

# Visionen vom Wohnen

Dokumentation der **9. Frankfurter Infobörse**

für gemeinschaftliches und genossenschaftliches Wohnen



# Impressum

Dokumentation  
zur 9. Infobörse am 26. September 2015

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- & Mietpreisentwicklung  
Katharina Flora Wagner  
Tel.: 069 212-34703  
katharina.wagner@stadt-frankfurt.de

Textbeiträge  
Monika Hillemacher

Bildnachweise  
S. 5, Stadt Frankfurt  
S. 16 - 19, Mehr als Wohnen  
S. 25 links, Prowokulta  
alle anderen Bilder: Salome Roessler

# Inhaltsverzeichnis

Treffpunkt Infobörse	5
Visionen vom Wohnen - Alte Hasen, junge Wilde	6
Kooperation als Chance	8
Traditionsreiche Idee trifft innovative Projekte	10
Rahmenbedingungen zur Zusammenarbeit	12
Vielfalt, Finanzen, Wohnvarianten: das Züricher Modell	15
Mehr Wettbewerb der Ideen, der Wohnformen	20
Gemeinsam statt einsam	24
Genossenschaftlich planen, finanzieren und bauen	27
Ansprechpartner, Wohnprojekte und Akteure	28
Das Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen	33



# Treffpunkt Infobörse

**Liebe Leserinnen und Leser,**

die Infobörse für gemeinschaftliches und genossenschaftliches Wohnen hat sich als Treffpunkt für die vielen verschiedenen Wohnprojekte in unserer Stadt und der Region etabliert. Der rege Zustrom ist ein Zeichen für das große Interesse an innovativen und vielfältigen Wohnformen. Durch den Liegenschaftsfonds hat das Thema „Gemeinschaftliches Wohnen“ weiter an Popularität gewonnen.

Ich freue mich sehr über das Engagement der Gruppen in und für die Stadt Frankfurt am Main und über die zahlreichen Initiativen, die aus den Nachbarkommunen an der Infobörse teilnehmen. Das zeigt eindrücklich, dass Wohnungspolitik nicht an der Stadtgrenze endet, sondern dass die Schaffung von ausreichendem und gutem Wohnraum von allen Kommunen in der Region gemeinsam bewerkstelligt werden muss.

Der seit Jahren angespannte Wohnungsmarkt ist eines der drängendsten Probleme der Frankfurter Stadtpolitik. Wie können und wollen wir in Zukunft wohnen? Das ist eine Frage, die viele Menschen beschäftigt. Das selbstbestimmte, gemeinschaftliche und genossenschaftliche Wohnen gibt hierauf für Viele eine Antwort. Es kann Freiräume schaffen und den Austausch im Quartier fördern. Alle Wohnprojekte – seien sie noch so unterschiedlich und unkonventionell – verbindet der Wunsch nach sozialem Miteinander. Die Erfahrungen zeigen, dass viele Menschen nicht anonym leben möchten, sondern in einer Nachbarschaft, die aufeinander Acht gibt und die auch in das umliegende Quartier wirkt. Zudem folgen genossenschaftliche Projekte nicht den Gesetzen des freien Marktes, weshalb die Mieten auf lange Sicht gesehen stabil bleiben. Das ist ein wichtiger Beitrag, um die Mieten bezahlbar zu halten.

Die Frankfurter Infobörse stand 2015 unter dem Motto „Visionen vom Wohnen“. Andreas Hofer, Architekt und Mitgründer der ersten Siedlung der Genossenschaft Kraftwerk 1 berichtete von „mehr als wohnen“, einem großen Wohnprojekt in Zürich. Der Blick in die Schweiz zeigt uns, welche Flächenpotenziale für das Wohnen genutzt werden können.

Wohnungen baut man nicht alleine. Es bedarf immer der Zusammenarbeit und der Kooperation vieler Akteure. In Zürich konnten die spannenden und großen



Projekte auch deshalb realisiert werden, weil es einen Zusammenschluss der Traditionsgenossenschaften mit den jungen Genossenschaften gibt und diese Synergien genutzt werden konnten. Auf dem Podium wurde das Thema der Kooperation zwischen Gemeinschaftlichen Wohnprojekten und Traditionsgenossenschaften deshalb lebhaft diskutiert. Nicht zuletzt, weil zwischen dem Netzwerk Frankfurt und der „Kooperation Frankfurt“ – dem Zusammenschluss der sieben Frankfurter Wohnungsgenossenschaften – eine Rahmenvereinbarung geschlossen wurde. Anders als konventionelle Unternehmen aus der Wohnungswirtschaft haben Genossenschaften keine Renditeerwartungen. Sie sind wichtige Bestandhalter und bringen ein solides Fundament und das Knowhow mit, von dem die Baugruppen profitieren können. Umgekehrt bereichern die innovativen Wohnkonzepte und Ideen der Projektgruppen die Genossenschaften. Ich wünsche mir für die Stadt Frankfurt wichtige Impulse durch die Zusammenarbeit der jungen und der traditionsreichen Genossenschaften.

Allen Leserinnen und Lesern wünsche ich eine spannende Lektüre.

**Olaf Cunitz**

**Bürgermeister, Dezernent für Planen und Bauen**

## Visionen vom Wohnen - Alte Hasen, junge Wilde

Frankfurt wächst und wächst und wächst. Wo sollen die Menschen wohnen, die in die Stadt kommen? Welche Alternativen zu den klassischen Wohnformen gibt es? Die 9. Informationsbörse für gemeinschaftliches und genossenschaftliches Wohnen bot Antworten.

Nein, Frankfurt ist nicht die Hauptstadt des gemeinschaftlichen Wohnens. „Aber wir wollen es werden“, sagt Bürgermeister und Planungsdezernent Olaf Cunitz. Das Ziel ist ehrgeizig, denn die Mainmetropole hat sowohl bei der Zahl als auch der Umsetzung von Projekten Nachholbedarf. Zur Infobörse 2014 hatte Cunitz die Wohnprojekte mit Zusage von sieben Millionen Euro zur Schaffung eines Liegenschaftsfonds überrascht. Nun, zur 9. Auflage der Infobörse, mahnte er, „sichtbare Projekte“ zu schaffen. Der Fonds kann zugunsten von Wohninitiativen Grundstücke erwerben, auf denen die Initiativen ihren Traum vom gemeinschaftlichen Wohnen realisieren können.

Interessierte im Gespräch in den Römerhallen





Impressionen von der Infobörse

Dabei geht es nicht nur ums Bauen, sondern auch um das Miteinanderleben und um soziale Kontakte als Gegenmittel zu drohender Einsamkeit. „Die Ideen zählen“, sagt Birgit Kasper vom Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen, das gemeinsam mit der Stadt Frankfurt regelmäßig zur Infobörse einlädt. Sie stellt ein wichtiges Forum dar, um sich über alternative Wohnformen zu informieren und dient Wohninitiativen aus Frankfurt und der Region als Plattform zum Erfahrungsaustausch und zur Vernetzung.

In den Römerhallen stellten mehr als 40 Initiativen ihre Ideen vom gemeinschaftlich-genossenschaftlichen Wohnen vor. Einen ganzen Samstag gaben erfahrene Projekte ebenso Auskunft wie Gründer und solche, die noch Mitglieder suchen. Das Spektrum spiegelte die Vielfalt Frankfurts: Es reichte von A wie Agora Generationenübergreifendes Wohnen über die Frauen-Wohngenossenschaft Lila Luftschloss und die chinesische Initiative Sonnenschein bis zu W wie WohnKULTUR.

Mehrere tausend Besucher nutzten das Angebot zum Dialog. An den Ständen, bei Kaffee, Kuchen und Suppe, wurden Erfahrungen ausgetauscht, Fragen zu finanziellen und rechtlichen Aspekten der Wohnprojekte gestellt und beantwortet. Ein wichtiger Punkt ist das Kennenlernen: „Ist ein Wohnprojekt überhaupt was für mich? Worauf lasse ich mich ein? Was passt zu mir? Ist gemeinschaftli-

ches Wohnen angesichts steigender Mieten eine Option?“ – darüber lässt sich in der unkomplizierten Infobörsen-Atmosphäre gut reden. „Das Interesse an alternativen Wohnformen ist ungebrochen“, freute sich Birgit Kasper. Zugleich wies Kasper auf die größte Herausforderung hin: Trotz des Liegenschaftsfonds ist es für junge Wohnprojekte schwierig, in Frankfurt am Main an geeignete und bezahlbare Grundstücke zu kommen. Um mehr Vorhaben realisieren zu können, kooperiert das Netzwerk künftig mit den traditionellen Frankfurter Wohnungsbaugenossenschaften. Auf der Infobörse wurde die Zusammenarbeit vorgestellt (siehe Text *Traditionsreiche Idee trifft innovative Projekte*, S. 10)

Vorbild für die Kooperation ist Zürich. Dort ziehen Kommune, Genossenschaften und Wohninitiativen traditionell an einem Strang. Über das Züricher System informierte der Architekt Andreas Hofer vom Projekt „mehr als wohnen“ zum Auftakt der Infobörse (siehe Interview: *Vielfalt, Finanzen, Wohnvarianten: das Züricher Modell*, S. 14). Hofer leuchtete zusammen mit dem Vorstand der Wohnbaugenossenschaft Frankfurt Wolfgang Hoffmeister, Professorin Marion Goerdts von der FH Trier und Alfons Sonderegger von der Familienhausgenossenschaft Zürich die Zukunftschancen neuer Wohnformen aus. Das Fazit: Kooperation ist der Schlüssel zum Erfolg.

## Kooperation als Chance

Auf der 9. Infobörse für gemeinschaftliches und genossenschaftliches Wohnen loteten Wohninitiativen und Genossenschaften die Chancen für eine intensivere Zusammenarbeit aus.

„Können wir miteinander?“ „Was bringt uns Kooperation?“ Diese Fragen standen unausgesprochen über der Podiumsdiskussion zur Eröffnung der Infobörse. Am Ende der Debatte stand fest: Ja, wir können miteinander, und Zusammenarbeit ist ein Gewinn für alle.

Marion Goerdt, Professorin für Städtebau und Entwerfen an der Fachhochschule Trier, skizzierte, warum es „passt“: „In den Genossenschaften ist der Gedanke des Gemeinschaftlichen tradiert. Darum sind gemeinschaftliche Projekte in den Genossenschaften gut aufgehoben.“







Vortragsprogramm im Plenarsaal im Römer

Andreas Hofer, Geschäftsleiter der Züricher Baugenossenschaft „mehr als wohnen“, veranschaulichte am Beispiel des Hunziker Areals, wie es in der Praxis funktioniert. Auf dem ehemaligen Fabrikgelände Hunziker Areal realisierten zahlreiche Menschen ihre Ideen vom gemeinschaftlichen Wohnen – sie stemmten das Mammutprojekt mit mehr als 300 Wohnungen unter dem Dach von „mehr als wohnen“. Die Offenheit der Züricher Genossenschaften für neue Wohnideen betonte Alfons Sonderegger, Präsident der Familienheim Genossenschaft Zürich: „Alte können von den Jungen lernen.“ Die Innovationskraft der Jungen in Bezug auf andere Wohn- und Lebensformen sei häufig größer als in historisch gewachsenen Genossenschaften. Diese sähen die Initiativen als belebendes Element. Und nicht zuletzt als Option, attraktiv zu bleiben und den eigenen Mitgliedern neue Wohnformen anbieten zu können, die Älteren möglichst lange ein selbstbestimmtes Leben in vertrauter Umgebung ermöglichen.

Frischen Wind, das verspricht sich ebenfalls die Kooperation der Frankfurter Wohnungsgenossenschaften von den Wohnprojekten. Ihr Vertreter Wolfgang Hoffmeister formuliert das Ziel „neue Mitglieder gewinnen“. Noch wichtiger ist der Kooperation ein politisches Anliegen, das die Genossenschaften mit den Wohninitiativen verbindet – beide streben in Gesprächen mit der Stadt um die Verteilung von Grundstücken nach mehr Gehör.

Hoffmeisters klare Ansage: „Wir wollen zum Zuge kommen bei den Grundstücken!“

Andreas Hofer regte an, die zur Verfügung stehende Fläche optimal zu nutzen. Er plädierte für dichte Bebauung. „Dichte ist wichtig für Qualität“, lautet sein Argument. In den Züricher Projekten hat jeder Bewohner im Schnitt nur 31 Quadratmeter Platz. Dafür nehmen zugunsten des Austauschs untereinander die gemeinschaftlich und öffentlich genutzten Flächen größeren Raum ein. In deutschen Wohnprojekten kommen auf jeden Bewohner durchschnittlich 45 Quadratmeter, wie Goerdt erläuterte. „Da steckt viel Diskussionsstoff drin“, konstatierte Birgit Kasper vom Netzwerk Frankfurt abschließend und lud ein, die Diskussion an den Informationsständen in den Römerhallen fortzusetzen.

## Traditionsreiche Idee trifft innovative Projekte

**Kooperation  
Frankfurt**  
Die Wohnungsbau  
Genossenschaften



Die Genossenschaftsidee stammt aus dem 19. Jahrhundert: Menschen mit wenig Geld schlossen sich zusammen und zahlten in einen Topf ein, um gemeinsam Ziele zu verwirklichen. Auf diesem Fundament entstanden neben Volks- und Raiffeisenbanken die Wohnungsbaugenossenschaften. In Frankfurt bilden die sieben größten in der Stadt seit 2015 eine Kooperation. Sie arbeitet mit dem Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen zusammen.

Wolfgang Hoffmeister von der Wohnungsbaugenossenschaft Frankfurt am Main



Genossenschaften und Wohngruppen haben ähnliche Ziele und Probleme. „Wir benötigen bezahlbare Grundstücke für bezahlbaren Wohnraum“, benennt der Sprecher der genossenschaftlichen Kooperation, Ulrich Tokarski, das verbindende Interesse. An Grundstücken mangelt es sowohl den Genossenschaften als auch den innovativen Wohnprojekten. Mit vereinten Kräften wollen sie die Stadtpolitik stärker in die Pflicht nehmen, um besser an günstiges Bauland zu kommen. Die zentrale Forderung lautet: Endlich den Stadtverordnetenbeschluss von 2006 einhalten, wonach 15 Prozent der städtischen Neubauflächen für gemeinschaftliche und genossenschaftliche Wohnprojekte ausgewiesen werden sollen. Tokarski konstatiert: „Momentan werden nicht mal die 15 Prozent eingehalten.“

Die Genossenschaften sehen auch eine ideelle Nähe zu den Wohninitiativen. Zum einen basieren die jeweiligen Strukturen auf den Gedanken von Selbstbestimmung und Selbstverwaltung. Zum anderen sind die Vorhaben auf lange Sicht angelegt, die Konzepte wirken in die Stadtteile hinein. „Die soziale Rendite geht bei beiden über das rein Monetäre hinaus“, sagt Tokarski.

Sein Kollege Wolfgang Hoffmeister, Vorstand der Wohnbaugenossenschaft in Frankfurt am Main, kam auf der Infobörse mit Wohninitiativen und Interessierten ins Gespräch. Er rückte Erfahrung und Kompetenz der Genossenschaften ins Zentrum: „Wir haben das Know-how und das finanzielle Fundament, Wohnprojekte umzusetzen.“ Außerdem seien die Genossenschaften offen für neue Ideen. Auf dieser Basis könnten partnerschaftliche Projekte entstehen, argumentierte Hoffmeister.

Es gibt erfolgreiche Beispiele. So realisierte die Gruppe „Familiensinn“ ihr Projekt auf dem Naxos-Gelände zusammen mit der Wohnbaugenossenschaft. 2014 wurde Richtfest gefeiert, inzwischen sind alle Wohnungen bezogen. Der Beamtenbauverein steht mit der Baugruppe „Gewagt“ auf dem Riedberg in den Startlöchern. Das

Projekt hat, worauf viele andere warten: ein Grundstück. „Globallokal“ und „Wohnkultur“ wollen den Traum vom gemeinschaftlichen Wohnen mit dem von Ulrich Tokarski geführten Volks- Bau- und Sparverein und der Wohnbaugenossenschaft erfüllen.

Die Kooperation aus

- Beamten-Wohnungs-Verein
  - Frankfurter Wohnungs-Genossenschaft
  - Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft der Heimatvertriebenen
  - Volks- Bau- und Sparverein
  - Wohnbau-Genossenschaft „Heimatfriede“
  - Wohnungsbaugenossenschaft der Justizangehörigen
  - Wohnbaugenossenschaft in Frankfurt am Main
- bewirtschaftet insgesamt 10.000 Wohnungen.

Das Netzwerk Frankfurt moderiert regelmäßig einen Dialog zwischen der Kooperation und interessierten Wohninitiativen.

Mehr Informationen unter

<http://www.kooperation-frankfurt.de/home/>

# Rahmenbedingungen für die Zusammenarbeit mit Wohngruppen



## 1. Präambel

In diesem Positionspapier legen die Mitglieder der Kooperation Frankfurt – Die Wohnungsbaugenossenschaften fest, unter welchen Bedingungen eine Zusammenarbeit mit Wohngruppen in Frankfurt erfolgen kann.

Grundlage ist der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 26.01.2006. Demnach wird der Magistrat u. a. beauftragt, in allen Baugebieten 15 % der städtischen Flächen für Wohngruppen und Genossenschaften zu reservieren. Außerdem richtet das Wohnungsamt eine Beratungs- und Servicestelle für Wohnprojekte ein, und die Stadt Frankfurt wird Mitglied im Verein Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen.

Begrüßt wird ausdrücklich die Absicht der Stadt Frankfurt, potenzielles Bauland zum Verkehrswert zur Verfügung zu stellen. Die Bewerbung im Konzeptverfahren bietet aus Sicht der Kooperation Frankfurt – Die Wohnungsbaugenossenschaften in der Praxis noch Anlass für Kritik, da die soziale Rendite der Traditionsgenossenschaften im Konzeptverfahren derzeit nicht ausreichend berücksichtigt wird. Denn gerade Traditionsgenossenschaften bieten aufgrund ihrer jahrzehntelangen Erfahrung eine sehr große Fachkompetenz und eigentumsähnliche Sicherheit, da Genossenschaftswohnungen nahezu unkündbar sind (nur bei schwerwiegenden Verstößen). Sozialverträgliche Nutzungsgebühren ergeben sich aus der Tatsache, dass Genossenschaften nicht renditeorientiert wirtschaften. Außerdem verwalten Genossenschaften die ihnen anvertrauten Vermögensgegenstände sehr umsichtig und gelten als äußerst insolvenzsicher.

Die Nachfrage von Wohngruppen, die gemeinsam mit den Traditionsgenossenschaften bauen möchten, steigt derzeit ständig. Chancen einer Realisierung bestehen jedoch nur dann, wenn die Genossenschaften im Vergabeverfahren auch berücksichtigt werden.

Grundsätzlich steht die Kooperation Frankfurt einer Zusammenarbeit mit Wohngruppen, die ähnliche Ziele wie die Genossenschaften verfolgen, positiv gegenüber. Allerdings sind die Wohnungsbaugenossenschaften auch ihren Mitgliedern gegenüber verpflichtet, die – unabhängig von Wohngruppen – die Errichtung von bezahlbarem Wohnraum einfordern. Den Wohnungsbaugenossenschaften liegen daher teilweise lange Wartelisten vor. Ggf. müssen sogar Aufnahmestops verhängt werden.

Auf der anderen Seite sind Wohngruppen den Wohnungsbaugenossenschaften gegenüber oftmals sehr aufgeschlossen. Deren basisdemokratische Ansätze und Selbsthilfeprinzipien decken sich vielfach auch mit den Grundsätzen von Wohngruppen.

In Anbetracht des knappen Baugrunds in Frankfurt und Umgebung sowie der damit verbundenen Marktpreisverwerfungen will die Kooperation Frankfurt mit diesem Papier auch einen Weg aufzeichnen, wie die Erwartungen beider Seiten sinnvoll und nachhaltig gemeinschaftlich erfüllt werden können.

Grundsätzlich sind alle Wohnungsbaugenossenschaften gehalten, neben gesetzlichen Vorgaben auch die eigenen Satzungsvorgaben zu berücksichtigen; keine Wohnungsbaugenossenschaft wird daher gegen ihr Statut handeln. Die Satzungen variieren zwischen den Wohnungsbaugenossenschaften und können vorab ausgehändigt werden.

## 2. Partner

Die Wohnungsbaugenossenschaften, die sich den hier formulierten Grundsätzen verpflichten, sind in der Kooperation Frankfurt – Die Wohnungsbaugenossenschaften organisiert ([www.kooperation-frankfurt.de](http://www.kooperation-frankfurt.de)).

## Rahmenbedingungen für die Zusammenarbeit mit Wohngruppen



Die hier formulierten Rahmenbedingungen gelten außerdem für Wohngruppen, die Mitglied im Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V. sind ([www.gemeinschaftliches-wohnen.de](http://www.gemeinschaftliches-wohnen.de)).

### 3. Absichtserklärung

Die Kooperation Frankfurt – Die Wohnungsbaugenossenschaften und das Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V. stimmen sich bei Bedarf über mögliche Zusammenarbeiten ab.

Auf Basis dieses Positionspapiers präsentieren die Wohngruppen ihr Konzept schriftlich und mündlich gegenüber der Kooperation Frankfurt – Die Wohnungsbaugenossenschaften. Die Mitglieder der Kooperation werden diese Bewerbung im Anschluss bewerten und mitteilen, ob und mit welcher Wohnungsbaugenossenschaft eine Zusammenarbeit in Frage kommt.

Das Ergebnis ist zunächst eine Absichtserklärung zwischen der Wohngruppe und einer Wohnungsbaugenossenschaft über die weitere Zusammenarbeit. Neben einer Beschreibung des gemeinsamen Bauprojektes sowie dessen geplanten Umfangs müssen beide Seiten verbindlich festlegen, nach welchem Schlüssel etwaige Kosten, die für Vorplanungen, Bewerbungen, Prüfungen etc. anfallen, aufgeteilt werden, sofern sich das Projekt nicht realisieren lässt.

Außerdem ist festzulegen, wie die Vorgaben bzgl. Zulassung zur Mitgliedschaft und Wohnungsvergabe zu erfüllen sind. Ggf. müssen die zum Zeitpunkt der Absichtserklärung zur Wohngruppe gehörenden Personen mit der notwendigen Anzahl an Pflichtanteilen bereits Mitglied der Genossenschaft werden.

Soweit notwendig werden die Partner gemeinsam mit der Stadt Frankfurt (Liegenschaftsfonds) auf Basis des o. g. Stadtverordnetenbeschlusses oder Dritten geeignete Maßnahmen entwickeln.

### 4. Bauprojekte

Alle Bauprojekte, die gemeinsam mit Wohnungsbaugenossenschaften entwickelt werden, erfolgen im Eigentum der Wohnungsbaugenossenschaft und liegen in deren Verantwortungsbereich. Dementsprechend werden erforderliche Grundstücke durch die jeweilige Wohnungsbaugenossenschaft erworben (Kauf, Erbpacht o. ä.).

Die zu errichtenden Gebäude und Wohnungen müssen sich bzgl. Ausstattung und Grundrissen an den Standards der jeweiligen Wohnungsbaugenossenschaft orientieren. Abweichungen – insbesondere zur Realisierung innovativer und zukunftsweisender Lösungen – sind in Abstimmung der kooperierenden Wohnungsbaugenossenschaft selbstverständlich möglich.

Insbesondere muss bei Bedarf (z. B. nach Beendigung des Projekts oder falls die Wohngruppe keine geeigneten Nachmieter findet) eine Vermietung durch die Genossenschaft ohne weitere Baumaßnahmen problemlos möglich ist. Sollten im Laufe des Mietverhältnisses oder schon in der Projektierung Umbauten außerhalb der vereinbarten Standards stattfinden, ist bei der Wohnungsbaugenossenschaft eine entsprechende Summe für den Rückbau in Genossenschaftsanteilen zu hinterlegen.

Die Unterhaltung und Instandhaltung der Gebäude und Wohnungen obliegt grundsätzlich der Wohnungsbaugenossenschaft. Zur Kostenreduzierung können allerdings in gemeinsamer Absprache einzelne Positionen der Betriebskosten in Eigenleistung durch die Wohngruppe erbracht werden.

Die Wirtschaftlichkeit der Bauprojekte muss durch die Entrichtung ausreichend hoher Nutzungsgelder (Mieten) sichergestellt sein. Eine etwaige Unterdeckung würde ansonsten zu Lasten der

## Rahmenbedingungen für die Zusammenarbeit mit Wohngruppen



Wohnungsbaugenossenschaft gehen und zu einer außerplanmäßigen Abschreibung führen. Die Wohnungsbaugenossenschaft wird ihre – nach anerkannten Regeln der Wirtschaftsprüfung aufgestellte – Kostenkalkulation unter Berücksichtigung aller Aufwands- und Ertragsposten gegenüber der Wohngruppe transparent darlegen.

Gemeinschaftlich zu nutzende Bereiche oder Wohnungen können bei Bedarf vorgesehen werden. Allerdings sind diese entsprechend in die Kostenkalkulation einzubeziehen und auf die Nutzungsgebühren umzulegen. Außerdem müssen diese Bereiche sich mit vertretbarem Aufwand in vermietbaren Wohnraum (eigene Wohnung oder Zusammenlegung mit einer Wohnung) umwandeln lassen, sofern sie nicht mehr benötigt werden.

### 5. Mitgliedschaft und Wohnungsvergabe

Gemäß den Vorgaben von GenG und Satzung sind vor dem Abschluss von Nutzungsverträgen bestimmte Anforderungen zu erfüllen.

Grundsätzlich werden Nutzungsverträge nur zwischen den jeweiligen Nutzern (natürliche Personen) und der Wohnungsbaugenossenschaft abgeschlossen. Alle Nutzer müssen vor Abschluss des Nutzungsvertrags Mitglied der Wohnungsbaugenossenschaft werden und die gemäß der jeweiligen Vergaberichtlinie (Bestandteil der Satzung) notwendigen Genossenschaftsanteile zeichnen. Die Aufnahme in die Genossenschaft bedarf generell der Genehmigung des Vorstands.

Verantwortlich gegenüber der Genossenschaft sind immer die jeweiligen Nutzer.

### 6. Mitsprachemöglichkeiten

Im Sinne einer partnerschaftlichen Zusammenarbeit und vor dem Hintergrund der Selbstverwaltung vereinbaren beide Seiten im Vorfeld Regelungen zur Mitsprache für die Wohngruppe.

Da die Bauprojekte i. d. R. von den Wohnungsbaugenossenschaften nicht ausschließlich nur für Mitglieder einer Wohngruppe getätigt werden, ist ebenfalls im Vorfeld festzulegen, welche Wohnungen durch die Wohnungsbaugenossenschaft frei vergeben werden können. Hierbei sind ggf. bauliche Maßnahmen zur Trennung der unterschiedlichen Hausgemeinschaften vorzusehen (z. B. separate Hauseingänge).

Die Wohngruppe ist – sowohl bei Erst- als auch Folgevermietungen – grundsätzlich für die Bewerbersuche für die ihr zugeordneten Wohnungen verantwortlich und hat bei der Interessentenauswahl ein entsprechendes Vorschlagsrecht. Die Wohnungsbaugenossenschaft kann von der Wohngruppe die Formulierung von verbindlichen Vergabekriterien verlangen.

Für die direkt durch die Wohnungsbaugenossenschaft zu vergebenden Wohnungen sind diese Vergabekriterien dann auch zu berücksichtigen, wobei grundsätzlich jedoch die Vergaberichtlinien der Wohnungsbaugenossenschaft als Bestandteil der Satzung immer Vorrang haben.

Aufgrund der o. g. Vorgaben bzgl. Mitgliedschaft und Wohnungsvergabe bedarf dieser Vorschlag trotzdem immer noch der Zustimmung des Vorstandes der Wohnungsbaugenossenschaft. Dieser legt sein Veto jedoch nur dann ein, wenn schwerwiegende Gründe gegen eine Aufnahme in die Genossenschaft sprechen.

Wohngruppe und Wohnungsbaugenossenschaft vereinbaren außerdem einen Zeitraum, ab dem die Zuständigkeit der Bewerbersuche zur Vermeidung unnötigen Leerstands – einmalig oder dauerhaft – auf die Wohnungsbaugenossenschaft übergeht.

Frankfurt am Main, den 26.05.2015



Andreas Hofer auf der 9. Infobörse

## Vielfalt, Finanzen, Wohnvarianten: das Züricher Modell

Interview mit Andreas Hofer, Geschäftsleitung Bau der Genossenschaft „mehr als wohnen“, Zürich

**Herr Hofer, wenn Sie Zürich und Frankfurt vergleichen: Was haben beide Städte gemeinsam?**

Andreas Hofer: Zürich ist eine reiche Stadt, Frankfurt ist eine reiche Stadt. In beiden Städten dominiert der Finanzsektor die Wirtschaft. Beide Städte wachsen, beide haben wenig Platz. Und in beiden Städten stellt sich die Frage, wie wir günstigen Wohnraum sichern und neu schaffen können, damit die Städte für alle Schichten zugänglich und lebenswert bleiben. Schlussendlich geht es um nachhaltige Strategien für die Stadtentwicklung.

**Was kann Frankfurt beim Thema gemeinschaftliches Wohnen von Zürich lernen?**

Hofer: Frankfurt kenne ich nicht so gut, um das zu beurteilen. Zum gemeinschaftlichen Wohnen kann ich sagen, wie es in Zürich aussieht.

**Dann beschreiben Sie uns bitte die Züricher Besonderheiten.**

Hofer: Zu den Rahmenbedingungen gehört eine über lange Zeit entwickelte intensive Zusammenarbeit zwischen der Stadt und den Genossenschaften. Diese beruht auf mehreren städtischen Beschlüssen, welche bis auf ein Gesetz aus dem Jahre 1907 zurückgehen. Die wichtigsten Förderinstrumente sind die Landabgabe an Genossenschaften, das heißt, wenn die Stadt Zürich ein Grundstück verkaufen will, muss sie es den Genossenschaften im Baurecht anbieten, und Hilfen bei der Finanzierung, welche es einer Genossenschaft ermöglichen mit wenig Eigenkapital zu bauen.

**Wie werden die Projekte denn finanziert?**

Hofer: Die Stadt beteiligt sich am Kapital der Genossenschaft, indem sie Anteilscheine kauft – und viel wichtiger –, sie gewährt der Genossenschaft nach Prüfung des Projekts ein Darlehen aus der städtischen Pensionskasse. Finanziell so gestärkt, kann die Genossenschaft den Rest der Investition über normale Hypotheken von Geschäftsbanken finanzieren. In Zürich haben wir derzeit 130 Genossenschaften. Ihnen gehören rund zwanzig Prozent der Mietwohnungen. Die Stadt selber besitzt circa sechs Prozent aller Mietwohnungen.

**Sie haben gerade die zentrale Rolle der Genossenschaften auf dem Wohnungsmarkt angesprochen. Hierzulande blühen die Genossenschaften fast im Verborgenen, verglichen mit anderen Wohnungsunternehmen. Warum sind Genossenschaften in Zürich präsenter? Gerade beim gemeinschaftlichen Wohnen?**

Hofer: In den zwanziger Jahren des vorigen Jahrhunderts entwickelte sich eine Arbeitsteilung zwischen der Kommune und den Genossenschaften: Die Kommune kümmert sich um die Infrastruktur und die wirklich Bedürftigen, die Genossenschaften übernehmen den Wohnungsbau für den unteren Mittelstand. So entstand ein lebendiges System unterschiedlichster Genossenschaften, die demokratisch verfasst sind, den Staat wenig kosten, ihn durch tiefe Mieten bei







der Sozialhilfe entlasten und für die Durchmischung in den Quartieren sorgen. Diese traditionellen Genossenschaften zeichneten sich nicht unbedingt durch Experimente und besonders gemeinschaftliche Wohnformen aus. Das System bildete aber den Ausgangspunkt für Genossenschaftsneugründungen in den 1990 iger Jahren, welche sich neuen gesellschaftlichen und ökologischen Themen annahmen.

#### **Welche neuen Themen sind das zum Beispiel?**

Hofer: Dazu gehört zum Beispiel die Vielfalt der Haushaltsformen als zeitgemäße Interpretation des demografischen Wandels, die in unseren Projekten umgesetzt wird. Der kommerzielle Faktor wie Gewerbe, ein Café und Geschäfte, der sich auch im Namen von „mehr als wohnen“ widerspiegelt, kommt ebenfalls zum Tragen und wirkt belebend. Die Genossenschaften haben in diesen Fragen in den vergangenen Jahren eine Vorbildrolle übernommen, die breit – und über Zürich hinaus – beachtet wird.

#### **Was braucht gemeinschaftliches Wohnen noch zum Erfolg?**

Hofer: Mut zur Größe, Mut zur Dichte in den Projekten. In Deutschland spüre ich eine Tendenz zur kleinen gemütlichen Nische. Das mag aus schlechten Erfahrungen mit großen Wohnungsgesellschaften rühren. Das kleinste Programm für gemeinschaftliches Wohnen braucht nach unserer Erfahrung eine Mindestgröße von 30 Einheiten und 90 Leuten, um eine Vielfalt an Wohnungstypen und Grundrissen abzubilden.

#### **Warum sind diese Varianten notwendig?**

Hofer: Die unterschiedlichen Zuschnitte ermöglichen es, sich intern besser zu bewegen, wenn die Lebenssituation sich ändert. Bei uns gibt es Belegungsvorschriften: Wenn die Kinder ausgezogen sind, dürfen zwei Personen keine vier Zimmer mehr haben. Die Zuschnitte erlauben Ersatzangebote innerhalb der Projekte.



### **Und was verstehen Sie unter Dichte?**

Hofer: Mehr Wohnungen auf kleinerer Fläche. In Deutschland und der Schweiz beträgt die durchschnittliche Wohnfläche pro Person mehr als 45 qm. Wir versuchen in unseren Projekten, die Wohnflächen bei ungefähr 35 qm zu halten. Dies reduziert die Wohnkosten und ermöglicht auch öffentliche und gemeinschaftliche Nutzungen, welche über die Projekte hinaus den Quartieren zugute kommen.

### **Ist gemeinschaftliches genossenschaftliches Wohnen eine Idee für Jedermann?**

Hofer: Nicht für jedermann jederzeit. Wir alle durchleben in unserer Wohnbiographie unterschiedliche Phasen mit unterschiedlichen Ansprüchen an das Wohnumfeld und die Gemeinschaft. In fast der Hälfte aller Haushalte in Zürich lebt heute nur eine Person. Dies ist auch eine Folge einer älter werdenden Gesellschaft. Vor allem hier sehen wir ein großes Potenzial für neue Formen des gemeinschaftlichen Zusammenlebens und für neue Wohntypen. Diese Prozesse brauchen aber Zeit. In vielen unserer gemeinschaftlich gruppierten, kleineren Wohnungen leben heute jüngere Menschen, Alleinerziehende und Selbständige. Wenn man so will, ist es eine Art Probewohnen mit Perspektive auf eine Alten-WG.

### **Welche Hinweise würden Sie Frankfurter Projekten mit auf den Weg geben?**

Hofer: Habt den Mut zu urbanem Wohnen mit ausreichend vielen Einheiten, die Flexibilität ermöglichen!

## mehr als wohnen

Die Züricher Baugenossenschaft „mehr als wohnen“ ist eine Gründung von mehr als 30 bereits bestehenden Wohnungsbaugenossenschaften. Die Genossenschaft der Genossenschaften besteht seit 2007. Sie hat im Norden Zürichs ein Großprojekt realisiert, das 2015 von 1200 Menschen bezogen wurde: Auf der Industriebrache Hunziker Areal bilden 370 Wohnungen, ein kleines Hotel, Gewerbeflächen und eine gemeinschaftliche Infrastruktur ein neues Quartier. Unterschiedlichste Wohntypen vom Studio bis zur Großwohngemeinschaft ergänzen die Familienwohnungen. Das Quartier ist nach sozialen, ökologischen und ökonomischen Kriterien gebaut. In einem partizipativen Prozess bezog die Genossenschaft zunächst die Öffentlichkeit und dann zusehends auch die zukünftigen Mieter ein. Die Mieten für eine 105 qm große 4,5-Zimmerwohnung liegen um die 2000 Euro, was – gemessen an Züricher Verhältnissen – sehr günstig ist.  
<http://www.mehralswohnen.ch/home.html>





Birgit Kasper moderiert das Podium

## Mehr Wettbewerb der Ideen, der Wohnformen

Interview mit  
Birgit Kasper,  
Netzwerk Frankfurt für  
gemeinschaftliches  
Wohnen e.V.

**Frau Kasper, Andreas Hofer, einer der Mitbegründer des Züricher Projekts „mehr als wohnen“ hat kritisiert, in Deutschland sehe er einen Trend zur gemütlichen, kleinen Nische und Frankfurt wünscht er mehr Mut zur Größe und Dichte bei gemeinschaftlichen Wohnmodellen. Teilen Sie Hofers Beobachtung?**

Birgit Kasper: Ja, in der Vergangenheit waren es gerade in Frankfurt vor allem einzelne, kleinere Gruppen, die mit viel Ausdauer ihre Nische fanden und ein gemeinschaftliches Wohnprojekt realisieren konnten. Auch auf dem Naxosgelände sind die einzelnen Parzellen durch die städtebauliche Rahmenplanung so dimensioniert worden, dass die einzelnen Projekte sehr übersichtlich sind – immerhin gibt es dort aber fünf Projekte in unmittelbarer Nachbarschaft, wo sich jetzt schon ein anderes Raumgefühl als in den benachbarten Wohnblöcken einstellt. Aber die bisher realisierten Projekte spiegeln nicht den Bedarf wider. Die 24 aktuell beim Netzwerk registrierten und auf der Suche nach einer Liegenschaft

befindlichen Wohninitiativen wollen vor allem Projekte mit 15 bis 25 Wohnungen, einzelne sogar über 30 Wohnungen realisieren. Aber das ist im Vergleich zu den Züricher Projekten immer noch relativ klein.

**Warum scheuen ausgerechnet gemeinschaftliche Wohnprojekte vor vielen Einheiten auf engem Raum zurück, während doch sonst in der Stadt angesichts knapper Fläche eng gebaut wird?**

Kasper: Anders als in Zürich, wo sich in den letzten Jahrzehnten eine entsprechende Wohnkultur mit neuen Qualitäten entwickeln konnte, gibt es in Frankfurt noch keine entsprechenden guten Beispiele. Die Züricher Projekte schaffen neue, clevere Raumprogramme und vielfältige gemeinschaftliche Raumnutzungen innerhalb der Gebäude. Bei solchen Möglichkeiten fällt es nicht schwer, den privaten Flächenkonsum auf das Nötigste zu beschränken. „Luxus und Vielfalt durch Teilen“ ist dabei die Maxime. Leider sind solche Raum-Erlebnisse kaum zu beschreiben oder überzeugend zu vermitteln – man muss es selbst wahrnehmen. Wir sind es nach wie vor gewohnt, dass die Qualität von Wohnungen direkt von der Anzahl der Quadratmeter einer Wohnung abhängt. Weniger Fläche gilt daher zunächst als Verzicht und Einschränkung. Bei einer klassischen Aufteilung in private Wohnräume und Verkehrsflächen im Gebäude, wie z.B. beim aktuellen Trend der Mikro-Apartments, trifft dies ja auch zu. Aber wenn man in größeren gemeinschaftlichen Wohnprojekten selbst erlebt, welche Vielfalt an Räumen man dort „nutzen statt besitzen“ kann, ist dies sehr überzeugend und wird Sichtweisen dauerhaft ändern – da bin ich sicher, denn das hat auch meine Zweifel beseitigt.

**Was muss sich in den Köpfen von Gesellschaft und Politik bewegen, um gemeinschaftliches, genossenschaftliches Wohnen stärker voranzubringen?**

Kasper: Ich kann nur jedem empfehlen, sich solche Konzepte genauer anzuschauen oder möglichst einmal zu besuchen. Aber selbst wenn man für sich selbst feststellt: „Für mich wäre das nichts“, dann erwarte ich doch die Anerkennung, dass neue Wohnformen für einige Lebensphasen sinnvolle Rahmenbedingungen bieten. Das alte Credo vom Wohnungsmarkt, der schon alles richten wird und der Rückzug der öffentlichen Hand aus der Steuerung der Wohnraumversorgung in den letzten Jahrzehnten hat zu den sich immer weiter zuspitzenden Problemen geführt. Verteuerung und Knappheit von Wohnraum kam ja nicht über Nacht. Dagegen sind beispielsweise genossenschaftliche Wohnformen und Beteiligung der Bewohnerinnen und Bewohner bei der Planung bewährte Methoden, dauerhaft bezahlbaren und bedarfsorientierten Wohnraum zu schaffen.

**Die Infobörse bietet den Projekten ein Forum sich auszutauschen und öffentlich zu präsentieren. Ansonsten werden die Projekte kaum wahrgenommen. Woran liegt das, und was sollte sich ändern?**

Kasper: Eine großartige Gelegenheit für alle, gemeinschaftliche Wohnprojekte wahrzunehmen, ist die Ausstellung DAHEIM – Bauen und Wohnen in Gemeinschaft, die im Deutschen Architekturmuseum bis Ende Februar 2016 läuft und ein sehr gutes Begleitprogramm hat. Im Ausstellungskatalog findet sich die ganze Bandbreite an guten Beispielen für gemeinschaftliche Wohnprojekte. Insofern tritt im Moment gerade der innovative baulich-räumliche Aspekt der Projekte

in den Vordergrund. Was danach wieder stärker beachtet werden sollte, ist der Planungsprozess. Ich finde es immer wieder sehr beachtlich, wenn sich einzelne Interessierte zusammenschließen, Konsens erarbeiten und gemeinsam ein Konzept auf die Beine stellen. Dieses Engagement muss künftig eine angemessene Wertschätzung erfahren.

**Gibt es Investoren, die stärker eingebunden werden sollten und ungenutztes Potenzial?**

Kasper: Die intensivere Zusammenarbeit zwischen den Wohninitiativen, dem Netzwerk und den Traditionsgenossenschaften ist ein großer und erfreulicher Fortschritt. Diese Genossenschaften treten ja in diesem Sinne als Investoren auf, die gute, sichere und auf Dauer bezahlbare Wohnbedingungen schaffen wollen. Sie sind Bestandhalter und unterscheiden sich von den Investoren, für die die Produktion von Wohnraum ein Geschäftsmodell zur Maximierung von Rendite ist. Darüber hinaus sind für uns auch immer wieder private Eigentümer interessante Partner, die ein Grundstück oder ein Gebäude besitzen. Wenn sie sich für ein gemeinschaftliches Wohnprojekt als Mieter entscheiden, können sie sicher sein, dass pfleglich mit ihrer Immobilie umgegangen wird. Hier überlegen wir gerade, wie wir das Thema bei den Einzeleigentümern bekannter machen können.

**An der Infobörse beteiligten sich an die 40 Initiativen. An Ideen für gemeinschaftliches Wohnen mangelt es also offenbar nicht in Frankfurt und Umgebung. Aber die Umsetzung stockt. Wo hakt es?**

Kasper: Neben den Wohninitiativen und Wohnprojekten sind auch Vereine und Ämter auf der Infobörse. Hier funktioniert die Vernetzung sehr gut. Der Flaschenhals in Frankfurt und der Region ist und bleibt auf weite Sicht die Verfügbarkeit von Liegenschaften. Hier besteht ein massiver und ungleicher Wettbewerb, weil die Wohninitiativen gegenüber den professionellen Projektentwicklern und Investoren kaum eine Chance haben. Solange dies als gegeben angesehen wird, ändert sich an dem Ungleichgewicht nichts. Hoffnung besteht allerdings, wenn mit dem im Aufbau befindlichen Liegenschaftsfonds künftig Liegenschaften nach dem Konzeptverfahren – und nicht mehr ausschließlich per Höchstpreis – vergeben werden. Hier haben Städte wie beispielsweise Hamburg und Tübingen sehr gute Erfahrungen gemacht und ich hoffe sehr, dass demnächst auch erste Projekte in Frankfurt auf den Weg gebracht werden.

**Wie wird Frankfurt Hauptstadt des gemeinschaftlichen Wohnens?**

Kasper: Meiner Ansicht nach sieht man in Frankfurt im Moment gut das Resultat eines Verdrängungswettbewerbs bei der Wohnraumproduktion. Nur noch wenige Akteure dominieren die Neubautätigkeit in der Stadt. Meine Vision wäre, dass wieder mehr Wettbewerb möglich ist. Und zwar mehr Wettbewerb

der Ideen, der Wohnformen, ob gemeinschaftlich, mit Clustergrundrissen, mit unterschiedlichen Standards, große Wohnungen, kleine Wohnungen... und vor allem auch in allen verschiedenen Rechtsformen: Genossenschaften, Baugemeinschaften, Vereine, Haushaltsgemeinschaften, Eigentümergemeinschaften usw. Ich glaube nicht, dass Frankfurt den Vorsprung anderer Städte aufholen und zur Hauptstadt des gemeinschaftlichen Wohnens werden kann. Aber es können die Rahmenbedingungen geschaffen werden hin zu mehr und vielfältiger Bau- und Wohnkultur und städtebaulicher Qualität, anstatt zu ganzen Quartieren aus einem Guss. Dichte, Nutzungsvielfalt und angemessene Parzellierung sind die Zutaten, die zu Urbanität führen und lebenswerte Stadtteile auszeichnen. Das ist es, was zählt.



#### Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.v.

Das 2005 gegründete Netzwerk fungiert als Koordinations- und Beratungsstelle für gemeinschaftliches Wohnen in Frankfurt. Das Netzwerk ist Ansprechpartner sowohl für interessierte Bürger als auch für Wohnprojekte und -initiativen. Es hat außerdem die Aufgabe, gemeinschaftliche Wohnformen strategisch weiterzuentwickeln. Die Beratungsstelle lädt regelmäßig zur Infoveranstaltungen und Besuchen von Wohnprojekten ein (Themen, Termine: <http://www.gemeinschaftliches-wohnen.de/aktuell/termine/>). Die Stadt Frankfurt unterstützt die Beratungsarbeit finanziell.

Dem Netzwerk für gemeinschaftliches Wohnen gehören rund 50 Gruppen an. Von ihnen haben 16 bereits Projekte verwirklicht, 10 besitzen bebaubare Grundstücke, weitere 24 Projekte suchen ein Grundstück. Das Netzwerk ist als Verein organisiert. <http://www.gemeinschaftliches-wohnen.de/service/ueber-uns/>



Gemeinschaftsstand der realisierten Wohnprojekte

## Gemeinsam statt einsam

Das Wohnprojekt Prowokulta besteht seit mehr als zwanzig Jahren. Die Bewohner sind also alte Hasen in Sachen alternative Wohnformen. Die Hausgemeinschaft ist bunt gemischt und ein Spiegelbild der Frankfurter Gesellschaft: Menschen aus verschiedenen Nationen und Berufsgruppen, Familien, Singles, Kinder, Ruhestandler. Was sie eint, „ist ein Gefühl des Miteinanders, das Gefühl, man könnte einfach mal hingehen zum Nachbarn, sich gegenseitig helfen und unterstützen“, sagt Isil Tarkan-Hofmann. Sie lebt mit ihrer Familie seit elf Jahren in einer der Prowokulta-Wohnungen auf dem Frankfurter Berg.

Die 18 Wohnungen entstanden auf einem ehemals von den Amerikanern genutzten Kasernengelände. Die Räume gehören inzwischen der Wohnheim GmbH, einer Tochter der städtischen Wohnungsbaugesellschaft ABG FRANKFURT HOLDING. Prowokulta hat die Wohnungen von der Wohnheim GmbH gemietet und ein Belegungsrecht vereinbart. Dies sichert dem Wohnprojekt weitgehende Autonomie.

Das gemeinschaftliche Zusammenleben verlangt Projekt-Bewohnern Einiges ab. „Man muss sich einbringen“,

nennt Tarkan-Hofmann eines der Gebote. Für die Mitglieder von Prowokulta bedeutet das zum Beispiel, sich regelmäßig zum Plenum zu treffen. Dort werden interne Dinge besprochen und entschieden. Dazu zählt neben dem Verteilen von Aufgaben auch die Aufnahme neuer Mitglieder, denn die Bewohner bestimmen selbst, wer einziehen darf. Bewerber stellen sich im Plenum vor. „Interessenten müssen sich im Klaren sein, dass sie in eine Gruppe hineinkommen, die Erwartungen hat“, weiß Tarkan-Hofmann aus eigener Erfahrung. Das Aufeinandertreffen von gewachsenen Strukturen wie bei Prowokulta und dem frischen Wind der Neulinge führt mitunter zu Missverständnissen. Dann ist Kommunikationsfähigkeit gefordert.

### Knackpunkte und Lösungen

Gegenseitige Erwartungen sind ein häufiger Knackpunkt in Wohnprojekten. Denn die Frage nach dem Beitrag des Einzelnen für die Gemeinschaft kommt immer wieder auf. Tut der eine genau so viel wie ich oder bin ich



hier der Einzige, der etwas macht? Zählt das Erledigen von Schriftkram genau so viel wie das Organisieren von Festen? „Da muss man sich zusammenraufen“, antwortet Tarkan-Hofmann auf solche Fragen. Abstimmungen innerhalb einer Gemeinschaft, etwa über die Aufnahme neuer Mitbewohner, bergen ebenfalls Konfliktpotenzial. Gängig ist, dass die Gruppe festlegt, mit welchen Mehrheiten sie ihre Entscheidungen trifft. Das kann lange Diskussion bedeuten und die Geduld der Mitglieder auf eine harte Probe stellen.

Menschen, die den Einzug in ein gemeinschaftliches Wohnprojekt planen, sollten sich vorab einen möglichst umfassenden Eindruck vom Projekt und ihren potenziellen Mitbewohnern machen. „Zeit lassen und gucken, ob Sympathie da ist“, empfiehlt Tarkan-Hofmann als Leitlinie sowohl für die Suche nach dem passenden Dach über dem Kopf als auch für das Kennenlernen – die Chemie sollte stimmen, damit der Umgang miteinander später klappt. Ob es ein Projekt mit vielen Mitbewohnern, Gemeinschaftsräumen und Aktivitäten sein soll oder ein eher kleineres Vorhaben, will ebenfalls gut überlegt sein und setzt viel Selbsterkenntnis voraus. Probewohnen eingeschlossen.

Die im Netzwerk Frankfurt zusammengeschlossenen Projekte bieten eine Auswahl an unterschiedlichen Wohnmöglichkeiten an. Bei den Senioren der „Preungesheimer Ameisen“ gibt es Einheiten von 43 Quadratmeter an aufwärts, einen Gemeinschaftsraum und einen Garten. Bei Prowokulta sind die Räume deutlich größer. Prowokulta bietet auch Räume für WGs und Familien. Die Wohnungen sind auf zwei Häuser verteilt, die Bewohner teilen sich einen Garten mit Platz für die Kinder, Gemüsebeeten und Obstbäumen. In den alternativen Wohnmodellen ist ein Gefühl der Verbundenheit gewachsen – nicht nur untereinander, sondern auch mit der Nachbarschaft. Alles in allem „ist das sehr gut gegen Einsamkeit“, sagt Isil Tarkan-Hofmann.

Diese Erfahrung deckt sich mit Beobachtungen der Stadt Frankfurt. Denn vor allem Senioren wollen sich ein großes Maß an Selbstständigkeit bewahren und möglichst in vertrauter Umgebung leben statt im Heim. Wohnprojekte sind daher willkommen: Die Gemeinschaft ermöglicht ein weitgehend selbstbestimmtes Leben und hilft gegen das Alleinsein.

links: Wohnprojekt Prowokulta, rechts: Isil Tarkan-Hofmann von Prowokulta





## Genossenschaftlich planen, finanzieren und bauen

Im jungen Projekt „BeTrift Niederrad“ ist gemeinschaftliches Leben bis ins hohe Alter zentraler Teil des Konzepts. In der Gruppe haben sich überwiegend Menschen der Generation 50plus zusammengefunden, um den Bau von 50 Wohnungen zu planen. „Wir wollen barrierefrei bauen, mit Wohnungen für Pflegepersonal und Gäste“, umreißt Joachim Lölhöfel vom Vorstand der Genossenschaft das Vorhaben. Auf der Infobörse suchen er und Mitglieder der Genossenschaft weitere Interessenten. Sie sollen „sich nicht ins gemachte Nest setzen, sondern ihre Ideen einbringen.“ Engagement sei gefragt, Respekt vor den anderen auch. „Ein Wohnprojekt ist eine Interessensgemeinschaft sehr unterschiedlicher Menschen, die gemeinsam das Bauen nach eigenen Vorstellungen entdecken. Das ist für viele eine ganz neue Erfahrung“, sagt Lölhöfel. BeTrift Niederrad ist unter dem Dach der Wohngenossenschaftlich organisiert. Die Mitglieder bringen 500

Joachim Lölhöfel von der Wohngenossenschaft



Euro pro Quadratmeter ihrer Wohnfläche in die Genossenschaft ein. Dafür erhalten sie Anteile an der Genossenschaft und den Anspruch auf eine Wohnung mit Dauerwohnrecht. Zusätzlich kalkulieren die Genossen mit zehn Euro Monatsmiete pro Quadratmeter für die zwischen 50 und 120 Quadratmeter großen Wohnungen. Mitmachen kann selbstverständlich auch, wer die Geschäftsanteile in der genannten Höhe nicht einzahlen kann: ein Teil der Wohnungen soll gefördert werden. Das bedeutet dann auch eine geringere Miete.

Über den Zuschnitt der Wohnungen entscheiden die künftigen Bewohner mit; die Grundrisse können variabel sein. Im Gegenzug für ihren finanziellen Beitrag erhalten die Mitglieder lebenslanges Wohnrecht. Falls jemand auszieht oder stirbt, ist vorgesehen, dass die Geschäftsanteile erstattet werden.

Jetzt „geht die Entwicklung endlich Richtung Bauantrag“, freut sich Lölhöfel. Die Idee zu „BeTrift“ entstand bereits 2010, erst 2014 konnte die Genossenschaft einen Erbpachtvertrag mit der Stadt über das Grundstück an der Triftstraße unterschreiben. Mittlerweile planen über 30 Mitglieder auf regelmäßigen Treffen ihr zukünftiges Zuhause. In die restlichen Wohnungen sollen möglichst viele Familien und Alleinerziehende einziehen können. „Gemeinschaftliche Wohnprojekte sind der Gegenentwurf zu unserer schnelllebigen Zeit. Wir haben im Unterschied zu vielen anderen Projekten ein Grundstück und nutzen die kommenden Monate, um neue Mitglieder zu werben.“ Und um weiter an den Plänen zu feilen. Denn von „BeTrift“ sollen auch die Menschen in Niederrad profitieren. Ein Quartierscafé soll einziehen und zum Anziehungspunkt werden, außerdem soll es betreutes Wohnen für Jugendliche geben.

# Ansprechpartner, Wohnprojekte und Akteure

## Infobörse 2015

### Projekte und Initiativen

#### **Agora eG - Generationenübergreifendes Wohn- und Lebensprojekt\***

Tel: 06151 31 31 94

agora@agora-da.de

Ansprechpartnerin: Tamara Krutschau

#### **ANDERS LEBEN - ANDERS WOHNEN E. V.\***

Tel: 06109 37 63 96

andersleben-anderswohnen@web.de

Ansprechpartnerin: Renate Rütten

#### **BeTrift Niederrad\***

Tel: 06101 59 70 171

ruedf@gmx.de

Ansprechpartner: Franz Otto Rüd

#### **Bornberg**

Tel: 0171 655 85 45

verwalter.hg@gmail.com

Ansprechpartner: Gerhard Thiel

#### **Chinesisches Wohnprojekt „Sonnenschein“**

Tel: 069 29 82 406

gabriella.zanier@caritas-frankfurt.de

Ansprechpartnerin: Gabriella Zanier

#### **CREATIV-HAUS Offenbach**

Tel: 0172 67 96 224

info@creativ-haus-offenbach.de

Ansprechpartner: Josef Krzyzanek

#### **geMAINSam -**

#### **gemeinschaftlich wohnen in Frankfurt e.V.**

Tel: 02772 51 517

post@geMAINSam-wohnen.de

Ansprechpartnerin: Angelika Diringer-Seithner

#### **Gemeinschaftliches Wohnen mit Generationen**

Tel: 06101 582225

fam.hengstermann@gmx.de

Ansprechpartner: Karl-Ludwig Hengstermann

#### **GEWAGT e.V.\***

Tel: 069 67 87 929

uguck@arcor.de

Ansprechpartnerin: Ulrike Guck

#### **GlobaLokal e.V.**

Tel: 0176 56 75 28 07

mathias.sommer@GlobaLokal.org

Ansprechpartner: Mathias Sommer

#### **Metropol e.V.**

Tel: 069 59 56 01

glaser@nglaser.de

Ansprechpartner: Norbert Glaser-Flechtsenhar

#### **Lila Luftschloss e.G. - Bauen von Frauen für Frauen\***

Tel: 069 70 19 48

info@lilaluftschloss.de

Ansprechpartnerin: Anne Lamberjohann

#### **NAHbarschaft e.V.**

Tel: 06192 20 03 04 5

info.nahbarschaft@web.de

Ansprechpartnerin: Elly Zink

#### **Patchwork - Wohnen Maintal**

Tel: 06109 66 252

ludwig.weiler@web.de

Ansprechpartner: Ludwig Weiler

**Preungesheimer Ameisen e.V.\***

Tel: 069 54 52 10  
cchanka@t-online.de  
Ansprechpartnerin: Christiana Hanka

**Projektgruppe Dialog**

Tel: 069 462179  
HeikeFarr@web.de  
Ansprechpartnerin: Heike Farr

**ProWoKultA e.V.\***

Tel: 0174 89 22 267  
vorstand@prowokulta.de  
Ansprechpartner: Andreas Hofmann

**Raum X- Hausgemeinschaft in zentraler Lage**

Tel: 06192 8681  
pat.bruni@gmx.de  
Ansprechpartnerin: Patrizia Bruni

**Sen-Se e.V. - Realisiertes Projekt in Niederursel\***

Tel.: 0170 211 61 22  
info@sen-se-ev-frankfurt.de  
Ansprechpartnerin: Roswitha Hill

**Taunussteiner Höfe e.V.\***

Tel: 06128 95 14 28  
taunussteinerhoefer@aol.de  
Ansprechpartnerin: Marianne Nicolin-Eismann

**W.I.R - Wohnen auf Naxos e.V. \***

Tel: 069 55 17 06  
W.I.R@lilaluftschloss.de  
Ansprechpartnerin: Margot Neubauer

**Wohngeno e.G.**

Tel: 069 70 72 141  
info@wohngeno.de  
Ansprechpartner: Joachim Lölhöfel

**Wohnikum Seligenstadt eG**

Tel: 06168 77 00 859  
info@wohnikum.de  
Ansprechpartner: Frank Jessen

**WohnKULTUR e.V.**

Tel: 069 46 00 67 90  
wohnkultur-frankfurt@gmx.de  
Ansprechpartnerin: Birgit Clemens

\* fertiggestellte oder im Bau befindliche Projekte

## Vereine und soziale Organisationen

---

### **FORUM für Gemeinschaftliches Wohnen Regionalstelle Hessen**

Tel: 06421 22 545

fgwa.hessen@web.de

Ansprechpartner: Alois Wilhelm

### **DAM - Deutsches Architekturmuseum**

Tel: 069 212 30 835

annette.becker@stadt-frankfurt.de

Ansprechpartnerin: Dr. Annette Becker

### **Netzwerk für gemeinschaftliches Wohnen e.V.**

Tel: 069 91 50 10 60

info@gemeinschaftliches-wohnen.de

Ansprechpartnerin: Birgit Kasper

### **Netzwerk Neue Nachbarschaften**

Tel: 069 97 69 52 85

info@neue-nachbarschaften-ffm.de

Ansprechpartnerin: Claudia Munoz del Rio

### **Projekte „Gemeinschaftlich Wohnen in der Wetterau“**

Tel: 0163 26 65 045

treffpunkt@gespraechspraxis.de

Ansprechpartnerin: Birgitte Mergner

### **St. Katharinen- und Weißfrauenstift**

Tel: 069 15 68 02 20

b.speicher@stkathweis.de

Ansprechpartnerin: Birgit Speicher-Kiefer

### **Stiftung trias - Gemeinnützige Stiftung für Boden, Ökologie und Wohnen**

Tel: 02324 90 22 213

info@stiftung-trias.de

Ansprechpartner: Rolf Novy-Huy

### **WIF - Wohnrauminitiative Frankfurt e.V.**

Tel: 069 95 52 97 76

info@wif-ev.de

Ansprechpartner: Klaus Dorth

## Finanzunternehmen, Wohnungswirtschaft und Entwicklungsgesellschaften

---

### **ABG FRANKFURT HOLDING GmbH**

Tel: 069 26 08-285

projektgruppe@abg-fh.de

Ansprechpartner: Roland Frischkorn

### **fipa Finanzierungspartner GmbH**

Tel: 0611 6907224

info@fipa.de

Ansprechpartner: Joachim Schubert

### **GLS Gemeinschaftsbank eG**

Tel: 069 256 10-210

edith.kaiser@gls.de

Ansprechpartnerin: Edith Kaiser

### **GSW - Gemeinnütziges Siedlungswerk GmbH**

Tel: 069 15 440

jens.baier@gsw-ffm.de

Ansprechpartner: Jens Baier

### **KEG - Konversions-Grundstücksentwicklungs- Gesellschaft mbH**

Tel: 069 40 58 73 34

wahl@bsmf.de

Ansprechpartnerin: Julia Wahl

### **Kooperation Frankfurt - Die Wohnungsbaugenossenschaften**

Tel: 069 92 07 190

info@kooperation-frankfurt.de

Ansprechpartner: Ulrich Tokarski

### **Wohnbaugenossenschaft in Frankfurt am Main eG**

Tel: 069 95 42 599-14

wolfgang.hoffmeister@wbg-ffm.de

Ansprechpartner: Wolfgang Hoffmeister

## Stadt Frankfurt

---

### **Amt für Wohnungswesen**

Tel: 069 212 - 34703

katharina.wagner@stadt-frankfurt.de

Ansprechpartnerin: Katharina Wagner

### **Amt für Wohnungswesen - Beratungsstelle für öffentlich geförderte Seniorenwohnungen**

Tel: 069 212 - 30495

ursula.peusch@stadt-frankfurt.de

Ansprechpartnerin: Ursula Peusch

### **Amt für Wohnungswesen - Mietrechtliche Beratung**

Tel: 069 212 - 33088

doris.madl@stadt-frankfurt.de

Ansprechpartnerin: Doris Madl

### **Stadtplanungsamt**

Tel: 069 212 - 36571

ilona.schaefer@stadt-frankfurt.de

Ansprechpartnerin: Ilona Schäfer

### **Jugend- und Sozialamt**

#### **Leitstelle Älterwerden**

Tel: 069 212 42509

aelterwerden@stadt-frankfurt.de

Ansprechpartnerin: Pia Flörsheimer





## Das Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen

Nachdem bereits 2002 erste Aktivitäten zu verzeichnen waren, gründeten 2005 sieben Wohninitiativen und Wohnprojekte das Netzwerk Frankfurt für Gemeinschaftliches Wohnen als Verein. Das Netzwerk war von Beginn an als Plattform für den Austausch und als Zusammenschluss zur Selbsthilfe der Bürger gedacht. Vernetzung, gegenseitige Unterstützung und Fortbildung standen bereits früh auf dem Programm und natürlich war ein zentrales Ziel die Schaffung von neuen gemeinschaftsorientierten Wohnformen – am Bedarf der Menschen orientiert und für alle Einkommensgruppen.

Seit 2009 betreibt der gemeinnützige Verein durch eine Förderung der Stadt Frankfurt am Main die Koordinations- und Beratungsstelle. Mit dieser Koordinations- und Beratungsstelle bietet das Netzwerk Unterstützung und Austausch an. Dazu hat es in den letzten Jahren verschiedene Veranstaltungen und Informationsangebote entwickelt, u. a. Themenabende mit Fachleuten aus verschiedenen Bereichen wie Rechtsformen, Finanzierung, Kommunikation, Entscheidungsfindung, Gruppenbildung, Konfliktlösung usw. Zudem hat das Netzwerk die strukturelle Benachteiligung von Wohninitiativen am Markt gegenüber den gut vernetzten Immobilienunternehmen immer wieder angesprochen und auf ein steuerndes Instrument wie den Liegenschaftsfonds und das Konzeptverfahren hingewirkt.

### **DIE KOORDINATIONS- UND BERATUNGSSTELLE**

Koordinatorin: Dipl.-Ing. Birgit Kasper

### **SPRECHZEITEN**

Nach Vereinbarung

### **INFORMATIONSVORANSTALTUNGEN FÜR NEUINTERESSIERTE**

Jeden 4. Mittwoch im Monat, 19.00 Uhr in der Adickesallee 67 /69

### **THEMENABEND DES VEREINS - GÄSTE SIND WILLKOMMEN**

Jeden 3. Mittwoch im Monat, 19.00 Uhr in der Adickesallee 67 /69 oder „zu Gast bei...“ einzelnen Wohnprojekten.

### **GENAUERES ZU DEN TERMINEN UND MEHR ZUM NETZWERK UNTER:**

[www.gemeinschaftliches-wohnen.de](http://www.gemeinschaftliches-wohnen.de)



**Gemeinschaftliches Wohnen –**  
Wohnprojekte aus Frankfurt und der Region stellen sich vor

# INFO BÖRSE



**10. Frankfurter Informationsbörse für  
gemeinschaftliches  
und genossenschaftliches Wohnen**

24. September 2016

Römerhallen | Eintritt frei

**10:00 –11:30 Uhr**

Eröffnung und Vortragsprogramm im Haus am Dom

**11:45 –17:00 Uhr**

Ausstellung in den Römerhallen

STADT  FRANKFURT AM MAIN  
Amt für Wohnungswesen 

netzwerk  
frankfurt  
für  
gemeinschaftliches  
wohnen



**Wohnen ist unser Thema.**