



# 13 Thesen für gemeinschaftliches Wohnen und Erläuterungen

## Welche Möglichkeiten bieten gemeinschaftliche Wohnprojekte?

### 1. Gemeinschaftliche Wohnprojekte schaffen die Möglichkeit für Lebendigkeit, Freude und Zusammenhalt - es erweitert den Horizont.

- Sie ermöglichen sozialen Austausch, gemeinsame Unternehmungen und gegenseitige Unterstützung.
- Sie stärken die soziale Kompetenz.
- Sie machen lebendig erfahrbar, wie Zusammenhalt funktioniert.
- Sie bieten neue Impulse und neue Erfahrungen. Es gibt einen Austausch über Lebensalternativen, dadurch entsteht eine Vielfältigkeit, die die Andersartigkeit eines jedes Mitwohnenden einbeziehen kann.
- Spannende Erfahrungen der Unterschiedlichkeit sind möglich: Jede Person ist anders.
- Die Mitwohnenden können sich gegenseitig stützen und miteinander wachsen.

### 2. In gemeinschaftlichen Wohnprojekten ist es möglich, von dem gemeinsamen Wissen, den Fähigkeiten und der Lebenserfahrung zu profitieren.

- Schwarmintelligenz ist möglich durch die Vernetzung der Bewohner\*innen, Synergie-Effekte können ebenfalls entstehen.
- Die Bewohner\*innen bereichern sich gegenseitig mit verschiedenen Fähigkeiten - es entsteht eine Fähigkeiten-Tauschbörse.
- Dadurch erfahren sie gegenseitige Bestärkung und Anerkennung.
- Die Wohnprojekte bieten eine Vergrößerung der Selbstentfaltungsmöglichkeiten und der Kompetenzentwicklung der Bewohner\*innen.
- Sie schaffen Freiräume durch Arbeitsteilung.
- Das alles gibt eine spannende Bereicherung des Zusammenlebens.
- Gegenüber dem klassischen Wohnen verfügen die Bewohner\*innen gemeinschaftlicher Wohnformen über erweiterte Selbstbestimmungs- (die Beiträge zur Gemeinschaft können sich an den eigenen Wünschen orientieren), Mitbestimmungs- und Mitwirkungsrechte, deren Umfang wiederum von der jeweiligen rechtlichen Konstruktion der gemeinschaftlichen Wohnform abhängt.

### 3. Gemeinschaftliche Wohnprojekte bieten ein vielfältiges Umfeld - für viele Lebenssituationen, Projekte, Aktivitäten, Interessen.

- Der private Wohnraum ist Ort des Rückzugs und der Abgrenzung, während die gemeinschaftlichen Anlagen Raum für alltägliche Begegnungen, Raum für gemeinsame Aktivitäten, Treffen und Veranstaltungen bieten.
- Sie bieten Resilienz durch Vielfalt und somit Halt in vielen Lebenslagen.
- Die Bewohner\*innen können ihre kreativen Möglichkeiten erweitern und können durch gemeinsame Aktivitäten auch in das Quartier wirken.
- In der Gemeinschaft können größere Projekte gemeinsam verwirklicht werden.
- Gemeinsam hat mensch mehr Spaß an Kunst, Kultur, Sport und Musik.
- Eine allein macht noch keine Party, aber mit vielen wird es ein Fest.



## Worauf gibt gemeinschaftliches Wohnen Antworten?

### 4. Gemeinschaftliche Wohnprojekte schaffen sozialen Zusammenhalt - es bietet eine Alternative zur Vereinzelung in der Gesellschaft.

- Teil der Gruppe zu sein, bedeutet Schutz vor Einsamkeit.
- Das soziale Netz wirkt wie eine (soziale) Hängematte.
- Gegenseitige Verantwortung und Fürsorge im Wohnprojekt gibt notwendigen Halt.
- Solidarität und Gleichberechtigung sind wesentliche Bestandteile von gemeinschaftlichem Wohnen.
- Das Leben in der gewählten Großfamilie bricht herkömmliche familiäre Machtstrukturen auf.

### 5. Gemeinschaftliche Wohnprojekte ermöglichen generationsübergreifende soziale Kontakte.

- Das Zusammenleben in generationsübergreifenden Wohnprojekten kann ähnlich wie eine Großfamilie funktionieren, nur dass sich die Mitglieder der Gruppe selbst finden.
- Die Fürsorge für Kinder kann, über die Eltern hinaus, zwischen mehr Personen, auch zwischen den Generationen, aufgeteilt werden. "Es braucht ein ganzes Dorf, um ein Kind zu erziehen".
- Mitbewohner\*innen, die im Alltagsleben Unterstützung brauchen, können sich an die Menschen aus dem Projekt wenden.

### 6. Gemeinschaftliche Wohnprojekte bieten Begegnungsräume für eine aktive Nachbarschaft.

- Die Projekte können eine positive Vorbildfunktion für die gesamte Umgebung sein.
- Gegenseitige nachbarschaftliche Unterstützung und Solidarität untereinander wirken hinaus über das Wohnprojekt und das normale tägliche Miteinander.
- Über die Verfolgung privater Lebensvorstellungen hinaus verwirklichen gemeinschaftliche Wohnprojekte auch Gemeinwohlinteressen und sind daher förderungswürdig.

### 7. Durch die Chance zur Mitgestaltung in gemeinschaftlichen Wohnprojekten, bietet sich eine verbesserte Identifikation mit der Wohnumgebung.

- Wir sollten alles tun, damit man sich im öffentlichen Raum wohlfühlt und sich gern dort aufhält.
- Durch die Möglichkeit zur Mitgestaltung des Viertels, entsteht ein Zugehörigkeits- und Verantwortungsgefühl für die Wohnumgebung ( z.B. Gemeinschaftsgärten, Straßenfeste...)
- Es entsteht Vertrautheit und Verbundenheit mit den Menschen und dem Viertel und fördert den sozialen Frieden.
- Es soll Raum für jung bis alt entstehen.
- Gemeinschaftliches Wohnen ist Ausdruck zivilgesellschaftlichen Engagements, das zwar auch zur Verbesserung der jeweils eigenen Lebensbedingungen führt, aber auch Menschen aus der Nachbarschaft mitnehmen kann und nicht auf Kosten anderer stattfinden soll.



## **8. Gemeinschaftliche Wohnprojekte verkleinern den ökologischen Fußabdruck - durch geteilte Ressourcen und Verringerung des Raumbedarfes.**

- Durch gemeinschaftlich genutzte Räume wird der Flächenbedarf pro Kopf geringer, aber die nutzbare Fläche pro Kopf größer.
- Der Verbrauch pro Kopf an Strom, Wärme, Wasser wird geringer.
- In der Gemeinschaft lohnt sich eine Werkstatt mit geteilten Werkzeugen, Großgeräte wie Waschmaschinen werden geteilt. Gästeunterbringung und Lagerung von z.B. Musikinstrumenten findet in gemeinsam bewirtschafteten Räumen statt.
- Die benötigte Infrastruktur (Küche, Internet etc.) wird geteilt.
- Wohnprojekte bieten Möglichkeiten zu Car-Sharing, Bike-Sharing, Lastenrad-Sharing.
- Privates Car-Sharing verringert die Anzahl der Autos in der Wohngruppe. In Absprache mit der Stadt können ansonsten obligatorische Einstellplätze eingespart werden.
- Die alltägliche Versorgung mit Lebens- und Haushaltsmitteln kann über eine **Solidarische-LandWirtschaft** oder eine Foodcoop und in großhandelsüblichen Mengen erfolgen.

## **Welche politischen Rahmenbedingungen braucht gemeinschaftliches Wohnen?**

### **9. Gemeinschaftliches Wohnen muss von der öffentlichen Hand unterstützt werden - finanziell und strukturell.**

- Bereits jetzt können die Kommunen Einzelförderungen vornehmen, ohne dass es dafür neue Gesetze braucht. Bisher wird von dieser Möglichkeit noch zu wenig Gebrauch gemacht.
- Statt kommunale Liegenschaften und Immobilien an den Meistbietenden zu veräußern, sollten Initiativen den Zuschlag bekommen, die das beste Nutzungskonzept haben in Bezug z.B. auf gemeinschaftliches Wohnen, Ökologie, Gemeinwohlorientierung.
- Wer sich einen weiteren Überblick über gemeinwohlorientierte Immobilien-Entwicklung in ganz Deutschland verschaffen möchte, findet auf der Webseite des gegründeten Vereins „Netzwerke Immobilien e.V.“ eine ausführliche Immobilien-Sammlung (siehe Link-Sammlung). Sie porträtiert 34 Projekte in Wort, Bild und Film. Die Immobilien-Karte bietet eine stetig wachsende Übersicht über alle Immobilien bundesweit.

### **10. Der Wohnraum muss bezahlbar sein – auch bei gemeinschaftlichen Wohnprojekten braucht es Finanzierungsmöglichkeiten mit der Stadt.**

- Die deutsche Wohnkrise ist vor allem eine Bodenkrise. Eine Möglichkeit der Förderung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten ist die preisgünstige Überlassung geeigneter Grundstücke oder Immobilien.
- Vor dem Hintergrund des wachsenden Wohnraum-Bedarfes ist die Beschaffung von Grundstücken in städtischer Hand eine Grundvoraussetzung. (vgl. dazu auch den Baulandpolitischen Grundsatzbeschluss des Rates der Stadt Braunschweig vom 23.03.2021)
- Die Einführungen von kommunalen Liegenschaftsfonds, Stärkung des Zwischenerwerbs von Grundstücken für Kommunen oder auch die Optimierung der Vermarktungsprozesse für Bundes- und Landesliegenschaften würden dazu beitragen, eine langfristige strategische Wohnpolitik betreiben zu können.



- Schlanke Planungsabläufe, Stärkung des kommunalen Vorkaufsrechtes sowie integrative Stadtentwicklungskonzepte können helfen, Planungsprozesse zu beschleunigen und gemeinwohlorientiertes Bauen zu ermöglichen.
- Die Kommunen haben grundsätzlich für alle Fälle die Planungshoheit, auch wenn ihnen die Grundstücke nicht selbst gehören. Mit der Planung legen sie fest, wie diese Grundstücke genutzt und bebaut werden und schließlich auch deren Wert. Diese Planungshoheit sollte die Stadt Braunschweig zum Beispiel auf die Bahnstadt, das Areal der JVA Renneberg oder das Gelände des Holwede-Krankenhauses wahrnehmen.
- Eine nachhaltige Stadtplanung hat sich vor allem am Gemeinwohl zu orientieren. Dem Bund und dem Land gehören eine Vielzahl an Grund- und Bodenflächen. Im November 2017 hat der Bundesrat beschlossen, dass bundeseigene Grundstücke auch ohne Bieterverfahren zum Verkehrswert verkauft werden können. Werden die Grundstücke für Zwecke des sozialen und des studentischen Wohnungsbaus benutzt, sollen sie verbilligt an die Kommunen abgegeben werden.
- Städtische Grundstücke können auch durch Erbbau-Verträge abgegeben werden. Das hat den Vorteil, dass die Stadt Eigentümerin des Grundstücks bleibt. Es geht also um eine langfristige Bodenvorratspolitik. Kurzfristig besteht eine größere Einflussmöglichkeit auf die Nutzung der Flächen. Denn: Wer ein Erbbaurecht vergibt, kann daran bestimmte Bedingungen knüpfen. Der größte Vorteil beim Bau oder Kauf eines Hauses auf einem Erbbaugrundstück ist, dass die Finanzierung des Grundstückspreises entfällt. Die kann sonst leicht ein Viertel und mehr der Gesamtkosten ausmachen. Die Bauenden können somit mehr Eigenkapital einbringen und der Gesamt-Finanzierungsbedarf sinkt. Die Stadt kann bei sozialen Zwecken besondere Vergünstigungen bei Erbbaugrundstücken anbieten, z. B. für Familien mit Kindern.

**11. Die Förderung der sozialen Durchmischung in den Quartieren ist notwendig - gemeinschaftliche Wohnprojekte können einen Beitrag dazu leisten, wenn sie die Möglichkeit dafür bekommen.**

- Es geht darum, Stadtviertel zu entwickeln, in denen Leben und Arbeiten am selben Ort möglich sind. Die Integration von Menschen mit verringerten Teilhabemöglichkeiten in funktionierende Nachbarschafts- und soziale Netze (gute Schulen, Kitas, Spielplätze in erreichbarer Nähe) sind das angestrebte Ziel.
- Es muss in Bauten investiert werden, um günstige Mieten zu ermöglichen, statt Mieter\*innen zu subventionieren, damit sie hohe Mieten bezahlen können. Objektförderung ist wichtiger als Subjektförderung,
- Die enormen Mietpreissteigerungen der letzten Jahre lehren uns, dass Wohnen nicht nur dem freien Markt überlassen werden kann, es muss reguliert werden. Das ist eine Frage des politischen Willens. „Grund und Boden ist keine beliebige Ware, sondern eine Grundvoraussetzung menschlicher Existenz. Er ist unvermehrbar und unverzichtbar.“ (Hans-Joachim Vogel, ehem. Bundesbau- und Bundesjustizminister)

**12. Gemeinschaftliche Wohnformen erfordern Flexibilität bei der Baugestaltung - Wohnprojekte haben andere Bedürfnisse als: drei Zimmer/Küche/Bad und "form follows function"**

- In gemeinschaftlichen Wohnprojekten finden sich Gruppen von Menschen unterschiedlichen Alters, Berufen und Lebensverhältnissen zusammen. Sie haben unterschiedliche Bedürfnisse zur Gestaltung ihres privaten Bereiches und ihres Umfeldes. Das Gemeinschaftsleben findet außerhalb bzw. neben den einzelnen Wohnbereichen statt und soll der Mittelpunkt des gemeinsamen Lebens sein.



- Das bedeutet, dass die bauliche Gestaltung den Interessen und Bedürfnissen der Wohnprojekte angepasst werden muss, denn Häuser für gemeinschaftliches Wohnen benötigen Gemeinschaftsbereiche: wie Gemeinschaftsräume, Gemeinschaftsgärten, Gemeinschaftsküche, Waschküche, Trockenraum oder Gemeinschaftswerkstätten, Abstell- und Technikräume, Fitnessräume usw..
- Die Gemeinschaftswohnräume sollten daher gut erreichbar und zentral gelegen sein, möglichst im Eingangsbereich, und den notwendigen Raum für gemeinsame Aktivitäten und damit eine aktive Gestaltung des gemeinschaftlichen Wohnens und Lebens ermöglichen.
- Sie stehen ggf. auch halböffentlich dem Quartier zur Verfügung.
- Typische Organisationsformen sind Wohnprojekte zur Miete, die über einen Verein oder eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts organisiert sind und über Investorenmodell (Wohnbaugenossenschaften / kommunale Wohnungsbaugesellschaften = Träger für die Projekte, Wohnungseigentümergeinschaften oder neu gegründete Kleinstgenossenschaften oder GmbHs, wie zum Beispiel das Mietshäuser-Syndikats-Modell).

### **13. Die Einrichtung einer städtischen Koordinationsstelle für alternative Wohnformen ist erforderlich.**

- Damit gemeinschaftliche Wohnprojekte entstehen können, braucht es die Unterstützung der Stadt durch eine zentrale Koordinationsstelle, die bei der Planung und Ausführung der Wohnprojekte zwischen den einzelnen Projektbeteiligten ( Bauinitiativen, Grundstückseignern, Finanzgebern sowie den zuständige Ämtern für Baugenehmigungen wie Liegenschaftsamt, Hochbauamt, Bauamt u.s.w.) vermittelt.
- Die Koordinationsstelle bietet zusätzlich auch Beratung für Interessierte, Vereine, Initiativen und Dienstleistende zur Entwicklung von Konzeptionen und Umsetzung von innovativen Wohnformen.
- Sie könnte z. B. im Amt für Soziales angesiedelt werden.

### **...für eine gemeinwohlorientierte soziale Stadt!**

- Bezahlbares Wohnen ist ein Grundbedürfnis der Bürger und ist Daseins-Vorsorge. Wir brauchen mehr Wohnraum zu fairen Preisen in Niedersachsen. (so Umwelt- und Bauminister Olaf Lies zum Start des Niedersächsischen Bündnisses für bezahlbares Wohnen im April 2018).

#### **Link-Sammlung**

- [[www.netzwerk-immovieliende.de](http://www.netzwerk-immovieliende.de)] - Überblick über gemeinwohlorientierte Immobilien-Entwicklung in ganz Deutschland
- [[www.neues-wohnen-nds.de](http://www.neues-wohnen-nds.de)] Niedersachsenbüro Neues Wohnen im Alter
- [<https://verein.fgw-ev.de/>] forum gemeinschaftliches Wohnen e.V Bundesvereinigung
- [<https://verein.fgw-ev.de/projektboerse/>] Link für Grundstücksvergabe für gemeinschaftliches Wohnen vom Forum
- Praxisbeispiele aus Tübingen, Hamburg, München und Berlin, Herausgeber FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V. Bundesvereinigung

Stand: Juni 2021