

# Gemeinsam Wohnen

gemeinschaftliches und genossenschaftliches Wohnen  
in Frankfurt am Main und der Region



# Impressum

Herausgeber  
Stadt Frankfurt am Main  
- Der Magistrat -  
Amt für Wohnungswesen  
Adickesallee 67-69  
60322 Frankfurt am Main

© Vervielfältigungen und Veröffentlichungen mit Quellenangabe gestattet.

Koordination und redaktionelle Bearbeitung  
64.S Markt- und Mietpreisentwicklung, innovative Wohnprojekte  
Katharina Flora Wagner  
Tel.: 069 212-34703  
katharina.wagner@stadt-frankfurt.de

Erscheinungsdatum: September 2017

Textbeiträge  
Astrid Bieseemeier  
Monika Hillemacher  
Birgit Kasper  
Katharina Wagner

Bildnachweise  
Titelbild: Peter Sauer  
S. 4, 6, 7, 9: Stadt Frankfurt am Main  
S. 10, 11: Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V.  
S. 13: Klaus Korbjuhn, Barbara Fahle sowie jeweilige Projektgruppe  
S. 14: Joachim Schubert

© Die Rechte an den Bildern verbleiben bei den jeweiligen Inhabern.

# Inhaltsverzeichnis

Wohnungsmarkt soll bunter werden	4
Interview mit Mike Josef - Planungsdezernent der Stadt Frankfurt am Main	
Austausch, Informationen und kurze Wege	6
Stimmungsbild der 10. Infobörse für gemeinschaftliches und genossenschaftliches Wohnen 2016	
Erste Schritte zum gemeinschaftlichen Wohnprojekt	10
Finanzen: Potenzial erkennen und einsetzen	14
Interview mit Joachim Schuberth, Geschäftsführer der fipa Finanzierungspartner GmbH	
Das Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen	16
Grundstücksvergabe über den Liegenschaftsfonds	17
Fragen zur Selbsteinschätzung - Will ich gemeinschaftlich Wohnen?	18

# Austausch, Informationen und kurze Wege

## Stimmungsbild der 10. Infobörse für gemeinschaftliches und genossenschaftliches Wohnen 2016

Instabilere familiäre oder nachbarschaftliche Umfelder, steigende Mieten, wachsende Bevölkerungszahlen, Vereinzelung, demographischer Wandel, Lust auf Gemeinschaft, Freude daran, gemeinschaftlich etwas zu bewegen... Die Gründe für gemeinschaftliche Wohnprojekte sind zahlreich und unterschiedlich. Dass diese Lebensform auf viel Interesse stößt, konnte man auch an der 10. Infobörse für gemeinschaftliches und genossenschaftliches Wohnen erkennen. Kein Wunder also, dass von Jahr zu Jahr mehr Menschen die Infobörse in den Römerhallen besuchen, um zu ergründen, was gemeinschaftliches Wohnen bedeutet, was es interessant macht und auf was man sich einstellen sollte.

Rund 3500 Besucher drängten daher am letzten Septemberwochenende 2016 zu den Ständen der rund 40 Wohnprojekte und -initiativen, Wohnungsbaugesellschaften, Traditionsgenossenschaften, Institutionen, Organi-

Impressionen von der Infobörse in den Römerhallen





Interessierte und Fachleute im Gespräch

sationen und weiteren Akteure des gemeinschaftlichen Wohnens. Christiana Hanka von den Preungesheimer Ameisen hat dabei eine Verjüngung des Publikums festgestellt: „Altersmäßig sind die Teilnehmer jünger und viele Singles, vor allem weibliche, sind inzwischen auf der Infobörse. Vor einigen Jahren waren es mehr Ehepaare, die auf Grund der Behinderungen im Alter und den Veränderungen in ihrem Haus, z. B. wegen einer schlechter werdenden Nachbarschaft, auf Wohnungssuche waren.“

#### Neue Mitstreiter

Wer einen Blick hinter die Kulissen von Wohnprojekten werfen, sich Inspiration und Motivation holen wollte, konnte im Ratskeller Kurzfilme von Wohnprojekten ansehen. Und für all die, die zum ersten Mal mit dem Thema gemeinschaftlich Wohnen in Kontakt kamen, hatte das Amt für Wohnungswesen mit „Einstieg ins Projekt gemeinsam Wohnen“ einen Vortrag von Berit Herger aus Mainz zu den ersten Schritten bei der Gründung eines Wohnprojektes ins Programm aufgenommen. Doch nicht nur an der Wohnform Interessierte sondern auch einige Teilnehmer wie Umweltbank AG und die OEKOGENO eG waren zum ersten Mal dabei. „Da Wohnprojektgruppen auf gute Finanzierungspartner angewiesen sind, begrüßen wir diese Teilnahme sehr“, sagt Katharina Wagner vom Amt für Wohnungswesen. „Auch die Caritas, die bereits seit Jahren das Chinesische Projekt Sonnenschein begleitet, kam als Ausstellerin dazu. Neu dabei war auch das Deutsche Rote Kreuz, das ein Projekt für Flüchtlinge in Harheim plant. Innerhalb dieses spannenden Konzepts wird auch geprüft, ob in einem oder zwei Gebäudeteilen gemeinschaftliches Wohnen unterkommen kann“, so Wagner weiter.

An den Tischen der einzelnen Wohnprojekte wurde in offener und entspannter Atmosphäre rege gefragt und diskutiert. Nicht selten geht es in Gesprächen auch um die Rechtsform eines Projektes und die Frage nach Miete oder Eigentum. Wagner weiß: „Traditionsgenossenschaften bringen viel Fachkompetenz mit und die Wohngruppe eine große Portion Innovation und Engagement. Statt um die gleichen Flächen zu konkurrieren, ist es für beide Akteure sinnvoll zusammen zu arbeiten. Außerdem gibt es viele Wohnprojekte, die gerne zur Miete wohnen, denn so lassen sich auch Menschen mit weniger Eigenkapital in Projekte integrieren.“

#### Bereicherung für ein Quartier

Dass gemeinschaftliche Wohnprojekte für Traditionsgenossenschaften interessant sind, bestätigt Wolfgang Hoffmeister, Vorsitzender der Wohnbaugenossenschaft in Frankfurt am Main eG. „Wohnprojekte sind eine Bereicherung für ein Quartier und haben eine positive Ausstrahlung in ihre Umgebung. Denn was sie aufbauen, machen sie nicht nur für sich, sondern auch für andere. So werden beispielsweise gemeinschaftliche Weihnachtsmärkte initiiert, eine Yoga-Gruppe oder es gibt Gemeinschaftsräume, die auch andere mitnutzen können.“ Aber auch den Umgang zwischen den Mietern findet er überzeugend: „Da passen zum Beispiel die älteren Bewohner auch mal auf die Kinder auf und werden im Gegenzug von den Jüngeren, also den Eltern, zum Essen eingeladen.“ In der Regel kommen Wohnprojekte auf die Genossenschaft zu, da sich die Projekte eine Rechtsform geben müssen. Die Wohnprojekte sind dann allerdings nicht Eigentümer, sondern erwerben ein Dauernutzungsrecht,

gewissermaßen eine Mischform aus Miete und Eigentum. „Es ist schwer, Grundstücke zu bekommen, da sie oft so teuer sind, dass auch die späteren Mietpreise jenseits von Gut und Böse wären.“

Etwas Abhilfe schaffen könnte da der Liegenschaftsfonds, der Wohnprojekten die Möglichkeit gibt, rechtzeitig von Immobilien- oder Flächenverkäufen zu erfahren, wodurch Wohnprojekte überhaupt erst eine realistische Chance bekommen, Konzepte für oder an einem konkreten Ort zu prüfen und eventuell ein Gebot abzugeben. Hoffmeister verweist auf zwei Liegenschaften in der Niddastraße, die erst kürzlich von Wohnprojekten erworben wurden, um diese zu entwickeln, und auf eine Liegenschaft in der Friedberger Landstraße.

#### 120 mögliche Interessenten gewonnen

Ein erfolgreiches Beispiel für die Zusammenarbeit mit einer der Traditionsgenossenschaften ist die Wohninitiative GEWAGT e.V., die 2016 den ersten Spatenstich für ihr Wohnprojekt auf dem Riedberg feiern konnte. „Wir hatten das Glück, zusammen mit der Genossenschaft Beamten-Wohnungs-Verein-Frankfurt am Main eG im Stadtteil Riedberg in einem Bewerbungsverfahren ein Grundstück für 14 Wohnungen zu finden“, so der GEWAGT-Vorsitzende Wolfgang Geiken-Weigt. Seit seiner Gründung 2009 hatte das Projekt immer einen Stand auf der Infobörse. Auch um Interessenten zu suchen. „Auf den ausgelegten Listen hatten wir schließlich 120 Namen“, erzählt Geiken-Weigt. „Aus diesem Reservoir kamen neue Mitglieder zu uns.“

Doch nicht immer können Interessierte so leicht in ein Wohnprojekt einsteigen. Meist dauert es und müssen die Mühen der Ebene durchquert werden. Nicht allen Besuchern der Infobörse scheint das klar zu sein, wie Hans-Peter Krakor von geMAINsam sagt: „Es gibt immer welche, die glauben, schnell einsteigen und mitwohnen zu können. Oft sind das Leute, die das erste Mal mit dem Thema in Kontakt kommen und daher denken, sie könnten sich einfach was aussuchen. Aber es gibt auch viele realistische Menschen, die sich einbringen wollen.“

#### Neuen Planungsdezernenten eingeladen

Für viele Gruppen machen auch die ‚kurzen Wege‘ den Reiz der Infobörse aus, da man leicht mit anderen Gruppen, Fachämtern oder Institutionen ins Gespräch kommt. So hat GEWAGT die Gunst der Infobörsen-Stunde ergriffen und gleich den neuen Planungsdezernenten Mike Josef eingeladen. „Beim Spatenstich war der Planungsdezernent dabei und versprach, sich weiterhin für die Vergabe von städtischen Grundstücken an Traditionsgenossenschaften und Wohngruppen einzusetzen.“ Februar 2018 soll das Gebäude in der Wilhelm-Breitenfeld-Straße 15 fertig sein. Für circa 20 Menschen beginnt dann ein neuer Lebensabschnitt im gemeinschaftlichen Wohnen. „Das Netzwerk und die Infobörsen haben daran einen großen Anteil. Den Organisatoren und Machern vom Amt für Wohnungswesen und vom Netzwerk möchten wir ein großes Dankeschön sagen“, so Geiken-Weigt.

# Erste Schritte auf dem Weg zum gemeinschaftlichen Wohnprojekt

Gleichgesinnte suchen, in Kontakt treten und sich austauschen

Wer gemeinschaftlich wohnen möchte ist natürlich auf Menschen angewiesen, die ähnlich ticken, ähnliche Ziele haben, mit denen man in Kontakt sein oder den Alltag gestalten möchte. Die wenigsten Menschen können dabei direkt in ein bestehendes Wohnprojekt einziehen. Daher kann man mit Gleichgesinnten eine Initiativgruppe gründen oder man kann sich einer bereits bestehenden Gruppe anschließen.

Vor allem in der Planungsphase ist es auch wichtig, sich andere Projekte anzusehen. In jeder Phase des Projekts ist es gut, sich mit anderen Wohnprojekten auszutauschen.

Wer sich selbst gut kennt und realistisch einschätzt, weiß schneller, was zu ihm passt

Gemeinschaftlich Wohnen ist mehr als nur eine gemeinsame Wohnungssuche. Um geeignete Mitstreiter und Wohnformen zu finden, gilt daher, was im Grunde auch für die Partner- oder Freundessuche sowie alle größeren





Viele gute Beispiele – deutschlandweit und darüber hinaus

Lebensprojekte gilt: Man sollte sich selbst gut kennen, um zu wissen, was man sucht. In Bezug auf Wohnprojekte bedeutet das: Man muss wissen, was man teilen möchte, wie tolerant man ist oder auch wo die eigenen Grenzen liegen. Denn wo die einen Gemeinschaft so verstehen, dass man sich selbstverständlich von Blumengießen über gelegentliche Besorgungen bis hin zu Babysitten oder Unterstützung im Krankheitsfall hilft, möchten andere nur Gemeinschaftsräume oder Freiflächen gemeinsam nutzen.

Darüber hinaus sollte man nicht nur jetzt wissen, wie man leben möchte, sondern auch eine Ahnung davon haben, wo man sich in 10 bis 15 Jahren sieht.

Ziele und Leitbilder schweißen zusammen

Der Zusammenhalt einer Gruppe wird durch gemeinsame Ziele und Leitbilder gestärkt, denn diese sind auch in schwierigen Zeiten eine Orientierung und helfen dabei, eventuelle Konflikte zu überwinden.

Wer wohnt typischerweise in Wohnprojekten?

In der Regel entscheiden sich junge Familien und Menschen zwischen 40 und Mitte 50 für Wohnprojekte. Die einen hoffen beispielsweise, den Alltag gemeinschaftlich etwas besser organisieren und stemmen zu können, bei den anderen sind die Kinder aus dem Haus und man

sucht nach nahen und respektvollen Lebensformen mit anderen Menschen.

Wo Menschen zusammenkommen oder -wohnen, da gibt es auch Konflikte. Daher sind Menschen, die gerne reden, frühzeitig Konflikte erkennen können und auch lösen wollen besonders für Wohnprojekte geeignet. Auch sollte man bereit sein, etwas in die Gemeinschaft zu geben: Je nach Zielsetzung und Wohnform kann das Einkaufen, Kochen, Organisation, Unterhaltung, Gartenpflege, Veranstaltungen usw. sein.

Ungeeignet für Wohnprojekte sind Menschen, die einfach nur eine schöne, altersgerechte oder günstige Wohnung suchen, ohne sich weiter in die Gemeinschaft einbringen und auf die anderen einlassen zu wollen.

Frühzeitig beginnen und auch ein mögliches Scheitern des Projektes einkalkulieren

Vom Gründen einer Gruppe bis zum ersten Spatenstich kann es durch den Liegenschaftsfonds in Frankfurt inzwischen ganz schnell gehen, wenn sich eine Gruppe mit einem guten Konzept erfolgreich bewirbt. Mitunter können aber auch 5 oder mehr Jahre vergehen. Daher sollten Interessierte Zeit für das Planen und Suchen mitbringen.



Wer? Wo? Wieviel? Wichtige Grundfragen, die unbedingt geklärt sein müssen

Die Zusammensetzung der Gruppe, der Standort von Grundstück oder Immobilie und das vorhandene Geld sind entscheidende Determinanten auf dem Weg zum gemeinsamen Wohnprojekt. Die folgenden drei großen Fragen sollte man daher unbedingt klären:

Wer möchte zusammenwohnen? Sollen es ausschließlich ältere Menschen, ausschließlich junge Familien oder mehrere Generationen sein? Verfolgt man insbesondere ökologische Ziele oder ist die Integration von Behinderten, Kranken, Flüchtlingen oder Migranten ein wichtiges Ziel? Wie viele Parteien soll das Wohnprojekt umfassen? Wie viel Nähe und wie viel Distanz möchte man leben? Wie sollen gemeinschaftliche Entscheidungen getroffen werden, die für alle verbindlich sind?

Wo will die Gruppe wohnen? Eher zentral, am Stadtrand oder ländlich? Welche Infrastruktur (ÖPNV-Anbindung, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte/Apotheken, Parks/Grünanlagen, kulturelle Einrichtungen) wird benötigt?

Wie viel darf es kosten? Diese Frage braucht natürlich eine klare Antwort. Allerdings hängen am Thema Geld einige Fragen: Will man im Eigentum oder zur Miete wohnen, oder soll beides vereint werden? Soll neu gebaut werden oder im Bestand umgebaut? Wie viel Kapital kann jeder einbringen? Würde man einen Teil der eigenen Ersparnisse einem Mitbewohner für einen geringen Zinssatz zur Verfügung stellen? Wer kann Geld (zu geringen oder ohne Zinsen) für längere Zeit leihen? Soll die Wohnung eine Kapitalanlage sein/der Absicherung dienen?

Passende Rechtsform

Sind diese Fragen geklärt, dann muss auch noch die zum Wohnprojekt passende Rechtsform gefunden werden. Geeignet sind eine eingetragene Genossenschaft, eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts, ein eingetragener Verein, eine Wohnungseigentümergeinschaft oder GmbH.

Einen eigenen Plan B haben

Durchhaltevermögen und Selbstverpflichtung befördern das Projekt. Dennoch sollte man stets im Hinterkopf behalten, dass Ideen für Wohnprojekte aus verschiedenen Gründen scheitern können: Sei es, dass die Gruppe im Laufe der Zeit feststellt, dass sich ihre Ziele nicht realisieren lassen oder dass sie in der Zusammensetzung nicht realisierbar sind, sei es, dass kein passendes Grundstück oder eine Immobilie gefunden wird, was das Aus für eine Gruppe bedeutet. Daher ist es sinnvoll, flexibel zu sein und sich auch Alternativen zu überlegen.

Unterschiede gefragt: Fähigkeiten und Eigenschaften aller müssen sich ergänzen

Die Gruppe sollte nicht nur sondern muss unterschiedliche Talente und Charaktere vereinen, da für den Erfolg eines Projektes viele Eigenschaften wichtig sind: Die Phase, in der geträumt wird, ist genauso wichtig, wie die Planung, das Umsetzen oder das Feiern von gemeinsam erreichten Zielen. Für jede dieser Phasen braucht es Menschen, die diese durch ihre Eigenschaften besonders vorantreiben. Den Träumer braucht es also ebenso wie den Umsetzer, den Feierfan ebenso wie den Organisator.

Hilfe hinzuziehen und Ziele auf Tauglichkeit überprüfen

Für viele Schritte kann man auch Hilfe und Unterstützung suchen, z. B. bei Beratungsstellen und möglichen Partnern. Je nach Art des Projekts und der entsprechenden Projektfinanzierung sollten sachkundige Architekten oder Wohnungsunternehmen hinzugezogen werden, um die Realisierbarkeit und Wirtschaftlichkeit des Vorhabens zu prüfen.