Bessere Rahmenbedingungen für gemeinschaftliches und inklusives Wohnen

Positionen anlässlich des Zusammen Leben Festivals | 19./20.06.2026 | Stuttgart

1. Einleitung: Definition und gesellschaftlicher Mehrwert

In gemeinschaftlichen Wohnprojekten leben Menschen verschiedener Generationen, Lebenslagen und Fähigkeiten selbstorganisiert, gleichberechtigt, und solidarisch in gemeinschaftlichen Eigentums- oder Nutzungsstrukturen in Stadt und Land zusammen. Die Projekte verbinden individuelles Wohnen mit gemeinschaftlich genutzten Räumen und schaffen eine Basis für gegenseitige Unterstützung sowie eine aktive Einbindung in das soziale Umfeld. Oft leisten sie damit einen Beitrag zur kommunalen Daseinsfürsorge. Gemeinschaftliche Wohnprojekte sind auch Experimentierfelder für neue Formen des Zusammenlebens- und Wirkens: sie erproben Beteiligungsformate und bringen sich aktiv in Entwicklungsprozesse ihres Umfeldes ein. In den Projekten trägt diese praktizierte Demokratie zur Stabilisierung und dem Zusammenwachsen der Gesellschaft bei. In der gebauten Umwelt sind sie Leuchttürme der Baukultur, der Freiraumgestaltung-und Nutzung sowie Pioniere nachhaltigen Bauens.

Der gesellschaftliche Mehrwert dieser Wohnformen ist vielfältig:

- **Sozial:** Stärkung von Nachbarschaft, Teilhabe und Inklusion
- **Ökonomisch:** Dauerhaft bezahlbarer Wohnraum durch gemeinschaftliche Eigentums- und Organisationsformen
- **Ökologisch:** Ressourcenschonung durch Flächenreduzierung und gemeinschaftliche Nutzung sowie nachhaltiges Bauen
- **Regional:** Belebung von Quartieren und ländlichen Räumen

Gemeinschaftliches und inklusives Wohnen leistet damit einen wesentlichen Beitrag zu einer nachhaltigen und resilienten Stadt- und Regionalentwicklung.

2. Kurzfassung der Forderung

Damit Gemeinschaftliches und inklusives Wohnen unabhängig von Einkommen, Alter oder individuellen Fähigkeiten bundesweit für alle Menschen eine realistische und frei wählbare Option sein kann und sich damit der Mehrwert für die Gesellschaft vervielfacht, müssen die bestehenden Rahmenbedingungen grundlegend verbessert werden. Erforderlich ist ein in Bund, Ländern und Kommunen aufeinander abgestimmtes System aus:

- gesetzlichen Grundlagen
- Förderinstrumenten
- Beratungsstrukturen
- Finanzierungsmöglichkeiten

Ziel ist es, ein Wohnungssegment zu stärken, das dem Gemeinwohl dient und langfristig dem spekulativen Markt entzogen ist. Bereits mit vergleichsweise moderatem Mitteleinsatz können erhebliche gesellschaftliche Effekte erzielt werden – vorausgesetzt, die Rahmenbedingungen sind konsistent und verlässlich ausgestaltet.

3. Zentrale Handlungsfelder

3.1 Neue Wohngemeinnützigkeit (NWG)

Wohnprojekte schaffen neue Wohn-Pflege-Formen für Ältere und Menschen mit Behinderung, bauen niedrigschwellige Unterstützungsangebote auf, etablieren Quartierstreffpunkte und fördern generationenübergreifendes Zusammenleben.

Zur Stärkung dieser Projekte ist eine neue Wohngemeinnützigkeit erforderlich, die:

- den Aufbau eines dauerhaft dem Markt entzogenen Wohnungssegments sicherstellt
- mit ausreichenden Investitionszuschüssen und steuerlichen Vergünstigungen ausgestattet ist
- als eigenständige gesetzliche Regelung bundesweit verankert wird

3.2 Aktive und gemeinwohlorientierte Bodenpolitik

Eine nachhaltige Entwicklung gemeinschaftlicher Wohnprojekte erfordert eine konsequent gemeinwohlorientierte Bodenpolitik:

- Reaktivierung und Stärkung des kommunalen Vorkaufsrechts, z. B. durch Preislimitierung auf Basis des Ertragswertverfahrens
- Ausweitung auf brachliegende und untergenutzte Flächen
- Stärkung des Erbbaurechts, insbesondere durch:
  - Befreiung gemeinwohlorientierter Akteure von der Grunderwerbsteuer
  - verbesserte Berücksichtigung bei der Kreditvergabe
- Verpflichtung der Kommunen, Grundstücke vorrangig zu vergeben:
  - über Konzeptverfahren statt nach Höchstpreis
  - im Erbbaurecht mit niedrigen Erbbauzinsen (1–2 %)

3.3 Genossenschaften und gemeinwohlorientierte Rechtsformen

Gemeinwohlorientierte Organisationsformen sind zentrale Träger gemeinschaftlicher Wohnprojekte und bedürfen gezielter Unterstützung:

- Bevorzugte Vergabe von Grundstücken an Genossenschaften und vergleichbare Akteure
- Bundesweite Beratungsprogramme zur Gründung neuer Genossenschaften, auch als Dachstrukturen
- Bereitstellung von Investitionszuschüssen
- Darlehen zur Finanzierung von Genossenschaftsanteilen im Rahmen der sozialen Wohnungsbauförderung

3.4 Beratung systematisch ausbauen

- Aufbau dauerhafter, regionaler Beratungsstrukturen auf Landes- und kommunaler Ebene
- Sicherstellung einer bundesweit flächendeckenden und nachhaltigen Finanzierung dieser Angebote

3.5 Förderung und Finanzierung

Finanzierung erleichtern

- Bürgschaften für Bau- und Nachrangdarlehen über Landesbanken
- Ausbau von Förderprogrammen mit Zuschüssen und zinsgünstigen Darlehen, insbesondere für:
    - sozialen Wohnungsbau
    - klimagerechtes Bauen und Holzbau
    - Inklusion, Barrierefreiheit und Mehrgenerationenwohnen
    - Bestandssanierung

Soziale Infrastruktur integrieren

Wohnraum und Quartiere müssen möglichst barrierefrei (um-)gebaut werden, um für alle Menschen zugänglich zu sein. Zudem braucht es bundesweit flächendeckende Förderung der Verbindung von Wohnen mit:

- Vielfältigen Pflege- und Unterstützungsangeboten
- Begegnungsorten und Quartierstreffs
- Beratungsangeboten

So kann insbesondere das selbstbestimmte Wohnen sowie die gesellschaftliche Teilhabe vulnerabler Gruppen gestärkt werden.

Langfristige Sicherung der Bezahlbarkeit

- Einführung dauerhafter und unbefristeter Mietpreisbindungen bei öffentlich geförderten Projekten des sozialen Wohnungsbaus

3.6 Steuerrechtliche Anpassungen

Zur Verbesserung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit der gemeinschaftlichen Wohnprojekte sind steuerliche Anpassungen erforderlich:

- Entlastung bei der Grunderwerbsteuer und Grundsteuer
- Befreiung von der Erbschafts- und Schenkungssteuer bei gemeinwohlorientierten Erwerbsmodellen unterhalb des Verkehrswerts
- Flexibilisierung der Körperschaftsteuer zur Förderung gemischter Nutzungen (Wohnen, Gewerbe, soziokulturelle Angebote)

4. Fazit

Gemeinschaftliches und inklusives Wohnen ist ein zentraler Baustein für eine sozial gerechte, ökologisch nachhaltige und wirtschaftlich stabile Entwicklung von Städten und Regionen.

Um dieses Potenzial zu erschließen, braucht es klare politische Weichenstellungen, verlässliche Förderstrukturen und eine konsequente Ausrichtung am Gemeinwohl.

Die Veranstaltungsorganisationen