

# 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 Bieseimeier  
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

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





Planungsdezernent Mike Josef

## Wohnungsmarkt soll bunter werden

### Interview mit Mike Josef, Planungsdezernent der Stadt Frankfurt am Main

Herr Josef, Frankfurt wächst, Wohnungen sind ein knappes Gut, Miete und Preise sind für viele Menschen kaum erschwinglich. Die Stadt muss und will bezahlbare Wohnungen schaffen. Welche Rolle spielen dabei gemeinschaftliche und genossenschaftliche Wohnformen?

Mike Josef: Sie sind ein wichtiger Baustein für die Quartiersentwicklung. Jedes Projekt leistet einen wertvollen Beitrag zur aktiven Nachbarschaft, weil es alte und junge Menschen, Singles und Familien, Alteingesessene und Neuzugezogene zusammenbringt. Die Gemeinschaftseinrichtungen werden zu Begegnungsorten für das Viertel. Zusammenhalt und Verständnis füreinander können wachsen, das stärkt die Identität mit dem Quartier.

Eine Reihe von Projekten steht in den Startlöchern, allein es fehlt ihnen ein Grundstück, um loszulegen, weil sie beim Preis nicht mit Immobilieninvestoren mithalten können. Wie lässt sich das Dilemma lösen?

Josef: Unser Ziel als Stadt ist es, in Neubaugebieten Flächen für gemeinschaftliches und genossenschaftliches Wohnen auszuweisen. Wir müssen dahin kommen, dass Investoren und Entwickler den Stadtverordnetenbeschluss



von 2006 in die Tat umsetzen, wonach bei Neubauf lächen grundsätzlich 15 Prozent für Wohnprojekte zu nutzen sind. Wir können die Umsetzung in städtebaulichen Verträgen festschreiben und so den Rahmen setzen.

... was Wohnprojekte und Genossenschaften schon lange fordern. Gibt es noch andere Förderinstrumente?

Josef: Es gibt den Liegenschaftsfonds, mit dessen Hilfe nicht mehr marktfähige Grundstücke und Gebäude entwickelt oder saniert und anschließend vorrangig von innovativen Wohnprojekten genutzt werden sollen. Die Projekte können sich um die Immobilien bewerben. Mit der Bolongarostraße 112, der Niddastraße 57 und 59 sowie je ein Grundstück an der Friedberger Landstraße und am Sossenheimer Weg hat der Fonds erste Liegenschaften ausgeschrieben. Gemeinsam mit dem Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen koordiniert die Geschäftsstelle des Liegenschaftsfonds im Amt für Wohnungswesen die Ausschreibung, die im Konzeptverfahren erfolgt: Den Zuschlag bekommt nicht derjenige mit dem meisten Geld, sondern das Projekt mit der überzeugendsten Idee.

Zukünftig nehmen wir die städtische ABG Frankfurt Holding noch stärker in die Pflicht, sich für alternative Wohnprojekte zu engagieren. Etwa in Kooperation mit den Baugenossenschaften. Zürich zeigt uns, wie es geht. Die Stadt kämpft mit ähnlichen Problemen wie Frankfurt, Genossenschaften und Kommune arbeiten beim Wohnungsbau für mittlere und kleinere Einkommen eng zusammen. Die Genossenschaft „mehr als wohnen“ bildet mit ihrer Mischung aus unterschiedlichen Wohntypen, Geschäften und gemeinsamer Infrastruktur die Vielfalt eines Quartiers ab. Daran sollten wir uns orientieren.

Mehr als 9700 Haushalte in Frankfurt warten auf eine geförderte Wohnung. Helfen Wohnprojekte, die Lücke zu füllen?

Josef: Nein, gemeinschaftliche Projekte können den Sozialwohnungsbau nicht ersetzen. Ebenso wenig wie genossenschaftlich organisierte Projekte, auch wenn diese nicht der Marktentwicklung folgen müssen. Erfahrungsgemäß schont gemeinschaftliches Bauen Ressourcen, zum Beispiel sparen innovative Grundrisse Fläche. Gemeinschaftliches Wohnen kann zu bezahlbarem Wohnraum beitragen.

Was wünschen Sie sich für die Zukunft?

Josef: Gemeinschaftliche und genossenschaftliche Wohnprojekte stehen für die Vielfalt, die Frankfurt auszeichnet. Ich wünsche mir, dass der Frankfurter Wohnungsmarkt noch bunter wird.

# Austausch, Informationen und kurze Wege

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

Instabilere familiäre oder nachbarschaftliche Umfelder, steigende Mieten, wachsende Bevölkerungszahlen, Verinselung, 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, Traditions-genossenschaften, 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.





Impressionen von der Infobörse



# 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.





# GROSSE VIELFALT DER WOHNPROJEKTGEBÄUDE IN FRANKFURT





## Finanzen: Potenzial erkennen und einsetzen

Die Finanzierung ist zentral für das Gelingen gemeinschaftlicher Wohnprojekte: Es muss Geld da sein, sowohl für den Ankauf des Grundstücks als auch den Bau des gewünschten Objekts. Trotz extrem niedriger Zinsen fällt es Gruppen schwer, genügend Kapital zusammenzubekommen. Joachim Schuberth, Geschäftsführer der fipa Finanzierungspartner GmbH, unterstützt Gruppen dabei, ihren Traum vom Wohnprojekt finanziell zu stemmen. Ein Gespräch über Hürden und Lösungen.



Joachim Schuberth

Herr Schuberth, was ist Voraussetzung, um Gruppen in den Finanzierungsprozess einzubinden?

Joachim Schuberth: Die Gruppe muss eine Vision haben, die das zukünftige Zusammenleben beschreibt.

Das klingt kompliziert und sehr theoretisch, die Gruppen wollen aber zügig zum Ziel kommen. Warum eine Vision?

Schuberth: Sie ist wichtig für die Finanzplanung. Die Gruppen müssen wissen, wie groß oder klein sie sein oder werden wollen, ob junge oder alte Menschen einziehen, welche Infrastruktur ihnen wichtig ist und deshalb in der Nähe sein sollte: Schule, Arzt, Kita, Kultur? Sind diese Eckpunkte definiert, kann man nach Grundstücken gucken.

Das klingt nach viel Diskussionsbedarf ...

Schuberth: Ja, es geht aber noch weiter. Der Gruppe obliegt zum Beispiel die Entscheidung, wie liquide künftige Mitglieder sein sollen, wie viel Kapital sie also mitbringen sollten. Da reicht meiner Erfahrung nach die Bandbreite von nichts bis 100 Prozent Kapital pro Mitglied. Hinter der Frage nach dem „Wie viel“ steckt die Festlegung, was die billigste Wohnung kosten darf, damit alle mitmachen können.

Welche Lösungen gibt es?

Schuberth: Manche entscheiden, dass jeder pro Quadratmeter das Gleiche zahlt. Oder es wird nach Lage differenziert und nach Wohnqualität gestaffelt: Der Mülltonnen-Blick hat eine andere Wertigkeit als das Penthouse und ist deshalb billiger. Das muss debattiert werden.

### Welche Rolle spielt die Gruppengröße?

Schuberth: Je größer die Gruppe, desto kostspieliger wird das Projekt in der Regel, weil die Liegenschaft größer und die Baukosten höher ausfallen können.

### Wie viel Eigenkapital ist erforderlich?

Schuberth: Aus Bankensicht sind Minimum 25 bis 30 Prozent notwendig.

Was ist sinnvoller? Warten bis das ganze Kapital da ist oder früher loslegen?

Schuberth: Manche Initiativen warten, bis sie das Geld zusammen haben. Aber der Markt ist knapp, die Zeit kurz, um beim Erwerb von Liegenschaften mit gängigen Investoren mitzuhalten. Institutionelle, Bauträger, Wohnungsbaugesellschaften, Baugenossenschaften stechen Gruppen oft aus, weil sie wissen, was sie investieren können. Um die Machbarkeit des geplanten Projekts zu klären, ist es für Initiativen wichtig, früh ihr Potenzial zu kennen, das heißt auch, eine Übersicht über das flüssige Eigenkapital zu bekommen. Es ist meiner Erfahrung nach sinnvoll, schon mit 30 bis 40 Prozent der geplanten Parteien mit der Potenzialbestimmung zu beginnen. Für eine Darlehensgenehmigung bei der Projektrealisierung fordern die Banken jedoch meist eine Quote von 80 Prozent. Das Risiko, ein Grundstück oder eine Immobilie in der aktuellen Marktlage zu erwerben, ist sehr überschaubar. Wenn die Lage stimmt.

Trotzdem entsteht in den Gruppen Druck, wenn Mitglieder finanziell mehr und andere weniger beitragen können. Wie können die Initiativen damit umgehen?

Schuberth: Ich mache mit den einzelnen Parteien eine Bonitätsprüfung aus Bankensicht. Jede Partei erhält einen Hinweis, was sie sich leisten kann, ob und wie was finanzierbar ist. Ich informiere auch zu den Haftungsrisiken einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) oder

Genossenschaft. Die aktuelle Gesetzeslage sprechen wir ebenfalls an. Die seit März 2016 geltende Wohnimmobilienkredit-Richtlinie verlangt zum Beispiel, den Baukredit bis zur durchschnittlichen Lebenserwartung des Kreditnehmers zu tilgen. Und die Bank darf den Wertzuwachs der Immobilie nicht mehr als Sicherheit in die Finanzierung einrechnen. Dies gilt aber nur für Erwerb im Eigentum. Für Genossenschaften oder KGs gilt diese Richtlinie nicht.

Welche Rolle spielen die laufenden Kosten für die Finanzplanung?

Schuberth: Für eine WEG rechnen wir vorab einen Wirtschaftsplan mit allen Ein- und Ausgaben durch. Darauf fußt die Netto-Kaltmiete plus objektspezifischer Umlagen. Für die Genossenschaft kalkulieren wir einen auf 20 Jahre angelegten Businessplan. Bei beiden beziehen wir Teuerungsrate und Rahmenbedingungen, wie die Mietpreisbremse, ein.

Damit hat die Gruppe aber noch keinen Kredit, oder?

Schuberth: Nein, aber sie kennt Kosten und verfügbares Eigenkapital. Zusätzlich kann man Fördertöpfe anzapfen, in Hessen zum Beispiel von der WI Bank. Was zur Gesamtsumme fehlt, ergibt den Finanzierungsbedarf. Dafür werden Angebote bei den Banken eingeholt.

Welche Kosten kommen später auf die Bewohner zu?

Schuberth: Entweder zahlen sie einen Kaufpreis wie in einer WEG oder nehmen genossenschaftliche Anteile plus Miete. Das entscheidet die Initiative im Vorfeld. Insgesamt bewegen sich die Ausgaben fast immer auf Miethöhe.



# 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. So kann das Netzwerk Unterstützung und Austausch anbieten. 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 WOHNINITIATIVEN, LIEGENSCHAFTEN UND DEM NEWSLETTER UNTER:**

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

## **DAS NETZWERK AUF FACEBOOK:**

[www.facebook.com/netzwerkffm](http://www.facebook.com/netzwerkffm)

Dem Netzwerk für gemeinschaftliches Wohnen gehören rund 65 Gruppen an. Von ihnen haben 20 bereits Projekte verwirklicht, 14 besitzen bebaubare Grundstücke, weitere 31 Projekte suchen ein Grundstück. Das Netzwerk ist als Verein organisiert. Die Stadt Frankfurt unterstützt die Beratungsarbeit finanziell.

Die Beratungsstelle lädt regelmäßig zu Infoveranstaltungen und Besuchen von Wohnprojekten ein.

Themen & Termine:

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

# Grundstücksvergabe über den Liegenschaftsfonds

Das beste Konzept entscheidet, nicht der Preis allein

Mit dem Liegenschaftsfonds startet die Stadt Frankfurt am Main ein Verfahren, um Liegenschaften insbesondere an Gruppen zum gemeinschaftlichen Wohnen zu vergeben. Bislang waren die gemeinschaftlichen und genossenschaftlichen Wohnprojekte bei der Grundstücksvergabe gegenüber professionellen Akteuren benachteiligt – nicht zuletzt wegen der hohen Grundstückskosten. In Frankfurt konnten deshalb erst relativ wenige Projekte ihre innovativen Ansätze vom gemeinschaftlichen und kooperativen Wohnen mit neuen Grundrissen in einer bewusst gewählten Nachbarschaft umsetzen. Der Liegenschaftsfonds soll diese Lücke im Frankfurter Wohnungsmarkt schließen und für mehr Dynamik sorgen, denn klar ist, dass der Bedarf nach neuen Wohnformen angesichts veränderter Lebensmodelle, Wohnbiographien und des demographischen Wandels stetig zunimmt.

Welche Aufgaben hat der Liegenschaftsfonds?

Als städtebauliches Instrument verfolgt der Liegenschaftsfonds im Wesentlichen das Ziel, brachgefallene oder mindergenutzte Liegenschaften als Potenziale für den Wohnungsbau zu erschließen und insbesondere für gemeinschaftliches und genossenschaftliches Wohnen zur Verfügung zu stellen. Auf diese Weise sollen zudem städtebauliche Missstände beseitigt werden.

Wie werden die Liegenschaften vergeben?

Der Liegenschaftsfonds ist insgesamt mit 6,8 Mio Euro ausgestattet und wird von der Konversions-Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH (KEG) betreut. Welche Grundstücke über den Fonds angekauft werden, wird zuvor von einem ämterübergreifenden Arbeitskreis (Beteiligte: Liegenschaftsamt, Denkmalamt, Stadtplanungsamt, Bauaufsicht, Hochbauamt und Amt für Wohnungswesen) geprüft. Die Liegenschaften werden im Konzeptverfahren zum Festpreis vergeben. Dies hat den Vorteil, dass bei der Vergabe nicht der Preis entscheidet, sondern die beste Idee. Am Konzeptverfahren können Gruppen mit mindestens drei Haushalten teilnehmen. Die Projektgruppen werden aufgefordert, in einer 10-seitigen Bewerbung ihre Gruppe, ihre Ideen und Konzepte für die Liegenschaft, ein überzeugendes Finanzierungsmodell für beständige Wohnkosten und die angestrebte Rechtsform darzustellen. Wie das Projekt in den Stadtteil wirken möchte und ob es gemeinschaftlich genutzte Flächen gibt, spielt zudem eine wesentliche Rolle. Wer am Ende den Zuschlag bekommt und einen Vertrag mit der KEG abschließt, darüber entscheidet ein Beirat, besetzt mit Expertinnen und Experten aus Verwaltung, Politik und Zivilgesellschaft.

Aktuelle Ausschreibungen sind unter dem folgenden Link zu finden:  
[www.gemeinschaftliches-wohnen.de/aktuell/ausschreibungen-liegenschaftsfonds/](http://www.gemeinschaftliches-wohnen.de/aktuell/ausschreibungen-liegenschaftsfonds/)

Geschäftsstelle des Liegenschaftsfonds im Amt für Wohnungswesen:  
Katharina Flora Wagner  
Tel.: 069 212-34703  
[katharina.wagner@stadt-frankfurt.de](mailto:katharina.wagner@stadt-frankfurt.de)

# Fragen zur Selbsteinschätzung - Will ich gemeinschaftlich Wohnen?

## Wohn- und Lebenssituation

Bin ich mit meiner augenblicklichen Wohnform und Wohnsituation zufrieden (allein, in Partnerschaft etc.)?

- Warum?
- Möchte ich „um“steigen, ein anderes (Zusammen-)Leben probieren, eine neue Lebensphase beginnen?
- Was könnte ich gewinnen?

Wen und was würde ich bei einer Veränderung aufgeben?

- Vielleicht müsste ich meinen Haushalt verkleinern, mich von manchem trennen.

Was erwarte ich mir von einer Veränderung?

- Was bringt sie mir?

Will ich mehr Nähe, Gemeinschaft, Verbindlichkeit (neben meiner Individualität, meiner Persönlichkeit und meinem Privatleben)?

Habe ich in meinem Leben Gemeinschaftserfahrungen?

- Überwiegen die positiven oder die negativen Erfahrungen und Erinnerungen?

Halte ich mich für gemeinschaftsfähig?

- Welche Eigenschaften/Fähigkeiten sind dafür wichtig?

Wie sehe ich mich selber mit meinen Eigenschaften, Fähigkeiten, Kräften und Schwächen?

- Was kann ich - was kann ich nicht?
- Was will ich - was ist mir zuwider?
- Was ist mir wichtig, ja unverzichtbar?

In manchen Phasen sind externe Berater/innen für ein Projekt sinnvoll (Finanzierung, Rechtsform, Gemeinschaftsbildung, Konfliktbearbeitung).

- Bin ich bereit, solche Beratung anzunehmen?

## Wohnprojekt

Welche Vorstellungen habe ich bereits hinsichtlich eines Wohnprojekts?

- Größe der Gemeinschaft, Lage in der Stadt, generationenübergreifend oder nicht, welche Rechtsform und wie viel Zeit für die Planung will ich mir nehmen?

Welche Merkmale des Zusammenlebens / einer Nachbarschaft sind mir wichtig?

- Nachbarschaftliche Aktivitäten, gegenseitige Hilfe, kostengünstiges Wohnen, Wohnen und Arbeiten, Ausstrahlung ins Quartier, integrierte Pflegemöglichkeiten, Kunst und Kultur

Welche Art des gemeinschaftlichen Lebens wünsche ich mir?

- Wohngemeinschaft (jede Partei mit eigenem Zimmer)
- Hausgemeinschaft (jede Partei mit eigener Wohnung)
- Siedlungs-/Nachbarschaftsverbund (Wohnungen in unmittelbarer Nachbarschaft)
- Mischformen (z.B. Clusterwohnen, Wohngemeinschaft mit hohem Anteil an Individualraum)

Möchte ich mit einer besonderen Zielgruppe zusammenleben?

- Familien, Frauen, Männer, Alleinerziehende, Senior/innen, Integrativ, Interkulturell, Mehrgenerationen, mit Singles, mit Menschen aus anderen Ländern, Schwule / Lesben

In welchem Eigentumsverhältnis möchte ich wohnen?

- Genossenschaft, Mietwohnung, Miethäusersyndikat, Eigentumswohnung, sonstige

Möchte ich in einem Neubau oder Altbau leben?

- Welche Standards soll das Gebäude erfüllen?

Welche Vorstellungen habe ich im Detail zum benötigten individuellen Wohnraum? (Größe, Lage, Geschoss, Ausstattung, Wärme- und Schalldämmung)

- Bin ich bereit, Zugeständnisse zu machen?
- Welche Gemeinschaftsräume sind mir wichtig, für welche Aktivitäten, welche Flächengrößen?

Wie möchte ich das Projekt starten?

- Welche Beratungsangebote brauche ich?
- Wie viel Zeit für die Planung will ich mir nehmen?

## Persönliches und Interessen ...

Gelegentliche oder regelmäßige Gemeinschaftstreffs (z.B. Geselligkeit beim Grillen, bei einem Gläschen Wein, Geburtstag, Weihnachts- und Osterfeier, Meditieren, Leseabend, Hausmusik, Hauskino, Wandern etc.)

- an welchen würde ich mich gern beteiligen - an welchen nicht?

Welche Aufgaben in der Gemeinschaft könnte und will ich gern übernehmen?

- Inwieweit kann und möchte ich auch Verantwortung übernehmen?
- Was liegt mir?
- Was kann und will ich einbringen?
- Was ist ausgeschlossen?

Wie verbringe ich meine Freizeit?

- Welche Interessen habe ich?
- In welche Richtung möchte ich mich künftig mehr entwickeln?

Wie stehe ich zum Teilen von Räumen (z.B. Küche, Gästezimmer, Waschküche, Werkstatt) oder Gebrauchsgegenständen (z.B. Waschmaschine, Zeitungsabo, Werkzeug, Autos, Fahrrädern, ...)?



# Notizen

**Wohnen ist unser Thema.**