vgl. ebda.

166 Vgl. VinziRast o.J.

167 Vgl. ebda.

## Harmoniegasse in Wien

Eine vor kurzem erfolgte Hausbesetzung im klassischen Sinn fand 2024 in Wien in der Harmoniegasse 10 statt, einem von Otto Wagner entworfenen Haus im neunten Bezirk. Hier standen seit Jahren 13 der 16 Wohnungen leer. Nachdem kurz zuvor auch das Restaurant im Erdgeschoss geschlossen hatte, beschlossen Aktivist:innen, das Haus am Wiener Alsergrund zu besetzen.<sup>168</sup>

Eigentümerin der Liegenschaft ist die „Dr. Eduard Kaufmann'schen Armenstiftung“, welche bereits Anfang des 20. Jahrhunderts gegründet wurde und sich um hilfsbedürftige Menschen an der Armutsgrenze kümmern sollte. Seit ungefähr 20 Jahren unterliegt die Stiftung der Hand der Magistratsabteilung 40 (MA 40) für Soziales, Sozial- und Gesundheitsrecht der Stadt Wien. Stadtrat Peter Hacker erklärte in diesem Zusammenhang, dass ein zentrales Problem solcher Stiftungen häufig darin liege, dass sie nur über eine einzelne Immobilie verfügen und somit die finanziellen Mittel für notwendige Sanierungen und Reparaturen fehlen. In

der Harmoniegasse 10 befinden sich beispielsweise in einigen Wohnungen die Toiletten noch am Gang, zudem sind im Gebäude weiterhin Bleirohre vorhanden.<sup>169</sup>

Den Aktivist:innen, in diesem Fall handelte es sich um ungefähr 20 Personen, ging es in erster Linie darum, auf das Leerstandsproblem aufmerksam zu machen. Da das Magistrat die Immobilie verfallen lässt, zog ein Teil des Kollektivs AHA (Autonomes Haus am Alsergrund) zu den verbleibenden Bewohner:innen ins Haus und forderten finanzielle Unterstützung der Stadt, um auszumalen, Mauer- schäden zu reparieren und kaputte Fensterscheiben zu tauschen. Die Arbeiten würden die Aktivist:innen selbst ausführen, im Gegenzug dazu forderten sie aber mietfreie Nutzungsverträge.<sup>170</sup> Ein weiterer Schritt der Gruppe war es, die Nachbarschaft sowie Vertreter:innen der Stadt zu einer Versammlung einzuladen, auf der man auf Plakatwänden die Möglichkeit hatte, seine Wünsche für das Viertel aufzuschreiben.<sup>171</sup>

Zwei Wochen nach der Besetzung wurde das Haus am Alsergrund dann aber von Polizeikräften geräumt. Nach Angaben der Einsatzkräfte, befanden sich zu diesem Zeitpunkt keine Besetzer:innen mehr

<sup>168</sup> Vgl. Zoidl 2024.

<sup>169</sup> Vgl. ebda.

<sup>170</sup> Vgl. Krenn 2024.

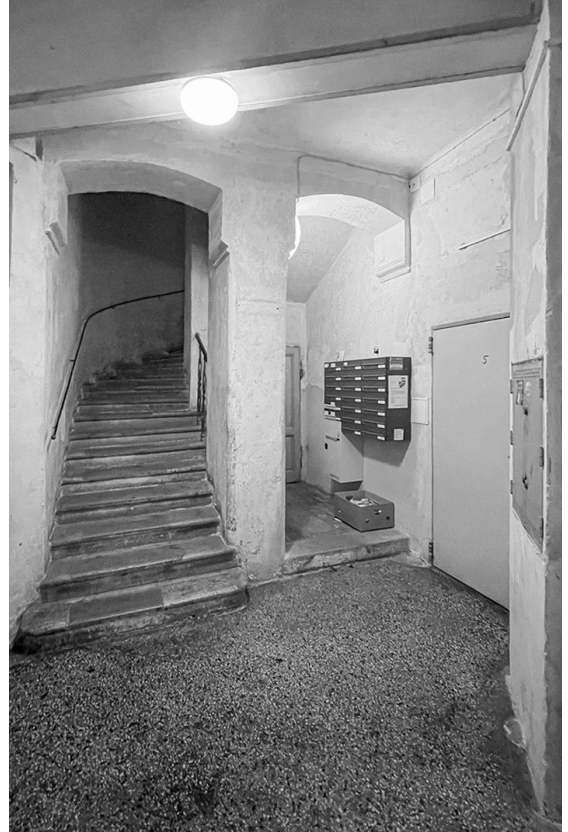
<sup>171</sup> Vgl. Zoidl 2024.



im Gebäude.<sup>172</sup>

Da das Magistrat kein Budget für die Renovierung zur Verfügung stellen konnte, wurde überlegt, das Baurecht des Hauses zu verkaufen, mit der Forderung, einen gewissen Teil der Wohnungen für soziale Zwecke vorzubehalten, um so dem Stiftungszweck noch gerecht werden zu können.<sup>173</sup>

Zusammenfassend zeigt die Besetzung der Harmoniegasse 10 exemplarisch die Spannungsfelder zwischen Leerstand, Eigentumsverhältnissen und sozialer Nutzung von Wohnraum in Wien auf. Die Intervention der Aktivist:innen können als Versuch verstanden werden, auf diese Widersprüche aufmerksam zu machen und alternative Formen der Nutzung anzustoßen. Gleichzeitig verdeutlicht die rasche Räumung, dass der rechtliche Rahmen in Österreich solchen Initiativen enge Grenzen setzt und Eigentumsrechte gegenüber temporären Aneignungen klar priorisiert werden.



93

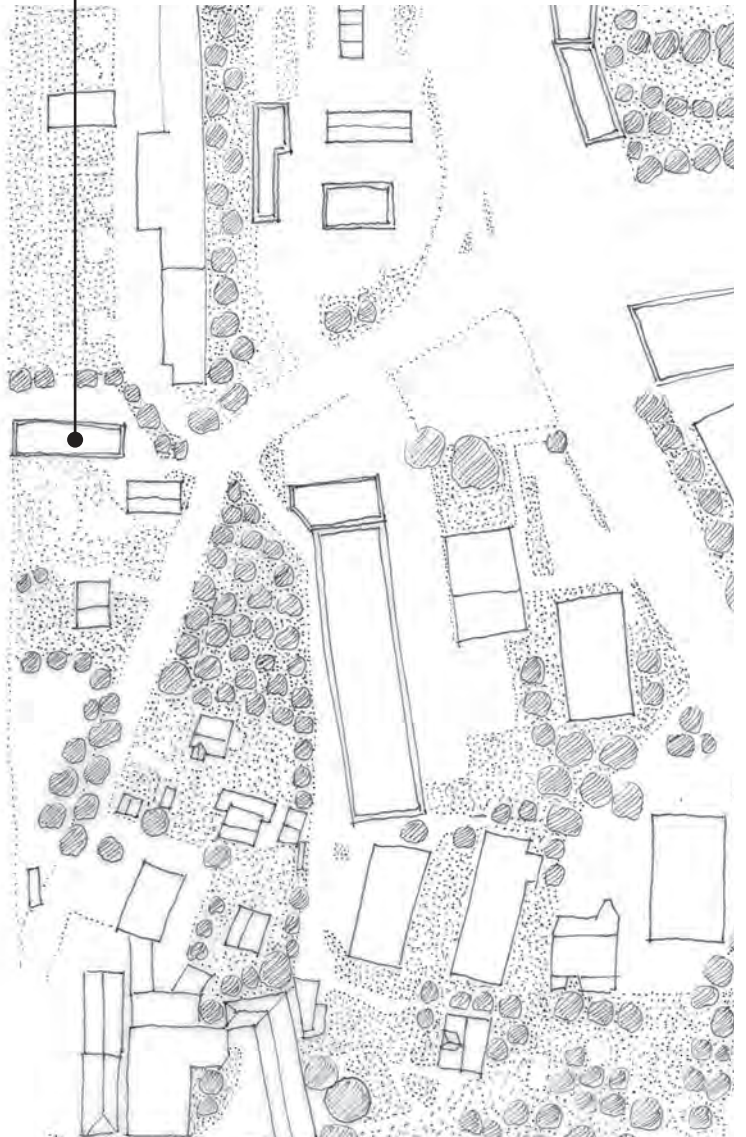


94 Harmoniegasse 10 in Wien

172 Vgl. Krutzler 2024.

173 Vgl. Krenn 2024.

Steinfeldgasse 52



## Eine Geschichte über sechs Persönlichkeiten in Graz

Ein Grazer Fall einer Leerstandsnutzung zu Wohnzwecken spielte sich vor einigen Jahren im Stadtteil Gries in der Steinfeldgasse ab. Die Steinfeldgasse befindet sich in unmittelbarer Nähe zu einer wichtigen Ost-West Verbindung nach Reininghaus im Südwesten von Graz.

Im Jahr 2017 berichtete die *Kronen Zeitung* davon, dass unter Bürgermeister Siegfried Nagl nach einer Unterkunft für die wohnungslosen Personen im Stadtzentrum gesucht werde und dass man in der Steinfeldgasse 52 nun fündig geworden wäre. Zur damaligen Zeit befand sich in und hauptsächlich um das Haus herum das „Forum Urbanes Gärtnern“, welches das Gebäude bis auf Widerruf kostenlos verwenden durfte.<sup>174</sup>

Für die Personen um das „Forum Urbanes Gärtnern“ kam die Kündigung kurzfristig, wie in unterschiedlichen Foren berichtet wurde. Stadtrat Günter Riegler gab schriftlich nach einer Gemeinderatssitzung eine Stellungnahme ab, warum es von Seiten der Stadtverwaltung zur Kündigung gekommen war.

*„Es wurde vertraglich vereinbart, dass bei etwaigen Missständen das Prekarium sofort widerrufen wird. Anlässlich mehrerer Kontrollen musste festgestellt werden, dass das Gelände Steinfeldgasse 52 nicht für urbanes Gärtnern benutzt wurde, sondern vom gesamten Grundstück zahlreiche Autowracks abgestellt waren, die hier zerlegt wurden und offensichtlich ein Ersatzteilhandel eingerichtet wurde. Zusätzlich hatte der Verein noch einen Raum untervermietet. Die Abteilung für Immobilien hat daher die Nutzungsberechtigung für die Liegenschaft Steinfeldgasse 52 wegen zweckwidriger Verwendung widerrufen.“*<sup>175</sup>

Andreas Flach vom „Forum Urbanes Gärtnern“ erzählte in einem Interview mit Radio Helsinki über die Tätigkeiten des Gärtnervereins:

*„Wir sind die Schuldigen, punkt aus. Wir kennen unsere Schuld. Wir wissen auch, es ist ein-*

*mal vierzehn Tage vorher eingemahnt worden. Da haben wir gleich Autos reduziert, was gegangen ist. Im Endeffekt ist jetzt ein Mensch noch da, der seine Autos hier untergestellt hat und seit zwei Wochen erreiche ich ihn nicht. Und das war ein Grund auch, weshalb noch immer Autos da stehen.“*<sup>176</sup>

Dennoch bezweifelte Andreas Flach die Gründe der Stadt Graz und schilderte die Situation des Vereins. Obwohl die Miete für das Forum kostenlos war, wurden alle anderen Kosten durch den Verein oder durch private Personen beglichen.<sup>177</sup>

Zum Zeitpunkt des Interviews und auch zum Zeitpunkt des Artikels in der *Kronen Zeitung*, war noch nicht klar, ob und wie die „Punks“ das Gebäude in der Steinfeldgasse annehmen und auch nutzen würden. Außerdem war schon 2017 bekannt, dass man das Haus im Zuge der Ost-West Verbindung nach Reininghaus abreißen müsste, wodurch sich eine Nutzung nur auf bestimmte Zeit ergeben konnte.

Im Endeffekt wurde das Haus der Steinfeldgasse 52 dann von sechs wohnsitzlosen Männern in Anspruch genommen. Die Stadt Graz als Besitzerin ließ die Männer gewähren, da das Abrissdatum ohnehin noch nicht konkretisiert war. Das Gebäude wurde einige Jahre von den Personen genutzt. Immer wieder besuchten Mitarbeiter:innen der Stadt Graz die Männer, um nach dem Rechten zu sehen. Eveline Würger, welche damals noch nicht im Bürgermeisteramt tätig war, erzählte dazu:

*„Die hatten nicht das Anliegen, das jetzt schön herzurichten. Sie haben es soweit hergerichtet, dass sie dort Schlafen und Essen konnten. Also es war ziemlich vermüllt, es war ziemlich dreckig. Und vor allem war dann die Gefahr, dass da etwas elektrisch nicht funktioniert und dass es abbrennen oder einstürzen könnte. Also da musste man aufpassen, vor allem, weil die Stadt Graz dafür gehaftet hat, das war ja städtischer Besitz. Ein paar Jahre durften die Männer bleiben. Die haben den Garten schon hergerichtet. Wenn du hingekommen bist, haben sie dir er-*

174 Vgl. Richter 2017.

175 Riegler 2018.

176 Interview mit Andreas Flach 2017.

177 Vgl. ebda.

zählt, was sie alles machen werden, was aber nie passiert ist. Sie wollten Hochbeete machen, sie hatten dort ihre Hühner, das stimmt sogar. Hühner, Hunde, Katzen. Für die war es total idyllisch, für die Herrschaften, die dort gewohnt haben. Dann haben sie noch ein paar Wohnwägen aufgestellt. Aber es bräuchte jemanden, der sagt, was gemacht werden muss und was instand gehalten werden muss, sonst bricht das alles zusammen. Beispielsweise, dass man die Elektroleitungen nicht offen herumhängen lassen darf, weil ja auch Kinder dort waren. Aber das hat es dort nicht gegeben, weil das waren Leute, die im Substitutionsprogramm waren und denen gleichgültig war, wie sie geschlafen haben und wo sie geschlafen haben. Hauptsache sie hatten ein Dach über dem Kopf.<sup>178</sup>

Wie vorab ausgemacht, mussten die sechs Herren ihr Domizil in der Steinfeldgasse nach einigen Jahren auch wieder verlassen.

„[...] bei dem Haus Steinfeldgasse haben sie gewusst, das wird wieder weggenommen. Das war schon x-Jahre im Gespräch. Und trotzdem haben sie sich gedacht, das ist egal, sie gehen da jetzt einmal rein. Ich weiß nicht, welche Überlegungen die Leute hatten. Vielleicht haben sie geglaubt, wenn sie dann drinnen wohnen, bleibt das Haus doch erhalten, das kann auch sein. Aber die haben sich gedacht, jetzt habe ich einmal ein Dach über dem Kopf und was danach ist, wird sich schon wieder ergeben. Die Stadt Graz hat dann auch sehr lange für diese Herrschaften nach etwas anderem gesucht.“<sup>179</sup>

Auf die Frage, was danach mit den Leuten passiert ist und ob sie zusammen bleiben konnten erzählt Frau Würger:

„Sie haben sich aufgeteilt. Nein, manche sind im Winter ohnehin in Spanien. Weil die haben super Verbindungen zu anderen Leuten. Also im Winter, wenn es kalt wird, fahren sie in den Süden, weil es dort angenehmer zum Wohnen ist. Im Sommer kommen sie wieder. Und dann sind manche teilweise bei Freunden untergekommen. Und jene, die noch keine Gemeindewohnung hatten und auch keine Schulden hatten, haben wieder eine Gemeindewohnung gekriegt.“<sup>180</sup>

In dem Fall der Steinfeldgasse war die Stadt Graz im Endeffekt dazu gezwungen, das Gebäude zu schließen, obwohl es auch 2025 noch nicht abgerissen wurde.

„Es war Gefahr im Verzug. Der Kanal hätte neu gemacht werden müssen, unbedingt die Stromversorgung neu. Das war wirklich prekär. Und wenn da was passiert, haftet die Stadt Graz. Und dann kannst du aber auch schön zahlen, wenn irgendeiner Person was passiert. Oder es stirbt zum Beispiel jemand. Da muss man aufpassen.“<sup>181</sup>

Das Haus wurde, nachdem die sechs Männer ausgezogen sind, zugemauert und zugemagelt.

„Da darf niemand mehr rein. Und es gibt mittlerweile auch keinen Strom oder irgendwas mehr dort, weil das ohnehin abgerissen wird. Sonst wäre es eine ideale Lage gewesen, aber da hätte die Stadt Graz das Gebäude herrichten müssen. Und das Geld ist nicht da.“<sup>182</sup>

Wie lange die Männer dort gelebt haben, ist nicht bekannt. Aber nachdem das Haus nun schon wieder seit einiger Zeit leer steht, konkretisierten sich Ende 2024 die Umbaupläne zur Ost-West Verbindung nach Reininghaus, welche Bestandteil des Stadtteilentwicklungskonzeptes Reininghaus sind.<sup>183</sup>

Im Fall der Steinfeldgasse handelt es sich eher um eine Bewohnung des zum Abriss geplanten Leerstandes als um eine klassische Besetzung, da sich die Stadt Graz als Besitzerin mit der Nutzung einverstanden erklärte und das Haus auch aktiv zur Verfügung gestellt hatte. Dennoch zeigt sich, dass die Nutzung von städtischem Eigentum, solange kein Eigenbedarf der Stadt besteht, eine Möglichkeit ist.

178 Interview mit Eveline Würger 2025.

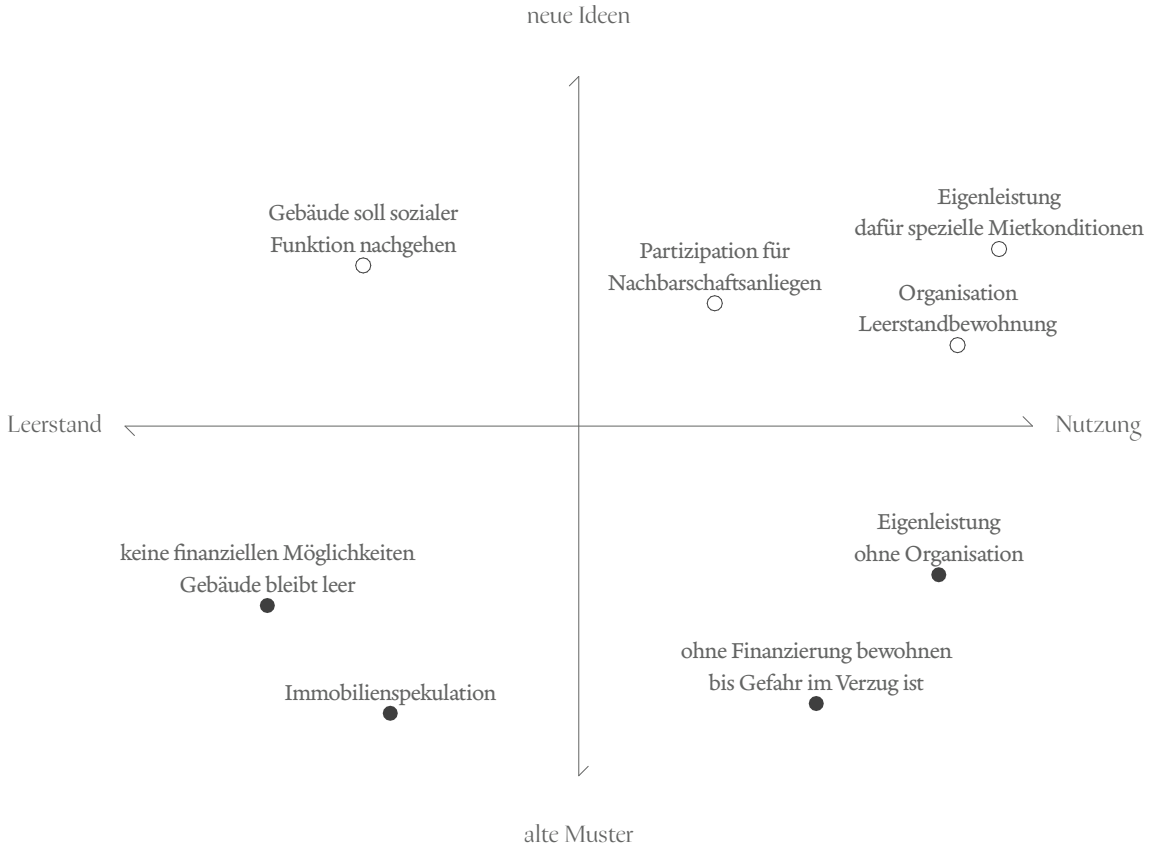
179 Ebda.

180 Ebda.

181 Ebda.

182 Ebda.

183 Vgl. Stadt Graz, Errichtung der Straße und Unterführung Josef-Huber-Gasse/Alte Poststraße 2025.



Stellvertretend für ein Dilemma, welches auf unzählige Leerstände in allen Städten Österreichs und auch darüber hinaus anwendbar ist, zeigen die beiden Gebäude in der Steinfeldgasse und auch in der Harmoniegasse Probleme, welche die Nutzung, auch wenn sie nur temporär ist, beeinträchtigen können.

In beiden hier angeführten Fällen wären die Stadtverwaltungen als Besizende dazu angehalten gewesen, ausreichend für die Instandhaltung der Gebäude zu sorgen. Während im Fall der Steinfeldgasse das Gebäude aufgrund des Stadtentwicklungskonzeptes schon vorzeitig aufgegeben wurde, wird in Bezug auf die Harmoniegasse mit den fehlenden finanziellen Mitteln argumentiert. In beiden Fällen weigern sich die Verantwortlichen in die Gebäude zu investieren und so die Nutzungsdauer zu verlängern.

Obwohl für das Haus in der Steinfeldgasse schon beschlossen ist, dass es abgerissen werden sollte, hätte man durch kleine Investitionen und die Koordination der Bewohner eine Nutzung der Räumlich-

keiten bis zur tatsächlichen Demolierung erreichen können. Vergleicht man das mit dem Beispiel in der Harmoniegasse in Wien, erkennt man, was man erreichen kann wenn die Personen organisiert sind. So haben die Bewohner:innen der Harmoniegasse in nur zwei Wochen begonnen die bewohnbaren Wohnungen einzurichten und grobe Fehler auszubessern. Des Weiteren gelang es ihnen in kürzester Zeit eine Nachbarschaftspartizipation zu erzeugen, durch welche der Mehrwert der Nachbarschaft gesteigert werden könnte. Beispielsweise indem man die Erdgeschossfläche, angepasst an die Bedürfnisse der Umgebung, umnutzt.

Die Forderung der Aktivist:innen, aufgrund ihrer Eigenleistung im Haus einen speziellen Nutzungsvertrag und Mietreduktionen zu bekommen, wäre eine kosteneffiziente und -günstige Variante, die Gebäude weiterhin bewohnbar zu erhalten.

# Welche Erkenntnisse liefern die Beispiele aus Österreich?

Die historischen und aktuellen Besetzungen in Wien sowie das Nutzungsbeispiel aus Graz verdeutlichen, dass Hausbesetzungen durchaus Potenziale bergen, aus denen neue Ideen und Nutzungsformen entstehen können. Ziel der Betrachtung österreichischer Beispiele ist es jedoch nicht, zu weiteren Besetzungen zu animieren, sondern aufzuzeigen, dass die daraus hervorgehenden Forderungen, trotz ihres meist illegalen Ursprungs, auch innerhalb eines legalen Rahmens wünschenswert und umsetzbar sein können.

Bei genauerer Analyse wird zudem deutlich, dass in besetzten Gebäuden nicht ausschließlich Wohnraum gefordert wird, auch wenn häufig substandardisierte Gebäude oder sozial benachteiligte Stadtteile den Ausgangspunkt bilden. Vielmehr reichen die Forderungen von leistbarem Wohnen bis hin zu kulturellen und sozialen Nutzungen, wie etwa Jugend- oder Kulturzentren.

Auffällig ist darüber hinaus, dass es sich sowohl bei den Wiener Beispielen als auch beim Fall in Graz um Gebäude in städtischem Eigentum handelt. Sowohl das Areal des Auslandsschlachthofs, das Amerlinghaus, das Wohngebäude in der Harmoniegasse als auch das Gebäude in der Steinfeldgasse in Graz befanden beziehungsweise befinden sich im Besitz der öffentlichen Hand. Diese Tatsache weist Parallelen zu den brasilianischen Fallbeispielen auf. Wäh-

rend die Ocupação 9 de Julho von Beginn an öffentliches Eigentum war, wurde das Hotel Cambridge aufgrund von Steuerschulden enteignet, anschließend jedoch über längere Zeit nicht genutzt, bis es durch eine Besetzung erneut in den Fokus rückte.

Dies wirft grundsätzliche Fragen im Umgang mit öffentlichem Eigentum auf: Wie kann es dazu kommen, dass Gebäude im Besitz der Stadt über lange Zeiträume hinweg leer stehen und verfallen, obwohl sie potenziell als Wohn- oder Nutzraum dienen könnten?

Der Umgang mit dem Gebäude in der Steinfeldgasse in Graz zeigt, dass zumindest temporäre Nutzungen auch unter einfachen Bedingungen möglich sind. So wurde es mehreren Personen erlaubt, das Gebäude vorübergehend zu bewohnen, obwohl bereits ein Abriss im Stadtentwicklungskonzept vorgesehen war und daher keine weiteren Investitionen getätigt wurden. Gleichzeitig wird deutlich, dass eine intensivere Unterstützung einer Organisation oder von Fachleuten die Nutzungsdauer vermutlich hätte verlängern können.

Diese Beispiele machen deutlich, dass Hausbesetzungen differenziert betrachtet werden müssen. Nicht jede Besetzung führt zu positiven Ergebnissen, und nicht jede ist gleich zu bewerten. Wie auch von Carmen Silva betont, besteht ein wesentlicher

Unterschied zwischen „Invasion“ und „Besetzung“. Entscheidend ist daher, die aus diesen Prozessen hervorgehenden Forderungen losgelöst von ihrem illegalen Kontext zu analysieren.

Dabei zeigt sich, dass viele dieser Forderungen mit dem brasilianischen Modell sowie mit dem daraus abgeleiteten, ortsunabhängigen Ansatz übereinstimmen. Sie verweisen auf konkrete Möglichkeiten im Umgang mit Leerstand und zeigen alternative Nutzungsformen auf. Während in Brasilien vor allem der akute Wohnungsmangel im Vordergrund steht, verschieben sich die Schwerpunkte in Österreich teilweise hin zu kulturellen und sozialen Nutzungen. Dennoch bleibt der grundlegende Anspruch vergleichbar, Leerstand zu vermeiden, leistbare Räume zu schaffen und bestehende Gebäude sinnvoll zu nutzen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass durch die Eigeninitiative der Nutzer:innen, kombiniert mit der Unterstützung durch die Eigentümer:innen, sowie durch koordinierte und organisierte Strukturen alternative Nutzungsmöglichkeiten entstehen können, die den Erhalt von Gebäuden sichern.



# Lendplatz 23 - Einmal ein Haus für Studierende

Wir wollten nicht, dass man eine Tür hat und dahinter passiert irgendwas.  
Türen braucht es, aber am liebsten wäre es uns gewesen, wenn alles offen gewesen wäre.

Interview mit Volker Giencke, geführt von Jomo Ruderer

## Zwei Städte im Vergleich

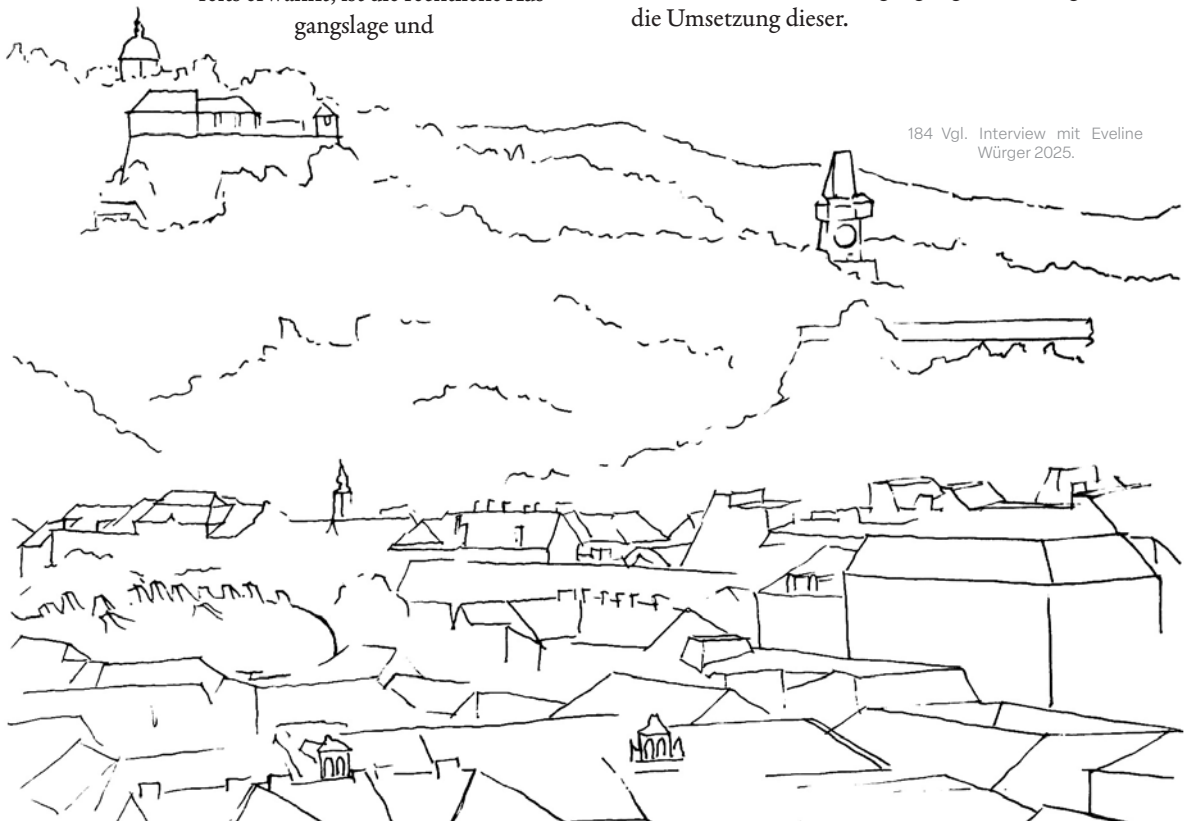
In weiterer Folge wird das Modell auf einen Grazer Leerstand angewendet, der seit einigen Jahren leer steht. Konkret wird das Gebäude Lendplatz 23 bearbeitet. Welche Gründe für explizit dieses Haus sprechen, werden zu einem späteren Zeitpunkt erläutert (siehe Seite 130). Zunächst soll ein Vergleich zwischen den beiden Städten vorgenommen werden. Trotz der Allgemeingültigkeit des Modells stammt dessen Grundgedanke aus São Paulo, insbesondere aus den beiden Besetzungen Hotel Cambridge und Ocupação Nove de Julho. Um vor der Anwendung des Modells auf das Gebäude in Graz ein Verständnis der unterschiedlichen Ausgangssituationen zu schaffen, werden die Städte São Paulo und Graz miteinander verglichen.

Die unterschiedlichen Maßstäblichkeiten zwischen São Paulo und Graz machen die Übersetzungsarbeit der Besetzungen auf den ersten Blick schwierig. Leerstände in São Paulo können rein flächentechnisch mehr leisten und wie bereits erwähnt, ist die rechtliche Ausgangslage und

Durchsetzung unterschiedlich.

Als Metropole und fünftgrößte Stadt der Welt steht São Paulo vor anderen Herausforderungen als Graz. Mit 34,5-mal so vielen Einwohner:innen und einer knapp dreimal höheren Dichte, erstreckt sich die Stadt São Paulo im Gegensatz zu Graz auch in die Vertikale, wie die beiden Beispiel-Besetzungen Hotel Cambridge und Ocupação 9 de Julho bereits zeigen. Der reine geschätzte Bevölkerungswachstum von São Paulo zwischen 2022 und 2025 ist circa 1,3-mal so hoch wie die gesamte Grazer Bevölkerung.

Obwohl es sich um unterschiedliche Maßstäblichkeiten handelt und es zwischen der größten Stadt Südamerikas und der zweitgrößten Stadt Österreichs auch viele kulturelle und geographische Unterschiede gibt, kämpfen auch österreichische Städte mit Inflation, steigenden Miet- und Kaufpreisen und der Frage, inwiefern Wohnen noch leistbar ist. An die 30 %-Marke der Organisation für Economic Co-operation and Development (siehe Seite 23), die angibt, dass man nicht mehr als 30, maximal 40 % seines monatlichen Einkommens für Wohnkosten aufwenden sollte, kommt mittlerweile auch Graz nicht mehr heran.<sup>184</sup> Dennoch ist die soziale Schere in São Paulo eine andere wie in Graz, ebenso die rechtliche Ausgangslage beziehungsweise die Umsetzung dieser.



184 Vgl. Interview mit Eveline Würger 2025.

São Paulo <sup>185</sup>Graz <sup>186</sup>

11.451.999

*Einwohner:innen bei der letzten Zählung 2022*

345.391

*Einwohner:innen mit 01.01.2026*

11.904.961

*geschätzte Einwohner:innen 2025*

1.521,20

*Fläche in km<sup>2</sup>*

127,58

*Fläche in km<sup>2</sup>*

7.826

*Einwohner:innen/km<sup>2</sup>*

2.707

*Einwohner:innen/km<sup>2</sup>*

762

*Seehöhe über dem Meeresspiegel in m*

353

*Seehöhe über dem Meeresspiegel in m*

R\$ [Real]

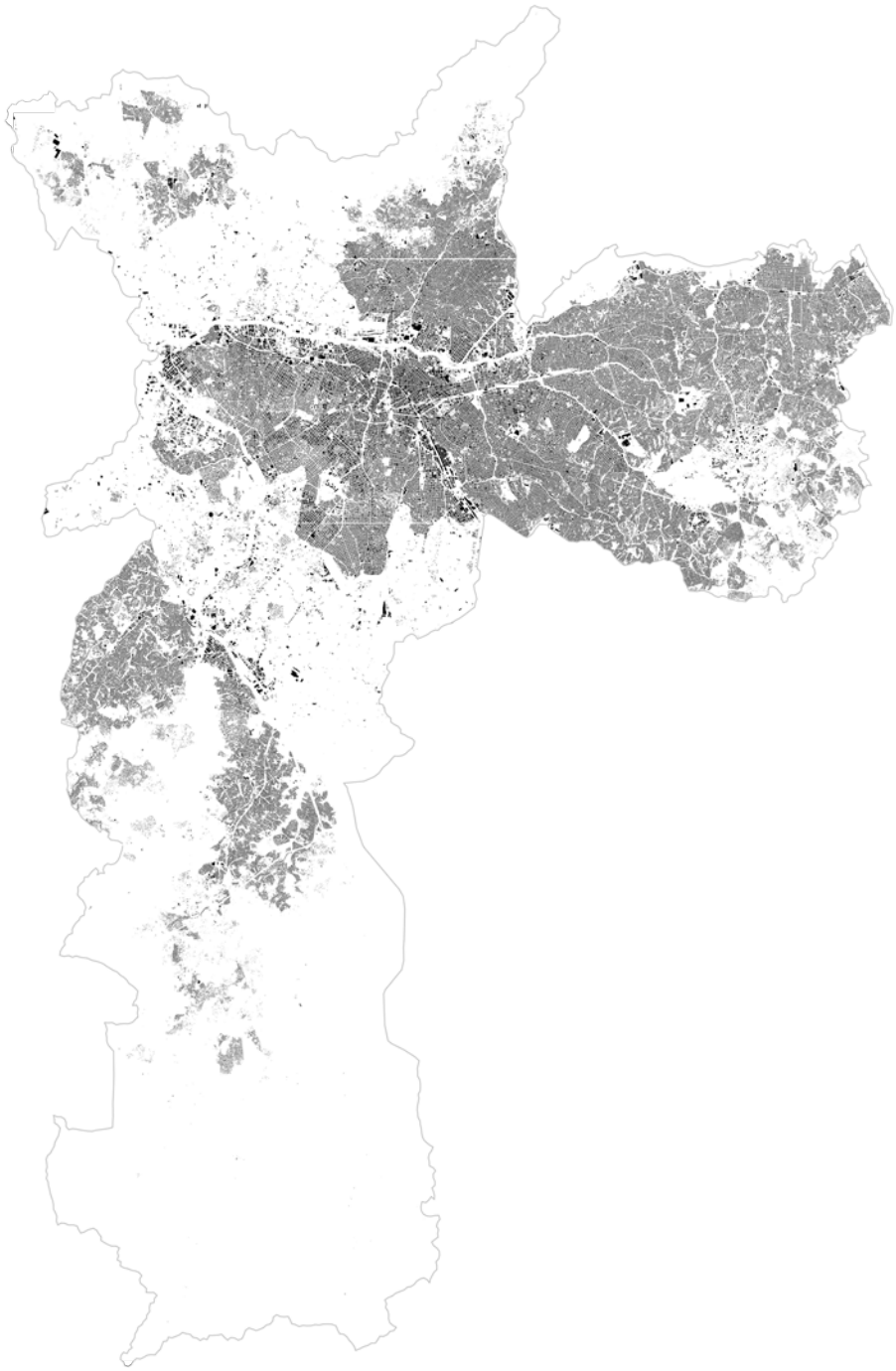
*Währung*

€ [Euro]

*Währung**São Paulo ist 11,9-mal so groß wie Graz.**In der Stadt São Paulo leben 34,5-mal so viele Menschen wie in Graz.*

185 Vgl. Vgl. IBGE: Cidades e Estados o.J.

186 Vgl. Stadt Graz, Zahlen + Fakten: Bevölkerung, Bezirke, Wirtschaft, Geografie o.J.





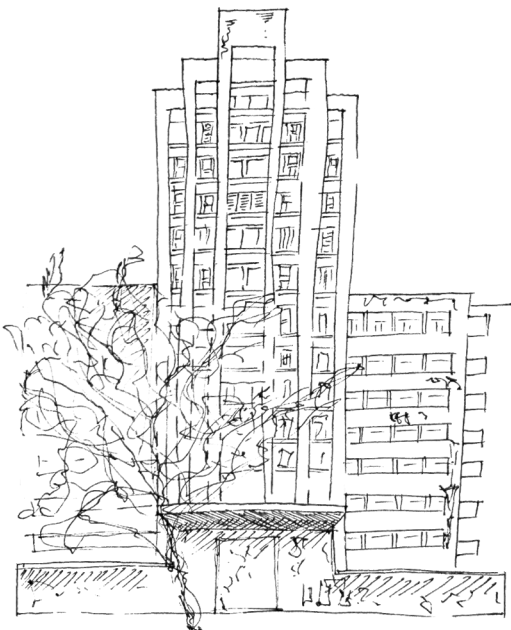




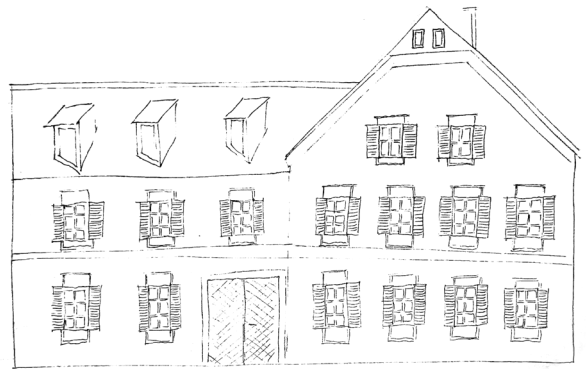
## Zwei Häuser im Vergleich

Das Modell wird auf das leerstehende Gebäude Lendplatz 23 in Graz angewendet. Zunächst erfolgt ein Überblick über die Eckdaten des Gebäudes, ergänzt durch einen Vergleich mit der *Ocupação 9 de Julho*. Aufgrund der Tatsache, dass die *ocupação* nach wie vor durch die Organisation MSTC verwaltet wird, dient dieses im weiteren Verlauf als Vergleichsbeispiel. Ein Vergleich mit dem heutigen *Residencial Cambridge* ist hingegen weniger zielführend, da das Gebäude mittlerweile als Wohnbau funktioniert und die Selbstverwaltung somit hinfällig wird. Der Lendplatz 23 fungiert daher als Grazer Pendant zur *Ocupação 9 de Julho* in São Paulo, weshalb im folgenden Abschnitt Unterschiede und Gemeinsamkeiten erläutert werden.

Ein wesentlicher Aspekt ist der maßstäbliche Unterschied. Ähnlich wie bei den Städten, operiert auch die *Ocupação 9 de Julho* in São Paulo in einem gänzlich anderen Maßstab. Dadurch gelingt es im Zuge der Besetzung, vielfältige Funktionen in und rund um das Gebäude zu integrieren. Während es in São Paulo um das Gebäude eine Grünfläche und eine pavillonartige Ruine gibt, beispielsweise für den Anbau von Gemüse, Konzerte oder Ausstellungen, nutzt das Gebäude am Lendplatz seine Grundfläche bis auf den Innenhof beinahe komplett aus.



100 Skizze *Ocupação 9 de Julho*



101 Skizze Lendplatz 23

Aufgrund der unterschiedlichen Gebäudegrößen ergibt sich in der brasilianischen Besetzung neben der Wohnnutzung und gemeinschaftlichen Flächen auch der Hauptsitz der Organisation MSTC. Zudem gibt es eine Gemeinschaftsküche mit sonntäglichen öffentlichen Mittagessen, einen Garten für den Eigenanbau von Gemüse, Außenflächen für verschiedene Aktivitäten, Schulungsräume sowie einen Ausstellungsbereich im Erdgeschoss. Im Gegensatz zur *Ocupação 9 de Julho* wurde das Gebäude am Lendplatz in seiner ursprünglichen Form in den 1980er-Jahren als Studentenwohnheim genutzt, was eine Wohnnutzung bereits architektonisch vorsieht. Durch die kleineren Flächen werden jedoch außer der Wohnnutzung und den Gemeinschaftsflächen keine weiteren Funktionen vorgesehen. Dadurch wird der maßstäbliche Unterschied unterstrichen.

Dies lässt auch Rückschlüsse auf die ursprüngliche Nutzung der beiden Gebäude zu. Während das Gebäude der brasilianischen Besetzung 1943 als Regierungsgebäude errichtet wurde, zielte die Renovierung des Hauses am Lendplatz im Jahr 1986 bereits darauf ab, es als Studentenwohnheim zu nutzen. Daraus ergibt sich, dass Wohnen im Grazer Gebäude grundsätzlich gut funktioniert. Die Aneignung des ehemaligen Regierungsgebäudes für Wohnzwecke, insbesondere nach jahrelangem Leerstand und einem Brand, stellte eine deutlich komplexere Aufgabe dar.

Eine Gemeinsamkeit beider Gebäude besteht darin, dass sie sich im Besitz von Stadtregierungen befinden oder befanden und dennoch in einen Zustand der Nichtnutzung gerieten, wodurch sie dem Verfall ausgesetzt waren.

Als zentrale Erkenntnis aus der *Ocupação 9 de Julho* werden die vielfältigen Nutzungspotenziale übernommen.

## Ocupação 9 de Julho

Regierungsgebäude IATEC, später INSS  
*ursprüngliche Nutzung*

347

*Einwohner:innen 2019*  
*mögliche Auslastung: unbekannt*

1.200 m<sup>2</sup> | 11.400 m<sup>2</sup>

*Grundfläche Gebäude | Bruttogrundfläche Gebäude*

15

*Stockwerke*

1943 | X

*Erbauungsjahr | Renoviert*

Stadt São Paulo

*Besitzer:in*

## Lendplatz 23

Wohnhaus  
*ursprüngliche Nutzung*

4

*Einwohner:innen 2019*  
*mögliche Auslastung: 32 Personen*

550 m<sup>2</sup> | 1.600 m<sup>2</sup>

*Grundfläche Gebäude | Bruttogrundfläche Gebäude*

4

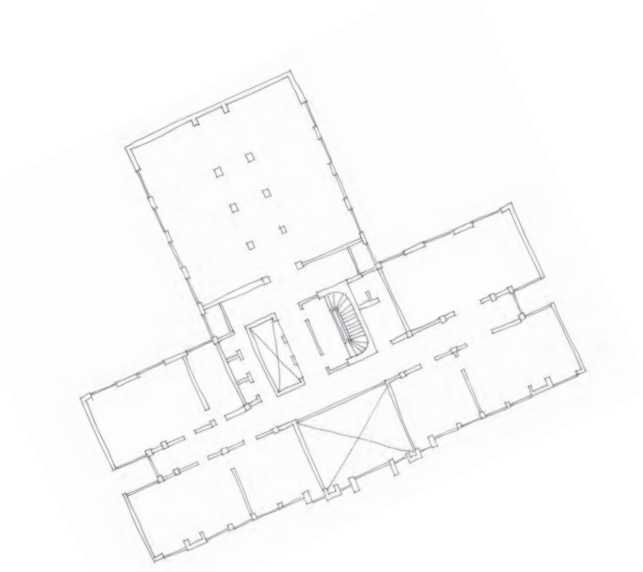
*Stockwerke*

1663 | 1986

*Erbauungsjahr | Renoviert*

Stadt Graz

*Besitzer:in*





103 Lendplatz 23

## Ein Steckbrief

Um das Modell an einem konkreten Punkt im Grazer Stadtraum anzuwenden, wird in diesem Schritt das Gebäude Lendplatz 23 näher betrachtet.

Das Gebäude am nördlichen Spitz des Grazer Lendplatzes wurde 1663 erstmals erwähnt und im 18. und 19. Jahrhundert ergänzt. Die Liegenschaft befindet sich seit 1948 im Besitz der Stadt Graz, eine Generalsanierung wurde im Jahr 1970 jedoch aufgrund von Verkaufsgesprächen als nicht wirtschaftlich eingestuft. Daraufhin folgte 1978 das Ansuchen um Abbruchbewilligung, welches durch die Grazer-Altstadtsachverständigenkommission (ASVK) negativ ausfiel, wodurch der Abbruch verhindert werden konnte. Grund für das negative Gutachten war nicht der Erhaltungswert des Gebäudes selbst, sondern die Ensemble-Wirkung der Gebäude Lendplatz 21 und Lendplatz 22 (siehe Abbildung 96 die

Gebäude rechts vom Haus 23), ebenso wie die Wirkung des nördlichen Lendplatz-Abschlusses.<sup>187</sup>

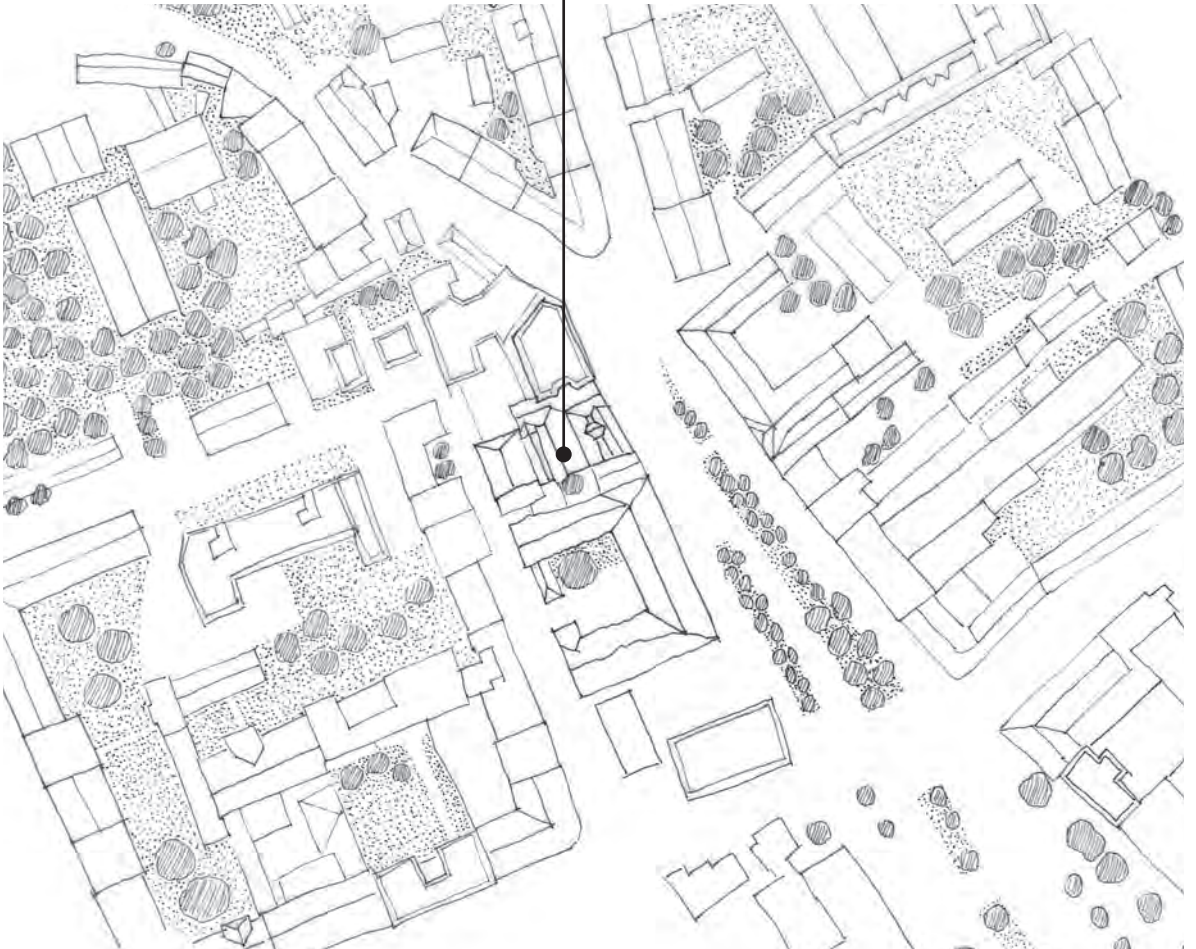
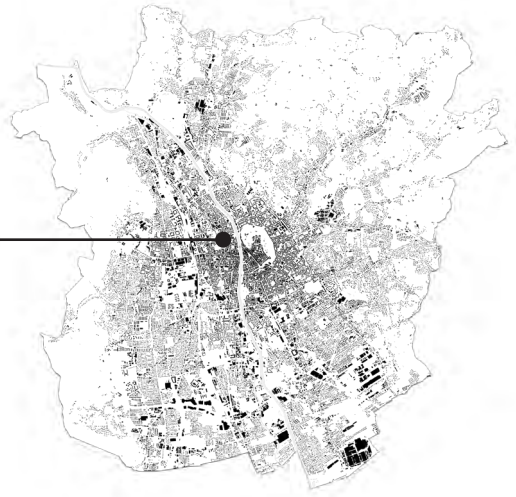
Da es zu dieser Zeit auch mediales Interesse an der studentischen Wohnungsthematik gab, entschloss sich die Grazer Politik dafür, Ideen des Studentischen Wohnungsservice Graz (SWS) umzusetzen und beschloss daraufhin den Entwurf des Projektes „Ein Haus für Studenten“.<sup>188</sup>

Da das Gebäude aufgrund des geplanten Abbrisses von 1978 bereits leer stand und sich in städtischem Besitz befand, konnte das Haus dem SWS zur Verfügung gestellt werden. Im Zuge einer von Holger Neuwirth betreuten Lehrveranstaltung an der TU Graz „Baufaufnahmen und Architektur-

187 Vgl. Ruderer 2020, 16-20.

188 Vgl. ebda., 39.

Lendplatz 23



skizzieren“ konnte die Liegenschaft gemeinsam mit Studierenden kostenfrei ausgemessen und dem SWS zur Verfügung gestellt werden. In weiterer Folge wurde Neuwirth gebeten, das Projekt gemeinsam mit Studierenden und einem Ziviltechniker zu übernehmen, woraufhin er sich an Volker Giencke wandte, welcher ebenfalls als Universitätsassistent an der TU Graz beschäftigt und bereits Ziviltechniker war. 1982 wurde das „Haus für Studenten“ präsentiert und am 13. September eingereicht. Nachdem Neuwirth im Herbst desselben Jahres erkrankte, übernahm das Büro von Volker Giencke das Projekt zur weiteren Entwicklung.<sup>189</sup>

Der grundsätzliche Entwurfsgedanke des Gebäudes sah vor, ein Haus für Student:innen und eine Künstler:innenwohnung zu entwickeln. Im Vordergrund stand die Verbindung von Haus- und Wohngemeinschaften und stellte daher viele gemeinschaftlich nutzbare Flächen zur Verfügung. Die Idee Geschäftsflächen im Erdgeschossbereich zu entwerfen konnte nicht umgesetzt werden, wodurch hier zwei Wohnungen für je eine Person entstanden, wobei eine eben als Künstler:innenwohnung gehandhabt wurde.<sup>190</sup>

Während sich im Keller des Hauses zwei Räume befanden, beherbergte das Erdgeschoss insgesamt vier Wohnungen (W1-4), ein Studierzimmer, einen Hof zur Allgemeinnutzung, einen Fahrradabstellraum und einen Müllraum, sowie die Übergabestation der Fernwärme und Treppen, welche in das Obergeschoss und in den Keller führten. Im Obergeschoss fand man neben den Verkehrsflächen drei weitere Wohnungen (W5-7), eine Waschküche und die Dachgeschosszimmer der W4 vor. Im nächsten Stockwerk, dem Dachgeschoss gab es neben den Zimmern der W7 drei zusätzliche Wohnungen (W8-10) und eine allgemeine Terrasse. Der zweite Dachgeschossgrundriss beherbergte die Galerien der W9 und der W10 und eine Terrasse für diese.<sup>191</sup>

Insgesamt ergaben sich in dem dreigeschossigen Gebäude mit ausgebautem Dachgeschossgrundriss und Keller zehn Wohnungen mit Zimmern für 31 Studierende und eine:n Künstler:in.

Ein besonderes Entwurfsmerkmal bildeten die Blickbeziehungen zwischen den Bewohner:innen. Aus dem Wunsch das Vorhandene bestmöglichst zu nutzen und zeitgleich so vieles wie möglich offen zu

gestalten, ergaben sich spannende Entwurfslösungen, welche das gemeinschaftliche Beisammenleben stärkten.<sup>192</sup>

Obwohl der Bewilligungsprozess mit Problemen behaftet war, wurde das Gebäude nach seinem Bezug Anfang 1987<sup>193</sup> bis auf wenige Ausnahmen gut angenommen und genutzt. Die Erdgeschosswohnungen standen beispielsweise oft leer und boten wenige attraktive Vorzüge auf dem Wohnungsmarkt.

Die nachfolgenden Grundrisse und Bilder zeigen die Wohnungen und Gemeinschaftsflächen des Gebäudes anhand der Gebäudebeschreibung aus 1987.

Nach 1987 wurde das Gebäude bis 2015 gut genutzt, ab diesem Zeitpunkt wurden auslaufende Mietverträge nicht mehr verlängert, was dazu führte, dass 2020 nur mehr vier der ehemals über 30 Personen im Gebäude lebten.<sup>194</sup>

189 Vgl. ebda., 36-37.

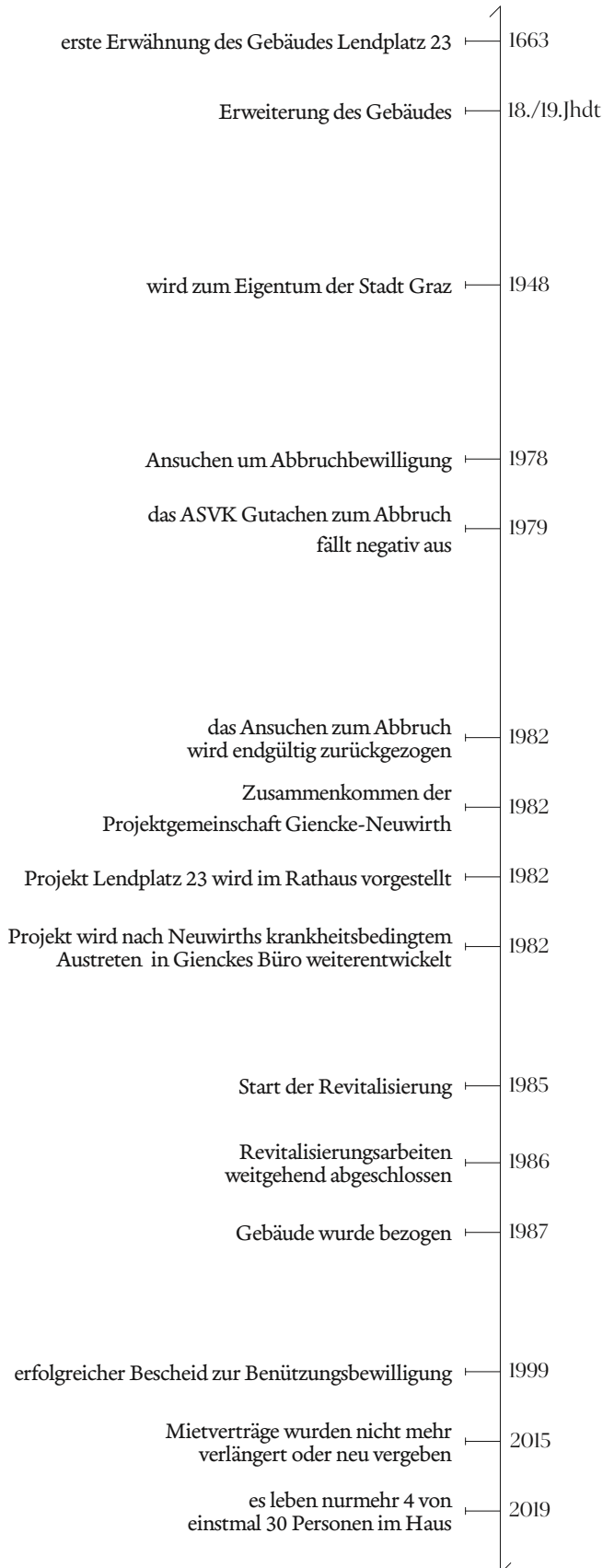
190 Vgl. ebda., 48.

191 Vgl. ebda., 61-107.

192 Vgl. ebda., 49.

193 Vgl. ebda., 120.

194 Vgl. ebda., 173.



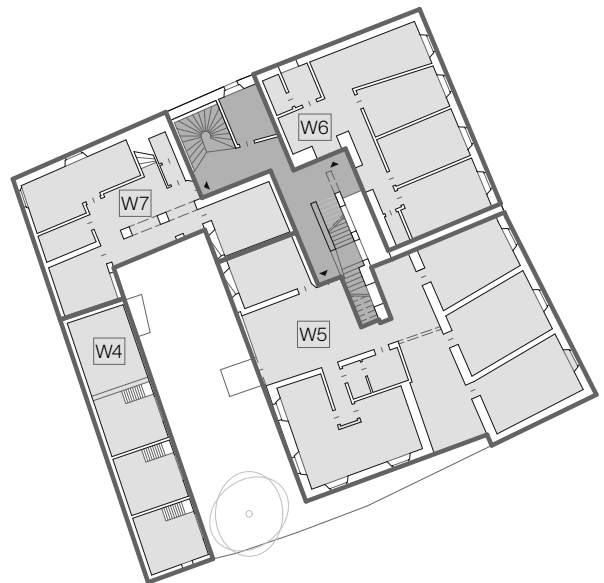
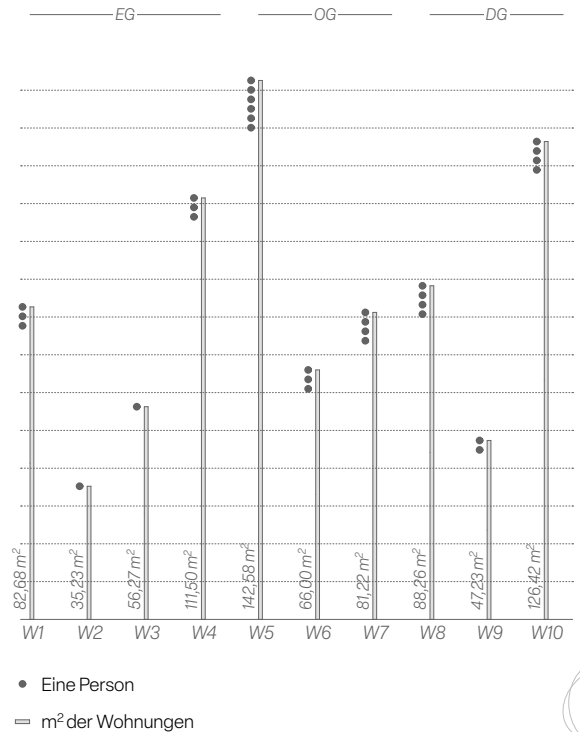
## Nutzung der Räumlichkeiten

Die ursprüngliche Nutzung der Räumlichkeiten sieht Flächen für die Hausgemeinschaft, die Wohngemeinschaft und individuelle Flächen vor. Neben zwei Ein-Personen Wohnungen, wobei eine barrierefrei ist, gibt es Wohnungen für bis zu sechs Personen.<sup>195</sup>

Die 31 Zimmer für die Studierenden dienen allesamt als Individualräume und bilden somit teilweise die kleinsten Einheiten der Wohnungen. Gemeinsam innerhalb einer Wohngemeinschaft werden das Wohnzimmer, die Küche und die Sanitärflächen geteilt und somit von mehreren Personen genutzt. Als Räume für die Hausgemeinschaft dienen neben den Verkehrsflächen auch die allgemeine Terrasse im Dachgeschoss, der Innenhof, die Waschküche, das Studierzimmer im Erdgeschoss und die Kellerräumlichkeiten, welche als Partykeller genutzt wurden.<sup>196</sup>

Das Studierzimmer selbst wurde jedoch nie als solches verwendet. Es wurde als zusätzliches Individualzimmer für die W4 vermietet, um die Kosten der restlichen Zimmer gering zu halten.<sup>197</sup>

Die Blickbeziehungen zwischen den unterschiedlichen Flächentypen schaffen ein starkes gemeinschaftliches Gefüge im Entwurf und stärken die Verbindung der Räume.



Obergeschoss

<sup>195</sup> Vgl. Ruderer 2020, 48.

<sup>196</sup> Vgl. ebda., 48.

<sup>197</sup> Vgl. ebda., 159.



Erdgeschoss



Dachgeschoss 1



Dachgeschoss 2

- Wohnungen (W1-W10)
- Erschließungsfläche
- Hausgemeinschaftsflächen
- Umrandung Wohnungen



107 Hausgang mit Blickbeziehung zum Obergeschoss



108 W1



109 W4



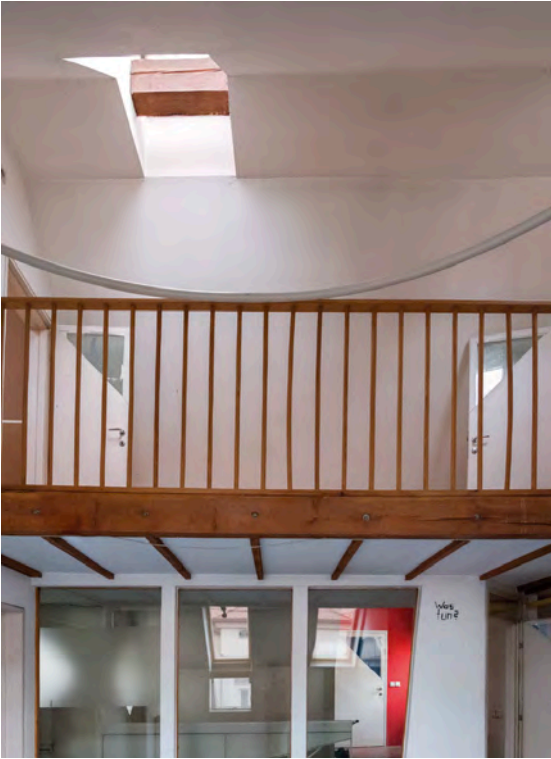
110 W5



111 W5



112 W5



113 W8



114 W9



115 W10



116 Balkon W5



117 Balkon W10



118 Innenhof



Gedanken-  
Sprach-  
Übersetzungs-experiment  
Zeit-  
Raum-

Wer nicht wagt, der nicht gewinnt.

Spruchwort

# Wieso das Haus am Lendplatz 23?

Da das Gebäude nun seit einigen Jahren leer steht und zusätzlich zehn Wohneinheiten besitzt, die bei Bedarf unterschiedlich bespielt werden können, dient es als idealer Ausgangspunkt für das Modell. Zusätzlich gewinnt das Haus durch seinen baukulturellen sowie städtebaulichen Wert an Relevanz. Da die Stadt Graz als Eigentümerin auftritt, ist auch die Besitzfrage bereits geklärt.

Zunächst stellt sich die Frage, wie ein Gebäude in städtischem Eigentum über Jahre hinweg leer stehen kann und nicht saniert wird, obwohl es architektonisch gesehen zehn Wohnungen zur Verfügung stellen würde. Hierbei lässt sich die Hypothese aufstellen, dass die Stadt vermutlich keine architektur-schonende Sanierung plant, sondern andere Absichten mit dem Haus verfolgt. Das ASVK-Gutachten zum Abbruch von 1978 fiel aufgrund der Ensemblewirkung des Lendplatzes 23 und seiner linksseitigen Nachbargebäude negativ aus. Das Gebäude selbst steht jedoch nach wie vor nicht unter Denkmalschutz.<sup>198</sup>

Aufgrund seiner verspielten Architektur ist das Gebäude für eine Nutzung durch die Stadt Graz als Gemeindewohnungen nur bedingt geeignet. Eine Sanierung ist konstruktiv aufwendig, die Wohnungen sind groß und als Student:innenwohnungen mit

vielen Blickbeziehungen konzipiert. Ein mögliches Szenario wäre daher, dass Sanierungsmaßnahmen so lange hinausgezögert werden, bis eine umfassende Sanierung wirtschaftlich nicht mehr sinnvoll ist. In weiterer Folge könnte das Gebäude entkernt und mit standardisierten Wohnungen ausgestattet werden, die dem heutigen Verständnis einer konventionellen Wohnung entsprechen.

Ein solches Vorgehen wäre auch mit den Anforderungen des Grazer Altstadterhaltungsgesetzes (GAEG) vereinbar, das den Schutz des äußeren Erscheinungsbildes der Altstadt vorsieht.<sup>199</sup> Veränderungen im Inneren können durch das GAEG nicht verhindert werden und bedürfen daher des Schutzes durch das Denkmalschutzgesetz (DMSG).<sup>200</sup>

Das Gebäude stellt jedoch ein wichtiges Zeugnis der Grazer Architektur der späten 1970er-Jahre dar und verkörpert die baukulturellen Qualitäten dieser Zeit, gerade auch deshalb, weil es nicht den heutigen Standards einer klassischen Wohnung entspricht. Dieser Umstand macht es aus baukultureller Sicht besonders schützenswert und liefert zugleich eine Antwort auf die eingangs gestellte Frage.

Auch die grundsätzliche Frage, weshalb städtisches Eigentum teilweise wie ein Spekulationsobjekt

198 Vgl. BDA 2025, 70.

199 Vgl. GAEG 2008, §1.

200 Vgl. Ruderer 2020, 253.



119 Lendplatz 23

von Immobilienfirmen behandelt wird, macht das Gebäude zu einem relevanten Untersuchungsgegenstand.

Ein weiterer Aspekt ist, dass durch die frühere Nutzung als Studentenwohnheim eine Wohnfunktion bereits angelegt ist und das Modell somit exemplarisch durchgespielt werden kann. Die Wohneinheiten stehen grundsätzlich zur Verfügung, ohne dass, abgesehen vom Sanierungsaufwand, umfangreiche Umbauten erforderlich wären. Bäder und Küchen sind zumindest in ihren Anschlüssen vorhanden, was eine Wohnnutzung ohne größere strukturelle Eingriffe ermöglicht.

Die Frage „Warum das Haus am Lendplatz 23?“ lässt sich somit folgendermaßen beantworten: Trotz der erschwerten Nutzung aufgrund des sanierungsbedürftigen Zustands geht es in dieser Arbeit darum, aufzuzeigen, wie ein baukulturell wertvolles Gebäude im Besitz der Stadt derart verfallen kann. Gleichzeitig wird untersucht, wie durch gezielte, vergleichsweise kleine Eingriffe ein kulturelles Zentrum und zusätzlich ein Standort der Organisation entstehen kann, um der Idee einer alternativen Form der Leerstandsnutzung eine erste räumlich Identität zu geben.

## Die Anwendung des Modells

Die Erkenntnisse des Modells (siehe Seite 92) werden nun auf den Lendplatz 23 angewendet, um den Grundgedanken exemplarisch durchzuspielen. Zur Erinnerung, das Modell sieht neben seinen drei Leitgedanken, sechs Schritte (A-F) vor, in denen ein Gebäude angeeignet werden kann.

Schritt A befasst sich dabei mit der Frage, wie man zu einem Leerstand kommt, im Idealfall ohne ein Haus illegal zu besetzen.

In Schritt B wird der Gebäudezustand geprüft unter anderem dahingehend, welche Reparaturen nicht in Eigenleistung erbracht werden können.

In Schritt C werden zuerst notwendige Arbeiten durchgeführt. Danach wird der Schlüssel an die Organisation und die zukünftigen Nutzer:innen übergeben. Diese beginnen anschließend das Gebäude bei Bedarf auszuräumen und weitere Reparaturen vorzunehmen.

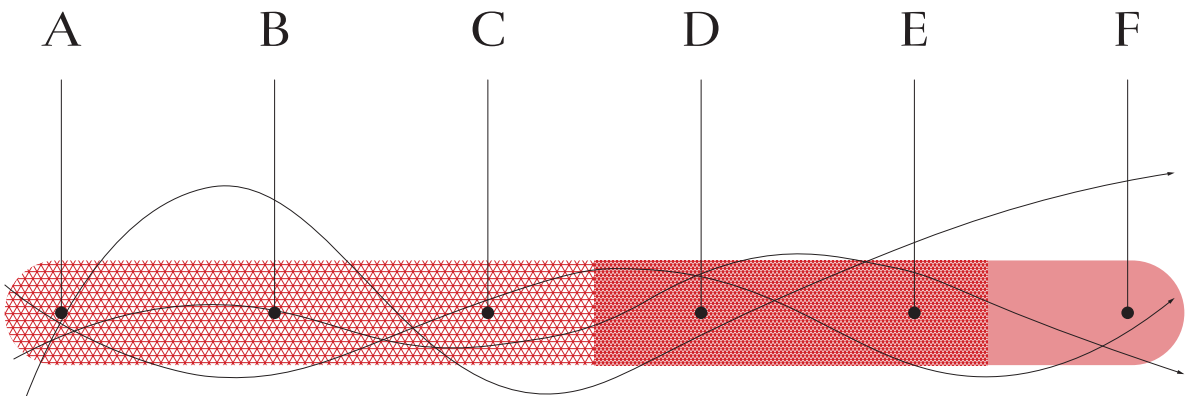
Nachdem Schritt A bis C abgeschlossen sind, steht das Gebäude zur Verfügung und die grundlegende Instandsetzung ist somit abgeschlossen.

Darauf aufbauend folgt die Bespielung des Gebäudes, wobei bei Schritt D die Frage gestellt wird, was das Gebäude nun leisten kann.

Bei Schritt E werden weitere Wünsche der Nutzer:innen sowie die Einbindung der unmittelbaren Umgebung vorangetrieben.

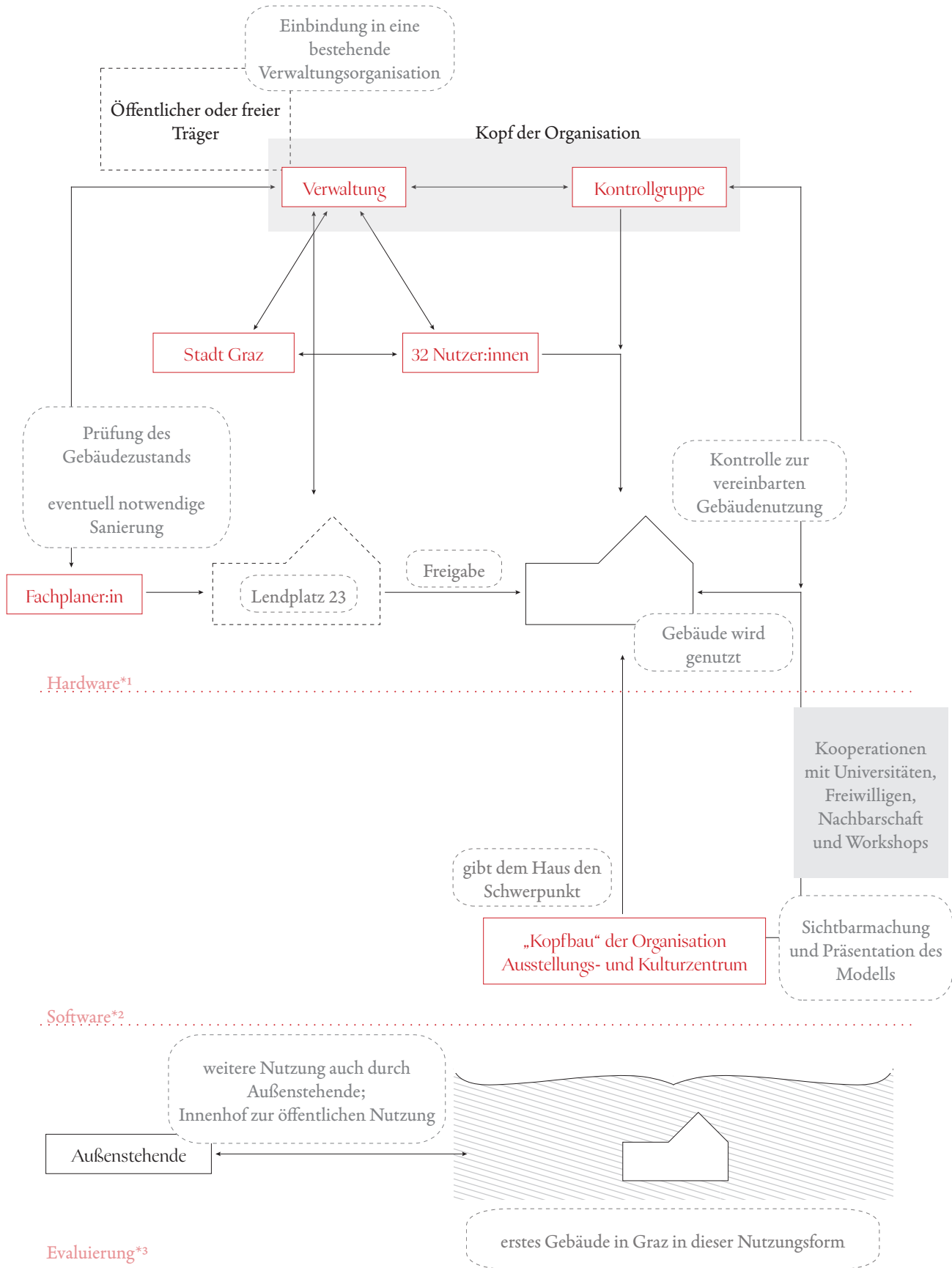
Abschließend dient Schritt F als Evaluierungsphase. Was kann das Gebäude nun leisten und wie wird es angenommen?

Durch das gedankliche Durchspielen der einzelnen Schritte wird die Übertragbarkeit des Modells überprüft und die Potenziale des Lendplatz 23 weiter ausgeschöpft.



-  Hardware
-  Software
-  Evaluierung

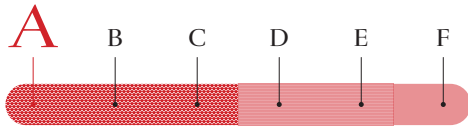
- \*1 **Hardware** = Instandhaltung des Gebäudes, Gebäudehülle
- \*2 **Software** = Bespielung des Gebäudes
- \*3 **Evaluierung** = Annahme des Gebäudes



Evaluierung\*3

# Schritt A

Wie komme ich zu Leerstand?



Im Schritt A werden zwei unterschiedliche Modelle vorgestellt, die beide darauf abzielen, den Leerstand für die Nutzung durch die Organisation zu gewinnen. Um vertieft darauf einzugehen, wird nun eine kurze Einführung in die Thematik der Wohnbauförderung des Landes Steiermark gegeben.

Die Geschichte der Wohnbauförderung in Österreich startet gegen Ende des 19. Jahrhunderts als Reaktion auf die sich verschärfende Wohnungsproblematik infolge der Industrialisierung und der steigenden Bevölkerungszahlen. Bis zum Wohnbauförderungsgesetz 1954 wurden die Fonds zur Wohnbauförderung zentral von den Wiener Ministerien geregelt. Seit 01. Jänner 1955 liegt die Ausführung in der Hand der Bundesländer, während die Gesetzgebung immer noch vom Bund ausging. Nachdem die Durchsetzung der Gesetze bereits seit 1955 als Ländersache deklariert wurde, kam es 1988 zu einer Umverteilung der Verantwortlichkeiten. Durch ein Bundesverfassungsgesetz ging die Aufgabe der Wohnbauförderung sowohl bei der Durchsetzung als auch bei der Gesetzgebung an die jeweiligen Bundesländer. Daraufhin kam es in der Steiermark am 20. Juni 1989 zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1989, welches alle Förderbestimmungen bis dahin substituierte. Dieses wurde bereits drei Jahre später überarbeitet, und daraufhin als Steiermärkisches Wohnbauförderungsgesetz 1993 (Stmk. WFG 1993) neu herausgegeben, welches bis heute in Kraft ist.<sup>201</sup>

Das Thema rund um die Wohnbauförderung lässt sich in zwei umfangreiche Bereiche gliedern. Hierbei handelt es sich zum einen um die Objekt- und zum anderen um die Subjektförderung.<sup>202</sup>

Während sich die Objektförderung in ihren Grundzügen um die Errichtung und Erhaltung von Wohnbauten kümmert, handelt es sich bei der Subjektförderung um die direkte Unterstützung von Personen.<sup>203</sup> In der Steiermark läuft die Subjektförderung in Form von Wohnbeihilfen und Unterstützung über die Abteilung 11 für Soziales, Arbeit und Integration. Anspruchsberechtigt sind prinzipiell Personen, die in einer Mietwohnung leben, unter einer festgelegten Einkommensgrenze liegen und weitere Voraussetzungen erfüllen.<sup>204</sup>

Spricht man von der Wohnbauförderung, bezieht man sich jedoch meistens auf die Objektförderung durch die Abteilung 15 für Energie, Wohnbau, Technik, Fachabteilung Energie und Wohnbau.<sup>205</sup> Gesetzlich verankert sind die Bedingungen der Wohnbauförderung durch das Stmk. WFG 1993, in welchem durch die Hauptstücke II.-VI. auch die unterschiedlichen Fördervarianten definiert sind.

*II. Hauptstück: Förderung der Errichtung von Wohnungen, Wohnheimen und Eigenheimen*

*III. Hauptstück: Förderung des Ersterwerbes von Eigentumswohnungen*

*IV. Hauptstück: Förderung der Sanierung von Wohnhäusern, Wohnungen, Wohnheimen und sonstigen Gebäuden*

*V. Hauptstück: Förderung des Wohnungserwerbes im Rahmen des Hausstandsgründung von Jungfamilien und gleichgestellten Personen*

*VI. Hauptstück: Förderung von Maßnahmen im Zusammenhang mit der Schaffung oder Verbesserung der Wohnversorgung, der Ortserneuerung oder Wohnumfeldverbesserung<sup>206</sup>*

<sup>203</sup> Vgl. ebda.

<sup>204</sup> Vgl. Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 11 Soziales, Arbeit und Integration o.J., 1.

<sup>205</sup> Vgl. Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Fachabteilung Energie und Wohnbau o.J.

<sup>206</sup> Stmk. WFG 1993, Inhaltsverzeichnis.

<sup>201</sup> Vgl. Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Fachabteilung Energie und Wohnbau 2019, 1-3.

<sup>202</sup> Vgl. oesterreich.gv.at-Redaktion 2026.

Im I. Hauptstück des Gesetzes werden grundlegende Punkte geklärt. Beispielsweise welche die förderbaren Gegenstände sind, sowie Begriffsbestimmungen, die Grundsätze der Förderung und die Förderungsmittel.<sup>207</sup> „Die Förderungsmittel werden durch Leistungen des Landes Steiermark nach Maßgabe der im jeweiligen Landesbudget entsprechend dem Bedarf vorgesehenen Mittel aufgebracht.“<sup>208</sup> Das bedeutet, dass bundeslandabhängig entschieden werden kann, wie die finanziellen Mittel zur Verfügung gestellt werden. Da die Zweckwidmung der Steuer für geförderte Wohnbauten mit 31. Dezember 2008 gefallen ist, sind die Bundesländer nicht mehr dazu verpflichtet ihre Anteile der Wohnbauförderungsbeiträge ausschließlich für den Wohnbau zu verwenden.<sup>209</sup> Der Wohnbauförderungsbeitrag ist Teil der Lohnnebenkosten und beträgt in der Steiermark insgesamt 1 % der allgemeinen Beitragsgrundlage, dabei werden 0,5 % von der dienstnehmenden und 0,5 % von der dienstgebenden Person übernommen.<sup>210</sup> Obwohl sich ohne die Zweckwidmung nicht sagen lässt, wie viel dieser Geldmittel direkt bei Wohnbauprojekten ankommen, dient der Wohnbauförderungsbeitrag grundsätzlich für die Errichtung und Finanzierung von Gebäuden, also zur Objektförderung.

Für die Thematik dieser Arbeit relevante Fördermöglichkeiten sind jene, die sich zum einen an gemeinnützige Bauvereinigungen, Gemeinden und Eigentümer:innen richten und zum anderen jene, die sich mit der Sanierung von Beständen befassen. Durch diese Eingrenzung fallen die Hauptstücke II. und III., sowie das Hauptstück V. bereits weg, da sich diese mit der Errichtung von Wohnungen, Wohnheimen und Eigenheimen, sowie mit dem Ersterwerb von Eigentumswohnungen und der Förderung von Wohnungserwerben beschäftigen.<sup>211</sup>

Sowohl das IV. Hauptstück wie auch das VI. Hauptstück listen unter §26 beziehungsweise §41 als Arten der Förderung folgende Möglichkeiten auf:

#### § 26 Art der Förderung

##### (1) Die Förderung kann bestehen

###### 1. in der Gewährung von Förderungsdarlehen,

2. in der Gewährung von Annuitäten- und Zinszuschüssen,

3. in der Gewährung von Förderungsbeiträgen,

4. in der Übernahme von Bürgschaften.

5. (Anm.: entfallen)<sup>212</sup>

#### § 41 Art der Förderung

##### (1) Die Förderung kann bestehen

1. in der Gewährung von Förderungsdarlehen,

2. in der Gewährung von Annuitäten- und Zinszuschüssen,

3. in der Gewährung von Förderungsbeiträgen.<sup>213</sup>

Durch die Förderung von Wohnhaussanierungen und Revitalisierungsmaßnahmen werden in der Steiermark jedes Jahr rund 8.000 Wohnungen und Eigenheime modernisiert. Aus Sicht der Abteilung 15, Fachabteilung für Energie und Wohnbau zielen die Sanierungsförderungen auf leistbares Wohnen, Klimaschutz und die Sicherung von Arbeitsplätzen ab. Gefördert werden Maßnahmen wie energetische Verbesserungen, der Umstieg auf erneuerbare Energien sowie barrierefreies Wohnen. Zudem tragen sie zur Belebung von Ortszentren bei und unterstützen auch die denkmalgerechte Sanierung wertvoller Gebäude.<sup>214</sup>

207 Vgl. ebda., §1-§4.

208 Ebda., §4.

209 Vgl. Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Fachabteilung Energie und Wohnbau 2019, 3.

210 Vgl. ÖGK 2026.

211 Vgl. Stmk. WFG 1993, Inhaltsverzeichnis.

212 Ebda., §26.

213 Ebda., §41.

214 Vgl. Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Fachabteilung Energie und Wohnbau o.J.

## Finanzierung

Für das ehemalige Studentenwohnheim wird nun eine Finanzierung durch die Wohnbauförderung angewendet.

Das mittlerweile renovierungsbedürftige Gebäude, welches sich im Besitz der Stadt Graz und unter der Verwaltung des Eigenbetriebs Wohnen Graz befindet, fällt im Sinne der Wohnbauförderung unter das Hauptstück IV. „Förderung der Sanierung von Wohnhäusern, Wohnungen, Wohnheimen und sonstigen Gebäuden“.

Im Folgenden werden die Paragraphen, die sich auf die Zulässigkeit des Gebäudes Lendplatz 23 im Bezug auf eine Wohnbauförderung zur umfassenden Sanierung beziehen, aufgelistet.

Als Objekt infrage kommt das Haus im ersten Schritt durch das I.Hauptstück, welches die allgemeinen Bestimmungen zur Wohnbauförderung festlegt.

### § 1 Gegenstand

(1) Das Land Steiermark fördert

[...]

3. die Sanierung von Wohnhäusern, Wohnungen und Wohnheimen<sup>215</sup>

In weiterer Folge werden im §2 die Begriffsbestimmungen geklärt, wobei zwei Punkte für den Lendplatz 23 von besonderer Bedeutung sind:

### §2 Begriffsbestimmungen

Im Sinne des Gesetzes gelten:

1. als Wohnung eine zur ganzjährigen Bewohnung geeignete, baulich in sich abgeschlossene, normal ausgestattete Wohnung, deren Nutzfläche nicht weniger als 30 m<sup>2</sup> und mit Ausnahme der Eigenheime nicht mehr als 150 m<sup>2</sup> beträgt;

[...]

5. als Wohnheim ein zur Befriedigung des regelmäßigen Wohnbedürfnisses seiner Bewohner bestimmtes Heim in normaler Ausstattung, das neben den Wohn- oder Schlafräumen auch die dem Verwendungszweck entsprechenden sonstigen Räume enthält,<sup>216</sup>

Das bedeutet, dass eine Mischnutzung im Sinne des Gebäudes, sofern auch eine Wohnnutzung möglich ist, dadurch nicht ausgeschlossen wird.

<sup>215</sup> Stmk. WFG 1993, §1, Z3.

<sup>216</sup> Ebda., §2, Z1 und Z5.

Des Weiteren werden im IV. Hauptstück nun auch unter §23 Förderungsvoraussetzungen festgelegt.

#### § 23 Förderungsvoraussetzungen

*(1) Die Sanierung von Wohnhäusern, Wohnungen, Wohnheimen und sonstigen Gebäuden kann gefördert werden, wenn folgende Voraussetzungen vorliegen:*

*1. die Baubewilligung für die Errichtung des Gebäudes muss mindestens 30 Jahre vor Einbringung des Ansuchens um Förderung der Sanierung erteilt worden sein,*

*[...]*

*2. bei umfassenden Sanierungen (§ 24 Abs. 2) und bei Sanierungsmaßnahmen gemäß § 24 Abs. 1 Z 7, 8 und 12 hat nach Durchführung der Sanierung die Nutzfläche einer Wohnung mindestens 30 m<sup>2</sup> und höchstens 150 m<sup>2</sup> zu betragen und muß der bauliche Abschluß jeder Wohnung vorliegen. Von der 150-Quadratmeter-Beschränkung und der 30-Jahres-Frist gemäß Abs. 1 Z 1 ist der Eigenheimbereich im Falle der Schaffung von neuem Wohnraum ausgenommen.*

*3. Die Planung und die Ausführung der Sanierungsmaßnahmen sollen unter Beachtung der Schonung der Bausubstanz und der weitgehenden Erhaltung des Erscheinungsbildes erfolgen.*

*(2) Von der Förderung ausgeschlossen sind*

*1. Gebäude, die im Eigentum oder in der Benützung eines fremden Staates, einer internationalen Organisation, eines Diplomaten, eines Konsuls oder einer sonstigen mit diplomatischen Vorrechten und Immunitäten ausgestatteten Person stehen, sofern diese Gebäude zur Unterbringung von diplomatischen Vertretungen oder zu Wohnzwecken von als extraterritorial anerkannten Personen verwendet werden;*

*2. Gebäude und Wohnungen, die nach Beendigung der Sanierungsmaßnahmen nicht zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses ihrer Bewohner regelmäßig verwendet werden sollen;<sup>217</sup>*

In Bezug auf die Förderungsvoraussetzungen durch §23 Abs. 1 ist das Gebäude am Lendplatz 23 förderungsfähig. Das Gebäude wird auch in §23 Abs. 2 nicht von den Voraussetzungen ausgenommen.

Im § 24 wird dann im nächsten Schritt auf die unterschiedlichen Sanierungsmaßnahmen eingegangen, welche sich auf die Errichtung und Erneuerung von Anlagen für Strom, Wasser und weiteren relevanten Anschlüssen beziehen. Außerdem werden hier Anforderungen an Wärme- und Schallschutz, sowie die Energieeffizienz des Gebäudes erwähnt. Ein speziell relevanter Punkt für den Lendplatz 23 ist hier:

#### § 24 Sanierungsmaßnahmen

[...]

(2) Als umfassende Sanierung gilt eine in beträchtlichem Umfang über die notwendige Erhaltung hinausgehende Sanierung von Gebäuden und Gebäudeteilen mit mindestens drei Wohnungen sowie von Wohnheimen, wobei die Errichtung von Wohnraum durch Ein- und Umbauten zulässig ist. In besonders begründeten Fällen können

- bei Gebäuden im Eigentum von Gemeinden, Gemeindeverbänden oder gemeinnützigen Bauvereinigungen die Mindestanzahl von drei Wohnungen unterschritten werden,

- sonstige Bauvorhaben in untergeordnetem Ausmaß auch Nebengebäude umfassen, die jedoch jeweils mindestens zwei Wohnungen enthalten müssen.<sup>218</sup>

Hier wird unter (2) eine Errichtung bzw. Sanierung von mindestens drei Wohnungen vorausgesetzt.

In den weiteren Punkten des IV. Hauptstück werden die Förderungsarten aufgelistet und Informationen zu den jeweiligen gegeben.

Nachdem die Auslegung der Formulierung der einzelnen Paragraphen in manchen Fällen einen gewissen Handlungsspielraum zulässt, wird der Lendplatz 23 durch das Wohnbauförderungsgesetz nicht ausgenommen von einer möglichen Förderung. Auch eine Mischnutzung wird nicht ausgenommen, sofern Wohnnutzung gewährt werden kann, da „neben den Wohn- oder Schlafräumen auch die dem Verwendungszweck entsprechenden sonstigen Räume“<sup>219</sup> enthalten sein dürfen.

## Mögliche Fördersumme

Die maximal förderbaren Kosten durch die umfassende Sanierung liegen je nach Maßnahmen zwischen 1.150 € und 1.760 € pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche. Dabei dienen die 1.150 € als Basisfördersatz. Als erhöhter Fördersatz gelten 1.500 €, wobei hier vorausgesetzt wird, dass Substandard beseitigt wird oder erhöhte Kosten aufgrund von historisch wertvollen Gebäuden entstehen.<sup>220</sup> Deshalb wird im Folgenden von 1.500 € maximal förderbaren Kosten ausgegangen. Laut Vorgaben des Landes müssen die Sanierungskosten pro Wohnung 45.000€ überschreiten, wobei mehr als die Hälfte dieser Kosten auf Verbesserungsmaßnahmen entfallen müssen. Im Zuge der Sanierung ist insbesondere auf eine schonende Behandlung der Bausubstanz sowie auf eine weitgehende Erhaltung des äußeren Erscheinungsbildes Bedacht zu nehmen.<sup>221</sup>

Als Förderungsvarianten gibt es für diese Art der Wohnbauunterstützung den Annuitätenzuschuss, welcher in Höhe von 45 % der förderbaren Summe geleistet wird, den Förderungsbeitrag, dieser wird in Höhe von 30 % ausgestellt, und das Landesdarlehen. Dieses kann die volle Fördersumme ausschöpfen und läuft mit einer Laufzeit von 28 Jahren und einer Verzinsung von 0,5 %.<sup>222</sup>

Mit der Sanierung des Bestandes durch Volker Giенcke konnte die Wohnnutzfläche von zuvor 581 m<sup>2</sup><sup>223</sup> auf 837,5 m<sup>2</sup> angehoben werden, was bei einer vollen Ausnutzung der Räumlichkeiten durch 32 Personen zu einer Fläche von 26,2 m<sup>2</sup> pro Nutzer:in führt. In Folge wird ausgegangen von:

- **einer Wohnnutzfläche von 837,5 m<sup>2</sup> (entspricht 26,2 m<sup>2</sup> pro Person)**
- **einem Landesdarlehen mit einer förderbaren Summe von 1.500 €/m<sup>2</sup>**
- **einem fixen Zinssatz von 0,5 %**
- **einer Laufzeit von 28 Jahren**

<sup>220</sup> Vgl. Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Fachabteilung Energie und Wohnbau 2025, 12.

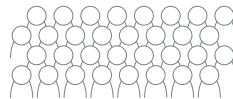
<sup>221</sup> Vgl. Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Fachabteilung Energie und Wohnbau 2024, 1.

<sup>222</sup> Vgl. ebda., 2.

<sup>223</sup> Vgl. Ruderer 2020, 255.

<sup>218</sup> Ebda., §24, (2).

<sup>219</sup> Ebda., §2, Z1.



maximale Auslastung von  
32 Personen

1.500 €/m<sup>2</sup>  
1.500 €/m<sup>2</sup> \* 872 m<sup>2</sup> = 1.308.000 €

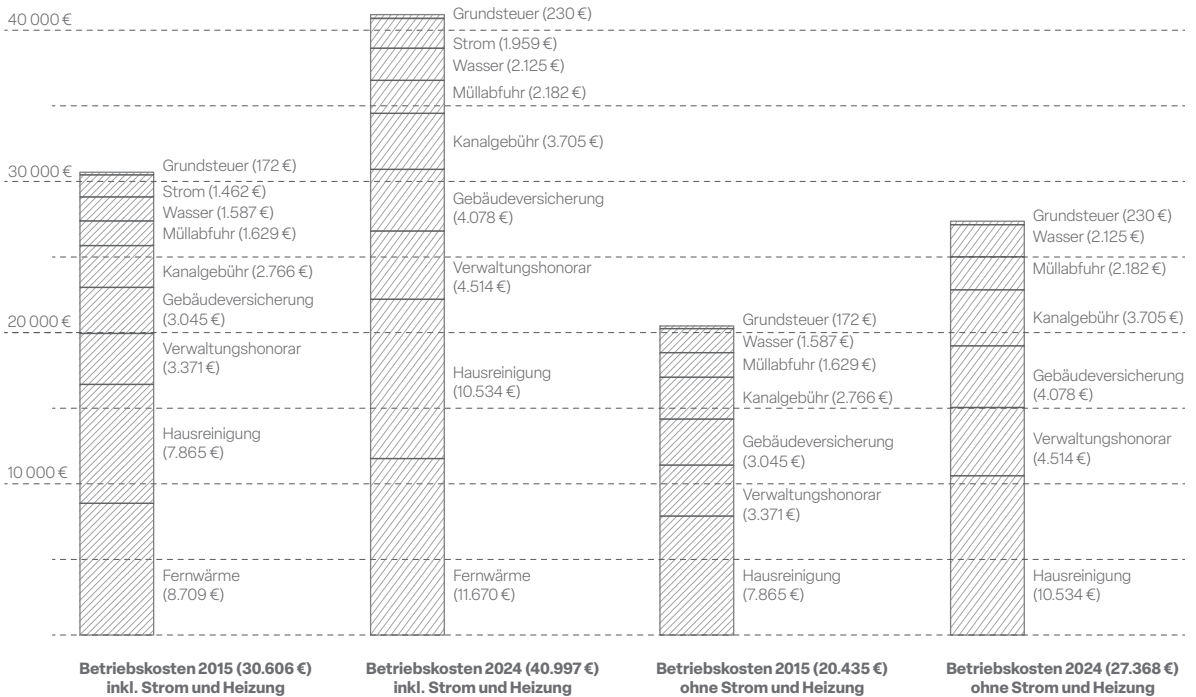
maximal förderbare Nettokosten

		monatlich	Quartal	
Landesdarlehen	<u>1.256.250 €</u>			bei einer Fördersumme von 1.500 €/m <sup>2</sup>
Zinssatz	0,50 %	0,042 %	0,125%	
Anzahl Perioden	28	336	112	
Kreditrate pro Periode (RMZ)	48.191,84 €	4.007,44 €	12.026,99 €	
Anzahl Rückzahlende	32			bei maximaler Gebäudeauslastung
Kreditrate pro Person	1.506,00 €	<u>125,23 €*</u>	375,84 €	bei gleichmäßiger Aufteilung der Kosten auf alle Bewohner:innen

RMZ, berechnet die konstante Zahlung einer Annuität pro Periode, wobei konstante Zahlungen und ein konstanter Zinssatz vorausgesetzt werden. (RMZ = Regelmäßige Zahlung)

\*125,23 € monatlicher Nettopreis pro Person, wenn eine Person 26,2 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche zur Verfügung hat  
dies entspricht einem **netto** m<sup>2</sup>-Preis von 125,23 € / 26,2 m<sup>2</sup> = 4,78 €/m<sup>2</sup>  
dies entspricht einem **brutto** m<sup>2</sup>-Preis von 4,78 €/m<sup>2</sup> \* 1,2 = 5,74 €/m<sup>2</sup>

122 Diagramm zur Rückzahlung des Landesdarlehens



bei 837,5 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche führen das 2024 zu  
 $27.614,84 \text{ €} / 837,5 \text{ m}^2 / 12 \text{ Monate} = 2,72 \text{ €/m}^2 \text{ monatlich}$

### 123 Brutto Betriebskosten Lendplatz 23 im Jahr 2015 und 2024

Nach Ergänzung der Umsatzsteuer (20 %), welche in der Fördersumme noch nicht enthalten ist,<sup>224</sup> ergibt sich eine Rückzahlungssumme von 5,74 €/m<sup>2</sup>. Im Vergleich dazu liegt der durchschnittlichen Mietpreis Grazer Wohnungen bei 8,20 €/m<sup>2</sup>. Somit ist man trotz Tilgung des Landesdarlehens um 2,46 €/m<sup>2</sup> günstiger.

Zu den monatlichen Fixkosten durch das Landesdarlehen kommen noch die Betriebskosten. Für eine bessere Vergleichbarkeit mit dem durchschnittlichen Mietwert in der Steiermark werden die Betriebskosten für das Jahr 2024 berücksichtigt. Im Jahr 2015 lagen die Hausbetriebskosten vom Lendplatz 23 inklusive Strom und Fernwärme bei 30.606,00 €, inflationsbereinigt wären dies 2024 41.359,42 €. Wobei hier von einer Inflation von ungefähr 34 % ausgegangen wird.<sup>225</sup> Da sich die Betriebskosten der Statistik Austria auf die Kosten exklusive Strom- und Heizkosten beziehen<sup>226</sup>, wird in weiterer Folge von den Betriebskosten ohne jene beiden Kosten-

punkte ausgegangen. Dies bedeutet im Jahr 2015 hatte das Haus am Lendplatz 23 Betriebskosten von 20.435,00 €, was inflationsbereinigt 2024 ungefähr 27.368,00 € entspricht.

Dies führt für das Jahr 2024 zu einem Betriebskostenpreis pro m<sup>2</sup> ohne Strom- und Heizkosten von 2,72 €, was etwas über dem Grazer Durchschnitt von 2,60 € liegt.

Ergänzend wird nun noch 1 €/m<sup>2</sup> zusätzlich als Rücklage erhoben. Diese ist bei der Durchschnittsmiete inkl. Betriebskosten in Graz noch nicht inkludiert.<sup>227</sup>


In Summe ergibt sich somit eine monatliche Miete von 9,46 €, welche 1,44 € unter dem Durchschnitt von 2024 liegt. Umgerechnet von einem m<sup>2</sup>-Preis auf einen Preis pro Person, bei gleicher Aufteilung, kommt man auf einen monatlichen Beitrag von 247,85 €. Dies entspricht 11 % des durchschnittlichen, monatlichen Nettoeinkommens in der Steiermark im Jahr 2024.

<sup>224</sup> Vgl. Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Fachabteilung Energie und Wohnbau 2025, 12.


<sup>225</sup> Vgl. wko 2025.

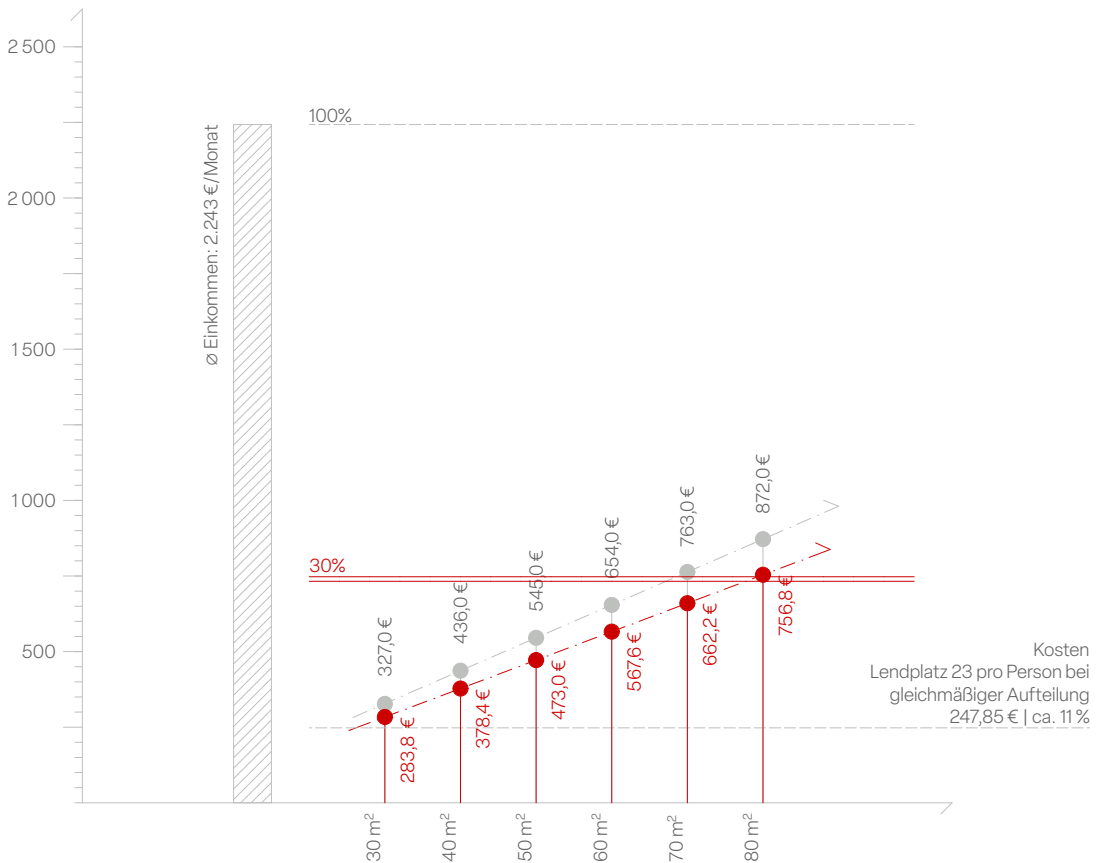
<sup>226</sup> Vgl. Statistik Austria 2025, 108.

<sup>227</sup> Vgl. ebda.,108.

 durchschnittliches Nettojahreseinkommen in der Steiermark 2024  
(arithmetisches Mittel) 31.412 €  
entspricht 2.243 €/netto monatlich

 durchschnittliche Mietkosten von Hauptmietwohnungen  
inkl. Betriebskosten in Graz 2024  
10,90 €/m² im Monat ohne Strom und Heizkosten

 m²-Preis Lendplatz 23 mit WBF  
inkl. Betriebskosten  
9,46 €/m² im Monat ohne Strom und Heizkosten



# Welche Erkenntnisse lassen sich aus der Finanzierung durch die Wohnbauförderung ableiten?

Das Durchrechnen einer Instandsetzung durch die Wohnbauförderung zeigt, dass eine Finanzierung des Hauses ohne große, zusätzliche Kosten für die Stadt Graz möglich wäre. Bei einer umfassenden Sanierung durch die Wohnbauförderung handelt es sich um eine Komplettsanierung durch Professionist:innen, was zu einer erhöhten Preisbelastung führt. Nach erfolgter Sanierung ist es demnach auch notwendig gewisse Standards zu erfüllen, was diese Art der Sanierung und die Finanzierung durch die Wohnbauförderung eher konventionell macht. Geldmittel werden durch das Land Steiermark zur Verfügung gestellt, das Landesdarlehen wird durch die monatlichen Mieteinnahmen zurückgezahlt.

Geht man jedoch zum Anfang der Arbeit und schaut auf die brasilianische Vorgehensweise in der Ocupação 9 de Julho (siehe Seite 69), erkennt man, dass auch hier ein monatlicher Beitrag erhoben wird. Aus diesem werden Abgaben bezahlt und auch Rücklagen für Reparaturen oder Zahlungen geschaffen.

Um in Österreich und konkret beim Lendplatz 23 einen Beitrag rein aus Betriebskosten und einer kleinen Rücklage zu ermöglichen, müsste die Stadt Graz die notwendigen Sanierungsarbeiten erledigen. Jedoch nicht in dem Ausmaß, welches durch die umfassende Sanierung der Wohnbauförderung vorausgesetzt wäre. Hauptsächlich geht es hierbei

um die Behebung massiver Schäden, wie mögliche Rohrbrüche, Schimmel und das Abklären der Statik.

Ab dem Punkt, an welchem das Gebäude nicht rechtswidrig betretbar ist, könnte die Stadt Graz der Organisation das Gebäude zur Benützung übergeben. Hierbei befinden sich möglicherweise keine Küchen in den Wohnungen, die Bäder haben Substandard und sind vielleicht auch nicht in allen Einheiten verfügbar. Wände müssen nicht gestrichen, Türen müssen nicht vorhanden und auch Böden müssen nicht zwingend verlegt sein. In weiterer Folge liegt es in der Verantwortung der Bewohner:innen und Nutzer:innen, das Gebäude für ihre Zwecke herzurichten.

So würde sich eine Miete oder eine Benutzungsgebühr ergeben, welche die Betriebskosten deckt und eventuell eine kleine Rücklage bildet, sollten einmal Nachzahlungen oder Anschaffungen anfallen. Die Ausstattung der Küche, Bäder und weitere Aufwertungen, werden von den Nutzer:innen selbst eingebaut und finanziert.

Im Zuge dessen ist es für die Organisation wichtig, dass es sich um Personen mit handwerklichem Geschick handelt, die sich gemeinschaftlich austauschen und sich gegenseitig unterstützen. Sodass das Gebäude in seinen Grundzügen nicht heruntergewirtschaftet, sondern aufgewertet wird.

Ähnlich wie schon Ende der 1970er Jahre durch eine Lehrveranstaltung von Holger Neuwirth und auch so wie bei der Ocupação 9 de Julho in São Paulo, können auch hier in Kooperationen mit Universitäten Pläne und Ideen erarbeitet werden. Auch Planungshilfen oder Hilfen bei Arbeiten wären im Zuge von Konstruktionsseminaren möglich, wodurch sich im weiteren wieder ein Vorteil für die Student:innen und die Mitglieder der Organisation ergeben würde. Durch diesen Ansatz, also der Instandsetzung der notwendigsten Punkte durch die Stadt Graz, ergibt sich ein zweites Finanzierungsmodell. Ein Vorteil hierbei ist, dass das Gebäude für einen vergleichsweise kleinen Kostenaufwand für die Eigentümer:innen repariert wird.

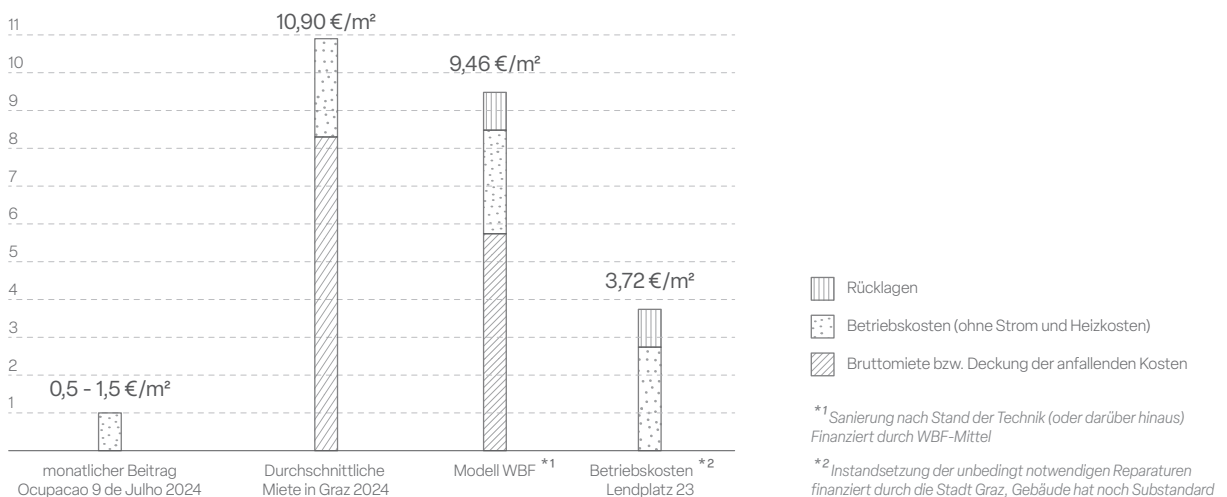
Das erste Modell durch die Wohnbauförderung, wäre eine klassische, umfassende Sanierung, die aufzeigt, dass es nicht viel günstiger wird als der durchschnittliche Mietpreis bereits ist. Zeitgleich aber die Frage aufwirft, warum die Stadt Graz das Gebäude nicht weiter betreiben möchte, wenn eine Sanierung mit einem Wert von 1,3 Millionen € durch die Wohnbauförderung sogar möglich wäre, ohne dass dadurch Sanierungskosten für die Stadt entstehen. Da sich trotz der Deckung der Kosten für das Darlehen, der Betriebskosten und einer kleinen Rücklage ein günstigerer Mietpreis ergibt als es der Durchschnitt in Graz ist.

Zweite Variante wäre, dass die Stadt Graz über ihre eigenen finanziellen Mittel das Gebäude so weit Instand setzt, dass das Gebäude sicherheitstechnisch

bedenkenlos benutzbar ist. Durch die Eigenleistung der Nutzer:innen wird das Gebäude dann ganzheitlich saniert. Im Gegensatz zu üblichen Ansätzen, die zwar von unten finanziert, aber von oben nach unten gesteuert werden, ergibt sich in Brasilien ein Modell, das tatsächlich von unten nach oben funktioniert. Die monatliche Abgabe ergibt sich somit nur aus den Betriebskosten und einer kleinen Rücklage und beträgt somit 3,72 €/m<sup>2</sup>, ohne Strom und Heizkosten. Was bei einer vollen Gebäudeauslastung und gleicher m<sup>2</sup>-Aufteilung einer monatlichen Gebühr von 97,46 € (ohne Strom- und Heizkosten) entspricht.

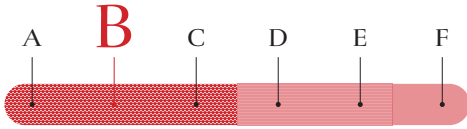
In beiden Modellen stellt die Stadt Graz das Gebäude in Schritt A zur Verfügung. Die Finanzierung durch die Wohnbauförderung würde jedoch dazu führen, dass das Haus schon vor Bezug der Bewohner:innen eine komplette Sanierung erfährt, wodurch der Prozess der Eigenleistung in den Hintergrund rückt und die Vorgehensweise mehr an die des Hotel Cambridge erinnert. Auch die Mieten werden in diesem Modell nur minimal günstiger als es der Durchschnitt in Graz ohnehin schon ist.

Dem aus Brasilien abgeleiteten Modell kommt die zweite Variante, bei der die Sanierung großteils in Eigenleistung geschieht, näher. Durch dieses Modell gelingt es auch, die Fixnutzungskosten gering zu halten.



# Schritt B

In welchem Zustand ist das Gebäude?



Durch verschiedene Umstände und Entscheidungen steht das Gebäude Lendplatz 23 im Jahr 2026 schon seit einiger Zeit komplett leer.

Die Verwaltung des Hauses kann in zwei Abschnitte unterteilt werden. Von 1987 bis Ende 2012 lag die Verantwortung bei der Österreichischen Wohnbaugenossenschaft (ÖWG). Danach fiel die Verwaltung zur Stadt, wo sie zuerst vom Amt für Wohnungsangelegenheiten, und ab 2015 vom Eigenbetrieb Wohnen Graz übernommen wurde.<sup>228</sup>

Im Jahr 2015 beschloss die Hausverwaltung gemeinsam mit dem SWS, leere Zimmer nicht mehr neu zu vermieten, um das Gebäude für eine Sanierung leer zu bekommen, woraufhin 2019 nurmehr vier von 30 Personen im Haus lebten.<sup>229</sup> 2019 zog sich der SWS dann auch aus dem Projekt zurück, wobei vorher noch die Überlegung war, dass der SWS mittels Baurecht übernimmt und so Sanierungsarbeiten durchführen kann.<sup>230</sup>

Im Jahr 2018 ließ Volker Giencke ein Gutachten erstellen, um den Zustand des Hauses festzustellen. Dieses ergab den guten Zustand des Gebäudes. „Es sind keine Setzungsrisse feststellbar und augenscheinlich ist davon auszugehen, dass die erforderliche Tragsicherheit und Gebrauchstauglichkeit gegeben ist.“<sup>231</sup> Ebenfalls 2018 wurde durch eine Stellungnahme der ASVK der „funktionierende Zustand von Tragstruktur, Rohbau, Oberflächen und Belägen festgestellt. Reparaturmaßnahmen, die mit erprobten klassischen handwerklichen Methoden wirtschaftlich saniert werden können, sind notwendig und deuten auf einen Sanierungsrückstau hin.“<sup>232</sup> Das Gebäude steht laut Bundesdenkmalamt (BDA) auch 2025 noch nicht unter Denkmalschutz.<sup>233</sup>

2020 sind nurmehr zwei Wohnungen bewohnt. Das Gebäude machte damals einen abgewohnten Eindruck. Oberflächen waren stark abgenutzt. In allen damals leer stehenden Wohnungen mit Ausnahme der W10 wurden die Küchen entfernt.<sup>234</sup>

Mittlerweile steht das Gebäude komplett leer. Ein Betreten ist nur durch das Beisein von Wohnen Graz möglich.

Aus einer Fotostrecke von 2020 lässt sich der damalige Gebäudezustand abschätzen.

In diesem Schritt wird das Gebäude nun durch Fachkräfte erneut kontrolliert, um dringend notwendige Reparaturen zu ermitteln.

228 Vgl. Ruderer 2020, 172.

229 Vgl. ebda., 144-145.

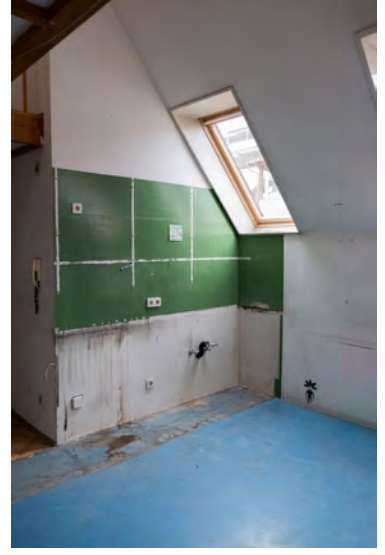
230 Vgl. ebda., 179.

231 Ebda., 184.

232 Ebda., 184.

233 Vgl. BDA 2025, 70.

234 Vgl. ebda., 184.



# Schritt C

Was sind die ersten Punkte?



Nachdem ein umfassender Überblick über den Gebäudezustand gewonnen wurde, werden notwendige Reparaturen durch Professionist:innen durchgeführt. Anschließend wird das Gebäude zur weiteren Bearbeitung durch die Organisation freigegeben.

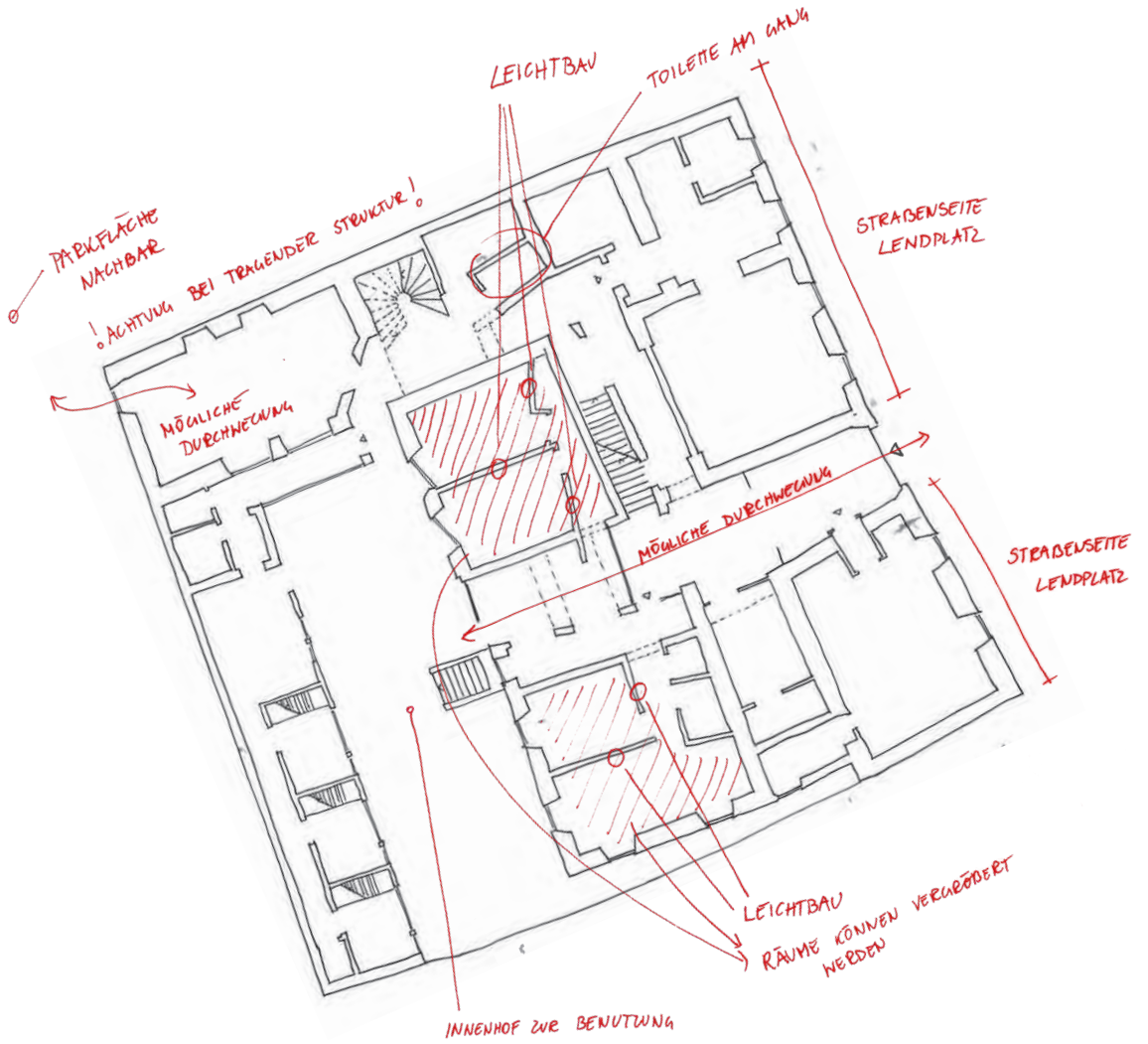
Mit der Freigabe können die Mitglieder der Organisation beginnen, das Gebäude aufzuräumen und instand zu setzen. In erster Linie geht es dabei darum, die Räume für die anschließende Nutzung vorzubereiten und nutzbar zu machen. Böden werden geschliffen oder bei Bedarf ausgetauscht, fehlende Türen ergänzt und Schäden wie Löcher in Wänden oder Decken behoben. Je nach Anforderungen werden Küchenzeilen eingebaut, Oberflächen erneuert und Räume ausgemalt. Auch der Austausch einzelner Fenster kann notwendig sein.

Des Weiteren werden im Erdgeschossbereich gezielte, kleinere Eingriffe vorgenommen, um die Bespielung durch die Öffentlichkeit im nächsten Schritt zu erleichtern und zu fördern. Dazu zählen etwa das Entfernen von Leichtbauwänden zur Schaffung offener Raumstrukturen sowie die Umgestaltung eines Fensters zu einem zusätzlichen Zugang in Form einer Tür.

Für die Ausgestaltung und Bespielung der individuellen Räumlichkeiten sind die Nutzer:innen selbst verantwortlich. Je nach Bedarf können die Räume an spezifische Anforderungen angepasst werden, wodurch eine hohe Flexibilität und Aneignung durch die Nutzer:innen ermöglicht wird. In diesem Schritt steht neben der Instandsetzung des Gebäudes vor allem die kollektive Arbeitsweise

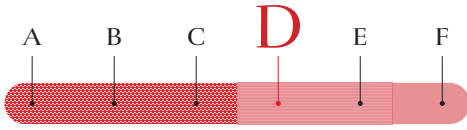
der Organisation im Vordergrund, die im brasilianischen Kontext als *mutirão* bezeichnet wird. Dieses gemeinschaftliche Arbeiten stärkt nicht nur die Identifikation mit dem Ort, sondern fördert auch soziale Strukturen innerhalb der Gruppe.

Mit dem Abschluss dieses Schrittes sind die grundlegenden Arbeiten am Gebäude sowie die Bereitstellung der notwendigen „Hardware“ abgeschlossen. Gleichzeitig entsteht durch die aktive Beteiligung der Nutzer:innen ein erster sozialer und funktionaler Rahmen, auf dem die weitere Entwicklung aufbauen kann. Die zukünftigen Nutzer:innen und Mitglieder der Organisation können das Gebäude nun eigenständig bespielen und schrittweise weiterentwickeln.



# Schritt D

Was kann das Gebäude leisten?



## Umgebungsanalyse

Prinzipiell befindet sich das Gebäude am nördlichen Abschluss des Lendplatzes und bildet diesen mit seinen Nachbarhäusern und den gegenüberliegenden Häusern aus.

Als Gebäude für unterschiedlichste Nutzungen bietet sich die Lage besonders durch seine Nähe zum Zentrum, sowie durch die stark ausgebaute Infrastruktur an diesem Punkt an. In seiner aktuellen Form macht das Haus einen verschlossenen Eindruck und öffnet sich kaum hin zum Lendplatz. Lediglich das Eingangstor und die Fenster zum Platz geben einen Eindruck auf das, was sich dahinter verbirgt.

Um den Lendplatz 23 als Sitz der Organisation auszubilden und ihn wie in São Paulo für die Öffentlichkeit zugänglich zu machen, wird im Schritt D dafür gesorgt, dass die Räumlichkeiten im Erdgeschoss mit öffentlichen Funktionen gefüllt werden. Im Zuge dessen wird die Parkfläche vor dem Haus, welche ebenfalls zur Stadt gehört, mit einer Sondergenehmigung freigestellt und ähnlich wie ein Gastgarten für das Gebäude verwendet. Der Radweg vor dem Haus wird erhalten. Die beiden ehemaligen Wohnungen 2 und 3 werden mit dem Büro der Organisation und einem Café bespielt. Dadurch soll eine Verbindung zum Lendplatz geschaffen werden, wodurch eine stärkere räumliche Öffnung erzielt wird. Des Weiteren wird im Studierzimmer eine Tür

hin zur Parkfläche hinter dem Gebäude eingebaut, um das Gebäude auch von der Westseite betretbar zu machen.

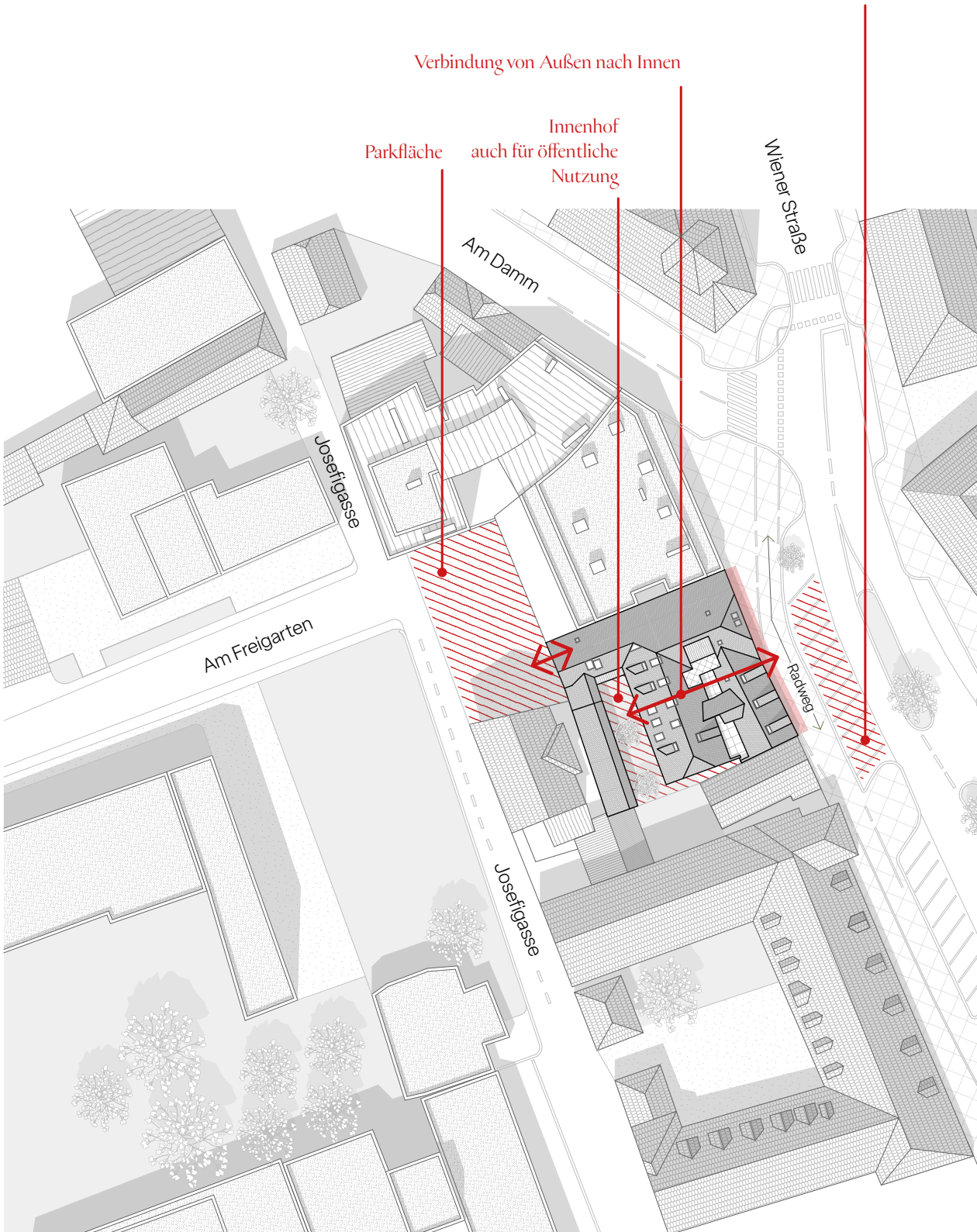
Zusätzlich zur Öffnung des Gebäudes wird auch die ehemalige Wohnung 1 geöffnet, wodurch eine komplette Durchwegung des Erdgeschoss ermöglicht wird und der begrünte Innenhof für die Öffentlichkeit zur Verfügung steht. Außerdem werden in der Gangfläche und der ehemaligen W1 Bilder und Informationen ausgestellt, angelehnt an den Erdgeschoss-Umgang der Ocupação 9 de Julho.

Als Schwerpunkt des ersten Gebäudes der Organisation dient somit das öffentliche Sichtbarmachen des Vorhabens.

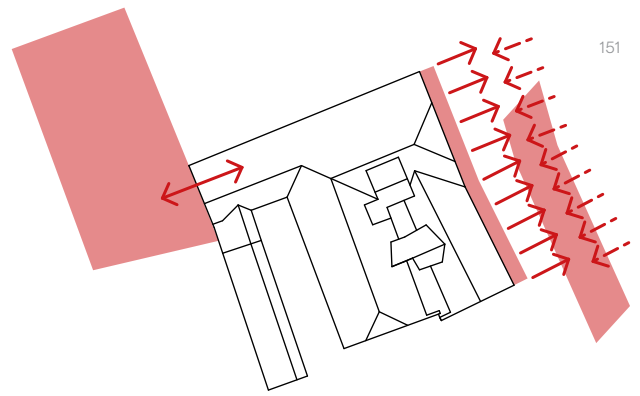
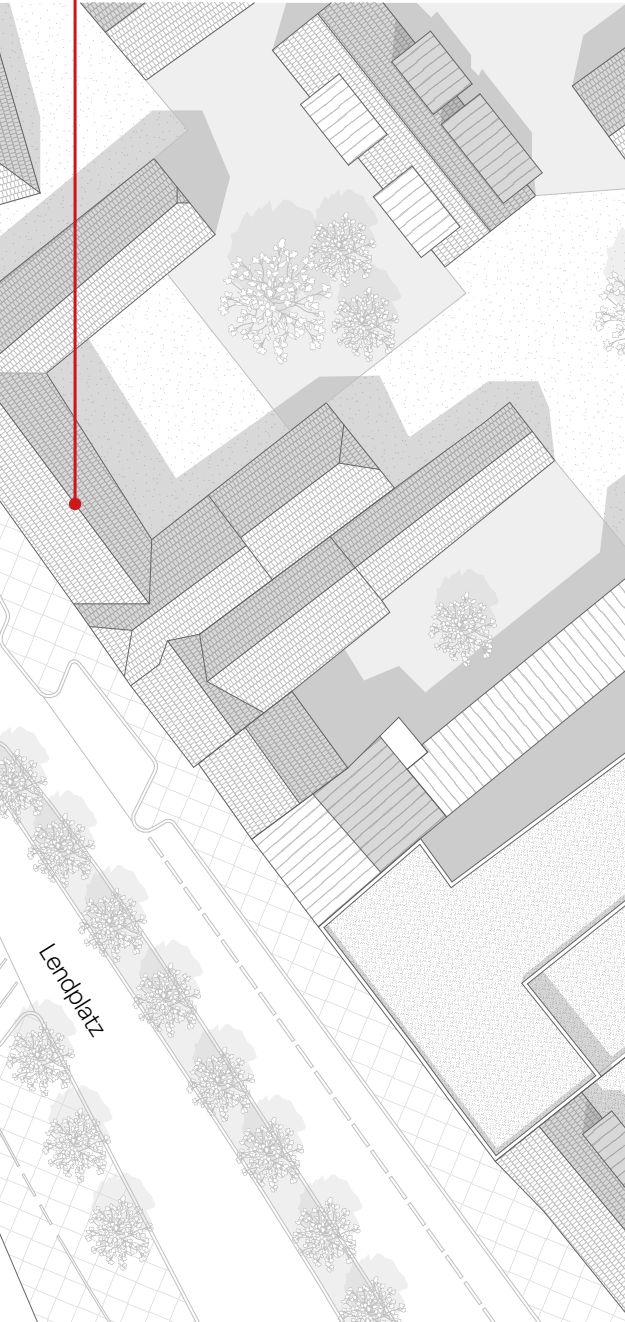
-  Haltestelle
-  Hauptverkehrsachse
-  Plätze
-  Einkauf (Nahversorger, Apotheken)
-  Gastronomie
-  Bildung



öffentliche Parkfläche vor Gebäude  
zur temporären Nutzung für Gastgarten

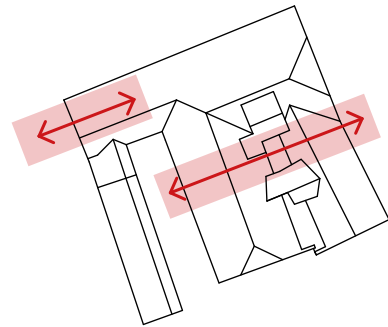


Gegenüberliegendes Gebäude  
im Zusammenspiel wichtig für Wirkung  
des nördlichen Lendplatzabschlusses



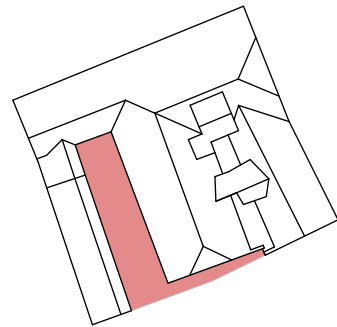
### Öffnung nach Außen

durch das Öffnen der lendplatzseitigen Wohnungen nach außen und die Bespielung mit Nutzungen öffnet sich das Gebäude einerseits hin zum Lendplatz, andererseits wird die Öffentlichkeit auch ins Gebäude hineingezogen zusätzlich ergibt sich weitere Fläche durch die Öffnung hin zur Parkfläche hinter dem Haus



### Durchwegung des Gebäudes

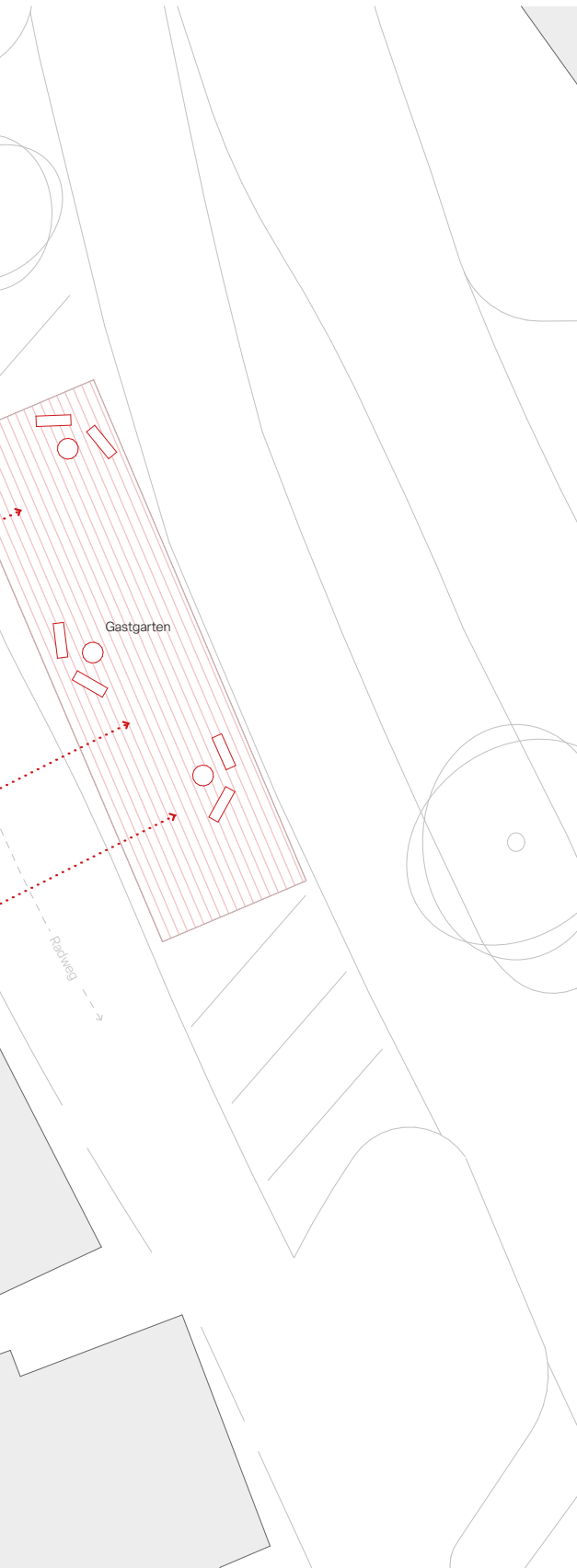
durch das Integrieren der Öffentlichkeit ins Gebäude soll eine Durchwegung geschaffen werden, die Platz für Bespielung bietet somit entsteht ein Mehrwert, dass Gebäude auch zu betreten



### Nutzung des Innenhofs

letztendlich führt die Öffnung und Durchwegung des Gebäudes zu einer Nutzung des Innenhofs durch die Öffentlichkeit





## Nutzungspotentiale

Um den Lendplatz 23 nun als „Kopfbau“ auszubilden, wird weniger die Gebäudestruktur verändert. Vielmehr werden organisatorische und strukturelle Veränderungen vorgenommen, um die ehemaligen Wohnungen zu Nutzungseinheiten umzuwidmen, die dann je nach Nutzer:in bespielt werden können.

Als wichtigster Eingriff ist in diesem Beispiel die Öffnung der Erdgeschosszone, um den Lendplatz 23 auch für die Allgemeinheit zu attraktivieren und zu demonstrieren, welche Vorteile sich ergeben können.

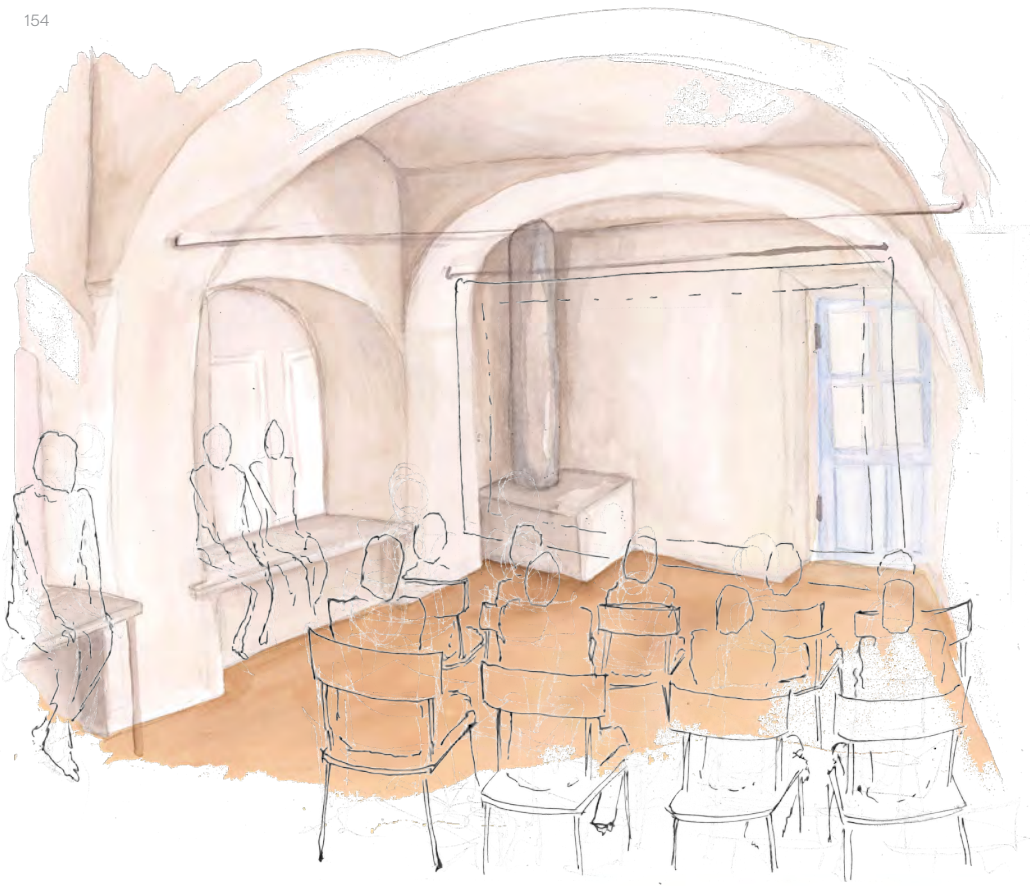
Somit werden die ehemalige W1, W2 und W3 umgenutzt, um das Erdgeschoss zu bespielen. Die straßenseitigen Wohnungen W2 und W3 werden zu einer Bürofläche für die Organisation und zu einem Café umgenutzt. Durch diesen Eingriff ergibt sich eine weitere Öffnung des Gebäudes nach außen. Die ehemalige W1 wird geöffnet und als Ausstellungsfläche genutzt. Dadurch wird die Durchwegung in den Innenhof problemlos ermöglicht und es erfolgt eine weitere Aufwertung der Erdgeschosszone.

Der Innenhof soll nun für die Nutzer:innen und auch für die Nachbar:innen zur Verfügung stehen.

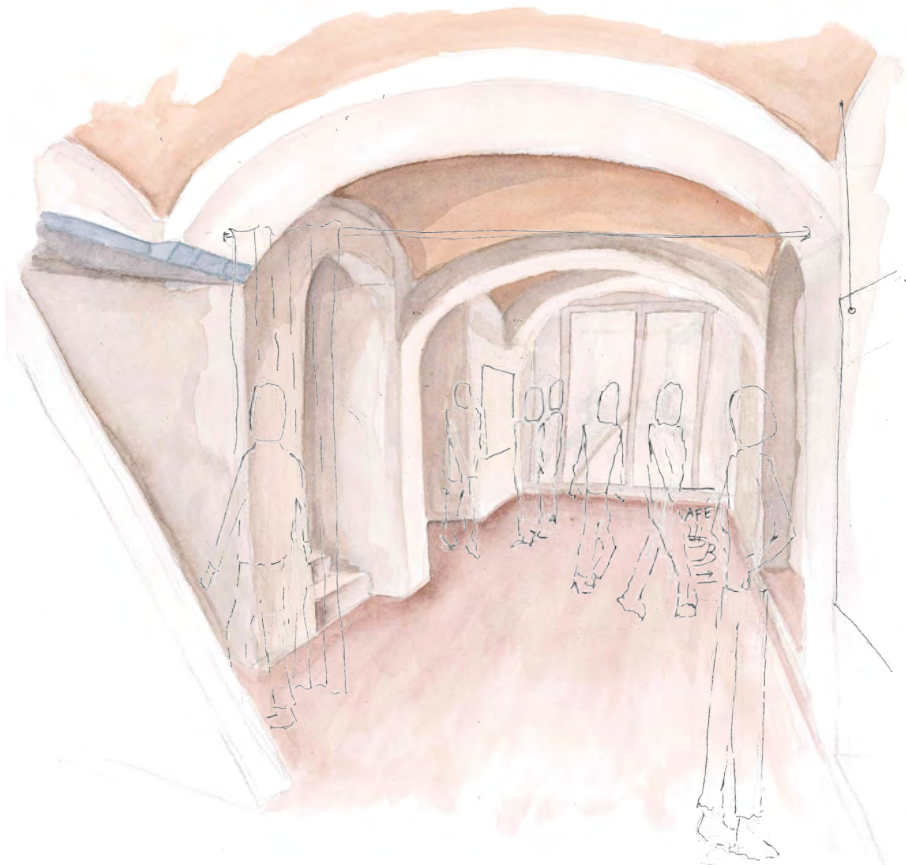
Den Bespielungsmöglichkeiten der einzelnen Nutzungseinheiten sollen prinzipiell keine Grenzen gesetzt werden. Lediglich die Gegebenheit der Räumlichkeiten sollten die geplanten Nutzungen ermöglichen.

In Nutzungsszenarios befinden sich neben Wohneinheiten auch Musikproberäume, Arztpraxen, Büroräumlichkeiten, Ateliers und Werkstätten. Zusätzlich zur Bespielung im Erdgeschoss mit den Ausstellungsflächen und dem Cafébereich.

Durch eine durchmischte Ausnutzung etabliert sich der Lendplatz 23 als vielfältiges Gebäude und Zentrum für Kulturanliegen und vieles mehr.

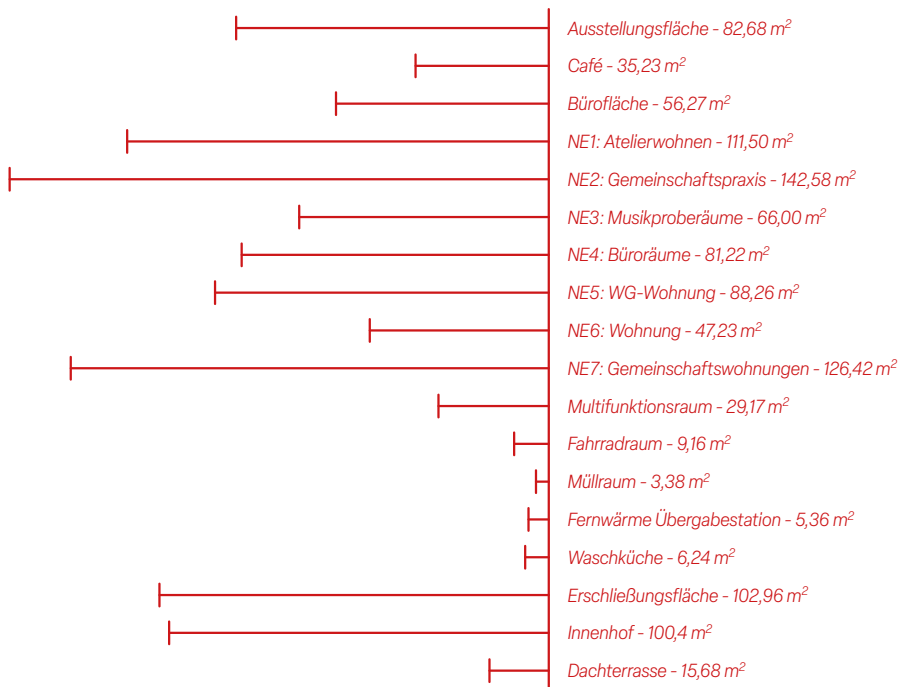


131 ehemaliges Studierzimmer

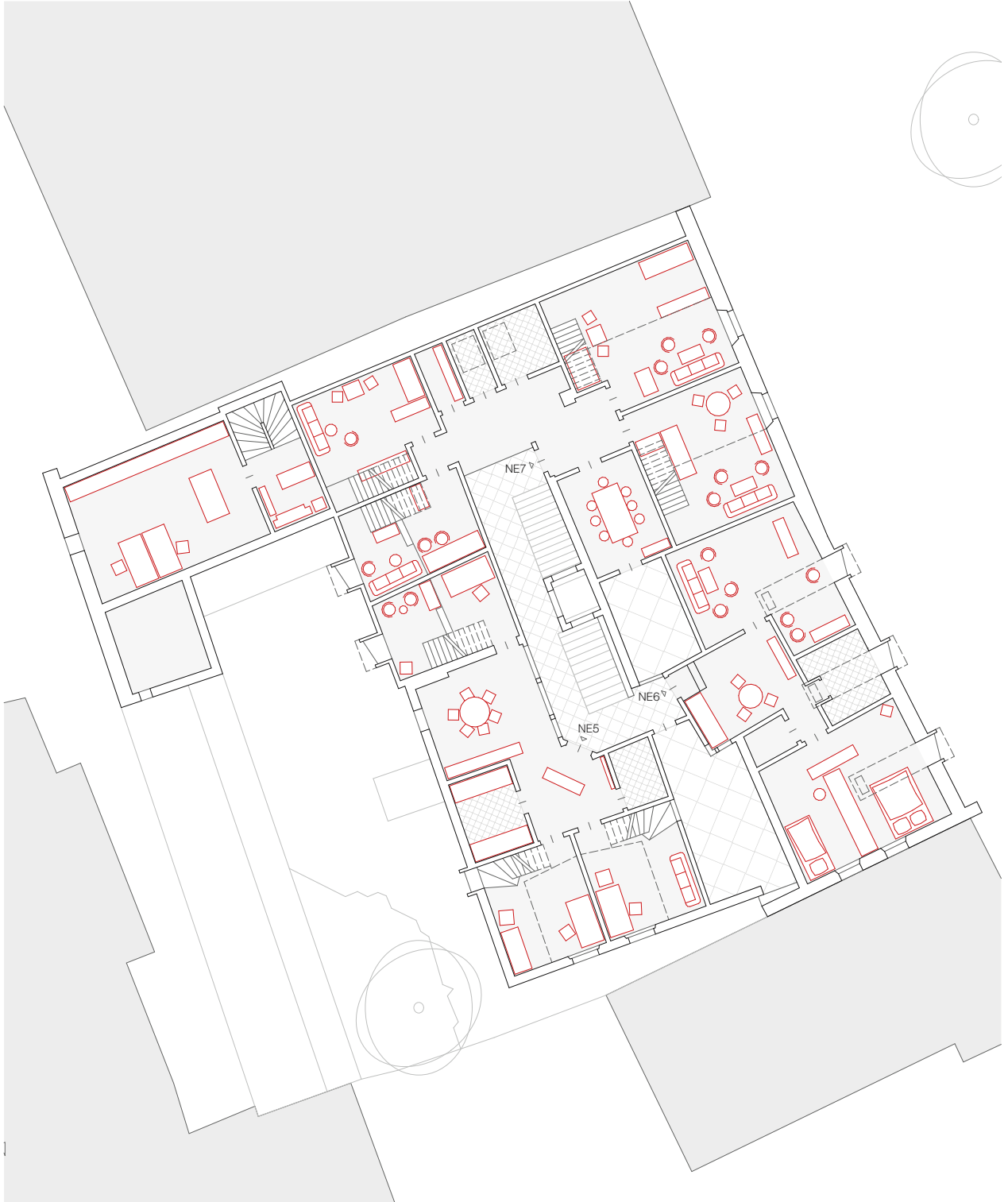


132 Eingangsbereich Erdgeschosszone





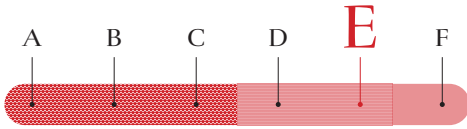






# Schritt E

Was wollen die Nutzer:innen und wie fügt sich das Haus in die Nachbarschaft ein?



Durch die Interventionen im Erdgeschoss und die damit einhergehende Öffnung wird das Gebäude stärker zur Umgebung hin orientiert und zugänglich gemacht. Die Aktivierung der Freiflächen sowohl vor als auch hinter dem Gebäude ermöglicht neue Wegebeziehungen und schafft eine potenzielle Durchwegung des Gebäudes und seiner Umgebung. Dadurch wird nicht nur die interne Erschließung verbessert, sondern auch eine stärkere Einbindung in das bestehende städtische Gefüge erreicht. Zusätzlich eröffnen die neu nutzbaren Außenflächen Möglichkeiten für vielfältige Bespielungen, die sich sowohl an die Nutzer:innen des Lendplatz 23 richten als auch einen Mehrwert für die unmittelbare Nachbarschaft ermöglichen.

Beispielsweise können diese Flächen durch Aktivitäten wie Radreparaturen, Pop-up-Cafés oder Tauschbörsen belebt werden. Bei Einbeziehung der Parkfläche hinter dem Gebäude besteht zudem Potenzial für gemeinschaftliche Nutzungen wie kleinere Feste, Veranstaltungen oder die Anlage von Hochbeeten. Dadurch wird die direkte Umgebung des Gebäudes intensiver genutzt und gleichzeitig stärker mit dem Lendplatz verknüpft.

Einen zusätzlichen Mehrwert für das Quartier stellt die Nutzung des Innenhofs dar, der als halböffentliche Erholungsfläche fungieren kann und den bestehenden Freiraum rund um den Lendplatz sinnvoll ergänzt. Dadurch wird nicht nur die Aufenthaltsqualität erhöht, sondern auch die soziale Interaktion im Umfeld gefördert. Gleichzeitig entsteht ein geschützter Rückzugsort, der sich bewusst von den stark frequentierten Straßen und Verkehrswegen rund um den Lendplatz abhebt und unter-

schiedliche Aufenthaltsqualitäten anbietet.

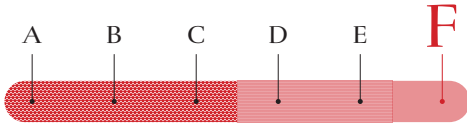
Neben den Vorteilen für die Nachbar:innen wird der Standort durch ein stärker frequentiertes und aktiviertes Erdgeschoss auch für die Nutzer:innen der Räumlichkeiten attraktiver. Insbesondere Flächen, die nicht dem Wohnen dienen, profitieren von der Etablierung als Kulturzentrum, da sie eine programmatische Aufwertung und erhöhte Sichtbarkeit erfahren. Angelehnt an die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten der Ocupação 9 de Julho kann auch am Lendplatz eine Vielfalt an kulturellen und sozialen Angeboten entstehen, etwa in Form von Ausstellungsflächen.

Dadurch entstehen Synergien zwischen öffentlichen und halböffentlichen Nutzungen, die sowohl die Aufenthaltsqualität als auch die funktionale Vielfalt des Gebäudes nachhaltig stärken. Gleichzeitig wird das Gebäude als aktiver Bestandteil des Lendplatz positioniert und trägt zur langfristigen Belebung und sozialen Durchmischung des Umfelds bei.



# Schritt F

Wie wird das Haus angenommen?



Abschließend lässt sich die Frage, wie der Lendplatz 23 angenommen wird, nicht eindeutig beantworten. Nimmt man die Ocupação 9 de Julho als Referenz, kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die Integration der Öffentlichkeit zur Belebung des Gebäudes beiträgt und die zugrunde liegenden Anliegen unterstützt.

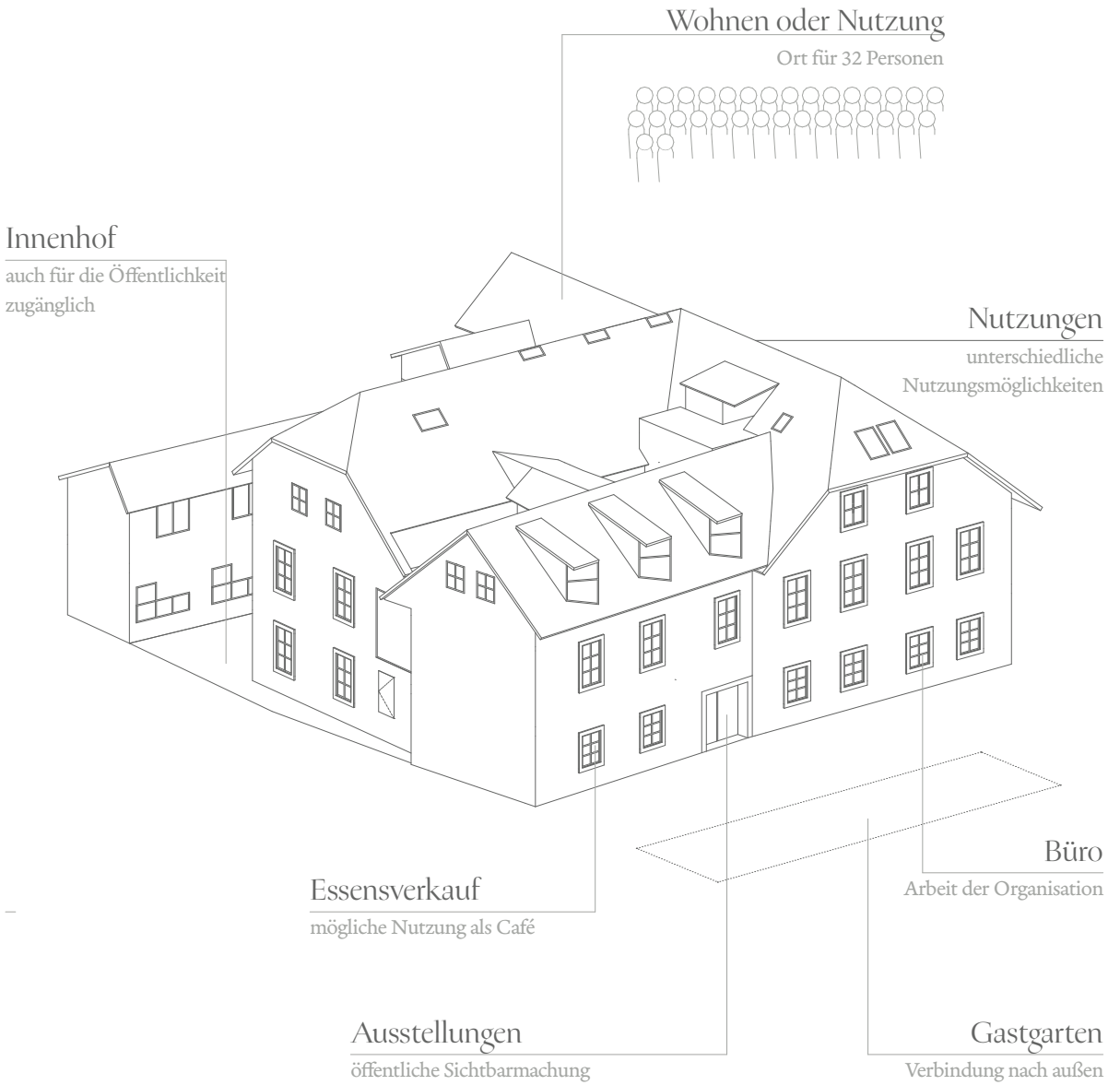
Das Gebäude bleibt im städtischen Besitz und wird zugleich durch die Organisation selbstverwaltet. Der Bau von Volker Giencke entwickelt sich dabei zu einem „Kopfbau“ und Sitz der Organisation. In den zehn Nutzungseinheiten bietet er Raum für etwa 32 Personen. Zusätzlich wird die monatliche Nutzungsgebühr für die einzelnen Bewohner:innen bewusst niedrig gehalten. Bei einer gleichmäßigen Flächenaufteilung von rund 26,2 m<sup>2</sup> pro Person liegt sie bei diesem Modell bei knapp unter 100 € pro Monat, exklusive Strom- und Heizkosten. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass die Stadt Graz das Gebäude vor der Übergabe an die Bewohner:innen in einen Zustand versetzt, der eine gefahrlose Nutzung ermöglicht.

Durch gemeinschaftliche Arbeit kann sich das Haus als Kulturzentrum entwickeln und einen Ort schaffen, indem kostengünstige Räume zur Verfügung stehen und die Eigenleistung und Instandsetzung im Vordergrund stehen.

Darüber hinaus erfolgt eine stärkere Sichtbarmachung im öffentlichen Raum. Neben der offenen Erdgeschosszone können im weiteren Verlauf Veranstaltungen stattfinden und Kooperationen mit Universitäten entstehen. Die Leitgedanken der Organisation sollen hierbei wieder im Vordergrund ste-

hen: Besitzer:innen entlasten, Nutzer:innen stärken und Leerstand vermeiden.

Das ehemalige Studentenwohnheim kann somit in seinem baukulturellen Wert erhalten bleiben und zeitgleich neben der Wohnnutzung auch weitere Nutzungen aufnehmen. Die Frage nach der Annahme des Gebäudes lässt sich daher auch als Frage nach Identifikation, Teilhabe und kollektiver Verantwortung verstehen. Diese Aspekte gehen über den rein funktionalen Wohnwert hinaus und machen das Gebäude zu einem bedeutenden sozialen Raum innerhalb der Stadt.



## Conclusio

Ausgehend von dem brasilianischen Kampf um gerechten und menschenwürdigen Wohnraum, befasst sich diese Arbeit mit dem Vorgehen der Organisation Movimento Sem Teto do Centro. Vor dem Hintergrund weit verbreiteter Obdachlosigkeit und großer sozialer Ungleichheit in Brasilien entstehen Bewegungen, die sich dem bestehenden Wohnungsmarkt widersetzen.

Durch ein Gespräch mit einer brasilianischen Universitätsprofessorin, die Analyse der Aktivitäten von MSTC sowie den Besuch der Ocupação 9 de Julho in São Paulo konnten zentrale Einblicke gewonnen werden. Dabei zeigt sich, dass der Ursprung zwar in einer illegalen Hausbesetzung liegt, die daraus entstehenden Strukturen jedoch weit über die ursprünglich geforderten günstigen Mieten hinausgehen. Im Fokus stehen die Aneignung und Nutzung von Leerstand, die Schaffung kultureller Räume sowie das Sichtbarmachen sozialer Ungleichheiten und die gleichzeitige Bereitstellung eines Raumes für gesellschaftlichen Diskurs.

Die Organisation ist politisch aktiv, bindet die Öffentlichkeit ein, besitzt kulturelle Relevanz und trägt zur Aufwertung von Gebäuden bei, auch wenn dies äußerlich nicht immer unmittelbar erkennbar ist. Eines der analysierten Beispiele, das ehemalige Hotel Cambridge, wurde im Verlauf der Besetzung durch die Stadt gefördert und in das Residencial Cambridge überführt. Laut der Leiterin von MSTC, Carmen Silva, strebt man sich diesen Schritt bei der Ocupação 9 de Julho nicht mehr an. Der organisatorische Aufwand ist hoch und das Gebäude steht nun unter städtischem Einfluss, wodurch die Selbstverwaltung eingeschränkt wird. Dennoch stellt die Umwandlung von einzelnen Eigentümer:innen hin zu einer Vielzahl an Besitzer:innen einen wesentlichen Erfolg dar, da die Schaffung leistbaren Wohnraums weiterhin im Zentrum steht.

Auf Basis dieser Erkenntnisse wurde ein möglicher Ablauf zur Aneignung von Leerstand entwickelt und in einem Modell zusammengefasst. Ziel dieses Modells ist es, den Akt der Hausbesetzung in einen legalen Rahmen zu überführen. Dabei stehen organisatorische und soziologische Aspekte im Vordergrund, um dem Bedarf an Wohn- und Nutzraum gerecht zu werden.

Anhand von sechs Schritten, die sich bereits bei der Betrachtung der beiden Besetzungen von MSTC abgezeichnet haben, wird ein Prozess zur Aneignung entwickelt. Dieser begleitet den Aneignungsprozess von der ersten Frage, wie Leerstand identifiziert und zugänglich gemacht werden kann, über die Analyse des baulichen Zustands des Gebäudes und die Definition erster Handlungsschritte.

Darauf aufbauend wird untersucht, welches Potenzial das Gebäude leisten kann, welche Bedürfnisse und Anforderungen die Nutzer:innen haben und wie sich das Haus in die bestehende Nachbarschaft einfügt. Abschließend wird betrachtet, wie das Gebäude angenommen wird und welche Formen der Nutzung sich langfristig etablieren. Über die Aufwertung des Gebäudes, die Bereitstellung der „Hardware“, bis hin zur Bespielung der einzelnen Räumlichkeiten, der „Software“, entsteht so ein strukturierter Prozess der Aneignung.

Anschließend werden ausgewählte österreichische Besetzungsbeispiele betrachtet, die entweder positive Verläufe oder konstruktive Forderungen aufweisen. Dabei zeigt sich, dass die Forderungen häufig grundlegenden und legitimen Bedürfnissen entsprechen, auch wenn sie aus einem illegalen Kontext entstehen. Löst man diese Forderungen von ihrem Ursprung, wird deutlich, dass sie sich mit den Zielen des entwickelten Modells decken, der Schaffung von gemeinschaftlich organisiertem Wohn- und Nutzraum. Durch Selbstorganisation und Eigenleistung entstehen dabei Vorteile sowohl für Nutzer:innen als auch für Eigentümer:innen.

Abschließend wird der Lendplatz 23 untersucht, wobei exemplarisch ein Nutzungsszenario entwickelt und ein „Kopfbau“ der Organisation vorgeschlagen wird. Dieser soll dazu dienen, das Prinzip des Modells sichtbar zu machen und eine öffentliche Diskussion anzuregen. Der Erdgeschossbereich wird dabei gezielt aktiviert, um das Gebäude für die Öffentlichkeit zugänglicher zu gestalten.

Daraus ergibt sich ein Modell, das nicht als universelle Lösung zu verstehen ist, sondern vielmehr Fragen zur praktischen Umsetzbarkeit aufwirft und gleichzeitig den Diskurs über den Umgang mit Leerstand anstößt. Es zeigt sowohl Potenziale als auch Herausforderungen auf und verdeutlicht, dass der Blick auf internationale Beispiele neue Perspektiven eröffnen kann. Nicht alle Ansätze lassen sich unmittelbar übertragen, da geographische, rechtliche und kulturelle Unterschiede berücksichtigt werden müssen.

Dennoch macht das Modell deutlich, dass die brasilianische Vorgehensweise, nicht die Hausbesetzung selbst, sondern die gemeinschaftliche Nutzung und Aneignung, ein Prinzip darstellt, das die Möglichkeiten von Selbstverwaltung und Eigenleistung aufzeigt. Die Frage der Bereitstellung von Raum und der Umgang mit Leerstand ist kein lokales, sondern ein globales Problem und erfordert eine kontinuierliche Auseinandersetzung sowie neue Ansätze.







# Wörterbuch

*Im Verlauf der Arbeit sind die Übersetzungen portugiesischer Zitate als freie Übersetzungen zu verstehen.*

assessoria técnica	technische Unterstützung
Banco Nacional de Habitação	Nationale Wohnungsbaubank
bandeiras	Bandeiranten-Expeditionen
centro	Zentrum
cervejada	Feier
cidade limpa	saubere Stadt
cortiço	Haus, das als Gemeinschaftsunterkunft für die arme Bevölkerung dient
cristão novos	neue Christen, zwangskonvertierte Juden
Companhia de Habitação Popular	Gesellschaft für sozialen Wohnungsbau
Cozinha Ocupação 9 de Julho	Küche der Ocupação 9 de Julho
defensor perpétuo	ewiger Verteidiger
degredado	Verbannter
entradas	Raubzüge, Expeditionen
Esquizofrenia da forma e do êxtase	Schizophrenie der Form und der Ekstase
estado novo	neuer Staat
Estados Unidos do Brasil	Vereinigte Staaten von Brasilien
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo e de Design	Fakultät für Architektur, Städtebau und Design
Frente de Luta por Moradia	Front für den Kampf um Wohnraum
Fórum dos Cortiços	Forum der Mietskasernen
imperador do Brasil	Kaiser von Brasilien
Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística	Brasilianisches Institut für Geografie und Statistik
Instituto de Aposentadorias e Pensões	dos Empregados em Transportes e Cargas Institut für Pensionen der Beschäftigten im Transport- und Frachtwesen
Instituto Nacional do Seguro Social	Nationales Institut für Sozialversicherung
Lei Áurea	Goldenes Gesetz, Gesetz zur Abschaffung der Sklaverei
linha da frente	Frontlinie
Minha Casa, Minha Vida - Entidades	Mein Haus, mein Leben – Organisationen
morar no cento	im Zentrum leben
Movimento Sem Teto do Centro	Bewegung der Wohnungslosen im Zentrum
movimento	Bewegung
mutirão	Gemeinschaftsarbeit
ocupação	Besetzung
ocupação chique	schicke Besetzung
paulista	Paulistaner:in, Bezeichnung für die Einwohner:innen São Paulos
Plano de Avenidas	Plan der Avenidas
Quem não luta, tá morto!	Wer nicht kämpft ist tot!
Quem ocupa cuida.	Wer besetzt, kümmert sich.
Região Nordeste	Nordostregion
requalifica centro	Sanierung des Stadtzentrums
República Velha	alte Republik
residencial	Wohngebäude
retrofit	Nachrüstung, hier oft in Verbindung mit Aufbesserung von alten Gebäuden
shopping rua	Straßenverkauf
sem-teto	ohne Dach, obdachlos
Sistema Único de Saúde	öffentliches Gesundheitssystem
Universidade de São Paulo	Universität São Paulo

# Abkürzungen

ASVK	Grazer-Altstadtsachverständigenkommission
BDA	Bundesdenkmalamt
BTU	Brandenburgerischen Technischen Universität
COHAB	Companhia de Habitação Popular
FAUUSP	Faculdade de Arquitetura e Urbanismo e de Design an der Universidade de São Paulo
FML	Frente de Luta por Moradia
IAPETC	Instituto de Aposentadorias e Pensões dos Empregados em Transportes e Cargas
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
INSS	Instituto Nacional do Seguro Social
<i>i_w</i>	Institut für Wohnbau, TU Graz
MA40	Magistratsabteilung 40, Stadt Wien
MCMV - Entidades	Minha Casa, Minha Vida - Entidades
MSTC	Movimento Sem Teto do Cenro
Stmk. WFG 1993	Steiermärkisches Wohnbauförderungsgesetz 1993
OECD	Organisation of Economic Co-operation and Developmeent
ÖWG	Österreichische Wohnbaugenossenschaft
SUS	Sistema Único de Saúde
SWS	Studentischer Wohnungsservice Graz
TU Graz	Technische Universität Graz
USP	Universidade de São Paulo
WBF	Wohnbauförderung



## Quellen

### Selbstständige Publikationen

Camargo, Nancy Laranjeira Tavares de: Recapitar para habitar. A recaptação de edifícios ociosos no centro de São Paulo para habitação de interesse social, Dissertation, Universidade de São Paulo 2023

Rinke, Stefan/Schulze, Frederik: Kleine Geschichte Brasiliens, München 2013

Ruderer, Johannes Moritz: Konkrete Utopie im Gemeindebau. Lendplatz 23 - Ein Haus für Studenten, Masterarbeit, Technische Universität Graz 2020

Stevens, Jeroen: Occupation & City. The Proto-Urbanism of Urban Movements in Central São Paulo, Dissertation, KU Leuven 2018

Statistik Austria: Wohnen 2024. Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik, Wien 2025

Zweig, Stefan: Brasilien. Ein Land der Zukunft, Frankfurt am Main <sup>5</sup>2013 [Original: 1941]

### Unselbstständige Publikationen

Brito Cruz, José Armenio de: Der Leerstand im Zentrum von São Paulo, in: Arch+ 190. Stadtarchitektur São Paulo, 2008

Rolnik, Raquel: São Paulo zwischen Wachstum und Schrumpfung, in: Arch+ 190. Stadtarchitektur São Paulo, 2008

Stevens, Jeroen: Occupied city: Hotel Cambridge and central São Paulo between urban decay and resurrection, in: Cairns, Graham/Artopoulos, Georgios/Day, Kirsten (Hg.): From Conflict to Inclusion in Housing. Interaction of Communities, Residents and Activists, London 2017, 23-39

## Internet

35<sup>a</sup> Bienal de São Paulo: Cozinha Ocupação 9 de Julho - MSTC (o.J.), <https://35.bienal.org.br/participante/cozinha-ocupacao-9-de-julho/> [Zugriff am 11.08.2025]

Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 11 Soziales, Arbeit und Integration: Information zur Wohnunterstützung (o.J.), [https://www.soziales.steiermark.at/cms/dokumente/10363956\\_5361/49e952eb/Info\\_Wohnunterstützung\\_Verständlich\\_2026.pdf](https://www.soziales.steiermark.at/cms/dokumente/10363956_5361/49e952eb/Info_Wohnunterstützung_Verständlich_2026.pdf) [Zugriff am 31.03.2026]

Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Fachabteilung Energie und Wohnbau: Die Geschichte der Wohnbauförderung (2019), [https://www.wohnbau.steiermark.at/cms/dokumente/12864456\\_177902428/60eafbd8/ABT15EW-Die%20Geschichte%20der%20Wohnbauförderung\\_2019.pdf](https://www.wohnbau.steiermark.at/cms/dokumente/12864456_177902428/60eafbd8/ABT15EW-Die%20Geschichte%20der%20Wohnbauförderung_2019.pdf) [Zugriff am 18.03.2026]

Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Fachabteilung Energie und Wohnbau: Förderungen (o.J.), <https://www.wohnbau.steiermark.at/cms/ziel/163702741/DE/> [Zugriff am 31.03.2026]

Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Fachabteilung Energie und Wohnbau: Förderungsrichtlinie. Umfassende Sanierung (01.01.2025), [https://www.wohnbau.steiermark.at/cms/dokumente/12840232\\_167097041/c93a490b/Umfassende%20Sanierung%20Stand%20Jänner%202025.pdf](https://www.wohnbau.steiermark.at/cms/dokumente/12840232_167097041/c93a490b/Umfassende%20Sanierung%20Stand%20Jänner%202025.pdf) [07.04.2026]

Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Fachabteilung Energie und Wohnbau: Sanierungsförderung Neu. Umfassende Sanierung (2024), [https://www.wohnbau.steiermark.at/cms/dokumente/12840232\\_167097041/b088c005/US\\_Infoblatt.pdf](https://www.wohnbau.steiermark.at/cms/dokumente/12840232_167097041/b088c005/US_Infoblatt.pdf) [Zugriff am 01.04.2026]

Anders, Theo: Unibrennt: Eine Protestbewegung wie ein Lauffeuer, in: Der Standard (11.10.2019), <https://www.derstandard.at/story/2000109687766/unibrennteine-protestbewegung-wie-ein-lauffeuer> [Zugriff am 12.04.2026]

Bacoccina, Deniza/Melo, Clayton: Carmen Silva, do MSTC: A Moradia é a porta da entrada para os outros direitos (17.08.2021), <https://avidanocentro.com.br/cidades/carmen-silva-do-mstc/> [Zugriff am 13.07.2025]

Bitar, Renata: Residencial Cambridge: 11 anos após ocupação, antigo hotel de luxo no Centro de SP

vira conjunto de moradias populares (26.01.2023), <https://g1.globo.com/sp/sao-paulo/noticia/2023/01/26/residencial-cambridge-11-anos-apos-ocupacao-antigo-hotel-de-luxo-no-centro-de-sp-vira-conjunto-de-moradias-populares.ghtml> [Zugriff am 18.04.2026]

Bundesdenkmalamt (BDA): unbewegliche und archäologische Denkmale unter Denkmalschutz (30.06.2025), [https://www.bda.gv.at/dam/jcr:0ab1dc9a-a59e-454c-a397-2c68b91cceb5/NEU\\_Steiermark\\_DML\\_2025.pdf](https://www.bda.gv.at/dam/jcr:0ab1dc9a-a59e-454c-a397-2c68b91cceb5/NEU_Steiermark_DML_2025.pdf) [Zugriff am 31.03.2026]

Forum Wien - ARENA: Die Arena Wien – Österreichs größtes alternatives Kultur- und Kommunikationszentrum (2026), <https://arena.wien/Home/About> [Zugriff am 20.04.2026]

Fuentes, Patrick: Entre capitais, São Paulo tem o aluguel mais caro do Brasil; veja ranking (14.01.2025), <https://www.cnnbrasil.com.br/economia/financas/entre-capitais-sao-paulo-tem-o-aluguel-mais-carro-do-brasil-veja-ranking/> [04.06.2025]

gestão urbana SP: Programa Requalifica Centro, <https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/estrutura-territorial/programa-requalifica-centro/> [Zugriff am 01.07.2025]

Guimarães, Juca: Após 109 dias, Preta Ferreira e outros ativistas ganham liberdade (10.10.2019), [https://www.brasildefato.com.br/2019/10/10/apos-109-dias-pretta-ferreira-e-outros-ativistas-ganham-liberdade/?utm\\_source=chatgpt.com](https://www.brasildefato.com.br/2019/10/10/apos-109-dias-pretta-ferreira-e-outros-ativistas-ganham-liberdade/?utm_source=chatgpt.com) [Zugriff am 15.07.2025]

IBGE: Cidades e Estados, <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/sp/sao-paulo.html> [Zugriff am 24.06.2025]

Jornal da USP: Galeria Reocupa é o novo espaço de arte e debate da cidade (22.10.2018), <https://jornal.usp.br/atualidades/galeria-reocupa-e-o-novo-espaco-de-arte-e-debate-da-cidade/> [Zugriff am 25.09.2025]

Jornalistas Livres: Teto da Dignidade (14.04.2015), <https://medium.com/@jornalistas-livres/teto-da-dignidade-9ac8dc59ffc> [Zugriff am 17.04.2026]

Krenn, Daniela: Besetzt!, in: Falter.morgen (22.04.2024), <https://www.falter.at/morgen/20240422/montag-22-04> [Zugriff am 02.12.2025]

Krutzler, David: Besetztes Haus in Wien wur-

de von der Polizei geräumt, in: Der Standard (02.05.2024), <https://www.derstandard.at/story/3000000218394/besetztes-haus-in-wien-wurde-von-der-polizei-geraeumt> [Zugriff am 02.12.2025]

Mackenzie: IAPETC - INSS. Instituto de Apontadorias e Pensões dos Empregados em Transportes e Cargas, [http://centrohistoricosp.mackenzie.br/detalhe\\_edificio.aspx?id=810#](http://centrohistoricosp.mackenzie.br/detalhe_edificio.aspx?id=810#) [Zugriff am 30.07.2025]

MSTC: Quem Somos, <https://mstc.org.br/so-bre> [Zugriff am 14.07.2025]

MSTC/Escola da Cidade/O grupo inteiro: Housing as Citizenship Practice (2019), <https://escoladacidade.edu.br/wp-content/uploads/2021/11/MSTC-Housing-as-Citizenship-Practice-2019.pdf> [Zugriff am 13.07.2025]

Nara Roesler: Virginia de Medeiros, [https://nararoesler.art/usr/library/documents/main/artists/62/nara-roesler\\_virginia-medeiros\\_portfolio\\_en.pdf](https://nararoesler.art/usr/library/documents/main/artists/62/nara-roesler_virginia-medeiros_portfolio_en.pdf) [Zugriff am 14.10.2025]

Nußbaumer, Martina: 1976: Die Arena-Besetzung (o.J.), <https://hdgoe.at/arena-besetzung> [Zugriff am 12.04.2026]

OECD: HC.1.5. Overview of affordable housing indicators (27.05.2021), [https://webfs.oecd.org/Elscom/Affordable\\_Housing\\_Database/HC1-5-Overview-of-affordable-housing-indicators.pdf](https://webfs.oecd.org/Elscom/Affordable_Housing_Database/HC1-5-Overview-of-affordable-housing-indicators.pdf) [Zugriff am 12.09.2025]

oesterreich.gv.at-Redaktion: Wohnförderungen und Beihilfen (21.01.2026), <https://www.oesterreich.gv.at/.syndication?pageId=c1e58d4a-1940-4e8e-befe-0bb8a2cd188e> [Zugriff am 30.03.2026]

Österreichische Gesundheitskasse (ÖGK): Wohnbauförderungsbeitrag (01.01.2026), <https://www.gesundheitskasse.at/cdscontent/?contentid=10007905054&portal=oegkdportal> [Zugriff am 31.03.2026]

Österreichische Nationalbank (ÖNB): Zeitreihen zum Euro (o.J.), <https://www.oenb.at/Service/Zins-und-Wechselkurse/Zeitreihen-zum-Euro.html> [Zugriff am 23.04.2026]

Peabiru: A Peabiru, <https://www.peabirutca.org.br/peabiru> [Zugriff am 25.09.2025]

Richter, Gerald: Suche nach einem "Punk-Haus" in Graz, in: Kronen Zeitung (12.08.2017), <https://www.krone.at/583255> [Zugriff am 02.12.2025]

Rieglere, Günter: Schriftliche Beantwortung der Frage aus der GR-Sitzung vom 08.02.2018 (16.02.2018), [https://www.graz.at/cms/dokumente/10308965\\_8576043/3848e148/Antwort16%20Riegler%20Ussner.pdf](https://www.graz.at/cms/dokumente/10308965_8576043/3848e148/Antwort16%20Riegler%20Ussner.pdf) [Zugriff am 02.12.2025]

Ritsch, Linn: 50 Jahre Besetzung Amerlinghaus. „Die Stadt sollte sich heraushalten“ (03.06.2025), <https://magazin.wienmuseum.at/50-jahre-besetzung-amerlinghaus> [Zugriff am 12.04.2026]

sp.gov.br: Renda domiciliar per capita no estado de São Paulo aumenta 86% em 10 anos, mostra IBGE (10.03.2025), <https://sp.gov.br/sp/canais-comunicacao/noticias/renda+domiciliar+per+capita+no+estado+de+sao+paulo+aumenta+86+em+10+anos+mostra+ibge> [Zugriff am 04.06.2025]

Stadt Graz: Errichtung der Straße und Unterführung Josef-Huber-Gasse/Alte Poststraße (16.06.2025), <https://www.graz.at/cms/ziel/7769828/?vid=a286fc84-6bf8-11f0-89b5-005056bf091d> [Zugriff am 02.12.2025]

Stadt Graz: Zahlen + Fakten: Bevölkerung, Bezirke, Wirtschaft, Geografie (o.J.), [https://www.graz.at/cms/beitrag/10034466/7772565/zahlen\\_fakten\\_bevoelkerung\\_bezirke\\_wirtschaft.html](https://www.graz.at/cms/beitrag/10034466/7772565/zahlen_fakten_bevoelkerung_bezirke_wirtschaft.html) [Zugriff am 05.02.2026]

Statistik Austria: Jährliche Personeneinkommen (09.01.2026), <https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/einkommen-und-soziale-lage/jaehrliche-personeneinkommen> [Zugriff am 02.04.2026]

Statistik Austria: Wohnkosten (13.03.2026), <https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/wohnen/wohnkosten> [Zugriff am 02.04.2026]

Sudré, Lu: “Where is Justice in Brazil?”. Housing activist asks after more than 70 days in prison (10.09.2019), <https://www.brasildefato.com.br/2019/09/10/where-is-justice-in-brazil-housing-activist-asks-after-more-than-70-days-in-prison/> [Zugriff am 15.07.2025]

VinziRast: Das Konzept von VinziRast-mittendrin (o.J.), <https://www.vinzirast.at/projekte/vinzirast-mittendrin/konzept> [Zugriff am 12.04.2026]

Wirtschaftskammer Österreich (wko): Wirtschaftslage und Prognose. Inflation (12.2025), <https://www.wko.at/statistik/prognose/inflation.pdf> [Zugriff am 08.04.2026]

Zoidl, Franziska: In Wien wird ein fast leeres Haus in bester Lage besetzt, in: Der Standard (22.04.2024), <https://www.derstandard.at/story/3000000217009/in-wien-wird-ein-fast-leeres-haus-in-bester-lage-besetzt> [Zugriff am 02.12.2025]

## Interviews

Interview mit Andreas Flach, geführt von Stefan Schmid, Radio Helsinki, 16.08.2017

Interview mit Beatriz Rufino, geführt von Annelena Arminger, online, 06.06.2025

Interview mit Eveline Würger, geführt von Annelena Arminger, Rathaus Graz, 19.11.2025

Interview mit Carmen Silva, geführt von Denize Bacoccina und Clayton Melo, Podcast "A Vida no Centro - Hackeando a Cidade", 17.08.2021

## Filme

Caffé, Eliane: Era o Hotel Cambridge, PT 2016 (DVD: Cameo Media S.L., 2018)

## Gesetzestexte

Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesammten deutschen Erbländer der Oesterreichischen Monarchie, JGS Nr. 946/1811 (ABGB)

Bundesgesetz vom 23. Jänner 1974 über die mit gerichtlicher Strafe bedrohten Handlungen, BGBl. Nr. 60/1974 (StGB)

Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Mit Änderungen durch die Emenda Constitucional nº 90, aus 2015

Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257) 2001

Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008, LGBl. Nr. 96/2008 (GAEG 2008)

Staatsgrundgesetz vom 21. December 1867, über die allgemeinen Rechte der Staatsbürger für die im Reichsrathe vertretenen Königreiche und Länder, RGBl. Nr. 142/1867 (Staatsgrundgesetz)

Steiermärkisches Wohnbauförderungsgesetz 1993, LGBl. Nr. 25/1993 (Stmk. WFG 1993)



## Abbildungen

Alle hier nicht angeführten Grafiken und Bilder stammen von der Autorin selbst.

### 01 Terra Brasilis, Atlas Miller

Reinel, Pedro/Reinel, Jorge/Homem, Lopo: Terra Brasilis-Atlas Miller, 1519, Französische Nationalbibliothek, <https://www.meisterdrucke.com/kunstdrucke/Portuguese-School/38595/Brasilien-aus-dem-%27Miller-Atlas%27-von-Pedro-Reinel,-um-1519.html> [Zugriff am 16.04.2026]

### 03 Bundesstaat São Paulo

Informationen laut: Sistema de Coordenadas Geográficas, IBGE 2018.

### 04 Erweiterte Metropolitanregion São Paulo

Informationen laut: Sistema de Coordenadas Geográficas, IBGE 2018

### 06 Stadtplan von São Paulo von Henry S. Joyner, 1881

Rolnik, Raquel: São Paulo zwischen Wachstum und Schrumpfung, in: Arch+. Stadtarchitektur São Paulo, 2008; S.12

### 07 Zentrum São Paulo mit Blick auf das Martinnelli Gebäude

© Werner Haberkorn; Vista Percial da Avenida São João. São Paulo/SP, 1940-1960, Fotografie, Acervo Museu Paulista USP, <http://acervo.mp.usp.br/IconografiaV2.aspx#> [Zugriff am 21.07.2025]

### 08 Luftbildaufnahme Avenida Paulista in den 1950er Jahre

© Werner Haberkorn; Vista Aérea da Avenida Paulista. São Paulo/SP, 1940-1960, Fotografie, Acervo Museu Paulista USP, <http://acervo.mp.usp.br/IconografiaV2.aspx#> [Zugriff am 21.07.2025]

### 09 Bevölkerungswachstum der Metropolregion São Paulo 1872 - 2005

Informationen laut: Arch+ 190. Stadtarchitektur São Paulo, 2008, S.112

### 11 Besetzte Gebäude und Immobilienfreigaben in der Innenstadt (Sé) von São Paulo

MSTC/Escola da Cidade/O grupo inteiro: Housing as Citizenship Practice (2019), <https://escoladacidade.edu.br/wp-content/uploads/2021/11/MSTC-Housing-as-Citizenship-Practice-2019.pdf> [Zugriff am 13.07.2025]

### 12 Bild der Serie Guerrilheiras, 2017

© Virginia de Medeiros; <https://www.1854.photography/2021/07/virginia-de-medeiros-guerrilheiras/> [Zugriff am 13.10.2025]

### 15 Organigramm MSTC

Informationen laut: MSTC/Escola da Cidade/O grupo inteiro: Housing as Citizenship Practice (2019), <https://escoladacidade.edu.br/wp-content/uploads/2021/11/MSTC-Housing-as-Citizenship-Practice-2019.pdf> [Zugriff am 13.07.2025]

### 16 Preta Ferreira nach ihrer Freilassung aus der Haft im Oktober 2019

© Rodrigo Zaim; Preta Ferreira, 2019, Fotografie, <https://zora.medium.com/the-iconic-moment-activist-angela-davis-visited-black-brazilian-women-cadee3cf7207> [Zugriff am 15.07.2025]

### 21 Fotoserie „Guerrilheiras“

Fotos 18 - 21 | © Virginia de Medeiros; [https://nara-roesler.art/usr/library/documents/main/artists/62/nara-roesler\\_virginia-medeiros\\_portfolio\\_en.pdf](https://nara-roesler.art/usr/library/documents/main/artists/62/nara-roesler_virginia-medeiros_portfolio_en.pdf) [Zugriff am 13.10.2025]

### 22 Quem não luta tá morto!

© Virginia de Medeiros; Alma de Bronze. Ocupação 9 de Julho MSTC, 2016-2018, Fotografie, <https://virginiamedeiros.com.br/en/obras/alma-de-bronze/> [Zugriff am 14.07.2025]

### 23 Begründungen und positive Auswirkungen von Besetzungen

Informationen laut: MSTC/Escola da Cidade/O grupo inteiro: Housing as Citizenship Practice (2019), <https://escoladacidade.edu.br/wp-content/uploads/2021/11/MSTC-Housing-as-Citizenship-Practice-2019.pdf> [Zugriff am 13.07.2025]

### 25 Vorbereitungen

© Maurício Lima para Jornalistas Livres; De dentro das ocupações, 2015, Fotografie, <https://medium.com/jornalistas-livres/de-dentro-das-ocupações-9e4bc3bec583> [Zugriff am 17.07.2025]

### 24 Auf dem Weg zu einer Besetzung

© Rodrigo Zaim; De dentro das ocupações, 2015, Fotografie, <https://medium.com/jornalistas-livres/de-dentro-das-ocupações-9e4bc3bec583> [Zugriff am 17.07.2025]

### 27 Schwarzplan São Paulo

<https://swzpln.de> [Zugriff am 10.12.2025]

### 28 Orthofoto São Paulo

<https://earth.google.com> [Zugriff am 10.12.2025]

### 29 Orthofoto Ocupação 9 de Julho und Hotel CambridgeSão Paulo

<https://earth.google.com> [Zugriff am 10.12.2025]

### 30 Blick auf das Hotel Cambridge und die Ocupação 9 de Julho

© Werner Haberkorn; Vista Parcial da Avenida Nove de Julho. São Paulo/SP, 1940-1960, Fotografie, Acervo Museu Paulista USP, <http://acervo.mp.usp.br/IconografiaV2.aspx#> [Zugriff am 22.07.2025]

### 33 Blick über das Anhangabaú-Tal in Richtung des Hotel Cambridge

Fotos 33 - 34 | © Werner Haberkorn; Vista Parcial do Vale do Anhangabaú. São Paulo/SP, 1940-1960, Fotografie, Acervo Museu Paulista USP, <http://acervo.mp.usp.br/IconografiaV2.aspx#> [Zugriff am 21.07.2025]

### 43 Filmplakat „Era o Hotel Cambridge“

Caffé, Eliane: Era o Hotel Cambridge, 2016, Film, <https://www.carlacaffe.com.br/work/era-o-hotel-cambridge> [Zugriff 22.07.2025]

### 46 INSS Gebäude

[http://centrohistoricosp.mackenzie.br/detalhe\\_edificio.aspx?id=810](http://centrohistoricosp.mackenzie.br/detalhe_edificio.aspx?id=810) [Zugriff am 29.07.2025]

### 55 Zweites und drittes Geschoss des INSS Gebäudes aus der Zeitschrift Acropole

Fotos 54 - 55 | Revista Acropole: Arquitetura, Urbanismo, Decoração, Oktober 1943, Jahr 6, No.66; <http://www.acropole.fau.usp.br/edicao/66> [Zugriff am 29.07.2025]

### 56 INSS Gebäude in der Avenida Nove de Julho in den 1940er Jahren

Stevens, Jeroen: Occupation & City. The Proto-Urbanism of Urban Movements in Central São Paulo, Dissertation, KU Leuven 2018, S.466

### 57 Sicht über das Tal nach 1966

<http://www.copansp.com.br/fotos.html> [Zugriff am 30.07.2025]

### 62 erste Schritte im Aneignungsprozess

Fotos 58 - 62 | Stevens, Jeroen: Occupation & City. The Proto-Urbanism of Urban Movements in Central São Paulo, Dissertation, KU Leuven 2018, 469-473

### 63 Einwohner:innen Aufschlüsselung Ocupação 9 de Julho

Informationen aus: MSTC/Escola da Cidade/O grupo inteiro: Housing as Citizenship Practice (2019), <https://escoladacidade.edu.br/wp-content/uploads/2021/11/MSTC-Housing-as-Citizenship-Practice-2019.pdf> [Zugriff am 13.07.2025]

<https://escoladacidade.edu.br/wp-content/uploads/2021/11/MSTC-Housing-as-Citizenship-Practice-2019.pdf> [Zugriff am 13.07.2025]

### 67 Eindrücke aus der Summer School 2017

Fotos 64 - 67 | Institut für Wohnbau, TU Gaz, Summer School 2017

### 69 Nutzungsanalyse Ocupação 9 de Julho, 1.-8. Obergeschoss | 1.1000

Informationen aus: Institut für Wohnbau, TU Gaz, Summer School 2017

### 75 Galeria Reocupa

<https://celeste.art.br/a-galeria-a-floresta-e-a-politica/>, [08.01.2026]

### 81 Blick auf Ocupação 9 de Julho

Institut für Wohnbau, TU Gaz, Summer School 2017

### 88 Besetzung der Arena 1976

© Heinz Riedler; Wien Museum, <https://www.wienmuseum.at/arena> [Zugriff am 12.04.2026]

### 89 Besetzung im Amerlinghaus

© Karl Heinz Koller; Sammlung Wien Museum, <https://www.diepresse.com/747946/kampf-um-freiraeume-in-wien#slide-4> [Zugriff am 12.04.2026]

### 90 Aktivitäten des „Zentrum Amerlinghaus“

© Karl Heinz Koller; Sammlung Wien Museum, <https://magazin.wienmuseum.at/50-jahre-besetzung-amerlinghaus> [Zugriff am 20.04.2026]

### 91 Hörsaalbesetzung 2009 in Wien

© Christian Müller; [https://www.meinbezirk.at/wien/c-lokales/hoersaal-besetzungen-in-wien-jaehren-sich-zum-15-mal\\_a6978683#gallery=null](https://www.meinbezirk.at/wien/c-lokales/hoersaal-besetzungen-in-wien-jaehren-sich-zum-15-mal_a6978683#gallery=null) [Zugriff am 19.04.2026]

### 92 Harmoniegasse 10 in Wien

Zoidl, Franziska: In Wien wird ein fast leeres Haus in bester Lage besetzt, in: Der Standard (22.04.2024), <https://www.derstandard.at/story/300000217009/in-wien-wird-ein-fast-leeres-haus-in-bester-lage-besetzt> [Zugriff am 02.12.2025]

### 94 Harmoniegasse 10 in Wien

Fotos 93 - 94 | Fichter-Wöß, Raimund: Harmoniegasse 10: Immo-Spekulation durch die Stadt Wien, (15.01.2024), <https://alsergrund.gruene.at/news/allgemein/harmoniegasse-10/> [Zugriff am 19.12.2025]

### 98 Vergleich Stadt São Paulo und Stadt Graz | 1.400 000

<https://swzpln.de> [08.01.2026]

## **99 Luftbilder Stadt São Paulo und Stadt Graz | 1.400 000**

<https://earth.google.com/> [05.02.2026]

## **103 Lendplatz 23**

© Volker Giencke und Company; Ruderer, Johannes Moritz: Konkrete Utopie im Gemeindebau. Lendplatz 23 - Ein Haus für Studenten, Masterarbeit, Technische Universität Graz 2020, S.52

## **118 Innenhof**

Fotos 107 - 118 | © Volker Giencke und Company; Ruderer, Johannes Moritz: Konkrete Utopie im Gemeindebau. Lendplatz 23 - Ein Haus für Studenten, Masterarbeit, Technische Universität Graz 2020, S.58-106

## **123 Brutto Betriebskosten Lendplatz 23 im Jahr 2015 und 2024**

Informationen laut: Ruderer, Johannes Moritz: Konkrete Utopie im Gemeindebau. Lendplatz 23 - Ein Haus für Studenten, Masterarbeit, Technische Universität Graz 2020, S.270

## **124 Einkommen Steiermark im Vergleich zur Durchschnittsmiete und der Miete am Lendplatz 23**

Informationen aus: Statistik Austria: Jährliche Personeneinkommen (09.01.2026), <https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/einkommen-und-soziale-lage/jaehrliche-personeneinkommen> [Zugriff am 02.04.2026] und Statistik Austria: Wohnkosten (13.03.2026), <https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/wohnen/wohnenkosten> [Zugriff am 02.04.2026]

## **126 Einblick in die Wohnungen am Lendplatz 23, 2020**

Fotos 101-111 | Ruderer, Johannes Moritz: Konkrete Utopie im Gemeindebau. Lendplatz 23 - Ein Haus für Studenten, Masterarbeit, Technische Universität Graz 2020, S.185-188



# Ein großes Dankeschön

Mit dem Abschluss dieser Arbeit und meinem Studium geht nun eine Zeit zu Ende, von der ich keinen Tag missen möchte. Deshalb zu Beginn ein Danke an alle die mich auf diesem Weg begleitet und diese Zeit unvergesslich gemacht haben.

Besonders bedanken möchte ich mich bei meinem Betreuer Professor Andreas Lichtblau für die vielen Feedbackgespräche und die „Aha“-Momente, die ich alleine nie gehabt hätte. Auch ein herzliches Dankeschön an Reni Trendafilova-Lammer, für die netten Gespräche und die wunderbare rundum Organisation. An Michael Heil für den Einblick in die Untiefen der Wohnbauförderung.

Auch ein Dankeschön an Maria Beatriz Cruz Rufino und Eveline Würger für die hilfreichen Interviews.

Ein besonderes Dankeschön gilt meinen Eltern, Peter und Sabine. Danke für euer Vertrauen, eure Unterstützung und euren Rückhalt in allen Lebenssituationen.

Danke Maxima, meiner Lieblingsschwester. Ohne dich wäre alles nur halb so schön.

Dankeschön an Sandra und Katharina. Fürs Korrekturlesen, für eure offenen Ohren und vor allem für die seelische Unterstützung und eure Freundschaft. Ihr habt mit Sicherheit den ein oder anderen Nervenzusammenbruch verhindert.

Obrigada, Ricardo e Isa! Por fazerem do meu intercâmbio uma experiência tão especial e por serem meus amigos e minha família brasileira.

Danke Julia für unsere gemeinsame Ausbildungszeit.

Zu guter Letzt danke Alex, einfach für alles.

*Onde você vai estar  
Próximo fim de semana?  
Onde você vai estar?  
Eu quero te lembrar dos dias da juventude  
E quero me lembrar dos dias.*

*Wo wirst du sein  
Nächstes Wochenende?  
Wo wirst du sein?  
Ich möchte dich an die Tage der Jugend erinnern  
Und ich möchte mich an die Tage erinnern.*



Annalena Arminger, BSc.  
Architektur-Diplomarbeit