

# GOVERNANCE FOR COHOUSING

## POLICY ROADMAP

Dokument zur politischen Einordnung, strategischen Relevanz und Umsetzungslogik der Roadmap

### Kernbotschaft

Cohousing ist kein isoliertes Nischeninstrument, sondern ein strategischer Baustein einer nachhaltigen Wohnpolitik. Die zentrale Herausforderung liegt nicht primär in fehlender Nachfrage, sondern in der strukturellen Passfähigkeit von Bodenpolitik, Wohnbauförderung, Planungsrecht, Governance und Wissensinfrastrukturen.

| Problem                                                                                              | Hebel                                                                                                                | Zielbild                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fragmentierte Zuständigkeiten, selektive Förderlogiken und begrenzter Zugang zu Boden und Beständen. | Koordinierte Multi-Level-Governance, adaptive Förderinstrumente und institutionalisierte intermediäre Unterstützung. | Skalierung und dauerhafte Verankerung von Cohousing in Österreich als Beitrag zu Klimaschutz, Leistbarkeit und sozialer Integration. |

Dipl.-Ing. Dr.techn. Andrea Jany

*Projektleitung*



Dr. Thomas Höflehner

DI Bernhard Hohmann, PhD



Institut für  
WOHNBAUFORSCHUNG  
Institute of Housing Research

## 1. Warum eine Policy Roadmap für Cohousing?

Die GO4CO Policy Roadmap formuliert eine strategische Antwort auf die Frage, wie gemeinschaftliches Bauen und Wohnen systematisch in die österreichische Wohnpolitik integriert werden kann. Sie richtet sich an Politik, Verwaltung, Förderstellen, Gemeinden, gemeinnützige und private Wohnungswirtschaft sowie intermediäre Akteur:innen.

Die Transformation des Wohnsektors ist eine zentrale Voraussetzung für die Erreichung nationaler und europäischer Klimaziele. Gleichzeitig steht das bestehende System vor multiplen Herausforderungen: steigende Wohnkosten, zunehmender Flächenverbrauch, unzureichende soziale Durchmischung sowie hohe Anforderungen an Energieeffizienz und Ressourcenschonung. Diese Herausforderungen sind nicht isoliert zu betrachten, sondern verweisen auf strukturelle Defizite im bestehenden Governance-System.

Aktuelle wohnpolitische Instrumente sind überwiegend auf standardisierte Bau-, Träger- und Finanzierungsmodelle ausgerichtet. Alternative, gemeinschaftsbasierte Wohnformen werden dadurch häufig nur unzureichend berücksichtigt. Zugleich zeigen zahlreiche Cohousing-Projekte in Österreich und Europa, dass solche Modelle erhebliche Beiträge zu nachhaltigem Bauen, gemeinschaftlicher Ressourcennutzung, sozialer Integration und langfristiger Quartiersentwicklung leisten können. Sie verbinden ökologische, ökonomische und soziale Innovationen und verfügen damit über ein relevantes Transformationspotenzial.

Dieses Potenzial bleibt bislang jedoch weitgehend unterausgeschöpft. Cohousing scheitert in der Regel nicht an fehlender Nachfrage oder mangelnden Konzepten, sondern an strukturellen Barrieren im Governance-System. Dazu zählen fragmentierte Zuständigkeiten, nicht passfähige Förderlogiken, unzureichende institutionelle Unterstützung, begrenzter Zugang zu Boden und Bestandsgebäuden sowie fehlende Sichtbarkeit und Wissensstrukturen.

Vor diesem Hintergrund adressiert die Roadmap die zentrale Governance-Frage, wie Cohousing von einer projektbasierten Nischenentwicklung in eine strategisch gesteuerte, lernfähige und skalierbare wohnpolitische Praxis überführt werden kann. Ziel ist nicht die Etablierung eines Sondersegments, sondern die strukturelle Öffnung bestehender Systeme für gemeinschaftliche, gemeinwohlorientierte und ressourcenschonende Wohnformen.

## 2. Zentrale Befunde aus GO4CO

Die Roadmap basiert auf einer empirisch fundierten Analyse, die Mapping-Daten, Expert:inneninterviews, Multiple-Streams-Analysen sowie Erkenntnisse aus Living-Lab-Aktivitäten integriert. Aus dieser Grundlage lassen sich sieben zentrale Befunde ableiten, die für politische Entscheidungen besonders relevant sind.

**1) Hohe Nachfrage trifft auf strukturelle Umsetzungsbarrieren.** Cohousing stößt auf zunehmendes gesellschaftliches Interesse, insbesondere im Kontext von Leistbarkeit, gemeinschaftlichen Lebensformen, nachhaltigem Wohnen und alternativen Formen des Alterns, Arbeitens und Zusammenlebens. Gleichzeitig scheitern viele Initiativen an strukturellen Hürden im Zugang zu Boden, Finanzierung, Förderinstrumenten und rechtlichen Rahmenbedingungen.

**2) Governance-Strukturen sind fragmentiert und nicht auf Cohousing ausgerichtet.** Die bestehende Multi-Level-Governance im Wohnbereich führt zu Koordinationsproblemen und Inkonsistenzen zwischen Bund, Ländern, Gemeinden und Marktakteur:innen. Cohousing wird häufig nicht als integraler Bestandteil der Wohnpolitik betrachtet, sondern als Sonderfall, Pilot oder Ausnahme behandelt.

**3) Förder- und Finanzierungslogiken wirken selektiv exkludierend.** Bestehende Förderinstrumente sind primär auf institutionelle Bauträger, standardisierte Eigentums- oder Mietmodelle und klar definierte Verfahrenslogiken zugeschnitten. Selbstorganisierte Initiativen, Vereine, Genossenschaftsmodelle oder hybride Trägerstrukturen geraten dadurch in eine strukturell benachteiligte Position - trotz ihrer gesellschaftlichen und ökologischen Relevanz.

**4) Planungs- und Baurecht begrenzen Flexibilität und Innovation.** Regulatorische Rahmenbedingungen sind häufig nicht auf kollektive Wohnformen, flexible Grundrisse, gemeinschaftliche Nutzungen, Umnutzung von

Bestandsgebäuden oder experimentelle Wohnformen ausgelegt. Dadurch werden gerade jene Ansätze erschwert, die für Suffizienz, Nachverdichtung und Bestandsaktivierung besonders relevant wären.

**5) Intermediäre Strukturen sind unterentwickelt.** Es fehlt an institutionell verankerten Schnittstellen, die Initiativen, Gemeinden, Verwaltung, Politik, Eigentümer:innen, Bauträger und Finanzierungsakteur:innen miteinander verbinden. Ohne solche intermediären Strukturen bleiben Prozesse komplex, intransparent und stark von individuellen Ressourcen, Zufällen und lokaler Akteurskonstellation abhängig.

**6) Wissen und Sichtbarkeit sind unzureichend.** Trotz vorhandener Projekterfahrungen und erfolgreicher Beispiele fehlt es an systematischer Wissensaufbereitung, handlungsorientierten Leitfäden, Daten zu Wirkungen sowie öffentlicher Sichtbarkeit. Dies erschwert politische Entscheidungsprozesse ebenso wie die Initiierung neuer Projekte durch Gemeinden, Gruppen oder Bauträger.

**7) Politische Fortschritte hängen stark von Policy Windows ab.** Die Entwicklung von Cohousing war bislang stark von temporären politischen Gelegenheitsfenstern, engagierten Einzelakteur:innen und regional spezifischen Konstellationen abhängig. Eine dauerhafte strukturelle Verankerung in Programmen, Förderlogiken und Verwaltungsroutinen fehlt weitgehend.

#### Schlussfolgerung aus den Befunden

Die zentralen Herausforderungen liegen nicht in einem einzelnen Politikfeld, sondern in der systemischen Organisation von Governance-Strukturen. Wirksame Förderung von Cohousing erfordert daher ein koordiniertes Zusammenspiel von Bodenpolitik, Förder- und Finanzierungsinstrumenten, Planungsrecht, intermediärer Prozessunterstützung sowie Wissens- und Lernstrukturen.

### 3. Strategische Handlungsfelder

Die GO4CO Roadmap identifiziert fünf strategische Handlungsfelder. Sie bilden kein additives Maßnahmenbündel, sondern ein integriertes Interventionssystem. Ihre Wirkung entsteht insbesondere durch Abstimmung, Sequenzierung und institutionelle Verankerung über mehrere Governance-Ebenen hinweg.

**1) Boden und Gebäudebestand** Ziel dieses Handlungsfeldes ist die Reduktion des Flächenverbrauchs und die Aktivierung bestehender Strukturen. Zentrale Maßnahmen sind aktive und gemeinwohlorientierte Bodenpolitik, die systematische Nutzung von Leerstand und untergenutzten Gebäuden, Sanierung und Nachverdichtung sowie neue Modelle der Flächenbereitstellung. Gemeinden nehmen hier eine Schlüsselrolle ein, weil Widmung, Flächenvergabe und lokale Bodenpolitik maßgeblich über Umsetzungschancen entscheiden.

**2) Wohnbauförderung und Finanzierung** Im Fokus steht die Öffnung von Förder- und Finanzierungsstrukturen, um Zugang für unterschiedliche Akteursgruppen zu ermöglichen. Dazu gehören die Anpassung bestehender Förderlogiken, die Entwicklung neuer Finanzierungsinstrumente, Prozessförderungen für Gruppenbildung und Projektentwicklung sowie Finanzierungsmodelle, die Eigenkapitalhürden reduzieren. Die Roadmap betont, dass Finanzierung nicht nur Baukosten betrifft, sondern auch Prozesskosten, Betrieb, Beratung und langfristige Leistbarkeit.

**3) Planung und Baurecht** Dieses Feld adressiert die Notwendigkeit, regulatorische Rahmenbedingungen flexibler zu gestalten, ohne zentrale Qualitäts-, Sicherheits- und Nachhaltigkeitsstandards aufzugeben. Relevante Ansatzpunkte sind vereinfachte und besser koordinierte Genehmigungsverfahren, flexiblere Stellplatz- und Sanierungsregelungen, rechtssichere Umnutzungen sowie eine bessere Abstimmung zwischen Raumordnung, Bauordnung und Wohnbauförderung.

**4) Governance und intermediäre Strukturen** Ziel ist die Professionalisierung von Unterstützungsstrukturen bei gleichzeitiger Erhaltung partizipativer Qualitäten. Intermediäre Akteur:innen übernehmen dabei eine zentrale Schnittstellenfunktion: Sie übersetzen zwischen Verwaltung, Initiativen, Eigentümer:innen, Bauträgern und Finanzierungspartnern, begleiten Gruppenprozesse, reduzieren Transaktionskosten und erhöhen die Umsetzungswahrscheinlichkeit.

**5) Wissen, Capacity Building und Sichtbarkeit** Dieses Handlungsfeld fokussiert auf die Generierung, Verbreitung und Anwendung von Wissen. Erforderlich sind Beratungsangebote, Plattformen, Modellprojekte, Monitoring, Wirkungsanalysen, Aus- und Weiterbildung sowie zielgruppengerechte Kommunikation. Sichtbarkeit ist dabei nicht nur Öffentlichkeitsarbeit, sondern eine Voraussetzung dafür, dass Cohousing als legitime und praktisch umsetzbare Wohnform wahrgenommen wird.

Die Handlungsfelder sind wechselseitig abhängig: Ohne Bodenzugang bleiben Förderinstrumente wirkungslos; ohne passende Förderlogiken bleiben Grundstücke für Gruppen nicht realisierbar; ohne intermediäre Unterstützung bleiben rechtliche und finanzielle Verfahren für Initiativen kaum bewältigbar; ohne Sichtbarkeit und Wissen entstehen weder Nachfragebündelung noch politischer Rückhalt. Die Roadmap versteht diese Felder daher als integrierte Steuerungsarchitektur.

## 4. Die Roadmap auf einen Blick

Die Roadmap folgt einer mehrdimensionalen Struktur, die drei Dimensionen integriert: Zeit, Governance-Ebenen und Handlungsfelder. Dadurch werden Maßnahmen nicht nur thematisch geordnet, sondern auch hinsichtlich Verantwortlichkeit, Sequenzierung und Umsetzungshorizont präzisiert.

| Zeitdimension                                                                                                                                 | Governance-Ebenen                                                                                                                     | Handlungsfelder                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kurzfristige, mittelfristige und langfristige Maßnahmen verbinden rasch umsetzbare Interventionen mit strukturellen Transformationsprozessen. | Bund, Länder, Gemeinden sowie Markt-, Zivilgesellschafts- und Wissensakteur:innen erhalten differenzierte Rollen und Zuständigkeiten. | Die fünf Interventionsbereiche bilden die inhaltliche Steuerungslogik der Roadmap und zeigen, wo politisches Handeln ansetzen muss. |

Die Kombination dieser Dimensionen ermöglicht eine systematische Zuordnung von Maßnahmen, die strategisch kohärent und praktisch umsetzbar sind. Zugleich macht sie deutlich, dass Cohousing nicht durch ein einzelnes Instrument skaliert werden kann. Erforderlich ist ein koordiniertes Multi-Level-Governance-System, das Bund, Länder, Gemeinden, Marktakteur:innen, intermediäre Organisationen, Initiativen, Zivilgesellschaft sowie Bildung und Forschung miteinander verschränkt.

Ein zentrales Merkmal der Roadmap ist ihre adaptive Ausrichtung. Sie versteht sich nicht als statischer Maßnahmenkatalog, sondern als dynamischer Rahmen, der kontinuierlich weiterentwickelt werden muss. Monitoring, Evaluation, Feedbackmechanismen, soziale Lernprozesse und experimentelle Formate wie Living Labs sind daher integrale Bestandteile der Umsetzung.

## 5. Politische Relevanz und Mehrwert

Die GO4CO Policy Roadmap bietet einen konkreten Mehrwert für politische Entscheidungsträger:innen und Verwaltungsakteur:innen, weil sie analytische Evidenz mit einer strategischen Handlungsperspektive verbindet. Sie benennt nicht nur Problemstrukturen, sondern übersetzt diese in konkrete Steuerungsoptionen, Zuständigkeiten und Umsetzungslogiken.

Ein wesentlicher Vorteil besteht darin, dass die Roadmap an bestehende Strukturen anschließt. Sie fordert keinen vollständigen institutionellen Neustart, sondern eine gezielte Öffnung und Weiterentwicklung vorhandener Instrumente. Dazu zählen Wohnbauförderung, Raumordnung, Bodenpolitik, Sanierungsförderung, Baurägerwettbewerbe, Gemeindekooperationen, Beratungsangebote und Wissensplattformen. Diese Anschlussfähigkeit erhöht die politische Realisierbarkeit.

Darüber hinaus trägt die Roadmap zur Kohärenz in der Wohnpolitik bei. Viele der relevanten Herausforderungen - Klimaschutz, Leistbarkeit, Bodenverbrauch, soziale Integration, demografischer Wandel und Ortskernbelebung - werden bislang in getrennten Politikarenen bearbeitet. Cohousing kann hier als Querschnittsansatz wirken, sofern die Governance-Strukturen entsprechend koordiniert werden.

Ein weiterer Mehrwert liegt in der Stärkung von Lern- und Innovationsprozessen. Durch Monitoring, Evaluation und experimentelle Umsetzungsformate entsteht eine adaptive Governance-Perspektive, die es erlaubt, Erfahrungen aus Pilotprojekten systematisch in Förderprogramme, Verwaltungspraxis und rechtliche Weiterentwicklung zu übertragen.

Die Roadmap ist zudem zeitlich anschlussfähig. Klimaschutz, Leistbarkeit, Ressourcenschonung, soziale Infrastruktur, Pflege- und Betreuungsfragen, Bodenverbrauch und Bestandsaktivierung stehen derzeit auf politischen Agenden. Diese Themen eröffnen günstige Möglichkeitsfenster, um Cohousing nicht als isoliertes Spezialthema, sondern als Beitrag zu mehreren strategischen Zielsetzungen der Wohn- und Stadtentwicklungspolitik zu positionieren.

### Policy Value Proposition

Die Roadmap übersetzt die Potenziale von Cohousing in eine umsetzbare Steuerungsarchitektur. Sie zeigt, wie bestehende Instrumente so angepasst werden können, dass gemeinschaftliche Wohnformen nicht länger von Ausnahmen, Einzelpersonen oder temporären Gelegenheitsfenstern abhängig bleiben.

## 6. Schlussfolgerung

Die GO4CO Policy Roadmap stellt einen umfassenden und integrierten Ansatz zur Förderung, Institutionalisierung und langfristigen Sicherung von Cohousing in Österreich dar. Sie adressiert zentrale Governance-Defizite, formuliert strategische Prinzipien und identifiziert konkrete Handlungsfelder für politische Steuerung.

Ihre Umsetzung erfordert ein koordiniertes Zusammenwirken unterschiedlicher Akteursgruppen. Bund und Länder sind für rechtliche Rahmen, Förderlogiken und strategische Programme zentral. Gemeinden nehmen über Flächenpolitik, Widmung, Vergabe, lokale Prozessunterstützung und Beteiligung eine Schlüsselrolle ein. Bauträger, Finanzierungsakteur:innen und Eigentümer:innen sind für Realisierung, Investition und Bestandaktivierung relevant. Intermediäre Organisationen müssen als Schnittstellen institutionalisiert werden. Initiativen, Zivilgesellschaft sowie Bildungs- und Forschungseinrichtungen tragen Erfahrungswissen, Innovation und Monitoring in das System ein.

Die Roadmap macht damit deutlich: Cohousing erfordert kein einzelnes Instrument, sondern ein koordiniertes Multi-Level- und Multi-Akteur-System. Wird dieses System strategisch aufgebaut, kann Cohousing von einer punktuellen Nische zu einem relevanten Baustein einer sozial, ökologisch und ökonomisch nachhaltigen Wohnpolitik werden.

## 7. Entscheidungsrelevante Umsetzungsperspektive

**Phase 1 - Piloting (kurzfristig).** Sichtbarkeit erhöhen, Beratung und Matching aufbauen, Zuständigkeiten klären, Pilotprojekte ermöglichen und Evidenz sowie Umsetzungswissen generieren.

**Phase 2 - Scaling (mittelfristig).** Erfolgreiche Ansätze übertragen, Förderlogiken öffnen, Prozesskosten absichern, intermediäre Strukturen institutionalisieren und rechtliche Spielräume erweitern.

**Phase 3 - Institutionalisation (langfristig).** Cohousing dauerhaft in Wohnbau-, Klima-, Boden- und Stadtentwicklungspolitiken sowie in rechtlichen, finanziellen und administrativen Routinen verankern; Monitoring und Evaluation verstetigen.

Policy Windows sind strategisch zu nutzen: Umsetzungsreife Konzepte, Evidenz, Netzwerke und Policy Entrepreneurs müssen vorbereitet sein. Die nachfolgenden Grafiken verdichten die fünf Handlungsfelder.

# Politische Steuerungsoptionen zur Förderung, Institutionalisierung und langfristigen Sicherung von Cohousing in Österreich

GO4CO – Policy Roadmap





# Handlungsfeld 1: Boden und Gebäudebestand

**Ziel: Reduktion des Flächenverbrauchs und Aktivierung bestehender Strukturen**



## Governance-Problem

Der Zugang zu Boden und der Umgang mit dem Gebäudebestand sind zentrale Hebel der Transformation. Das Problem liegt weniger in einem Mangel an Raum als in seiner ungleichen Verfügbarkeit, ineffizienten Nutzung und unzureichenden Governance. Die Roadmap setzt daher auf Flächeneffizienz, aktive Bodenpolitik und systematische Bestandsaktivierung.



## Kurzfristige Maßnahmen

- Instrumente zur Leerstandserhebung & -aktivierung einführen
- Beratungs- & Matching-Strukturen aufbauen
- Flächen verfügbar machen
- Bewusstseinsbildung stärken



## Mittelfristige Maßnahmen

- Integration in Planungsinstrumente
- Konzeptvergaben, Vorbehaltsflächen & Bauwettbewerbe nutzen
- Rahmenbedingungen für Bestandsgebäude flexibilisieren
- Fördermodelle & Anreize weiterentwickeln
- Kooperative Sanierungsmodelle & -programme fördern



## Langfristige Maßnahmen

- Gemeinwohlorientierte Bodenpolitik etablieren
- Flächen als strategische Ressource behandeln
- Baurecht zur Entkopplung von Eigentum & Nutzung stärken
- Sanierung & Nachverdichtung priorisieren
- Lebenszyklusanalyse & langfristige Finanzierungsmodelle verankern



## Zuständigkeiten

- **Gemeinden:** Schlüsselrolle über Flächenpolitik, Widmung & Vergabe
- **Länder & Bund:** rechtlichen & finanzielle Rahmenbedingungen
- **Eigentümer:innen:** Aktivierung von Bestandsgebäuden
- **Intermediäre:** Vermittlung & Koordination



## Umsetzungsrisiken

- Marktlogik benachteiligt gemeinwohlorientierte Projekte im Wettbewerb um Grundstücke
- Starre Bauvorschriften & komplexe Genehmigungen erschweren die Bestandsnutzung
- hohe Sanierungskosten
- fehlende Förderanreize
- steigende Finanzierungskosten
- kulturelle Barrieren im Umgang mit Eigentum



## Monitoring-Indikatoren

- Reduktion des Flächenverbrauchs
- Anzahl aktivierter Leerstände
- Nutzung untergenutzter Bestandsgebäude
- Lebensqualität
- soziale Integration
- ökologische Wirkung
- CO<sub>2</sub>-Emissionen & Infrastrukturkosten
- Datengrundlage zu Leerstand & Flächennutzung



**GO4CO**  
GOVERNANCE FOR COMPACT CITIES



**FFG**  
Forschungsförderung



## Handlungsfeld 2: Wohnbauförderung und Finanzierung

Ziel: Ermöglichung von Zugang statt selektiver Exklusion



### Governance-Problem

Die bestehenden Systeme der Wohnbauförderung und Finanzierung sind auf standardisierte, institutionelle Akteur:innen ausgerichtet. Selbstorganisierte Gruppen passen häufig nicht in diese Logiken und erhalten daher nur eingeschränkt Zugang zu Förderung, Krediten und tragfähigen Finanzierungsinstrumenten.



### Kurzfristige Maßnahmen

- Sichtbarkeit bestehender Förderangebote
- Eigene Informations- & Förderberatungsstellen
- Zugang zu bestehenden Förderprogrammen ermöglichen
- Günstige Ankaukredite ausweiten



### Mittelfristige Maßnahmen

- Cohousing als eigenständige Fördernehmerkategorie
- Gleichstellung mit Gemeinnützigen
- Prozessförderungen Vision - Betrieb
- Landesdarlehen & öffentliche Haftungen
- Kooperationen mit Banken & Gemeinnützigen ausbauen



### Langfristige Maßnahmen

- Förder- & Finanzierungslogiken auf Lebenszykluskosten ausrichten
- Soziale, ökologische & langfristige Wirkungen stärker gewichten
- Zweckbindung der Wohnbaufördermittel
- Alternative bzw. kollektive Eigentums- & Finanzierungsmodelle institutionalisieren



### Zuständigkeiten

**Bund:** rechtliche Rahmenbedingungen, programmatische Leitlinien & Impulse über den Finanzausgleich  
**Länder:** zentrale Akteur:innen der Wohnbauförderung für die konkrete Ausgestaltung  
**Gemeinden:** Flächenbereitstellung & lokale Prozessbegleitung  
**Gemeinnützige Bauträger, Banken und alternative Finanzierungsakteur:innen:** zentrale Partner:innen für die Umsetzung



### Umsetzungsrisiken

- institutionelle Beharrungskräfte
- hohe Baukosten
- steigende Zinsen & unsichere Finanzierungsbedingungen
- mangelnde Passfähigkeit bestehender Förderlogiken
- Zurückhaltung von Banken gegenüber selbstorganisierten Gruppen
- hohe administrative Komplexität
- Informationsdefizite



### Monitoring-Indikatoren

- Anzahl geförderter Cohousing-Projekte
- Anteil an der Gesamtförderung
- Zugang unterschiedlicher Finanzierungsgruppen
- Projektstabilität
- Qualität der Prozessbegleitung
- soziale Durchmischung
- Leistungsfähigkeit
- Lebenszykluskosten über die Nutzungsdauer





## Handlungsfeld 3: Planungs- und Baurecht

Ziel: Mehr Flexibilität für Cohousing-Modelle



### Governance-Problem

Planungs- und Bauordnungsrecht in Österreich ist überwiegend auf standardisierte, investorengesteuerte Wohnbauformen ausgerichtet. Starre Normen, komplexe Genehmigungsverfahren und unklare Rahmenbedingungen für kollektive Organisationsformen erschweren die Entwicklung von Cohousing-Projekten.



### Kurzfristige Maßnahmen

- Genehmigungsverfahren vereinfachen & beschleunigen
- Koordination zwischen Behörden verbessern
- Stellplatzvorgaben flexibilisieren
- Ausnahmeregelungen (Sanierung) gezielt nutzen



### Mittelfristige Maßnahmen

- Bauordnungen & Raumplanung flexibilisieren & entbürokratisieren
- Cohousing in reguläre Planungsprozesse und Konzeptvergaben integrieren
- Umnutzung vom Bestand erleichtern
- Rechtliche Grundlage für kollektive Eigentums- & Nutzungsformen



### Langfristige Maßnahmen

- Integrierte Planungsansätze - ökologisch, sozial & ökonomisch
- Baukultur als Leitprinzip
- Generationenübergreifenden Perspektiven
- Verdichtung & Nachnutzung strukturell fördern



### Zuständigkeiten

**Bund & Länder:** rechtliche Rahmenbedingungen im Bau- & Raumordnungsrecht  
**Gemeinden:** zentrale Umsetzungsebene mit wichtigen Gestaltungsspielräumen  
**Intermediäre & Beratungsstellen:** Schnittstellenfunktion zwischen Verwaltung, Politik & Zivilgesellschaft



### Umsetzungsrisiken

- veraltete und starre Bauordnungen
- hohe regulatorische Anforderungen
- lange Genehmigungsprozesse
- institutionelle Fragmentierung
- Koordinationsprobleme
- ehelndes Wissen in partizipativen Verfahren
- geringe politische Priorisierung gemeinschaftlicher Wohnformen



### Monitoring-Indikatoren

- Anzahl genehmigter Cohousing-Projekte
- Anteil an Gesamtentwicklungen
- Dauer von Genehmigungsverfahren
- Flexibilität von Planungsprozessen
- Qualität der Beteiligungsverfahren
- Integration gemeinschaftlicher Nutzungen
- Nutzung von Bestandsgebäuden





## Handlungsfeld 4: Governance und intermediäre Strukturen

Ziel: Professionalisierung ohne Entpolitisierung



### Governance-Problem

Cohousing braucht professionelle Koordination, Prozessbegleitung und institutionelle Einbettung. Gleichzeitig besteht die Gefahr, dass eine zu starke Formalisierung die zivilgesellschaftlichen, partizipativen und innovativen Qualitäten von Cohousing schwächt.



### Kurzfristige Maßnahmen

- Beratungs- & Anlaufstellen aufsetzen
- Matchmaking einrichten
- Dialog- & Austauschformate durchführen
- Beteiligungsprozesse gestalten
- Unterstützungsstrukturen etablieren



### Mittelfristige Maßnahmen

- Institutionalisierung Intermediärer Strukturen
- Kompetenzzentren aufbauen
- Prozessbegleitung professionalisieren
- Kooperationen fördern
- Wissenstransfer stärken



### Langfristige Maßnahmen

- Multi-Level-Governance etablieren
- Intermediäre Organisationen verstetigen
- Lernende, experimentierfreudige Verwaltung fördern
- Ressortübergreifende Strategien entwickeln
- Cohousing politisch integrieren



### Zuständigkeiten

- **Politische Ebene:** Strategische Steuerung und Schaffen von geeigneten Rahmenbedingungen
- **Verwaltung:** Operative Umsetzung, agiert unterstützend & moderierend
- **Intermediäre Akteur:innen:** Schnittstellen für Beratung, Koordination & Übersetzung zwischen Logiken
- **Zivilgesellschaftliche Initiativen:** Träger:innen von Innovation



### Umsetzungsrisiken

- Fehlen institutionalisierter Unterstützungsstrukturen
- Informations- & Transparenzdefizite
- Institutionelle Fragmentierung
- Kulturelle Barrieren
- Überprofessionalisierung



### Monitoring-Indikatoren

- Anzahl intermediärer Einrichtungen, begleiteter Projekte & genutzter Beratungsangebote
- Anzahl von Kooperationen zwischen Akteursgruppen
- Qualität der Prozessbegleitung
- Effektivität von Vernetzungsstrukturen
- Zufriedenheit der Beteiligten
- institutionelle Verstetigung von Unterstützungsstrukturen





## Handlungsfeld 5: Wissen, Kapazitätsaufbau und Sichtbarkeit

Ziel: Skalierung durch Lernen und Vertrauen



### Governance-Problem

Wissen, Kapazitätsaufbau und Sichtbarkeit sind zentrale Voraussetzungen für die Skalierung von Cohousing. Fehlende Informationen, geringe Sichtbarkeit bestehender Projekte und unzureichende institutionelle Lernstrukturen führen dazu, dass Cohousing trotz wachsendem Interesse häufig eine gesellschaftliche Nische bleibt.



### Kurzfristige Maßnahmen

- Informations- & Kommunikationsstrategien aufsetzen
- Informationskampagnen durchführen
- Fachplattformen aufbauen
- Exkursionen, Workshops & öffentlich zugängliche Projektpräsentationen fördern
- Bewusstseinsbildung stärken



### Mittelfristige Maßnahmen

- Lernplattformen entwickeln
- Pilotprojekte umsetzen
- Cohousing in Aus- & Weiterbildung integrieren
- Beratungs- & Unterstützungsangebote ausbauen
- Erfahrungswissen zugänglich machen



### Langfristige Maßnahmen

- Kulturellen Wandel fördern
- Erfolgreiche Projekte kommunizieren
- Regelmäßige Dialogformate, Plattformen & Netzwerke dauerhaft etablieren
- Forschung & Monitoring institutionell verankern
- Kollektive Lernprozesse stärken



### Zuständigkeiten

- **Öffentliche Institutionen:** Initiierung & Finanzierung von Informations- & Bildungsmaßnahmen
- **Bildungs- und Forschungseinrichtungen:** Aufbau von Expertise
- **Interessierte Akteur:innen:** Wissensvermittlung und Übersetzung
- **Zivilgesellschaft:** Träger:innen von Erfahrungswissen



### Umsetzungsrisiken

- Informationsdefizite
- Oberflächliche mediale Präsenz
- kulturelle Vorbehalte
- Fragmentierung von Wissen



### Monitoring-Indikatoren

- Anzahl von Informationsveranstaltungen, Weiterbildungsprogrammen & Pilotprojekten
- Nutzung von Plattformen und Beratungsangeboten
- in Wahrnehmungen und Wissensstand, der medialen Präsenz, der Zugänglichkeit von Informationen
- Sichtbarkeit & Vernetzung bestehender Projekte



**GO4CO**  
GOVERNANCE FOR COHESIVE SOCIETIES



**FFG**  
Forschungsförderung