



In diesen vormals gewerblich genutzten und aktuell leerstehenden Gebäuden könnte das Wohnprojekt Buschwerk entstehen. Foto: Monika Quabeck-Gleser.

Gemeinschaftliche Wohnprojekte

Wie kommt soziale Innovation aus der Nische? Ein lokales Beispiel aus Wuppertal

Cohousing Projects

How Can Social Innovation Move Beyond the Niche? A Local Example from Wuppertal

Paula Quentin, Sebastian Strehlau

Keywords: Soziale Innovation; Gemeinschaftliches Wohnen; Reallabore; Innovationspfade; nachhaltiges Wohnen
Social innovation; cohousing; living labs; innovation pathways; sustainable housing

Abstract

Gemeinschaftliches Wohnen im Bestand gilt als vielversprechende soziale Innovation, um bezahlbaren Wohnraum, soziale Teilhabe und nachhaltige Stadtentwicklung auf ressourcenschonende Weise zu fördern. Die Innovation verharrt jedoch in der Nische. Anhand der Erfahrungen in einem Wuppertaler Reallabor beleuchtet der Beitrag, wie eine Entwicklung in die Breite gelingen kann. Dabei nimmt er eine doppelte Perspektive ein. Aus Sicht der Stadtverwaltung werden die Erfahrungen mit dem strategischen Einsatz verschiedener Instrumente wie Bauvoranfrage, Anhanggabe und Erbbaurecht reflektiert und zukünftige Strukturen für die gezielte Förderung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten skizziert. Aus Sicht der Innovationsforschung beleuchtet der Beitrag Bedingungen für eine strukturelle Weiterentwicklung der sozialen Innovation anhand möglicher Innovationspfade und diskutiert Chancen, Nebenwirkungen und Steuerungsbedarfe entsprechender Entwicklungen.

Cohousing in existing stock is considered a promising social innovation for promoting affordable housing, social participation, and sustainable urban development in a resource-efficient manner. However, this innovation largely remains confined to niche applications. Based on experiences from a living lab in Wuppertal, this paper explores how broader diffusion might be achieved. It adopts a dual perspective: From the viewpoint of the municipal administration, the paper reflects on experiences with the strategic use of various instruments, such as preliminary building inquiries, leasehold arrangements, and land assignments, and outlines potential structures for the targeted promotion of cohousing projects. From the perspective of innovation research, the paper examines conditions for the structural development of this social innovation by analyzing possible innovation pathways and discusses opportunities, side effects, and governance requirements associated with such developments.

Paula Quentin, Dr., ist bei der Stadt Wuppertal im Ressort Stadtentwicklung und Städtebau für das SInBa-Projekt eingestellt. Sie begleitet das im Text beschriebene gemeinschaftliche Wohnprojekt von städtischer Seite.

Paula Quentin, Dr., is employed in the Department of Urban Development and Urban Planning at the City of Wuppertal, working on the SInBa project. She supports the cohousing project described in this paper from the municipal perspective.

Sebastian Strehlau, Dr., ist wissenschaftlicher Mitarbeiter am inter 3 Institut für Ressourcenmanagement in Berlin. Er begleitet das Wuppertaler Reallabor als Forschungspartner und Innovationsforscher.

Sebastian Strehlau, Dr., is a research associate at the inter 3 Institute for Resource Management in Berlin. He supports the Wuppertal living lab as a research partner and innovation researcher.

Rahmenbedingungen, Potenziale und Hemmnisse

Gemeinschaftliches Wohnen als soziale Innovation hat sich in den vergangenen Jahren schrittweise aus einer Vielzahl gesellschaftlicher Impulse heraus entwickelt. Der Wunsch, gemeinsam mit Anderen zu wohnen, soziale Bindungen aufzubauen und sich gegenseitig zu unterstützen ist dabei ein wesentlicher Antrieb für Menschen, sich zu gemeinschaftlichen Wohnprojekten zusammenzuschließen. Anknüpfend an Abt und Pätzold (2017) verstehen wir darunter Wohnformen, in denen Menschen bewusst einen langfristigen, gleichberechtigten und weitgehend selbstorganisierten Wohnverbund unabhängig von familiären Strukturen bilden.

Der demografische Wandel wirkt hier als Verstärker: Die wachsende Zahl an Single-Haushalten, die Vereinsamung älterer Menschen sowie anhaltender Wohnraummangel in urbanen Räumen erzeugen eine erhöhte Aufmerksamkeit für alternative Wohnformen. Diese Faktoren verweisen auf Defizite sowohl im gegenwärtigen Wohnungsangebot als auch in den dominanten Leitbildern des Wohnens – Stichwort: Individuelle Kleinfamilienwohnung. Bäcker und Hebert (2025) interpretieren eine steigende Nachfrage nach alternativen Wohnkonzepten darüber hinaus als Reaktion auf die aktuelle „Polykrise“ und die daraus entstehenden Verunsicherungen. Die Autorinnen sehen in dieser Krisenerfahrung gleichzeitig eine Chance, „Räume für bisher (Denk-)Unmögliches und Experimente [zu] öffnen“ (Bäcker und Hebert 2025: 6). Gemeinschaftswohnprojekte stellen ein entsprechendes Lösungskonzept dar, das für diese gesellschaftlichen Bedarfe entwickelt wurde.

Für Projekte, die im Bestand entstehen (sollen), kommen zusätzliche Impulse aus Politik und Stadtentwicklung: Die Diskussion um Flächengerechtigkeit, Leerstandsaktivierung und klimaverträgliche Stadtentwicklung hat gemeinschaftliche Wohnformen als mögliche Antwort auf mehrere Problemstellungen sichtbar gemacht. Kommunen entdecken darin ein potenzielles Steuerungsinstrument, etwa zur Wiederbelebung leer stehender Immobilien, zur ressourcensparenden Schaffung von Wohnraum oder zur Förderung von quartiersbezogener Resilienz. Damit soll auch eine Aufwertung der Quartiere einhergehen – einerseits, weil zuvor leer stehende Gebäude wieder in Nutzung gebracht werden, andererseits, weil ambitionierte Wohnprojekte eine Strahlkraft entwickeln, die in ihre Viertel hineinwirkt.

Darüber hinaus ist mit der Förderung gemeinschaftlicher Wohnformen aus planerischer Sicht auch die Hoffnung verbunden, einen Beitrag zu einer besseren Verteilung von Wohnraum zu leisten. Dadurch, dass Wohnraum (teilweise) gemeinschaftlich genutzt wird, soll die Pro-Kopf-Wohnfläche der Bewohner:innen verringert werden. Zwar ist die Datenlage zur tatsächlichen Pro-Kopf-Wohnfläche in gemeinschaftlichen Wohnprojekten bislang noch schwach, es gibt aber deutliche Hinweise auf relevante Reduktionspotenziale (vgl. Henseling et al. 2018). Umso mehr, wenn dabei insbesondere „Empty Nester“ in den Blick genommen werden, bei denen das größte Potenzial zur Verringerung der Pro-Kopf-Wohnfläche besteht (Lehner et al. 2024: 36). Gemeinschaftliches Wohnen im Bestand hat entsprechend aus kommunaler Perspektive das Potenzial, auf unterschiedlichen Ebenen einen Nutzen für die Stadtentwicklung zu schaffen. Trotz dieser Potenziale stehen der Verbreitung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten erhebliche Umsetzungsbarrieren gegenüber:

Die Projekte sind organisatorisch komplex, erfordern aufwändige Finanzierungs- und Rechtsformlösungen und binden erhebliche Zeitressourcen – kurz: Sie verursachen hohe Transaktionskosten.

Empirische Übersichten identifizieren genau diese Elemente als zentrale Hemmnisse (vgl. Wuppertal Institut 2022; Weck et al. 2025). Diese Bedingungen erklären, warum gemeinschaftliches Wohnen bislang nur in einer Nische Fuß fassen konnte. Um ihre Wirkungen aber wirklich entfalten zu können, muss die soziale Innovation die kleine Nische, in der sie sich heute befindet, verlassen und sich ausbreiten. Der vorliegende Beitrag hat zum Ziel, anhand eines konkreten Beispiels Gelingensbedingung für diese Entwicklung aus der Nische zu untersuchen. Diese Gelingensbedingungen betreffen sowohl den Abbau von Hemmnissen als auch die strukturelle Weiterentwicklung der Innovation und ihrer Träger, sodass gemeinschaftliche Wohnprojekte perspektivisch breiter getragen und nachhaltiger umgesetzt werden können. Dabei soll ebenfalls beleuchtet werden, welche Nebenwirkungen mit solch einer Entwicklung in die Breite verbunden sein können.

Der Beitrag basiert auf Erfahrungen, die im Rahmen des vom Bundesministerium für Forschung, Technologie und Raumfahrt geförderten Projekts *SInBa - Soziale Innovationen in Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung* in einem konkreten Reallabor in Wuppertal gesammelt wurden und werden. Der Beitrag betrachtet den Prozess aus einer Doppelperspektive: Einerseits fließen die Erfahrungen des Ressorts Stadtentwicklung und Städtebau der Stadt Wuppertal in die Analyse ein, andererseits die Erkenntnisse der Forschungspartner:innen aus dem Blickwinkel der Innovationsforschung.

Reallabor-Setting Wuppertal

Das SInBa-Projekt umfasst je ein Reallabor in Wuppertal und Mannheim. In Wuppertal liegt der Schwerpunkt auf der kooperativen und klimagerechten Entwicklung des Gebäudebestandes. Die Interventionen, die in diesem Reallabor stattfinden, werden von einem transdisziplinären Team aus Forschung und Verwaltung begleitet und zielen darauf, soziale Innovationen nicht nur zu beobachten, sondern gemeinsam mit Praxisakteuren zu erproben. Eine von drei Interventionen in Wuppertal ist das gemeinschaftliche Wohnen im Bestand.

Das Reallabor-Setting ist durch eine enge Verzahnung von Forschung und Praxis gekennzeichnet. Im Ressort Stadtentwicklung und Städtebau der Stadt Wuppertal ist eine Mitarbeiterin eingestellt, die zugleich Teil des Forschungsverbunds ist. Sie nimmt damit eine Doppelrolle ein: als Verwaltungsakteurin mit Zugang zu internen Abläufen und als Mitglied des Forschungsteams, das diese Erfahrungen reflektiert. Diese Schnittstellenposition ermöglicht es ihr, sowohl die interne Koordination (z. B. zwischen Bauordnung, Grundstückswirtschaft und Stadtentwicklung) als auch den Austausch mit externen Akteuren (z. B. der Wohnprojekt-Initiative) zu übernehmen.

Die Intervention zielt aus kommunaler Sicht darauf, Handlungsmöglichkeiten im Umgang mit leerstehenden Bestandsimmobilien auszuloten und gleichzeitig Wege zu finden, Wohnprojekt-Initiativen bestmöglich zu unterstützen. Die Begleitung eines konkreten Wohnprojekts soll vertiefte Einblicke in Handlungslogiken, Unterstützungsbedarfe und Hürden gemeinschaftlicher Bauvorhaben ermöglichen. Etablierte Planungs- und Verwaltungsverfahren werden auf ihre Anwendbarkeit geprüft und Spielräume bei der Ausgestaltung ausgelotet. Darüber hinaus wird die Rolle der SInBa-Mitarbeiterin in der Vermittlung zwischen Verwaltung und Wohnprojekt-Initiative reflektiert.

Die Forschungspartner:innen betrachten die Intervention aus der Perspektive der Innovations- und Transformationsforschung. Hier steht die Frage im Vordergrund, ob und wie die soziale Innovation *Gemeinschaftliches Wohnen im Bestand* aus der Nische in die Breite entwickelt werden kann. Das Reallabor erlaubt es, Gelingensbedingungen sozialer Innovationen in der Praxis empirisch zu prüfen, zu konkretisieren und zu bewerten. Dabei können theoretische Modelle wie die Multi-Level-Perspective (Geels und Schot 2010) oder phasenbasierte Innovationsraster (Murray et al. 2010; Schön et al. 2020) mit den Erfahrungen eines konkreten Projekts konfrontiert werden. Ziel ist nicht eine Rekonstruktion abgeschlossener Entwicklungspfade, sondern ein besseres Verständnis zur Projektion möglicher Entwicklungspfade ex ante. Das Reallabor dient somit beiden Perspektiven: Für die Verwaltung ist es ein Experimentierraum zur Weiterentwicklung von Instrumenten und Verfahren sowie zur Sichtbarmachung von Prozesshürden. Für die Forschung ist es ein empirisches Feld, um Gelingensbedingungen sozialer Innovationen genauer zu bestimmen und deren Übertragbarkeit auszuloten.

Die im Folgenden dargestellten empirischen Erkenntnisse stützen sich auf regelmäßige Abstimmungs- und Reflexionsgespräche, die kontinuierliche Fallbegleitung durch die Verwaltungsmitarbeiterin sowie auf qualitative Gespräche mit der Wohnprojekt-Initiative. Ergänzend wurden interne Dokumente, Protokolle und Ergebnisberichte herangezogen. Die Auswertung erfolgte interpretativ und iterativ im Forschungsteam. Da der Prozess noch andauert, stellen die hier dargestellten Inhalte eine Momentaufnahme dar, die Einblicke in Strukturen, Herausforderungen und Handlungslogiken der beteiligten Akteure liefert.

Das Projekt Buschstraße: Ausgangslage und Vorgeschichte

Baulich-räumlich dreht sich die Intervention um zwei leerstehende städtische Immobilien in der Buschstraße im Stadtbezirk Barmen (siehe Titelfoto). Die Gebäude haben eine bewegte Geschichte: Errichtet im Jahr 1913 wurde das zweigeschossige Hauptgebäude ursprünglich als Wäscherei genutzt, später als Ausbildungsstätte eines Lackherstellers und schließlich als Heimstätte des Kinder- und Jugendtheaters. Seit einigen Jahren steht es leer. In den späten 1960er Jahren wurde neben dem Hauptgebäude eine eingeschossige Leichtbauhalle errichtet. Das hanglagige Grundstück ist nur teilweise bebaubar – eine Einschränkung, die den Spielraum für zukünftige Entwicklungen begrenzt.

Das Grundstück ist Teil einer größeren städtischen Liegenschaft, die laut Aufstellungsbeschluss von 2009 wohnbaulich entwickelt werden sollte. Dazu wären die Bestandsgebäude abgerissen worden. Angesichts der anspruchsvollen Topographie, der schwierigen verkehrlichen Erschließung und dem Verkauf eines Teilgrundstücks an einen privaten

Nutzer erwies sich die großflächige Entwicklung jedoch als nicht realisierbar. 2024 begann das Ressort Stadtentwicklung und Städtebau der Stadt Wuppertal daher erneut mit der Suche nach Nutzungsperspektiven.

Grundstücksgröße	ca. 2.700 m ²
Wohnfläche (geplant)	ca. 900 m ²
Anzahl Bewohner:innen (geplant)	ca. 25 Personen
Rechtsform für den Planungsprozess	Buschwerk eGbR
Beginn des Anhandgabezeitraums	01.01.2026

Tabelle 1: Eckdaten zum Wohnprojekt Buschwerk. Quelle: Eigene Darstellung.

Parallel dazu wurde eine Gruppe aus dem Umfeld der Initiative gemeinschaftliches Wohnen in Wuppertal (IGWW) auf die Immobilie aufmerksam und entwickelte die Idee eines gemeinschaftlichen Wohnprojekts (vgl. Tabelle 1) – mit der klaren Absicht, die Bestandsgebäude zu erhalten. Mit dieser Idee nahm die Gruppe Kontakt zur Stadt Wuppertal auf. Um die erforderlichen personellen Kapazitäten für die Begleitung des Vorhabens zu sichern, wurde die Idee in den Auswahlprozess der SInBa-Interventionen eingebracht. Nach einem positiven Votum des lokalen Begleitkreises im August 2024 und einem Kick-off im September 2024 begann die konkrete Arbeit.

Planungsphasen eines Wohnprojekts: Von Bauvoranfrage bis Erbbaurecht

Mit der Aufnahme in das SInBa-Projekt entstand für die Wohnprojekt-Initiative eine echte Umsetzungsperspektive, denn sie bekam mit der SInBa-Mitarbeiterin eine feste Ansprechperson in der Verwaltung. Seither finden circa alle vier Wochen Abstimmungen zum Projektfortschritt statt. In den ersten 12 Monaten der Intervention konnten so wichtige vorbereitende Schritte unternommen werden, die den eigentlichen Planungs- und Bauprozess ermöglichen sollen.

Verwaltungsintern ging es zunächst darum, das Einverständnis der städtischen Grundstückswirtschaft einzuholen, die Nutzungsidee eines gemeinschaftlichen Wohnprojektes und die entsprechende Umnutzung der Bestandsimmobilien weiter zu prüfen. Die Entwicklung des Teilgrundstücks durfte dabei die Entwicklungsperspektiven für die angrenzenden städtischen Flächen nicht beeinträchtigen. Unsicherheit bestand zudem, da die Bestandsgebäude bisher als abgängig galten. Ausgehend von städtischen Zielen – Innenentwicklung, Aktivierung von Leerstand, Förderung flexibler Wohnformen – konnte letztlich eine Offenheit und Unterstützung für den weiteren Prozess gesichert werden.

Im zweiten Schritt prüfte die Stadt Wuppertal im Rahmen einer Bauvoranfrage die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens. Dieses etablierte Verfahren schafft früh im Planungsprozess Klarheit über die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens. Zentral war die Frage, ob eine Umnutzung der bisher gewerblich genutzten Gebäude und eine Nachverdichtung durch Aufstockung oder einen ergänzenden Neubau zulässig sind. Auch Fragen nach Altlasten, Baumschutz, Entwässerung und der verkehrlichen Erschließung wurden in Grundzügen geklärt.

Für das Wohnprojekt stellt der positive Bauvorbescheid eine wichtige Planungsgrundlage dar, die aufzeigt, welche Fragen im späteren Baugenehmigungsverfahren zu klären sind. Innerhalb der Verwaltung erwies sich das Instrument als wesentlich, um mit den verschiedenen Fachressorts über Fragen des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts, der verkehrlichen Erschließung und des Umgangs mit Altlasten in den Austausch zu kommen. In einem dritten Schritt galt es zu klären, auf welchem Wege das Wohnprojekt das städtische Grundstück oder ein entsprechendes Nutzungsrecht erwerben kann. Da Wuppertal – anders als etwa Bochum oder Münster – kein etabliertes Verfahren für die Grundstücksvergabe an gemeinschaftliche Wohnprojekte hat, wurde das Vorgehen gemeinsam von der städtischen Grundstückswirtschaft, dem Justizariat und dem Ressort Stadtentwicklung und Städtebau am Einzelfall entwickelt.

Der Zugang zu einem Grundstück und die frühen Planungsphasen stellen für Wohnprojekte eine große Herausforderung dar – zeitlich wie finanziell. Parallel zur Immobiliensuche und dem Grundstückserwerb müssen Mitstreiter:innen gewonnen, eine Rechtsform gegründet, Wohnvorstellungen und ihre räumliche Ausgestaltung abgestimmt sowie die meist auf mehreren Säulen basierende Finanzierung gesichert werden. Gemeinschaftliche Wohnprojekte unterscheiden sich in diesen Abläufen erheblich von Einzelbauherr:innen oder professionellen Investor:innen.

Um diesen besonderen Anforderungen Rechnung zu tragen, setzen viele Städte auf eine temporäre Anhandgabe. In Wuppertal wird dieses Instrument in der Buschstraße nun erstmals für ein gemeinschaftliches Wohnprojekt angewendet. Im Anhandgabevertrag sichert die Stadt Wuppertal zu, das Grundstück für einen Zeitraum von 12 Monaten nicht anderweitig zu veräußern und keiner anderen Nutzung zuzuführen. Der Vertrag formuliert terminierte Meilensteine für die Vor- und Entwurfsplanung sowie – bei optionaler Verlängerung – für die Gründung einer Rechtsform, die Vorlage eines Finanzierungsnachweises und die Einreichung eines Bauantrags. Das Wohnprojekt erhält hierdurch die nötige Zeit und Planungssicherheit, um die finanzielle und bauliche Umsetzbarkeit des Vorhabens zu prüfen und die parallel stattfindenden Gruppenprozesse abzuschließen ohne sofort unter dem Druck einer Kaufentscheidung zu stehen. Die Gruppe kann jederzeit von dem Anhandgabevertrag zurücktreten. Die Stadt Wuppertal ermöglicht mit der Anhandgabe einen durch eine private Initiative getragenen Planungsprozess, der im besten Fall zur Reaktivierung einer leerstehenden Bestandsimmobilie und der Realisierung einer gemeinschaftlichen Wohnform führt. Durch die vertraglich vereinbarten Meilensteine behält sie eine Steuerungsmöglichkeit. Sollten die Meilensteine nicht erfüllt werden oder die Wohnprojekt-Initiative von dem Projekt Abstand nehmen, erhält sie das Grundstück zurück.

Gelingt es der Initiative, eine genehmigungsfähige Planung und einen Finanzierungsnachweis vorzulegen sowie eine Rechtsform zu gründen, soll anschließend an die Anhandgabe ein Erbbaurechtsvertrag geschlossen werden. Für gemeinschaftliche Wohnprojekte ist dieses Modell nicht ungewöhnlich. Ein Vorteil des Erbbaurechts liegt darin, dass die anfänglichen Kosten für die Gruppe erheblich gesenkt werden. Damit eine Bankfinanzierung möglich bleibt, sind Regelungen zur Belastung des Grundstücks und eine ausreichende Laufzeit wichtig. Für gemeinschaftliche Wohnprojekte, die nicht über das

Kapital privatwirtschaftlicher Investoren verfügen, kann so eine verlässliche Basis geschaffen werden, um langfristig planen zu können. Erst wenn der Erbbaurechtsvertrag geschlossen und die Baugenehmigung erteilt wurde, beginnt der eigentliche Bauprozess.

Reflexion und Erfahrungen aus dem Prozess

Die Erfahrungen aus der Buschstraße haben gezeigt, dass schon die Abstimmung eines gemeinsam getragenen Vorgehens mehrere Monate in Anspruch nimmt, wenn es hierfür noch keine etablierten Vorgehensweisen gibt. Gerade bei einer Entwicklung im Bestand sind immer ortspezifische Besonderheiten zu berücksichtigen. Dennoch lässt sich aus dem eingeschlagenen Weg einiges lernen: Eine zentrale Ansprechperson in der Verwaltung, die Klärung der planungsrechtlichen Zulässigkeit im Rahmen einer Bauvoranfrage, das Konstrukt der Anhandgabe sowie die Anwendung des Erbbaurechts können auch über die Buschstraße hinaus wichtige Bausteine sein, um Wohnprojekt-Initiativen in der Planungs- und Gründungsphase zu unterstützen.

Die zentrale Ansprechperson in der Verwaltung übernahm gegenüber der Initiative die Rolle einer Verwaltungslotsin. Sie erklärte verwaltungsinterne Prozesse, vermittelte zwischen Positionen der Stadt und der Initiative, bezog erforderliche städtische Stellen ein und sensibilisierte sie für die Bedarfe des Wohnprojektes. Von Seiten der Initiative wurde dies als entscheidender Vorteil wahrgenommen, der den Abstimmungsprozess im Vergleich zu früheren Anläufen deutlich beschleunigt hat. Der Prozess fühlte sich an, als sei das Projekt *auf einen Schlitten gesetzt worden*. Auch im weiteren Verlauf dürfte diese Rolle wichtig bleiben.

Die Bauvoranfrage erhöhte früh die Planungssicherheit und ermöglichte eine schnelle Konkretisierung der Grundzüge der angestrebten baulichen Entwicklung. Das etablierte Verfahren verlieh dem Vorhaben Verbindlichkeit und erleichterte die Einbindung weiterer städtischer Stellen (z. B. Bauordnung, Verkehr, Umwelt). Das Konstrukt der Anhandgabe stellt dem gegenüber eine Neuerung dar. Die Vertragsgestaltung wurde mit der Wohnprojekt-Initiative ausgehandelt und auf die konkreten Bedarfe angepasst. Mit der Übersetzung in ein Vertragswerk wurden Ziele und Verantwortlichkeiten präzisiert und damit die Verbindlichkeit erhöht. Für die Stadt ging hiermit ein Lernprozess einher, auf den bei zukünftigen Vorhaben zurückgegriffen werden kann. Bei Wohnprojekten, die auf privatem Grund realisiert werden, wäre es vorteilhaft, ähnliche Regelungen, zum Beispiel eine Reservierung mit Rücktrittsrecht, treffen zu können.

Die geplante Anwendung des Erbbaurechts bildet einen vierten Baustein. Während das Wohnprojekt vor allem von den im Vergleich zum Kauf geringeren Einstiegskosten profitiert, bleibt die Stadt Eigentümerin der Fläche und erhält sich somit langfristig Gestaltungsspielräume. Erbbaurechte an sich sind in Wuppertal kein Novum, ihre Anwendung im Zusammenhang mit einem Wohnprojekt ist jedoch neu und fügt sich in eine aktivere Ausrichtung der städtischen Bodenpolitik ein.

Die vier Bausteine – Verwaltungslotsin, Bauvoranfrage, Anhandgabe und Erbbaurecht – lassen sich als aufeinander aufbauende *Wirkungskette* verstehen. Im Zusammenspiel entfalten die Instrumente eine sequenzielle Logik: Sie senken Transaktionskosten, reduzieren

Unsicherheiten, schaffen Zeit für die kollektiven Prozesse und ermöglichen langfristige Stabilität. Allerdings können sie auch Nebenwirkungen entfalten. Ein positiver Bescheid zur *Bauvoranfrage* kann Erwartungsdruck erzeugen, wodurch spätere Richtungsänderungen schwieriger werden und Pfadabhängigkeiten entstehen. Die *Anhandgabe* kann den Professionalisierungsdruck noch weiter verstärken, weil Gruppen in kurzer Zeit finanzierungs- und entscheidungsfähig werden müssen. Das kann ursprünglich offene, experimentelle Ansätze stark verändern. Für die Stadt können außerdem Opportunitätskosten durch die Bindung des Grundstücks entstehen. Das Erbbaurecht führt zu langfristigen finanziellen Belastungen und macht die ohnehin anspruchsvolle Kreditvergabe noch komplexer.

Um aus den Erfahrungen in der Buschstraße zu lernen und einen Mehrwert für zukünftige gemeinschaftliche Wohnprojekte im Bestand zu erzielen, sollen die Verfahrensbausteine in einen *Verwaltungsfahrplan* überführt werden, der als flexible Blaupause für zukünftige Wohnprojekte dienen kann. So ließen sich die Prozesse, die im Fall der Buschstraße rund ein Jahr in Anspruch genommen haben, für zukünftige Wohnprojekte im Bestand vereinfachen und beschleunigen. Ein solcher Fahrplan ist dabei aber nicht als starre Anleitung zu verstehen, sondern als kontextabhängig nutzbare Toolbox. Zudem werden mit dem weiteren Fortschreiten des Planungs- und Bauprozesses in der Buschstraße voraussichtlich noch weitere Bausteine hinzukommen. Um eine gemeinschaftlich getragene Immobilienentwicklung zu ermöglichen, sollten die Hürden beim Grundstückserwerb und im Planungsprozess reduziert werden.

Da die Erfahrungen bislang auf einem einzelnen Fall basieren, handelt es sich bei der folgenden Darstellung ausdrücklich um eine vorläufige Skizze, die die bisherigen Schritte in einer aufgabenorientierten Logik bündelt. In der weiteren Projektlaufzeit sollen diese Bausteine zudem durch einen Peer-to-Peer-Austausch mit anderen Kommunen geprüft und weiterentwickelt werden, um mittelfristig ein breites, anschlussfähiges und praxistaugliches Modell zu erarbeiten.

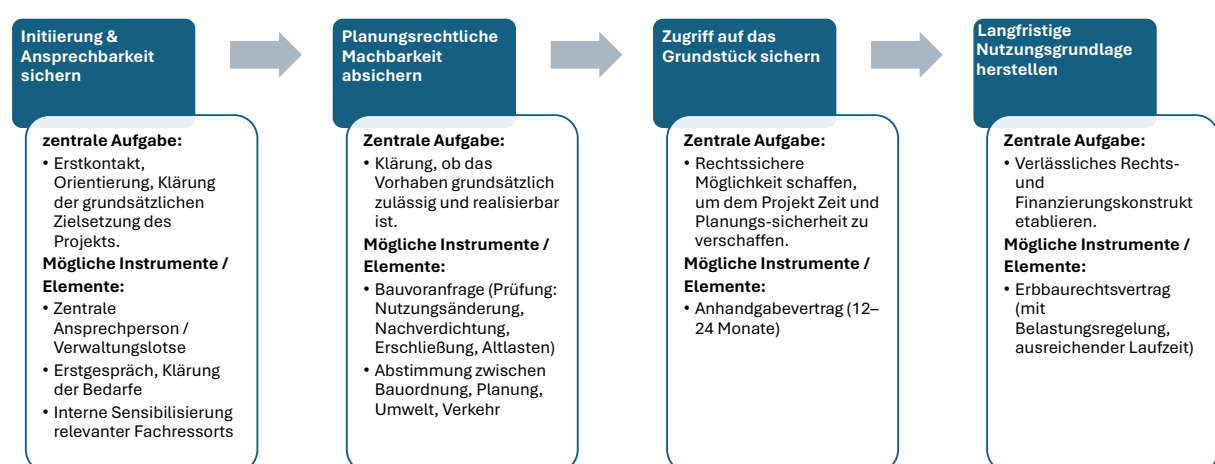


Abbildung 1: Elemente des Verwaltungsfahrplans. Quelle: Eigene Darstellung.

Soll die Unterstützung gemeinschaftlicher Wohnformen weiter gestärkt werden, wäre es perspektivisch sinnvoll, die beschriebenen Bausteine in ein strukturiertes Verfahren der Konzeptvergabe städtischer Liegenschaften für gemeinschaftliches Wohnen einzubetten. Für Initiativen steigen dadurch die Transparenz und Planbarkeit. Für die Stadt bieten Konzeptvergaben die Möglichkeit einer gezielteren Steuerung in der Stadtentwicklung, etwa über sozial-ökologische Mindeststandards. So ließe sich das bislang experimentelle Vorgehen verstetigen und die Übertragbarkeit sichern. Aus Sicht der Innovationsforschung stellt die Konzeptvergabe bereits einen aktiven Beitrag zur Reduktion hoher Transaktionskosten dar.

Durch die Kombination von Verwaltungslotsin, Bauvoranfrage, Anhandgabe und Erbbaurecht entsteht ein strukturierter, zugleich gruppenspezifischer Prozess, der neue Handlungsspielräume eröffnet.

Gleichwohl bleiben die Transaktionskosten für Gruppenbildung, Konzeptentwicklung, Planung, Finanzierung, et cetera insgesamt hoch – Prozesse, die durch die Stadtverwaltung nicht aufgefangen werden können. Entsprechend stellt sich die Frage, welche weiteren Stellschrauben bewegt werden müssen, wenn gemeinschaftliche Wohnprojekte aus der Nische treten sollen und welche Entwicklungs- beziehungsweise Skalierungspfade sich daraus ableiten lassen. Im folgenden Teil werden diese potenziellen Entwicklungspfade aus innovations- und transformationswissenschaftlicher Perspektive beleuchtet, um Wege einer breiteren Verankerung gemeinschaftlicher Wohnformen aufzuzeigen.

In die Breite: Innovationspfade

Im Rückgriff auf Phasenmodelle für (soziale) Innovation (Murray et al. 2010; Schön et al. 2020) lässt sich konstatieren, dass gemeinschaftliches Wohnen im Bestand die Prototyp-Phase erreicht hat. Verschieden Pioniere haben als Reaktion auf gesellschaftliche Bedürfnisse (s. o.) Lösungskonzepte entwickelt und unter hohem persönlichen Einsatz umgesetzt. Damit die Innovation über den Prototyp-Charakter hinauswächst und systemische Wirkung entfalten kann, braucht es zielgerichtete Strukturen zur Reduktion von Transaktionskosten, zur institutionellen Einbettung und zur Erschließung neuer Zielgruppen. Die im Fallbeispiel skizzierten Ansätze sind ein Schritt auf diesem Weg. Ihre Wirkung wird aber begrenzt bleiben, wenn sie nicht von weiteren Entwicklungen begleitet werden. Im SInBa-Projekt wurden dafür anhand einiger historisch erfolgreicher sozialer Innovationen drei allgemeine Pfadtypen skizziert:

1. Eigendynamische Verbreitung
2. Kommerzialisierungspfad
3. Institutionalisierte Bürgerinnovation

Sie dienen als Heuristik für die Projektion möglicher Entwicklungspfade der untersuchten sozialen Innovation.

Eigendynamische Verbreitung

Für eine eigendynamische Verbreitung der sozialen Innovation scheinen die Hürden insgesamt (zu) hoch. Zwar gibt es potenziell Zielgruppen, für die durch gemeinschaftliches Wohnen ein unmittelbarer Nutzen entsteht (Ältere, Familien mit Kindern), dem stehen aber die sehr hohen Transaktionskosten bei der Umsetzung gegenüber – und damit in der Praxis oftmals Planungszeiträume von einigen Jahren. Gerade die genannten Zielgruppen können aber nicht sechs bis zehn Jahre auf eine Umsetzung warten. Auch wenn Instrumente wie vereinfachte Verwaltungsprozesse, Konzeptvergaben oder zentrale Ansprechpersonen diese Hürden senken, bleibt der Aufwand für die Gruppen erheblich. Das bestätigen auch Weck et al. (2025), die hervorheben, dass gemeinschaftliche Bau- und Wohnprojekte auf dem Immobilien- und Grundstücksmarkt unter den gegebenen Rahmenbedingungen strukturell benachteiligt sind und überdurchschnittlich viel Zeit, kontinuierliches Engagement, Wissen, Vernetzung und finanzielle Mittel auf Seiten der Beteiligten erfordern.

Im ungünstigsten Fall können stadtplanerische Steuerungsinstrumente wie die Konzeptvergabe den Professionalisierungsdruck sogar noch weiter erhöhen, wenn ihre Anforderungen zu hoch sind oder Zielkonflikte entstehen (z. B. sozial vs. ökologisch). Und selbst mit der Implementierung von Instrumenten, die die Rahmenbedingungen verändern und schon punktuell erprobt werden (vgl. Dürr et al. 2021), wie Landesbürgschaften zur Verbesserung der Bonität kleiner Projekte oder der öffentlichen Förderungen von gemeinschaftlichem Wohneigentum – politische Eingriffe auf Regimeebene, die aus der Nische heraus kaum zu beeinflussen sind –, verändert sich am Aufwand für die Projekte wenig. So scheint es aktuell unwahrscheinlich, dass sich ohne professionelle Unterstützer:innen aus dem durchaus vorhandenen Interesse eine echte Nachfrage jenseits der Überzeugungstäter:innen entwickeln kann.

Kommerzialisierungspfad

Eine Kommerzialisierung setzt voraus, dass private Immobilienentwickler:innen, für sich ein lukratives Geschäftsmodell in der Entwicklung von gemeinschaftlichen Wohnangeboten entdecken und die Innovation in der Folge gezielt vorantreiben. Eine zentrale treibende Kraft könnte Dynamik erzeugen und Erfolgsfaktoren wie finanzielle Ressourcen positiv beeinflussen. Professionelle Akteure könnten Bestandsgebäude erwerben, skalierbar entwickeln und *schlüsselselfertige* Gemeinschaftswohnangebote schaffen, wodurch Transaktionskosten für Nutzer:innen stark sinken.

Demgegenüber stünden jedoch erhebliche Nebenwirkungen und Deformationen der ursprünglichen sozialen Innovation: *stark eingeschränkte Selbstbestimmung* (von Gruppenbildung bis Gestaltung), Konkurrenz um Immobilien und mögliche Verdrängung selbstorganisierter Initiativen durch kapitalkräftige Immobilienentwickler:innen. Zudem setzt dieser Pfad eine ausreichende Nachfrage und wirtschaftliche Rentabilität voraus. Eine steigende Nachfrage erscheint angesichts der eingangs beschriebenen Faktoren plausibel, dennoch würden Immobilienentwickler:innen wahrscheinlich primär gehobene Preissegmente bedienen, um ihre Investitionen abzusichern. Dadurch könnten sozialpolitische Zielsetzungen, insbesondere die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, unterlaufen werden.

Um dem entgegenzuwirken, wären regulative Eingriffe nötig, etwa gezielte Anreize für die Entwicklung von sozialem Wohnraum auch in gemeinschaftlichen Wohnprojekten. Die 2025 neu- beziehungsweise wiedereingeführte Wohngemeinnützigkeit könnte ein entsprechendes Instrument sein, auch wenn ihre tatsächliche Wirkung noch offen ist. Damit ist eine Linie für die gezielte Weiterentwicklung auf diesem Innovationspfad angezeigt: Die Schaffung von Anreizen für professionelle Investor:innen zur Entwicklung von (sozial-ökologisch ausgewogenen) Gemeinschaftswohnprojekten.

Institutionalisierte Bürgerinnovation

Der Pfad der institutionalisierten Bürgerinnovation verläuft ebenfalls über die Einbindung zentraler Akteure, die die Innovation vorantreiben – allerdings gemeinwohlorientierter. Dazu gehören kommunale Wohnungsbaugesellschaften, etablierte Wohnungsgenossenschaften aber auch Dachgenossenschaften, Organisationen wie das Mietshäusersyndikat oder Stiftungen. Sie arbeiten wirtschaftlich, aber nicht gewinnorientiert, und können deshalb auch Projekte im mittleren oder gestaffelten Preissegment realisieren.

Als zentraler Treiber können sie neben ihren finanziellen Mitteln vor allem ihre Expertise im Feld und ihr Management Know-how beim Erwerb von Objekten, bei der Sanierung und beim Umbau einbringen und so dazu beitragen, die Transaktionskosten für die zukünftigen Bewohner:innen deutlich zu senken. Zudem agieren sie routinierter in komplexen Förder- und Regulierungsstrukturen und können so stark von (potenziellen) Instrumenten wie zinsvergünstigten Darlehen, Bürgschaften, Zuschüssen oder bevorzugtem Zugang zu kommunalen Flächen (vgl. Dürr et al. 2021) profitieren.

Aufgrund ihrer Größe, ihres Organisations- und Professionalisierungsgrads sind sie außerdem in der Lage, stabile Netzwerke zu Verwaltung und Politik zu pflegen. Insbesondere kommunale Wohnungsunternehmen besitzen hier einen privilegierten Zugang. Gemeinsam mit weiteren Akteuren wie Stiftungen, Verbänden und Interessenvertretungen können sie politische Rückendeckung für das Thema organisieren und für verbesserte Rahmenbedingungen eintreten, etwa über eine Modernisierung des Gesellschafts- und Genossenschaftsrechts. Entsprechende Pläne der Ampel Regierung (BT-Drs. 20/14501) konnten in der letzten Legislaturperiode nicht mehr umgesetzt werden.

Wie kommerzielle Immobilienentwickler:innen können gemeinwohlorientierte Akteure von Lern- und Skaleneffekten profitieren, wenn sie gemeinschaftliche Wohnprojekte regelmäßig umsetzen. Die zu erwartenden Nebenwirkungen dürften in diesem Modell geringer ausfallen, da für die gemeinwohlorientierten Akteure größere Spielräume in Hinblick auf die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und die Berücksichtigung individueller Wohnwünsche einzelner Gruppen bestehen. Völlig frei von Nebenwirkungen ist allerdings auch dieser Pfad nicht. So wird die Selbstbestimmung der Gruppen und die Möglichkeit zur Entwicklung ambitionierter experimenteller (Wohn-)Konzepte zugunsten einer sicheren und schnelleren Umsetzbarkeit eingeschränkt. Für weiterhin existierende Einzelinitiativen entsteht außerdem auch hier Konkurrenz, durch die sie unter Professionalisierungsdruck geraten und Gefahr laufen, von den professionalisierten Akteuren verdrängt zu werden.

Strategische Flankierung und Agenda zur Weiterentwicklung

Für die Weiterentwicklung der Innovation gemeinschaftlichen Wohnens ist es entscheidend, dass professionelle Akteure für sich einen Mehrwert in der Schaffung eines entsprechenden Angebots erkennen. Ein Ansatzpunkt besteht in der Weiterentwicklung und Verbreitung des Narrativs, um gemeinschaftliches Wohnen als attraktive Alternative im gesellschaftlichen Diskurs zu etablieren. Zentral ist die Ansprache jener Zielgruppen, die besonders profitieren: Ältere mit großem Wohnraum und Unterstützungsbedarf, Familien und Alleinerziehende sowie Menschen, die in Gemeinschaftsprojekten Wohnwünsche realisieren können, die für sie allein nicht umsetzbar wären (geteilte Werkstätten, Ateliers, Büros, Mobilitätsangebote, etc.). Zudem können Narrative helfen, das Thema bei politischen Entscheidungsträgern zu platzieren. Neben stadtentwicklungspolitischen Vorteilen sollten gesellschaftliche Nutzen, etwa im Bereich Gesundheitsprävention, hervorgehoben werden. Die negativen Folgen sozialer Isolation und ihre volkswirtschaftlichen Kosten sind gut belegt (Holt-Lunstad et al. 2010, 2015). Erste Studien zeigen außerdem positive Wirkungen gemeinschaftlicher Wohnformen (Carrere et al. 2020). Hierauf können Narrative aufbauen, um auf politischer Ebene für die Förderung gemeinschaftlichen Wohnens einzutreten.

Für die Weiterentwicklung dieser Narrative kommt dem bestehenden Ökosystem aus Stiftungen und zivilgesellschaftlichen Organisationen eine zentrale Rolle zu. Im Rahmen von SInBa ist ein intensiverer Austausch geplant, um Potenziale einer besser koordinierten Zusammenarbeit der Akteure zu identifizieren. Auch auf kommunaler Ebene gilt es, die positiven Wirkungen gemeinschaftlicher Wohnformen offensiv in die politische Kommunikation einzubringen. Aus Sicht der Innovationsforschung steht zudem die Weiterentwicklung des Verwaltungsfahrplans auf der Agenda. Er soll mit den Erfahrungen aus interkommunalen Peer-to-Peer Austauschformaten abgeglichen und weiterentwickelt werden, um praxisnahe Handlungsempfehlungen zu schaffen, die auch anderen Kommunen als Blaupause dienen können. Darüber hinaus sollen tragfähige institutionelle Modelle (etwa in Kooperation mit Genossenschaften) und Schnittstellen zu professionellen Dienstleister:innen wie Planer:innen und Architekt:innen entwickelt werden. Die Bearbeitung dieser Bedarfe ist für die verbleibende Projektlaufzeit bis Ende 2027 geplant. Darauf aufbauend kann eine politisch-regulatorische Steuerung ansetzen, die Förderrahmen für gemeinschaftliche Wohnprojekte schafft und Deformationen durch unregulierte Marktentwicklungen vorbeugt.

Impulse aus dem Reallabor

Die bisherigen Erfahrungen im Wuppertaler Reallabor zeigen die Vielschichtigkeit der Entwicklung gemeinschaftlichen Wohnens im Bestand. Das Reallabor hat es ermöglicht, ein konkretes Set an Instrumenten (Verwaltungslotsin, Bauvoranfrage, Erbbaurecht, Anhandgabe) zu erproben, prozessuale Hürden abzubauen und Transaktionskosten zu senken. Entscheidend ist dabei die Rolle der Verwaltungslotsin, die Koordination, interne Vermittlung und kontinuierliche Begleitung übernahm. Ihre Tätigkeit verdeutlicht, welches Potenzial im gestaltenden Verwaltungshandeln liegt, sofern entsprechende Ressourcen

und Freiheiten vorhanden sind. Die bisherigen Ergebnisse bilden die Basis für einen Verwaltungsfahrplan für gemeinschaftliches Wohnen in Wuppertal und darüber hinaus. Diese Standardisierung ist ein wesentlicher Schritt, um die Erkenntnisse aus dem Einzelfall in eine breitenwirksame, strukturelle Unterstützung zu überführen und so Transaktionskosten systematisch zu senken.

Diese strategische Verstetigung auf Verwaltungsebene ist jedoch nur ein Teil des Puzzles. Sie leistet einen Beitrag zur Unterstützung der Nischenakteure, reicht aber nicht aus, um eine Entwicklung der Innovation aus der Nische anzutreiben. Hier bedarf es einer strukturellen Weiterentwicklung der sozialen Innovation selbst. Die Analyse der möglichen Innovationspfade zeigt: Eine eigendynamische Verbreitung ist unwahrscheinlich, eine ungesteuerte Kommerzialisierung birgt die Gefahr der Verwässerung sozial-ökologischer Zielsetzungen. Als vielversprechendster Pfad erscheint daher die institutionalisierte Bürgerinnovation, bei der gemeinwohlorientierte Akteure die Projekte professionalisieren und Skaleneffekte heben, ohne den ursprünglichen Charakter zu stark zu verändern. Soll eine Entwicklung der Innovation aus der Nische gelingen, muss es darum gehen, diese Akteure als Träger:innen zukünftiger Projekte und treibende Kraft zu aktivieren – wozu auch vereinfachte Verwaltungsprozesse beitragen.

Soll dieser Innovationspfad gezielt gefördert werden, bedarf es auch politischer Gestaltung. Dabei kommt den etablierten Akteuren des Ökosystems eine wesentliche Rolle zu. Sie sind gefordert als strategische Partner:innen aufzutreten, die politischen Rückhalt für verbesserte Rahmenbedingungen mobilisieren und so die notwendige politische Flankierung erst ermöglichen.

Literatur

- Abt, Jan und Pätzold, Ricarda (2017): Neue Formen des gemeinschaftlichen Wohnens –Definition des Forschungsgegenstands. Berlin.
- Bäcker, Sarah und Hebert, Saskia (2025): Transformative Wohnformen – Innovative Konzepte, Strategien und Instrumente für die Entwicklung gemeinschaftlicher, dauerhaft leistbarer und ressourcenschonender Wohnprojekte. vhw-Schriftenreihe Nr. 49. Berlin.
- Carrere, Juli; Reyes, Alexia; Oliveras, Laura; Fernández, Anna; Peralta, Andrés; Novoa, Ana M.; Pérez, Katherine und Borrell, Carme (2020): The Effects of Cohousing Model on People's Health and Wellbeing: A Scoping Review. In: Public Health Reviews, 41(22).
- Deutscher Bundestag (2025): Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung der genossenschaftlichen Rechtsform (SigU-Gesetz). Drucksache 20/14501.
- Geels, Frank W. und Schot, Johan. (2010): The Dynamics of Transitions. A Socio-Technical Perspective. In: Grin, John; Rotmans, Jan und Schot, Johan (Hg.): Transitions to Sustainable Development: New Directions in the Study of Long Term Transformative Change. New York: Routledge, 11–104.
- Dürr, Sabrina; Heitkötter, Martina; Kuhn, Gerd; Lien, Sophie und Abraham, Nicole (2021): Familien in gemeinschaftlichen Wohnformen. Bonn: BBSR Online 25/2021.
- Henseling, Christine; Krauß, Norbert; Specht, Alexandra; Behrendt, Siegfried; Wieland, Simon; Jänicke, Clemens und von Bodelschwingh, Arnt (2018): Soziale, ökologische und ökonomische Effekte und Potenziale gemeinschaftlicher Wohnformen. Berlin.
- Holt-Lunstad, Julianne; Smith, Timothy B. und Layton, Julianne B. (2010): Social Relationships and Mortality Risk: A Meta-analytic Review. PLoS Med, 7(7), e1000316.
- Holt-Lunstad, Julianne; Smith, Timothy B.; Baker, Margaret; Harris, Tara und Stephenson, Diana (2015): Loneliness and Social Isolation as Risk Factors for Mortality: A Meta-Analytic Review. Perspectives on Psychological Science, 10(2), 227–237.
- Lehner, Sebastian; Hohgardt, Hannes und Umbricht, Barbara (2024): Wohnraumnutzung aus individueller Sicht. Was brauchen bzw. wünschen sich Herr und Frau Schweizer wirklich? Bern: Bundesamt für Wohnungswesen.
- Murray, Robin; Caulier-Grice, Julie und Mulgan, Geoff (2010): The Open Book of Social Innovation. The Young Foundation/NESTA.
- Schön, Susanne; Eismann, Christian; Wendt-Schwarzburg, Helke und Kuhn, David (2020): Transdisziplinäres Innovationsmanagement. Nachhaltigkeitsprojekte wirksam umsetzen. Bielefeld: wbv Publikation.
- Weck, Sabine; Castillo, Lorena und Liebig, Simon (2025): Die neue Lust am Teilen: Gemeinschaftliche Bau- und Wohnprojekte. Dortmund: ILS-TRENDS 01/25.
- Wuppertal Institut (2022): OptiWohn – Optimierung der Förderung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten. Abschlussbericht.