

## **Gemeinschaftliche Wohnformen+ sind ein Gewinn für die Bewohner\*innen und die Stadtgesellschaft**

Gemeinschaftliche Wohnformen+, als zivilgesellschaftlich initiierte Projekte, sind wichtige Bausteine einer zukunftsfähigen Stadtentwicklung. Sie bringen Menschen zusammen und stärken ihr Umfeld, vor allem in Formen des Gemeinschaftseigentums und in Mietprojekten, die von Investor:innen realisiert werden.

Das Wohnen steht am Anfang der Überlegungen, doch oft ist die Kombination mit anderen sozialen, kulturellen, aber auch gewerblichen Nutzungen wichtig für das Quartier und das Projekt – daher: gemeinschaftliche Wohnformen+

### **Was gemeinschaftliche Wohnformen+ können:**

1. Dauerhaft bezahlbaren, sozial diversen Wohnraum schaffen
2. Gute Nachbarschaft ermöglichen - gegen Vereinsamung und „Blasenbildung“ wirken
3. Das Quartier durch nachbarschaftliche Kultur und Angebote, die über das Projekt hinaus reichen, bereichern
4. Innovationen im ökologischen, bezahlbaren und flächensparsamen Bauen anstoßen
5. Die Verkehrswende durch Sharing-Angebote und Stärkung der Wohnumfeldqualität unterstützen
6. Zusätzliche Impulse durch zivilgesellschaftliche Initiativen und Aktivitäten, die rund um die Projekte entstehen, geben
7. Einen wichtigen Beitrag zur 15-Minuten-Stadt, dem Ideal einer nachhaltigen Stadtentwicklung, leisten

Alles dies findet andernorts bereits statt. Richtig gemacht, sind die Potenziale in den Kölner Entwicklungsgebieten und darüber hinaus zu heben.

### **Was es dafür mindestens braucht:**

- a) Bezahlbare Grundstücke, die erfahrungsgemäß in erster Linie aus kommunaler Hand kommen. Investoren sind gleichermaßen willkommen!
- b) Ausreichend große, mit geeignetem Baurecht versehene Grundstücke, die z.B. auch die Integration von über das Wohnen hinausgehenden Nutzungen und Gemeinschaftseinrichtungen ermöglichen
- c) Ein regelmäßiges, weitgehend vorhersehbares Grundstücksangebot, damit zivilgesellschaftliche Projekte die Energie in die Vorplanung und Gruppenbildung investieren können
- d) Raum für besondere Konzepte: Eine Vergabepolitik, die Grundanforderungen auf das Notwendige begrenzt und Luft für Ideen lässt
- e) Eine Absicherung der von den Projekten angebotenen Qualitäten, die Nachhaltigkeit gewährleistet und Trittbrettfahrer\*innen ausbremst

Für die Beratung der Kommune, Investor:innen fachlichen Austausch zur Entwicklung der passenden Grundsätze und die Beratung interessierter Gruppen gibt es uns, die MitStadtZentrale!

## **Gemeinschaftliche Wohnformen+ als Beitrag fürs Quartier, die Menschen, die Stadt**

Viele Menschen spüren die Wohnungskrise, durch die steigenden Kosten, und die mangelnde Freiheit, Wohnort oder Wohnqualität nach ihren Bedürfnissen zu gestalten. Doch warum sollten sich die Stadt und ihre Entscheiderinnen dafür interessieren oder gar dafür Sorge tragen, dass neue Wohnformen unterstützt werden? Ist das nicht in erster Linie ein privates Interesse?

Innovative und alternative Wohnformen gibt es schon lange. Schon die WG war nicht nur Reaktion auf hohe Kosten und mangelnde Verfügbarkeit kleiner Wohnungen, sondern auch Ort der Begegnung, der Gemeinschaft, des Austauschs und der Solidarität.

Seither hat sich die Gesellschaft deutlich verändert. Die Menschen sind weniger fest in traditionelle Familiengefüge eingebunden, sie werden – oft allein – älter. Viele binden sich lange und teuer an Wohnraum, der nur für eine kurze Lebensphase passt. Das Ergebnis ist, dass Menschen zu einsam, zu teuer, und auf zu viel Fläche wohnen. Stabile Nachbarschaften entstehen selten, weil zum Beispiel die örtliche Bindung nicht dauerhaft ist, das Leben zu wenig im Wohnumfeld stattfindet oder Nachbarn einfach keinen Kontakt wollen. Die immer weiter steigenden Mietpreise in manchen Quartieren sorgen zudem dafür, dass Nachbarschaften immer homogener werden und der soziale Austausch zwischen verschiedenen Alltagsrealitäten abnimmt. Gemeinschaftliche Wohnformen können hier Vorbilder, Ideen, manchmal beispielhafte Lösungen anbieten. Daher ist es im Interesse der Allgemeinheit, dass solche Wohnformen als Impulsgeber einen nennenswerten Anteil in der Wohnlandschaft erhalten.

Gemeinschaftliche Wohnformen bereichern jede Nachbarschaft, jedes Quartier und jede Stadt. Deshalb sollen sie auch in Köln durch geeignete Grundstücks- und Begleitangebote gefördert werden. Nicht alle Projektarten sind in gleichem Maße und mit gleichen Mitteln zu fördern, Gründe, warum einige Formen besonderes Interesse im Sinne der Allgemeinheit verdienen, sind:

- 1) Die gute Nachbarschaft: Wir sind soziale Wesen, doch die Stadt der Moderne bietet wenig Orte dafür. Gemeinschaftsprojekte bieten Möglichkeiten, ein neues Gleichgewicht von Nähe und Distanz zu entwickeln, unabhängig von der eigenen Familie. Manchmal einfach aus Freude am gemeinsamen Tun, manchmal, um sich gegenseitig zu unterstützen.
- 2) Weniger Einsamkeit: Die Zahl der Singlehaushalte wächst stetig, bei weitem nicht nur freiwillig. Gute Nachbarschaft erhöht die Lebenszufriedenheit. Sie macht nicht nur seelisch krank, sondern führt zu zusätzlichen Kosten im Gesundheitssystem.
- 3) Mehr Platz für alle(s): Der Pro-Kopf-Flächenbedarf wächst stetig. Das macht nicht nur die meisten Energieeinsparbemühungen zunichte, sondern ist teuer und schadet durch Flächen- und Baustoffverbrauch massiv der Umwelt.

Gemeinschaftsprojekte bieten die Chance sparsamer mit Fläche umzugehen: Durch Teilen, gemeinsames Nutzen und geringere Distanzbedürfnisse, weil die Nachbarn sich hier gegenseitig bereichern. Niedrigere Wohnkosten erlauben eine breitere Mischung der Nutzer:innen. Geteilte Räume ermöglichen Angebote vom Musikzimmer bis zur Hobby-Werkstatt oder Co-Working, für die man sonst weit fahren oder mehr Geld in die Hand nehmen muss.

- 4) **Niedrigere Preise:** Besonders Projekte in den Rechtsformen der Genossenschaft, die seit den 90er Jahren in Form der „jungen“ Genossenschaften eine wohnungspolitische Renaissance erleben und im Mietshäusersyndikat, aber auch andere gemeinwohlorientierte Konstrukte, schaffen Wohnraum jenseits der Standards. Dauerhaft bezahlbare Konditionen, Mietsicherheit und Nicht-Teilnahme an der Preisspirale sorgen für preisdämpfende Wirkung auch im Umfeld. In eigentumsorientierten Rechtsformen lassen sich diese Qualitäten meist nur im Erbbaurecht und nur ansatzweise realisieren.
- 5) **Innovation:** Zivilgesellschaftlich getragene Projekte orientieren sich weniger an Marktstandards als an den Bedürfnissen der Initiatoren und Mitstreiter\*innen. Dies führt zu Wohnkonzepten, die an veränderte Lebenssituationen anpassbar sind und damit den langfristigen Verbleib im Umfeld erlauben. Sonderwohnformen, wie etwa Atelierwohnungen, die Künstler:innen und Kunsthandwerker:innen gestatten auf kompaktem Raum zu wohnen und zu arbeiten. Sie experimentieren mit neuen Wohnformen, die jenseits der Standards unterschiedlichsten Bedürfnissen gerecht werden. Selbst definierte Ausstattungsstandards helfen leistbaren Wohnraum für alle zu schaffen.
- 6) **Nachhaltigkeit:** Alternative Wohnformen sind immer wieder Vorreiter in der Auswahl nachhaltiger Bauweisen und besonderer Energie- und Mobilitätskonzepte.
- 7) **Mietprojekte:** In Kooperation mit Investor:innen schaffen sie für Zielgruppen, die eigene Bauprojekte nicht schultern können, vergleichbare Qualitäten.
- 8) **Qualität strahlt aus:** Im Prinz-Eugen-Quartier in München wurden die Qualitäten, die bisher einzelne Genossenschafts- und Mietshäusersyndikats-Projekte umgesetzt haben, auf ein ganzes Stadtquartier erweitert. Eine von den Gemeinschaftsprojekten initiierte Quartiersgenossenschaft vernetzt inzwischen mit einem Café und einer Mobilitätsstation verschiedenste Nachbarschafts-Angebote, wie z. B. Gästezimmer. Somit profitieren auch Bewohner:innen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften, in den Altgenossenschaften und Wohnungseigentümer\*innen von diesen neuen Qualitäten und werden Teil einer solidarisch wirtschaftenden Quartiersgemeinschaft.

Die MitStadtZentrale (MSZ) – Beratung, Netzwerk, Lobby, Bildung....

[www.mitstadtzentrale.de](http://www.mitstadtzentrale.de) | [info@mitstadtzentrale.de](mailto:info@mitstadtzentrale.de)