

Mietgemeinschaften

Hauseigentümer:in trifft gemeinschaftliches Wohnprojekt

Wohnprojekte in Frankfurt am Main sind in fast allen Stadtteilen zu finden und von ihrer Form und Ausgestaltung sehr vielfältig. Eine Form der Wohnprojekte ist das Modell der Mietgemeinschaft. Dieses wird im Folgenden genauer dargestellt.

Wohnprojektgruppen können eine Kooperation mit Wohnungsbaugesellschaften (wie der ABG FRANKFURT HOLDING oder der Nassauische Heimstätte), Stiftungen oder privaten Wohnungsunternehmen genauso wie mit Genossenschaften eingehen. Der Aufwand für diese Form des gemeinschaftlichen Wohnens ist für alle Beteiligten gering, hat aber eine umfassende positive Wirkung für die Bewohner:innen, für das Wohnungsbaunternehmen und besonders auch für die Nachbarschaft und das Quartier, in dem das Wohnprojekt entsteht.

In der Regel mietet die Wohnprojektgruppe alle Wohnungen und Gemeinschaftsräume komplett von den Wohnungsbaunternehmen, bringt sich bei Konzeption und Detailplanung ein und darf selbst entscheiden, wer Teil des Wohnprojektes sein kann. Dies reduziert den Vermietungsaufwand des Wohnungsbaunternehmens und ermöglicht eine Belebung für das Quartier durch vielfältige ehrenamtliche Angebote der Wohnprojektgruppen.

Warum gehen Wohnungsbaunternehmen diesen neuen Schritt der Kooperation?

- Stabile Mietgemeinschaft / geringe Fluktuation im Projekt
- Angebote für bestehende Mieter:innen
- Ansprache neuer Mieter:innengruppen
- Aufbau einer stabilen Nachbarschaft durch Wohnprojektgruppe, da Verantwortungsgefühl der Hausgemeinschaft gegenüber Haus und direkter Umgebung sehr hoch
- Antwort auf die Bedürfnisse der Bevölkerung, denen die öffentliche Wohnungsbaugesellschaft verpflichtet ist
- Positionierung am Markt als Vorreiter / Imagepflege
- Innovation, neue (Arbeits-)Erfahrung, Portfolioerweiterung
- Politischer Wille
- Fördermaßnahmen für innovative Projekte nutzen

Was bedeutet die Kooperation für die Wohnprojektgruppen?

- Kürzere Planungs- und Bauphase (allerdings vor allem, wenn Mitbestimmung der Bewohnerschaft eingeschränkt ist)
- Kaum finanzielles Risiko und mehr Sicherheit
- Reduzierter zeitlicher Aufwand im Bau und bei der Bewirtschaftung der Immobilie
- Geringeres Knowhow notwendig
- Mehr Zeit für Gruppenbildung und -prozesse
- Keine finanziellen Hürden durch ansonsten benötigte Direktkredite / Förder-Genossenschaftsanteile o.ä.
- Eingeschränkte Mitbestimmung, u.a. bei architektonischen Fragen

Wie werden die Kooperationen geregelt?

Wenn von Wohnungsunternehmen, Genossenschaften oder Stiftungen das Interesse an der Zusammenarbeit mit einer Wohnprojektgruppe besteht, kann das Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V. (www.gemeinschaftliches-wohnen.de)

Eigentümer:innen bei der Suche nach Wohnprojektgruppen unterstützen. In diesem Verein sind viele Interessierte am gemeinschaftlichen Wohnen und Wohnprojektgruppen organisiert. Sie können Kontakte herstellen und den Prozess der Entstehung eines Mietmodells professionell begleiten.

Die Eigentümer:innen und die Mitglieder der interessierten Wohnprojektgruppen können sich im Folgenden dann kennenlernen und unter Begleitung des Netzwerks die Rahmenbedingungen für eine Vermietung gemeinsam besprechen und gestalten.

Zu klärende Punkte können zum Beispiel sein:

- Finanzielle Beteiligung der Gruppe (besonders Miethöhen)
- Bauliche, gestalterische, architektonische Beteiligung der Gruppe
- Ausarbeitung einer Kooperationsvereinbarung

Kooperationsvereinbarung

Die Kooperationsvereinbarung ist die wichtigste Säule im Mietmodell. In diesem gemeinsam erarbeiteten und unterzeichneten Dokument wird nicht nur der grundsätzliche Wille und Wunsch zur Kooperation festgehalten, sondern es werden auch viele Details geregelt, die im gemeinsamen Bauen und Wohnen relevant sind. Verfasst wird dies, um beide Seiten im Prozess angemessen abzusichern und sich zu diesem Mietmodell zu bekennen.

Inhalte können zum Beispiel sein:

- Präambel mit Ziel der Gruppe und des Unternehmens / der Wohnungsbaugesellschaft
- Mietkonditionen der einzelnen Wohnungen
- Vorbelegungsrecht / Vorschlagsrecht
- Nutzung des Gemeinschaftsraums bzw. von Gemeinschaftsflächen
- Mietkostenregelung (Einzelmietverträge oder Generalmietvertrag)
- Öffnung ins Quartier, Angebote des Wohnprojekts an die Nachbarschaft
- Gemeinsame Öffentlichkeitsarbeit der Wohnprojektgruppe und des Wohnungsbaunternehmens

Zeitplan

Von der Idee bis zum Einzug braucht es einige Zeit. Aus diesem Grund empfehlen wir mindestens ein Jahr einzuplanen, von der Idee bis zum Mietmodell. Zeitgleich könnte eine Kooperation zwischen Wohnungsbaugesellschaft und Wohnprojektgruppe entstehen:

1. Interesse von Eigentümer:in an Mietmodell wird mit dem Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen besprochen.
2. Informationen werden ausgetauscht, Wohnprojekte werden informiert (2 Monate).
3. Wohnprojektgruppen und Eigentümer:innen lernen sich kennen (2 Monate).
4. Verträge werden besprochen und ausgearbeitet (4 Monate).
5. Einzug der Wohnprojektgruppe.

Wichtig ist, dass schon mit dem Beginn der Planung eines Bauprojekts die Wohnprojektgruppe gefunden sein sollte. Auf diese Weise können die zukünftigen Mieter:innen angemessen eingebunden werden und alle vertraglichen Regelungen sind mit der Baufertigstellung getroffen, so dass dem Einzug nichts im Wege steht.

Beispiele in Frankfurt am Main

In Frankfurt am Main gibt es einige Wohnprojekte, welche als Mietmodell aufgebaut sind. Auf zwei möchten wir an dieser Stelle verweisen.

- Nassauische Heimstätte und anders leben – anders wohnen e.V. (<https://www.gemeinschaftliches-wohnen.de/projekte/anders-leben/>)
- ABG Frankfurt Holding und Gemeinsam am Brentanopark e.V. (<https://www.gemeinschaftliches-wohnen.de/projekte/gemeinsam-am-brentanopark/>)