

VORWORT

Liebe Leser:innen,

seit unserer letzten Auflage der Netzwerkbrochüre im Jahr 2018 hat sich viel verändert. Wir blicken aktuell auf über ein Jahr Corona-Pandemie zurück – eine Krise, die unseren Alltag stark verändert hat. Wie wollen und können wir in Zeiten von Kontaktbeschränkungen über Wohnen in Gemeinschaft nachdenken?

Gemeinschaftliches Wohnen schafft in vielerlei Hinsicht das, was wir in den letzten Monaten oft schmerzlich vermisst haben: Räume für Begegnung, eine Umgebung für spontan entstehendes Miteinander und gemeinschaftliche Aktivitäten, Selbstwirksamkeit, Gestaltungsspielräume, Plätze zum Feiern oder zum Spielen und die manchmal anstrengende, aber dafür wertvolle Auseinandersetzung mit anderen Menschen. Die Krisensituation machte deutlich, wie wertvoll funktionierende Gemeinschaften und solidarische Nachbarschaften sind, die sich um das Wohlergehen aller sorgen.

Die Krise gibt auch Anstoß, den Blick auf die Entwicklung von Städten zu ändern. Mobilitätskonzepte wurden kurzfristig angepasst, Leerstände und Funktionen der Innenstädte und des öffentlichen Raumes sind neu zu diskutieren. Die Zusammenhänge zwischen Wohnumfeld und Gesundheit verdeutlichen sich. Und damit wurden soziale Ungleichheiten verstärkt sichtbar. Wir verstehen zunehmend den Zusammenhang zwischen der Gesundheits- und der Klimakrise: Es ist klar – wir brauchen eine regionale Diskussion über Urbanität und Flächenverbrauch, die Notwendigkeit von Dichte und Funktionsmischung sowie den Wandel, um Siedlungsräume zukunftsgerecht zu entwickeln.

Während aufgrund von Lockdown und großräumiger Schließung des öffentlichen Lebens vieles stillstand, verzeichneten wir im Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V. weiterhin eine sehr dynamische Entwicklung. Steigende Mitgliedszahlen, ein wachsendes hauptamtliches Team, neue Projekte und veränderte politische Rahmenbedingungen. Das Thema gemeinschaftliches Wohnen macht in der Krise nicht halt – im Gegenteil.

Der Netzwerkbrochüre haben wir eine neue Ausrichtung gegeben: Das vorliegende Heft stellt eine **Standortbestimmung** gemeinschaftlichen Wohnens in Frankfurt dar und erläutert die **Arbeit und Angebote des Vereins**. In **Projektbesuchen** stellen wir einzelne Mitglieder des Netzwerks und ihre Wohnprojekte vor. **Gastbeiträge** beleuchten weitere Aspekte des Themas. Es wird deutlich: Gemeinschaftliches Wohnen schafft viele verschiedene und notwendige Bausteine für eine bunte und lebenswerte Stadt für morgen.

Wir wünschen Ihnen viel Freude mit dem vorliegenden Heft,

der Vorstand

Innovative Wohnformen

FÜR EIN LEBEN IM WANDEL

- | | |
|---|--|
| <p>1 VORWORT</p> <p>5 INTRO: MEHRWERT GEMEINSCHAFTLICHER WOHNPROJEKTE FÜR FRANKFURT AM MAIN</p> <p>7 TEIL 1: EIN NETZWERK FÜR GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN
Der Verein Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen</p> <p>9 PROJEKT BESUCH:
Projekt Naxos – Fundament eG
Erkämpftes Areal im Ostend</p> <p>12 Vernetzung braucht Begleitung:
Die Koordinations- und Beratungsstelle</p> <p>14 Angebote der Koordinations- und Beratungsstelle</p> <p>18 In drei Schritten zum Wohnprojekt:
Mitstreiter:innen suchen, Ideen entwickeln und Konzept erarbeiten</p> <p>20 PROJEKT BESUCH: Kollektiv Leben – KOLLE
Gemeinschaftliches Wohnen braucht neue Architektur</p> <p>23 PROJEKT BESUCH: AdAptiv
Vielfältig, nachhaltig, autofrei – Leben in der ehemaligen Akademie der Arbeit in Bockenheim</p> | <p>26 TEIL 2: RAHMENBEDINGUNGEN, HERAUSFORDERUNGEN UND INSTRUMENTE FÜR GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN IN FRANKFURT</p> <p>28 Herausforderungen für gemeinschaftliches Wohnen:
Finanzierung und Förderung</p> <p>30 Der Weg im Konzeptverfahren</p> <p>32 GASTBEITRAG:
Zu Gast in der Stabsstelle für innovative Wohnprojekte</p> <p>35 PROJEKT BESUCH: sonara
Solidarisch wohnen in junger Genossenschaft</p> <p>38 PROJEKT BESUCH: NiKa
Unsere Antwort – Selbstorganisation!</p> <p>40 Der Baulandbeschluss geht in die Umsetzung</p> <p>41 PROJEKT BESUCH: Freunde für's Leben
Inklusive Quartiere entwickeln: MITTENDRIN – ein Modell für die Zukunft</p> <p>44 Das GIMA-Projekt</p> <p>47 PROJEKT BESUCH: Wohnbaugenossenschaft WBG
Projektgruppe gesucht – Kooperationen mit Genossenschaften</p> <p>50 Landesberatungsstelle gemeinschaftliches Wohnen in Hessen</p> <p>54 TEIL 3: SCHWERPUNKT – DEMOGRAFISCHEN WANDEL GESTALTEN – SORGEARBEIT NEU ORGANISIEREN!</p> <p>56 PROJEKT BESUCH: anders leben – anders wohnen
Von täglicher Nachhilfe in Lebensqualität</p> <p>59 GASTBEITRAG:
Wohnen im Alter – Verbundenheit mit dem Quartier</p> <p>61 PROJEKT BESUCH:
Wohngemeinschaft unterm Dach in Aja's Gartenhaus
Dem Alter einen Sinn geben – ehrenamtliches Engagement</p> <p>64 AUSBLICK: FÜNF EMPFEHLUNGEN ZUR WEITEREN STÄRKUNG GEMEINSCHAFTLICHEN BAUENS UND WOHNENS</p> <p>68 Impressum</p> |
|---|--|



Mehrwert gemeinschaftlicher Wohnprojekte für Frankfurt am Main

Gemeinschaftliche Wohnprojekte sind für Städte und Gemeinden aufgrund ihrer vielen positiven Effekte hochinteressant. Welche Vorteile bringen gemeinschaftliche Wohnformen für eine Stadt wie Frankfurt mit sich?

WAS IST GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN?

Es gibt keine allgemein gültige Definition des Begriffs. Aber die Absicht kann man beschreiben, nämlich, dass sich die künftigen Bewohner:innen eines Mehrfamilienhauses als Gruppe verstehen und dass sie ihre Vorstellungen vom Wohnen und Zusammenleben selbstorganisiert verwirklichen wollen. Dabei werden oft private, gemeinschaftlich genutzte und (halb-)öffentliche Räume kombiniert. Fünf Prinzipien sind Kernelemente dieser Wohnform:

1. Die Bewohner:innen planen ihr Wohnen **selbstorganisiert** und sind von Beginn an am Prozess beteiligt.
2. Die Mitglieder im Projekt sind eine **selbstgewählte Gruppe**, die sich bereits vor dem Einzug kennenlernt und eine aktive Nachbarschaft aufbaut.
3. Grundidee des Zusammenlebens ist **gegenseitige Unterstützung**. Der Grad der Unterstützung ist gruppenspezifisch: Von nachbarschaftlicher Hilfe bis hin zu solidarischen Mietsystemen.
4. Die Bewohner:innen bestimmen **gemeinsam und gleichberechtigt** über die Entwicklung des Projektes.
5. Eine **langfristig angelegte, gemeinschaftliche Verfassung** und Organisation des Projektes legt die gleichberechtigte Mitbestimmung der Projektmitglieder fest und sichert dies durch ihre Rechtsform ab.

WARUM GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN IN FRANKFURT?

Die Suche nach neuen Wohnformen ist eine Antwort auf gesellschaftlichen Wandel und die aktuelle Situation am Frankfurter Wohnungsmarkt. Sie ist eine Möglichkeit, direkte Impulse für die Zukunft zu setzen. Die steigende Anzahl der Initiativen und realisierten Wohnprojekte in Frankfurt bringt zum Ausdruck, dass viele Menschen diese neuen Wege aktiv suchen: Wie realisieren wir gemeinsam Ideen für ein neues Miteinander?

Immer mehr selbstorganisierte Gruppen arbeiten in Frankfurt an der Verwirklichung ihre Wohnvorstellungen. Getragen werden sie dabei von dem enormen Engagement ihrer Mitglieder. Im Endeffekt profitiert jedoch die gesamte Stadtgesellschaft von dieser Wohnform, denn sie sind ein Baustein für ein soziales und zukunftsfähiges Frankfurt.

BETRIFT

Mehrgenerationen-Wohnhaus in Niederrad
Gemeinschaftlich, sozial, kulturell, ökologisch

1. GEMEINWOHL-ORIENTIERTES UND PREISSTABILES WOHNEN

Hinter gemeinschaftlichen Wohnprojekten stehen die Interessen der zukünftigen Bewohner:innen. Ein konkreter Wunsch ist das Wohnen zu fairen Mietpreisen. Insbesondere Projekte, die Gemeinschaftseigentum statt Privateigentum realisieren, gewähren langfristig eine konstant bleibende Miete. Denn der Wohnraum gehört den Menschen, die darin wohnen und dient nicht der Finanzspekulation. Über entsprechende Rechtsformen, wie beispielsweise Genossenschaften, wird dies auch langfristig gesichert. Gemeinschaftseigentum trägt somit zu einem strukturellen Wandel auf dem Wohnungsmarkt bei: Von spekulationsgetriebenen zu preisstabilen Wohnkosten. Konstante Wohnkosten federn insbesondere auch Gefahren der Altersarmut ab, geben Stabilität und Sicherheit.

Diese Sicherheit spiegelt sich auch in der Mitsprache bei anstehenden Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen wider. Gemeinsam entscheiden die Projekte, wie mit dem eigenen Gebäude umgegangen wird, an welchen

Stellen investiert wird und wie diese Kosten innerhalb der Gruppe verteilt werden. Viele Projekte entwickeln interne Solidaritätsmodelle, die verhindern, dass Einzelne ihr Zuhause aufgrund gestiegener Mieten oder fehlender Einkünfte kurzfristig verlieren. Diese Selbstbestimmung gibt den Bewohner:innen die Sicherheit, nicht von Mieterhöhungen überrascht zu werden.

2. WOHNEN NACH KONZEPT FÜR EIN VIELFÄLTIGES MITEINANDER

Gemeinschaftliche Wohnprojekte kombinieren meist Privatflächen mit gemeinschaftlich genutzten Flächen. Letztere fördern die Begegnung und den Aufbau einer aktiven Nachbarschaft. Außerdem nutzen viele Projekte die gemeinsamen Flächen, um Ressourcen zu teilen, beispielsweise durch gemeinsame Werkstätten, Gartenflächen Kinder-Tobe-Räume, Carsharing-Stellplätze oder gemeinsame Lebensmittel-Kooperativen im Kellerraum. Gemeinschaftliche Wohnprojekte können so einen nachhaltigen Lebensstil ihrer Bewohner:innen unterstützen: Der Luxus liegt im Teilen.

Darüber hinaus setzen manche Projekte besondere Konzepte um, die verschiedene Bedarfe von Menschen auf dem Wohnungsmarkt bedienen. Beispiele hierfür sind Projekte mit inklusivem Ansatz, mit solidarischen Mietmodellen oder mit Pflegeangeboten für die Bewohner:innen, aber auch Konzepte des modularen Bauens und Cluster-Grundrisse als Antworten auf die vielfältigen und sich verändernden Wohnbedürfnisse.

3. BEITRAG ZUR STADT- UND QUARTIERS-ENTWICKLUNG

Bewohner:innen gemeinschaftlicher Wohnprojekte planen ihr Gebäude für die Selbstnutzung. Dadurch entstehen belebte Nachbarschaften, in denen sich die Menschen in ihrem Wohnumfeld engagieren. Durch den Fokus der Gruppen auf Gemeinschaft werden neuartige Grundrisse erprobt und (halb-)öffentliche Räume geschaffen, mit denen sich Projekte zur Nachbarschaft hin öffnen. Projekte tragen somit zu einer vielfältigen Nutzungsmischung im Quartier bei und beleben das Viertel. Die individuelle Architektur der Projekte trägt außerdem zu einer vielfältigen Baukultur bei.

Ein Netzwerk für gemeinschaftliches Wohnen

DER VEREIN NETZWERK FRANKFURT FÜR GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN

Seit 2005 besteht das Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V. Mit seiner Arbeit platziert es das Thema gemeinschaftliches Wohnen im städtischen Diskurs und unterstützt innovative Wohnformen bei der Umsetzung.

Der Mehrwert gemeinschaftlicher Wohnformen für eine alternative Stadtentwicklung und ein zukunftsfähiges Zusammenleben wird von immer mehr Menschen erkannt. Doch wie wird ein solches Projekt organisiert? Wo gibt es Informationen? Wer hilft weiter bei Themen wie Finanzierung und Architektur? Wie findet eine Initiative eine passende Liegenschaft? Und für wen passt diese Wohnform überhaupt?

Damit Wohnprojekt-Interessierte und Wohninitiativen nicht immer wieder vor den gleichen Hürden stehen, gründete sich das Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V. im Jahr 2005. Ganz im Sinne des Gedankens der Selbstorganisation und der Hilfe zur Selbsthilfe entstand der gemeinnützige Verein zunächst als Plattform einzelner in Frankfurt bestehender Wohnprojekte und -initiativen. Inzwischen besteht der Verein aus über 100 realisierten Wohnprojekten, Projekten im Bau und Initiativen, die sich auf den Weg zum gemeinschaftlichen Wohnen begeben. Sie vernetzen sich, transferieren Wissen und tragen das Thema in die Stadtgesellschaft. Vor allem das Thema Wohnen im Alter beschäftigt viele Mitglieder und spielt in den Projekten eine große Rolle. Welche neuen Möglichkeiten gibt es für ein selbstbestimmtes Leben im Alter? Wie können wir uns gegen Vereinsamung einsetzen? Und welche innovativen Ansätze gibt es speziell für Wohnprojekte?

Die Umsetzung bedarfsgerechter und selbstgestalteter Wohnräume ist in den meisten Fällen eine ungewohnte Herausforderung. Der Erfahrungsaustausch unter Projekten ist für die Realisierung gemeinschaftlicher Wohnformen elementar. Das Netzwerk Frankfurt lebt dabei vom Engagement seiner Mitglieder. Ein ehrenamtlicher Vorstand vertritt den Verein nach außen, setzt sich für die Belange der Mitglieder ein und arbeitet strategisch an der Weiterentwicklung des Themas. Neben den Gruppen wird der Verein auch durch Einzelpersonen unterstützt, die gemeinschaftliches Wohnen in Frankfurt fördern wollen. Eine Verdopplung der Mitgliedsgruppen auf über 100 Wohnprojekte und -initiativen in den letzten fünf Jahren – 71 in Frankfurt, 30 in der Region – verweist auf das gestiegene Interesse am Thema.

Wichtiger Bestandteil der Vereinsarbeit ist es, die Rahmenbedingungen für gemeinschaftliches Wohnen in Frankfurt zu verbessern. Dazu mischt sich der Verein mit seinen Mitgliedern in politische Debatten ein und führt Aktionen durch. So zum Beispiel die Kampagne „Erbbauszins senken – jetzt!“, die auf das Problem exponentiell steigender Bodenpreise und die damit anfallenden Erbbauzinsen hinweist, die eine große Hürde für die Finanzierung von Wohnprojekten darstellen. Mit solchen Kampagnen bezieht der Verein in stadtpolitischen Themen Position und macht sich für die Bedeutung einer bedarfsorientierten

BDA-AUSZEICHNUNG FÜR BAUKULTUR IN HESSEN 2019/2020

Im Februar 2020 wurden das Netzwerk Frankfurt und Birgit Kasper mit der „BDA-Auszeichnung für Baukultur“ 2019/2020 ausgezeichnet. Diese Auszeichnung wird alle fünf Jahre verliehen und würdigt das Engagement der Preisträger:innen in Fragen guter Architektur und der Auseinandersetzung mit der gebauten Umwelt. Dem Netzwerk wurde der Preis „[...] für die Förderung neuer und zeitgemäßer Wohn- und Eigentumsformen, selbstgestalteter Lebensentwürfe und den Einsatz für die Rahmenbedingungen, die dafür notwendig sind“ vom BDA verliehen.



ERBBAUZINS SENKEN - JETZT!

Unterschriftenübergabe im Rahmen der Kampagne zum Erbbauzins

Wohnungspolitik stark. Der Verein versteht sich als Forum seiner Mitglieder und möchte diese bei der Umsetzung ihrer Wohnvorstellungen beraten, begleiten und in diesem Prozess unterstützen.

Seit 2009 betreibt der Verein durch die finanzielle Unterstützung der Stadt Frankfurt eine Koordinations- und Beratungsstelle mit inzwischen mehreren hauptamtlichen Mitarbeiter:innen. Das Netzwerk ist außerdem an zwei weiteren spannenden Projekten beteiligt: Von der Stadt Frankfurt ist das Netzwerk mit der Erstellung eines Gutachtens zur Einrichtung einer

genossenschaftlichen Immobilienagentur (GIMA) beauftragt, die insbesondere Immobilienbesitzer:innen berät, die ihr Gebäude gemeinwohlorientiert verkaufen wollen. Im Auftrag des Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen wird über das Netzwerk bis 2025 eine Landesberatungsstelle gemeinschaftliches Wohnen in Hessen eingerichtet. Diese unterstützt die lokalen und regionalen Netzwerke in ihrer Arbeit und berät hessische Kommunen und Landkreise zu dem Thema.

Eine Mitgliedschaft beim Netzwerk ist sinnvoll, wenn Sie das Thema des gemeinschaftlichen Wohnens in der wohnungspolitischen Diskussion stärken wollen. Als Gruppe können Sie die öffentlichkeitswirksamen Kanäle des Netzwerks nutzen und sind Teil des netzwerkweiten Erfahrungsaustauschs. Das Netzwerk lebt von der ehrenamtlichen Mitarbeit engagierter Personen, die das Thema mit in die Stadtgesellschaft tragen. Auch Spenden sind für den gemeinnützigen Verein eine wertvolle Unterstützung. Wir freuen uns über ein wachsendes Netzwerk Frankfurt!

MITGLIEDSBEITRÄGE

Einzelmitglieder: € 15 pro Jahr

Wohninitiativen, Wohnprojekte und juristische Personen: € 30 pro Jahr

PROJEKT BESUCH:

Projekt Naxos – Fundament eG

ERKÄMPFTES AREAL IM OSTEND

Aufgrund schwieriger Rahmenbedingungen war die Umsetzung von Projekten bis in die 2010er Jahre eine Seltenheit und ein enormer Kraftakt. Einen langen Weg hat unter anderem Fundament Bauen Wohnen Leben eG mit dem Projekt Naxos hinter sich. Wir haben mit Birgit Buchner, ehemaliges Vorstandsmitglied des Netzwerks sowie der Fundament eG über den Entstehungsprozess des Projekts und über gemeinschaftliches Wohnen in Frankfurt gesprochen.

Im Jahr 2014 konnte das Naxos Projekt an der Wittelsbacherallee endlich fertiggestellt werden – nach einem siebenjährigen Prozess. Welche Schwierigkeiten mussten ihr damals überwinden?

Genau genommen waren es neun Jahre von der Idee bis zum Einzug. Als die Schleifmittel- und Schleifmaschinenfabrik Naxos-Union 1981 ihren Betrieb im Frankfurter Ostend einstellte, wusste die Stadt lange

nicht, was sie dort machen sollte. Ein Immobilienkaufmann kaufte das Gelände samt der Fabrikhalle. Es folgten skandalträchtige Auseinandersetzungen, bis die Stadt das Anwesen auf öffentlichen Druck hin doch kaufte. Als dann dort von Luxusvillen die Rede war, mischten sich Mitglieder der 2005 gegründeten Baugenossenschaft Fundament ein. Sie wollten gemeinschaftliches Wohnen realisieren.





2014

FERTIGSTELLUNG

RECHTSFORM: GENOSSENSCHAFT
VEREIN DER HAUSGEMEINSCHAFT:
NAXOS 29 E.V.

12

WOHNUNGEN

DAVON **2**
GEFÖRDERT

GEMEINSCHAFTS-
FLÄCHEN
GEMEINSCHAFTS-
RAUM, DACH-
TERASSE

KONTAKT www.fundament-eg.de

18

PERSONEN,

DARUNTER **3**
KINDER

ARCHITEKTUR
Corinna Bauer,
Darmstadt

Was haben Fundament-Mitglieder konkret gemacht?

Sie meldeten sich im Ausschuss für Planung, Bau und Wohnungsbau zu Wort, saßen im Ortsbeirat für Bornheim/Ostend stundenlang in den Sitzungen, schrieben Briefe an Politiker:innen und warben an Infoständen für ihr Anliegen. Weitere Baugruppen kamen dazu und beteiligten sich an öffentlichkeitswirksamen Aktionen, wie beispielweise dem symbolischen Spatenstich. Endlich erfolgte am 2. Oktober 2006 der erlösende Beschluss der Stadtverordnetenversammlung: Ein Drittel des Geländes müsse für gemeinschaftliches und/oder genossenschaftliches Wohnen reserviert werden. Das bedeutete 60 Wohnungen auf sechs Bauplätzen, einer davon befand sich etwas am Rande des Geländes. Die städtische AGB Holding erhielt Flächen für 120 Eigentums- und Mietwohnungen.

Welche Rolle spielte damals das Netzwerk Frankfurt?

Sechs Wohninitiativen aus dem Netzwerk hatten sich zu diesem Zeitpunkt bereits zusammengefunden und der Stadt ihre Bewerbung für das Naxosgelände eingereicht. Am 4. August 2009 setzte sich das Netzwerk in einer Stellungnahme dafür ein, diese sechs Gruppen zu berücksichtigen. Es hob die lange Zusammenarbeit dieser Gruppen hervor und betonte, dass diese sechs das Gelände gemeinschaftlich und freiwillig unter sich aufteilen würden. Diese bürgerschaftliche, eigenmächtige Verteilung des Bodens traf nicht auf Zustimmung, es wurde ein Wettbewerb ausgerufen: PowerPoint-Präsentation und eine Langfassung der Bewerbung mussten eingereicht werden. Das war zeitaufwändig und teuer. Vier der Baugruppen, die das Netzwerk vorgeschlagen hatte, kamen zum Zug.

Wie funktioniert das, wenn sich mehrere Baugruppen ein Gelände teilen?

Jede von ihnen bringt ihre individuellen Vorstellungen mit. Zum Beispiel architektonisch. Innerhalb der für alle geltenden Vorgaben entstanden unterschiedliche Häuser, was den Charme des Miniviertels ausmacht. Fünf Gruppen gärteln vor ihrem eigenen Haus – so entsteht zum Beispiel jeden Sommer eine wilde Blumenwiese neben einem englischen Rasen – angelegt wurde der Innenhof aber gemeinsam. Über den Bau der gemeinsamen Tiefgarage wurde basisdemokratisch diskutiert, aber am Ende wurde sie fertig.

Das Fundament-Haus bildet zusammen mit vier weiteren Baugruppen einen Innenhof/Hinterhof. Wirkt sich dieser auf das Leben der Gemeinschaft aus?

Und wie! Dieser Innenhof ist Treffpunkt und Spielplatz, mindestens einmal im Jahr gibt es ein Hoffest sowie einen Weihnachtsmarkt. So belebt wie der Innenhof sind auch die Dachterrassen der fünf Häuser. Der Höhepunkt bisher: Gemeinsam haben wir dort Theater gemacht. Als Willy Praml in der Naxoshalle das Kafka-Stück „Amerika“ aufführte, verlegte er einen Akt auf unsere Dächer. Auf dem einen wurde gespielt, von den anderen aus zugeschaut.

Was wünschst du dir für gemeinschaftliches Wohnen in Frankfurt?

Es sieht so aus, als hätten die Politiker und Politikerinnen begriffen, wie wichtig das gemeinschaftliche Wohnen geworden ist. Ich hoffe das bleibt so. Wichtig ist, dass der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung, in Neubaugebieten 15 Prozent der Bauflächen für gemeinschaftliches Wohnen auszuweisen, konsequent durchgesetzt wird. Eigentlich müsste diese Vorgabe auch für konvertierte Gelände gelten. Viel erreicht wurde in Frankfurt, weil das Netzwerk die Wohninitiativen beraten und unterstützen kann. Diese müssen nach wie vor Hürden überwinden. Aber die Stimmung in Frankfurt ist eine andere geworden.



Vernetzung braucht Begleitung:

DIE KOORDINATIONS- UND BERATUNGSSTELLE

Seit 2009 betreibt das Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V. eine Koordinations- und Beratungsstelle (KuB). Mit dieser konnte die Beratungs- und Vernetzungsarbeit professionalisiert werden. Durch die Arbeit des hauptamtlichen Teams gibt es für Neuinteressierte, Wohninitiativen und realisierte Projekte eine Vielzahl von Informations-, Beratungs- und Vernetzungsangeboten.

In den letzten Jahren wurde viel Veränderung erreicht: Die Rahmenbedingungen für Wohnprojekte haben sich verbessert, der Verein ist deutlich gewachsen und die Koordinations- und Beratungsstelle konnte ihr Personal aufstocken. Die Arbeit der KuB basiert

weiterhin auf dem Grundsatz der Selbstorganisation, des Empowerments und unterstützt Menschen dabei, sich über eigene Wohnbedürfnisse bewusst zu werden und den Prozess des gemeinschaftlichen Wohnens zu starten. Die alltägliche Arbeit basiert auf drei Säulen:

1. KOORDINATION UND BERATUNG DER BÜRGER:INNEN

Zur Koordination und Beratung werden umfassend Informationen zur Verfügung gestellt und Erstberatungen von sich gründenden Gruppen durchgeführt. Bei einer Vielzahl verschiedener öffentlicher Veranstaltungen können sich Neuinteressierte dem Thema nähern. Im Sinne des Empowerments unterstützen wir Einzelpersonen und Initiativen auf dem Weg in die Selbstorganisation für bedarfsgerechte gemeinschaftliche Wohnformen.

2. UNTERSTÜTZUNG DER WOHN-INITIATIVEN UND REALISIERTEN WOHNPROJEKTE

Machen sich Gruppen auf den Weg zu einer künftigen Nachbarschaft, gibt es weitere Angebote: Bei verschiedenen Veranstaltungen erhalten bestehende Initiativen eine Plattform, sich sowie ihre Konzepte und Ideen zu präsentieren. Ist Projekten ihre Realisierung gelungen, werden sie weiterhin durch Erfahrungsaustausche unterstützt.

3. STRATEGISCHE WEITERENTWICKLUNG DER RAHMEN-BEDINGUNGEN FÜR GEMEINSCHAFTLICHE WOHNFORMEN

Damit sich die Voraussetzungen für gemeinschaftliche Wohnprojekte auch zukünftig verbessern, ist die strategische Weiterentwicklung der Rahmenbedingungen wichtig. Dazu leistet die KuB Informationsarbeit in städtischen Gremien und der Verwaltung und vertritt die Interessen der Projekte. Zu besonders wichtigen Themen werden Kampagnen angestoßen und direkte Gespräche zu Politiker:innen gesucht. Auch der bundesweite Austausch mit vergleichbaren Beratungsstellen hilft, Ansätze und Themen weiterzuentwickeln.



Durch die Einführung des Frankfurter Konzeptverfahrens und dem des Baulandbeschlusses hat sich das Aufgabenfeld vergrößert. Das wachsende hauptamtliche Team arbeitet an vielfältigen Aufgaben, begleitet Gruppen und bringt das Thema in Frankfurt voran. Die enge Zusammenarbeit der KuB mit der Stabsstelle „Wohnungsmarkt, Mietrecht, innovative Wohnprojekte“ (→ S. 32) im Amt für Wohnungswesen und der Kontakt zum Dezernat „Planen und Wohnen“ der Stadt Frankfurt ermöglicht es einerseits, für Projekte

im Entstehungsprozess als Kommunikator zu agieren und zeigt andererseits, wie kooperative Stadtentwicklung funktionieren kann: In unterschiedlichen Arbeitskreisen sitzen alle Akteur:innen an einem Tisch, versuchen Verständnis für die Belange der anderen Seite zu entwickeln und suchen gemeinsam nach Lösungen und Perspektiven. Möglich ist all dies durch eine Projektförderung der Stadt Frankfurt, mit der das Netzwerk die Arbeit der Koordinations- und Beratungsstelle finanziert.

BUNDESPREIS KOOPERATIVE STADT



zur Förderung gemeinschaftlicher Wohnformen wurden von der Jury als zukunftsweisend ausgezeichnet.

Beim „Bundespreis kooperative Stadt“ im Mai 2021 bekamen die Stadt Frankfurt, der Liegenschaftsfonds und das Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V. für das Instrument des Konzeptverfahrens im Wettbewerb kooperative und innovative Stadt eine Anerkennung verliehen. Die differenzierten Instrumentarien

Angebote der Koordinations- und Beratungsstelle

Die Koordinations- und Beratungsstelle berät, begleitet und unterstützt Einzelpersonen, Initiativen und realisierte Wohninitiativen und -projekte im Prozess des gemeinschaftlichen Wohnens. Neuinteressierte informieren wir monatlich über Infoabende zu Einstiegsfragen zum Thema und zeigen Wege zum Aufbau der eigenen Initiative auf. Ergänzend dazu stellen wir Basisinformationen auf unserer Webseite bereit und informieren mit unserem Newsletter über aktuelle Entwicklungen. In dieser Phase, der **Informations- und Konzeptionsphase** beraten wir primär durch Veranstaltungen - einerseits bei Infoabenden, andererseits aber auch mit innovativen Formaten wie dem Speed-Dating oder bei Werkstattabenden. Dabei stehen persönliche Vernetzung und das Kennenlernen bereits bestehender Initiativen genauso im Fokus wie der Weg zur Selbstorganisation.

Auf dieser Basis bewegen sich Initiativen in die **Konkretisierungsphase**, hier stehen wir als Netzwerk mit einem Beratungsangebot zur Seite - wir nehmen uns Zeit für Ihre Initiative und die Fragen in Ihrer Gruppe. Des Weiteren finden monatliche Themenabende statt, die zur eigenen Weiterbildung und dem Austausch dienen. Auch die Organisation von Arbeitsgruppen zu bestimmten Themen oder (Neubau-)Gebieten initiieren wir gerne. Wir unterstützen Gruppen in ihrer Selbstorganisation, bei der Konkretisierung ihres Konzepts und verbreiten Informationen über anstehende Konzeptverfahren der Stadt Frankfurt.

Auf eine erfolgreiche Bewerbung im Konzeptverfahren folgt die **Anhandgabe**, die primär vom Amt für Wohnungswesen begleitet wird, aber auch hier

stehen wir für Fragen zu Verfügung, organisieren regelmäßige Treffen und fördern den Austausch zwischen Projekten in ähnlichen Phasen.

Auch nach dem Einzug ist es uns wichtig, dass Sie und Ihr Wohnprojekt mit dem Netzwerk im Austausch bleiben - als Multiplikator:innen für aktuelle Entwicklungen und zur Weiterentwicklung des Themas. Realisierte Wohnprojekte sind damit ein elementarer Bestandteil des Netzwerks. Dies zeigt sich auch in unseren zwei Jahres-Highlights: dem Tag des offenen Wohnprojekts (TOP) und der Infobörse. Anfang Mai öffnen realisierte und sich im Bau befindliche Projekte ihre Türen und geben Interessierten die Möglichkeit, ins Innere - das Herz - der Projekte zu schauen. Die im September stattfindende Infobörse gibt allen Initiativen und Projekten die Möglichkeit sich mit einem Stand zu präsentieren und dient der thematischen und politischen Weiterentwicklung des Themas. Organisiert wird der Tag in enger Kooperation mit dem Amt für Wohnungswesen und dem Dezernat für Planen und Wohnen.

Alle diese Angebote basieren auf einem Curriculum, in dem Interessierte, Initiativen und Projekte in den unterschiedlichen Phasen des Prozesses des gemeinschaftlichen Wohnens, Informationen finden, Beratung wahrnehmen können und begleitet werden. Der Grundsatz des Curriculums ist, das Gefühl des Empowerments zu vermitteln und Möglichkeiten der Vernetzung, gegenseitige Unterstützung, Selbstorganisation und Gestaltung aufzuzeigen.

Monatliche Themenabende

Einzelberatung von Initiativen

Allgemeine Informationen auf der Webseite, im Newsletter und in den Sozialen Medien

Infobörse für gemeinschaftliches und genossenschaftliches Wohnen



Werkstätten, Speed-Dating und AGs

Monatliche Infoabende für Neuinteressierte



Tag des offenen Wohnprojekts

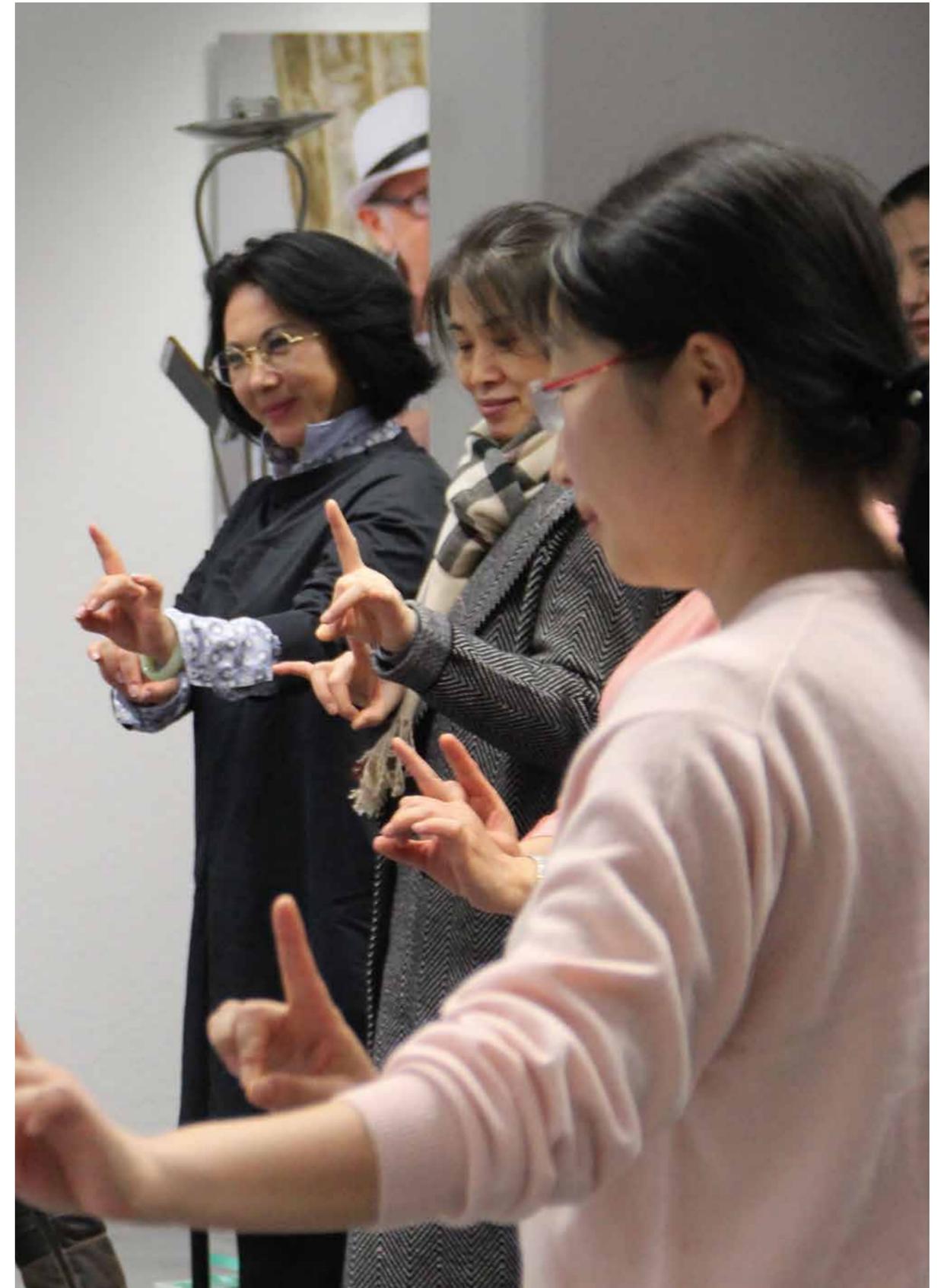
*NIKA (→ S. 38)



GRUPPE METROPOL – WOHNEN IN GEMEINSCHAFT E.V.
„Wir geben aufeinander Acht!“



ZUSAMMENHAUS LINCOLN E.V.
 Mietwohnprojekt in Darmstadt



SONNENSCHN
 Chinesisches, gemeinschaftliches Projekt „Sonnenschein“
 Gemeinschaftlich Wohnen und Pflege

In drei Schritten zum Wohnprojekt:

MITSTREITER:INNEN SUCHEN,
IDEEN ENTWICKELN UND KONZEPT ERARBEITEN

1

INFORMIEREN & INITIIEREN

Mit der eigenen Entscheidung, sich näher mit dem Thema gemeinschaftliches Wohnen auseinanderzusetzen, beginnt auch der Dialog mit potenziellen Nachbar:innen. Die **Infophase** mündet dann in der **Konzeptionsphase**. Aus diesen Gesprächen ergeben sich erste Ideen und Ansätze – der Aufbau eines Leitbilds und des Konzepts beginnt.

GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN - EIN SPANNENDES THEMA. IST DAS WAS FÜR MICH?

Auseinandersetzung mit sich selbst: Wie wohne ich momentan, was gefällt mir daran, was würde ich gerne ändern? Was erwarte ich vom gemeinschaftlichen Wohnen und was hat für mich höchste Priorität?

Auseinandersetzung mit anderen: Mit wem in meinem Umfeld kann ich mir vorstellen, mich über meine Gedanken auszutauschen? Wo gibt es Orte, an denen ich andere Menschen ansprechen kann?

2

KONZEPTIONIEREN UND KONKRETISIEREN

Ergebnis der **Konzeptions-** und **Konkretisierungsphase** ist eine stabile Gruppe, die sich auf ein (Grob-)Konzept geeinigt hat. Dieses Konzept dient der Schärfung der eigenen Ideen, dem Aufbau der Gemeinschaftskultur und der Außerdarstellung. An dieser Stelle ist auch die Frage der Rechtsform wichtig. Wie viel Freiheit und Verantwortung wollen wir, möchten wir unter das Dach eines bestehenden Trägers oder uns komplett selbst verwalten? Welche Konsequenzen ergeben sich aus diesen Entscheidungen?

WIE WERDEN WIR JETZT MEHR UND BAUEN EINE INITIATIVE AUF?

Das eigene Konzept bauen: Wer hat welche Träume und Ideen in Bezug auf gemeinschaftliches Wohnen? Wo gibt es Überschneidungen, wo gehen die Ideen weit auseinander? Können wir Kompromisse finden oder gibt es so starke Widerstände gegen einzelne Ideen, dass Gruppe und Einzelpersonen nicht zusammenpassen?

Erste Ideen konkretisieren: Gibt es Ideen und Wünsche, die zueinanderpassen und sich zu größeren Themen clustern lassen? Zu welchen Grundsätzen wollen wir uns verpflichten, wo halten wir diese fest? Wie stellen wir uns nach außen dar und welche „Anforderungen“ haben wir an Neuinteressierte?

3

BEWERBEN UND GEMEINSAM PLANEN & BAUEN

Für die **Bewerbung** auf eine Liegenschaft im Frankfurter Konzeptverfahren (→ S. 30) ist ein ausgearbeitetes Konzept, eine arbeitsfähige (Kern-)Gruppe und Ideen, wie das Projekt ins Quartier wirken möchte, entscheidend.

UND JETZT - WIE KOMMEN WIR AN EINE LIEGENSCHAFT?

Bewerbung erarbeiten, Haus kaufen, Mietgemeinschaft gründen: Für welche Rechtsform haben wir uns entschieden und was folgt daraus? Wollen wir uns im Konzeptverfahren um eine Liegenschaft bewerben oder suchen wir uns ein Grundstück bzw. ein Haus auf dem freien Markt? Welche Standorte können wir uns als Gruppe vorstellen und wo stehen in Frankfurt z. B. Neubaugebiete an, bei denen wir zum Zug kommen könnten?



WIR WOHNEN IN UNSEREM HAUS!

IST DER PROZESS JETZT ENDLICH ABGESCHLOSSEN?

Das gemeinschaftliche Wohnen ist ein fortwährender Prozess, der mit dem Einzug erst richtig startet. Kommunikationsformen, Pflege und Weiterentwicklung der Gemeinschaftskultur und Reflexion über die eigene Arbeit erfordern jetzt Raum neben der alltäglichen Organisation. Auch Änderungen stehen an, einzelne Wechsel oder neue Ideen und Herausforderungen. Der Austausch mit anderen realisierten Projekten und die Unterstützung neuer Projekte sind für die eigene Weiterentwicklung spannend und wichtig.

PROJEKT BESUCH:

Kollektiv Leben – KOLLE

GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN BRAUCHT NEUE ARCHITEKTUR



Kollektiv Leben, kurz KOLLE, ist ein Hausprojekt im Mietshäuser Syndikat, welches in Frankfurt Griesheim im Rahmen des Frankfurter Konzeptverfahrens einen Neubau plant. Entstehen werden hier nicht nur Wohnungen für circa 40 Personen, sondern zusätzlich auch halb-öffentliche Flächen für Nachbarschaft und Stadt. In diesen sollen Begegnungen, gemeinschaftliches Lernen und Austausch ermöglicht werden. Gleichzeitig wird ein Wohnumfeld gestaltet, das unterschiedliche Menschen mit verschiedenen Vorstellungen von Wohnen willkommen heißen wird.

Hallo Kolle! Wie seid ihr als Gruppe entstanden?

Angefangen haben wir, wie die meisten Gruppen, ganz klein mit einer Idee am Küchentisch im Freund:innenkreis. Mit der Zeit hat sich die Gruppe um diese Idee erweitert und wir haben uns auf das Konzeptverfahren in der Schöffenstrasse beworben. Ende 2019 wurde uns das Grundstück zugesagt. Mit dem neuen Grundstück und der Perspektive, dass wir für viele Menschen Wohnraum schaffen wollen und können, haben wir Anfang 2020 zum ersten Mal die Gruppe öffentlich erweitert. Mittlerweile sind wir auch noch ein zweites Mal gewachsen.

Aber eine Gruppe entsteht ja nicht nur durch die Zusammensetzung von Leuten. Es ist ein dauerhafter

Prozess, zu einer Gruppe zu werden und es braucht auch den persönlichen Bezug. Durch die Pandemie ist der Gruppenprozess sehr verlangsamt. Deshalb versuchen wir, neben der gemeinsamen Arbeit, uns auch Zeit für reale – oder wenn es leider nicht möglich ist – digitale Gruppenwochenenden zu nehmen. Damit das alles nicht zu kurz kommt, haben wir eine komplette Arbeitsgruppe, die den Gruppenprozess im Blick hat.

Ihr wollt kollektiv zusammenwohnen. Was stellt ihr euch darunter vor und wie setzt ihr das konkret um?

Wir planen eine Mischung aus unterschiedlich großen Wohneinheiten in Verbindung mit Gemeinschaftsräumen. Im zweiten und vierten Obergeschoss werden großzügige Gemeinschaftsflächen entstehen,

welche auf unterschiedliche Weise genutzt werden können. Zusätzlich wird es eine Terrasse mit Außenküche und eine Dachterrasse geben. Die konkrete Nutzung der Räume ist derzeit noch im internen Aushandlungsprozess.

Uns ist jedoch wichtig, dass Zusammenleben mehr ist als das Teilen eines Raums oder eines Flurs. Gemeinschaftlich zu leben bedeutet auch, sich zu unterstützen und füreinander da zu sein. Das kann in einfachen Dingen wie gemeinschaftlich genutzten Elektrogeräten und Waschmaschinen bestehen. Oder in dem geteilten morgendlichen Kaffee oder abendlichen Bier, im gegenseitigen Unterstützen bei Care-Arbeit oder auch in der gemeinschaftlichen Aushandlung einer solidarischen Miete. Dabei soll keine Person mit der Bezahlung der Miete alleingelassen werden. All diese Fragen sind ein Prozess, der weiterhin läuft und vermutlich niemals abgeschlossen ist.

Ihr plant in eurem Gebäude modulare Grundrisse zu realisieren: Wieso habt ihr euch dafür entschieden?

Ein Neubau bietet die Möglichkeit, Grundrisse und Zusammenleben neu zu denken. Uns war es wichtig, Grundrisse zu finden, die für verschiedene Lebenskonzepte nutz- und anpassbar sind, um auch – innerhalb eines gewissen Rahmens – auf Änderungen von Bedürfnissen oder Lebensverhältnissen reagieren zu können. So ist es möglich, dass zwei nebeneinanderliegende Wohneinheiten mit der Zeit feststellen, dass sie gerne gemeinsam wohnen würden. Für diesen Fall ist es möglich, diese zusammenzulegen. Wir wollten neue Wege suchen, die es Menschen ermöglichen, auch mit sich ändernden (Lebens-)Situationen im Haus und der Gemeinschaft wohnen bleiben zu können.

Warum seid ihr Teil des Netzwerk Frankfurt geworden?

RECHTSFORM & VERBUND
HAUSVEREIN UND GMBH IM MIETSHÄUSER
SYNDIKAT

GEPLANTE
PROJEKTGRÖSSE:
CA.

40

MENSCHEN

AKTUELLE
GRUPPENGROSSE

25

PERSONEN

WOHNFLÄCHE
MODULARE
WOHNRÄUME

520 m²

ARCHITEKTUR
Schneideroelsen Architektengesellschaft mbH + Prof. Marion Goerdts Architektur und Stadtplanung + MMA Manuel Mauder Architekten

ÖFFENTLICHE
FLÄCHE, INKL.
KREATIVRAUM,
NACHBARSCHAFTS-
TREFF UND EIN
CO-WORKING-
SPACE

KONTAKT www.kolle-frankfurt.de

Das Netzwerk ist auf viele Arten ein wichtiger Partner für uns. Teilweise gibt es politische Aushandlungen, bei denen wir an Grenzen stoßen. Hier ist es hilfreich, einen Ansprechpartner zum Austausch und gegebenenfalls zur Unterstützung zu haben.

Zusätzlich macht es immer wieder Spaß, an den Veranstaltungen des Netzwerks teilzunehmen; sei es dem Tag des offenen Wohnprojektes, der Infobörse oder bei Infoveranstaltungen.





Darüber hinaus können wir über das Netzwerk andere Menschen erreichen als über unsere Kanäle. Das ermöglicht uns, Informationen breiter zu streuen und neue potentielle Mitstreiter:innen zu erreichen, die vielleicht einen anderen Hintergrund haben als wir oder auch Unterstützer:innen für Direktkredite werden wollen. Als Mietshäuser Syndikatsprojekt finanzieren wir unser Haus über Kredite von privaten

Unterstützer:innen, Unternehmen oder Vereinen. Diese Kredite gelten als Eigenkapital für einen Bankkredit und fungieren als Nachrangdarlehen nach dem Kleinanleger:innenschutzgesetz. Über das Netzwerk machen wir Menschen auf diese Unterstützungsmöglichkeit aufmerksam und laden sie zu unseren Veranstaltungen ein.

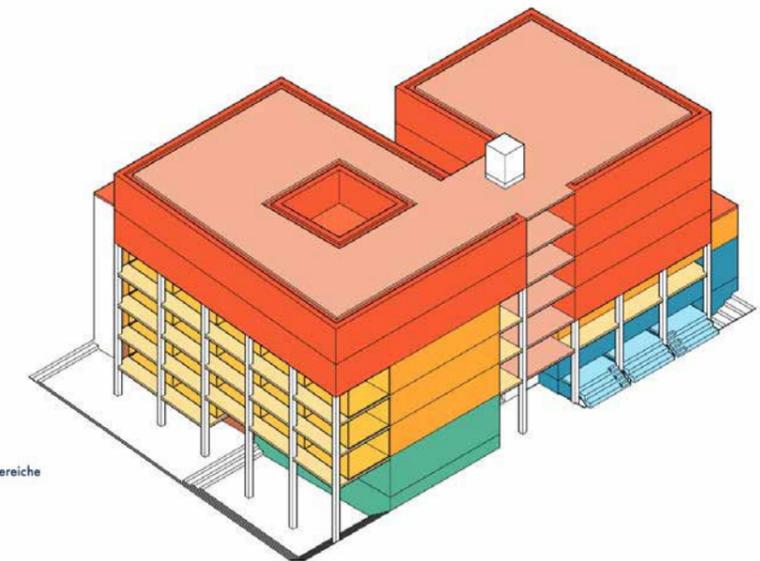
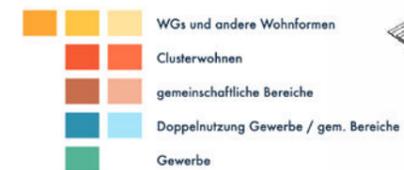


PROJEKT BESUCH:

AdAptiv

VIELFÄLTIG, NACHHALTIG, AUTOFREI –
LEBEN IN DER EHEMALIGEN AKADEMIE DER ARBEIT
IN BOCKENHEIM

Die Stadt Frankfurt hat der Gruppe AdAptiv e.V. im Konzeptverfahren für die ehemalige Akademie der Arbeit (AdA) in Bockenheim Ende 2020 den Zuschlag erteilt. Bis Anfang 2022 haben die „Adaptivistas“ nun Zeit, das Projekt im Detail zu planen und die Finanzierung zu erarbeiten. 2021 ist deshalb ein sehr intensives Jahr für AdAptiv! Wir haben die Initiative gefragt, welche Aufgaben in den kommenden Monaten auf sie zukommen.



Was für ein Wohnprojekt wollt ihr in der ehemaligen Akademie der Arbeit umsetzen?

AdAptiv ist ein gemeinschaftliches Wohnprojekt mitten in Frankfurt. Es ist uns wichtig, dass unsere Gruppe über die Heterogenität der Generationen, Einkommen und Biografien die Vielfalt der Stadt widerspiegelt.

Wir sehen unser Projekt als einen Leuchtturm für eine zukunftsorientierte Quartiers- und Wohnraumentwicklung in der Stadt: platzsparend, nachhaltig, fest verankert mit dem Quartier und seiner Umgebung. Wir wollen flexibel auf die Lebensumstände abgestimmten, gemeinschaftlichen Wohnraum für 90 Personen schaffen und Souterrain und Hochparterre mit modularen Gewerbeflächen und Veranstal-

tungsräumen nach außen öffnen. Dazu bauen wir die Bestandsgebäude architektonisch innovativ und nachhaltig um. Neben WGs, Single- und Familienwohnungen setzen wir auf das Cluster-Wohnen als progressive und besonders flächensparende Form des gemeinschaftlichen Wohnens. Wie das genau aussieht, erklären wir auf unserer Webseite.

Ihr habt jetzt ein Jahr Zeit, euer Projekt und dessen Finanzierung zu planen, um dann den Erbbauvertrag zu unterzeichnen. Welche Entscheidungen und Aufgaben stehen für euch als Gruppe in dieser Phase eures Projektes an?

Wir haben im Juni unsere AdAptiv Baugenos eG gegründet. Damit können wir die AdA dem spekulativen Immobilienmarkt entziehen und unseren Mitgliedern

dauerhaft preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung stellen. Parallel arbeitet unser Architekt:innen-Team mit Fachplaner:innen und der Stadtverwaltung unter Hochdruck an den notwendigen Planungen und Genehmigungen für unser Wohnprojekt. Und dann geht es natürlich um die Finanzierung – die muss bis zum Jahresende stehen! Wir stellen also unser Eigenkapital zusammen und werben Kredite und Fördergelder ein.

Wichtigste Aufgabe auf der politischen Ebene ist das Engagement zum Erbbauzins. Hier kämpfen wir gemeinsam mit dem Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen für eine Senkung des Erbbauzinses, um das Wohnen in gemeinschaftlichen Wohnprojekten in Frankfurt bezahlbar zu halten. Von dem Erbbauzinssatz hängt für uns auch maßgeblich ab, ob

wir die Miete auf einem Stand sichern bzw. senken können, der auch Menschen mit geringem Einkommen den Einzug in die AdA ermöglicht.

Was sind die größten Herausforderungen, denen ihr euch aktuell stellt?

Wir stehen vor der Aufgabe, von einem schwierigen Bestandsgebäude möglichst viel Substanz zu erhalten, es möglichst kostengünstig maximal zu erweitern UND dem Haus eine spürbare, belebte Mitte zu geben – unter Einhaltung aller Auflagen. Das ist eine nicht unerhebliche architektonische Herausforderung. Es stellt sich die Frage, ob sich unter diesen Bedingungen dichtes Wohnen mit einem Gefühl von Freiheit und Großzügigkeit kombinieren lässt.

Eine konkrete, alltägliche Anstrengung stellt die COVID-Pandemie dar. Unser Projekt wächst und das freut uns sehr. Gleichzeitig konnten wir uns lange Zeit nur online sehen. Das wird jetzt langsam besser. Wir haben Corona-verträgliche kleinere Aktionen entwickelt. Und Anfang September hatten wir endlich unser erstes großes Gruppentreffen!

Wie kann man euer Projekt in dieser Phase unterstützen?

Wir suchen Unterstützer:innen zur Finanzierung unseres nachhaltigen Projekts! Aktuell geht das am besten über Nachrangdarlehen: damit können wir unser Eigenkapital erhöhen und bekommen günstigere Konditionen für unseren Hauskredit. Diese Darlehen bieten wir zu Verzinsungen von 0,0 bis 1,5 % an. Wer sich dafür interessiert, kann ganz einfach über <https://adaptiv-frankfurt.de/mitfinanzieren> ein Formular ausfüllen und per Klick an uns verschicken – oder uns direkt kontaktieren unter adaptiv@mailbox.org. Wir freuen uns über alle, die sich auf diese Weise engagieren wollen.



2024

GEPLANTE FERTIGSTELLUNG

RECHTSFORM
GENOSSENSCHAFT

GEPLANTE
PROJEKTGRÖSSE

91

PERSONEN

AKTUELLE
GRUPPENGROSSE

50

PLUS KINDER

GEPLANTE
WOHNFLÄCHE
CA.

37 m²

PRO PERSON,
INKL. 10 -20 %
GEMEINSCHAFTS-
FLÄCHE

WEITERE
NUTZUNGEN
ÖFFENTLICH
NUTZBARE AUSSEN-
FLÄCHE, WERKSTÄT-
TEN, ARBEITSRÄU-
ME, EINE KANTINE
BZW. EINE AUSSEN-
GASTRONOMIE

ARCHITEKTUR

MMA Manuel Mauder Architekten,
Goerdts Heurich Partnerschaftsgesellschaft mbB –
Architektin Stadtplanerin Landschaftsarchitekt

KONTAKT www.adaptiv-frankfurt.de

Rahmenbedingungen, Herausforderungen und Instrumente für gemeinschaftliches Wohnen in Frankfurt

Bis Anfang der 2010er Jahre gelang es zivilgesellschaftlichen Wohninitiativen in Frankfurt nur in Einzelfällen, mit erheblichem politischem Engagement und Zeitaufwand, Nischen zu finden, Grundstücke zu sichern und kleinere Neubauprojekte umzusetzen. Aufgrund verbesserter Rahmenbedingungen konnten in den letzten Jahren mehr Wohnprojekte realisiert werden. Wir blicken auf die Entwicklungen in Frankfurt zurück und erläutern wichtige Instrumente, die sich für die Umsetzung gemeinschaftlichen Wohnens bewährt haben. Wir informieren über weitere Projekte des Netzwerks, aber auch über neue Herausforderungen.

Die größte Herausforderung für Wohnprojekte in Frankfurt in den letzten Jahren war der Zugang zu geeigneten Flächen und Gebäuden. Entweder wurden sie per Höchstpreisverfahren vermarktet oder Wohninitiativen waren nicht schnell genug im Wettbewerb mit gewerblichen Akteuren. Mitunter wurden auch Vergabeentscheidungen getroffen, ohne dass die Gruppen je eine Chance hatten, sich zu beteiligen. Lange führten derartige Wettbewerbsbedingungen zur strukturellen Benachteiligung von Baugruppen, Selbstnutzer:innen und Wohninitiativen.

Um trotz dieser Situation die Bedingungen für Projekte zu verbessern, half ein Blick in andere Städte. In Kooperation mit dem FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V. – Bundesvereinigung führte das Netzwerk eine vom Bundesfamilienministerium unterstützte Studie durch. Das Ergebnis: Vor allem in Hamburg, Berlin, Tübingen und München ist das Instrument des Konzeptverfahrens (→ S. 30) der Schlüssel, wie zum Teil seit Jahrzehnten regelmäßig gemeinschaftliche Wohnprojekte gebaut werden können. Liegenschaften werden auf diesem Weg dem üblichen Immobilienhandel entzogen und stattdessen für gemeinwohlorientierten und innovativen Wohnungsbau ausgeschrieben. In einem Heft wurden die Verfahren der einzelnen Städte und ihre Effekte ausgewertet, dokumentiert und zur weiteren Nachahmung aufgearbeitet.

Auf dieser Grundlage entwickelte die Stadt Frankfurt 2014 ein eigenes Konzeptverfahren zur Vergabe von Liegenschaften an gemeinschaftliche Wohnprojekte und etablierte im Zuge dessen einen Liegenschaftsfonds als Instrument der Stadtentwicklung, um gezielt Flächen für diesen Zweck anzukaufen. Dadurch wurde der Zugang zu Liegenschaften für Wohnprojekte mit ihren Konzepten kontinuierlich verbessert. 2016 wurden die ersten drei Liegenschaften per Konzeptverfahren an gemeinschaftliche Wohnprojekte vergeben – in der Vergabe gab das Konzept den Ausschlag: Innovation, Ideenvielfalt und preisstabiler Wohnungsbau standen im Fokus.

Mit dem Baulandbeschluss (→ S. 40) im Jahr 2020 stellte die Stadt Frankfurt eine weitere wichtige Weiche, damit bei Bauland gemeinschaftliche Wohnformen regelmäßig zum Bestandteil zukunftsweisender Quartiersentwicklung werden. So sollen in zukünftigen Neubaugebieten 15 Prozent der Flächen an gemeinschaftliche und genossenschaftliche Projekte ausgeschrieben werden. Es besteht also große Zuversicht, dass in naher Zukunft weitere Projekte realisiert werden können.

LIEGENSCHAFTSFONDS

2014 wurde beantragt, ein Liegenschaftsfonds als Förderinstrument aufzubauen. Dieser revolving Liegenschaftsfonds für gemeinschaftliche Wohnprojekte wird von der KEG, einem Tochterunternehmen der Stadt Frankfurt, betreut. Mit den Mitteln des Fonds werden Grundstücke angekauft und dann über das Konzeptverfahren zum gleichen Preis weitergegeben.

KONZEPTVERFAHREN

2015 beschloss die Stadtverordnetenversammlung die Richtlinien für die Vergabe von Grundstücken an Wohninitiativen. Teil dieses Beschlusses ist das Konzeptverfahren und die Vergabe zum Festpreis. Seitdem entwickeln das Amt für Wohnungswesen, das Dezernat „Planen und Wohnen“ und das Netzwerk gemeinsam dieses Verfahren weiter. Auch der bundesweite Austausch trägt zu dieser Weiterentwicklung maßgeblich bei.

BAULANDBESCHLUSS

Mit dem Baulandbeschluss für eine sozial gerechte Stadtentwicklung werden die Grundlagen und das Vorgehen der Stadt Frankfurt bei künftigen Wohnbaulandentwicklungen festgelegt. 2020 wurde dieser Beschluss verabschiedet, die explizite Quote für gemeinschaftliches Wohnen – 15 % der Flächen in Neubaugebieten – gibt Perspektiven für Wohninitiativen und unterstreicht die Bedeutung dieser Wohnformen von städtischer Seite.

Ein weiterer Ansatz, immer mehr Wohnungen in gemeinschaftliche Bewirtschaftungsformen zu überführen, ist der Betrieb einer Genossenschaftlichen Immobilienagentur – einer GIMA (→ S. 44), die Wohnraum in gemeinwohlorientierte Hände vermittelt. Dadurch werden bezahlbare Mieten sowie gewachsene Hausgemeinschaften und Quartiere langfristig erhalten. Das Netzwerk Frankfurt hat unlängst die Vorarbeit für den Aufbau einer solchen Agentur geleistet.

Das Thema gemeinschaftliches Wohnen spielt jedoch nicht nur im städtischen Raum eine zunehmend wichtigere Rolle. Gerade in ländlichen Gebieten und Kleinstädten bieten Wohnprojekte Perspektiven für Bewohner:innen, können zu einer nachhaltigen

Entwicklung beitragen und ermöglichen es, bürgerschaftliche Ideen zu verwirklichen. Zur Stärkung dieser Lebensform wurde das Netzwerk vom Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen beauftragt, eine Landesberatungsstelle gemeinschaftliches Wohnen in Hessen (→ S. 50) aufzubauen.

Mit diesen vielzähligen Instrumenten und Projekten hofft das Netzwerk, in den nächsten Jahren die Rahmenbedingungen für gemeinschaftliches und gemeinwohlorientiertes Wohnen weiter verbessern zu können.

Herausforderungen für gemeinschaftliches Wohnen: Finanzierung und Förderung

Die beschriebenen Instrumente und Beschlüsse ermöglichen künftig mehr Gruppen den Zugang zu Liegenschaften. Schaffen es die Projekte, sich eine Liegenschaft zu sichern, stehen sie einer weiteren Herausforderung gegenüber: der finanziellen Realisierbarkeit.

Über die oben genannten Instrumente entstehen Wohnprojekte in den meisten Fällen auf Grundstücken, die in Erbpacht vergeben werden. Das heißt, die Grundstücke bleiben im Besitz der Eigentümer:innen, meistens der Stadt oder auch Stiftungen. Die Gruppen zahlen einen jährlichen Betrag (Erbpacht) für die Nutzung des Grundstücks. Das Erbbaurecht ist ein wichtiges Werkzeug einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Denn über eine Vergabe eines Grundstücks in Erbpacht bleibt beispielsweise die Stadt Eigentümerin und behält damit die Steuerungsmöglichkeiten für die Stadtentwicklung in der Hand. Verkauft wird lediglich das darauf stehende Gebäude, Boden und Gebäude werden damit voneinander entkoppelt. Im Erbpachtvertrag kann zwischen Eigentümer:in und Pächter:in detailliert festgelegt werden, was auf den Grundstücken entstehen darf und wie die Nutzung gestaltet wird. Das können soziale Vorgaben sein, genauso wie räumlich-gestalterische Aspekte.

Für die Überlassung des Grundstücks zahlen die Wohnprojektgruppen jedes Jahr einen Erbbauzinsbetrag. Dieser ergibt sich aus der Grundstücksfläche, aus dem Bodenwert und aus dem Erbbauzinssatz, das heißt:

$$\text{Erbbauzinsbetrag} = \text{Grundstücksfläche} \times \text{Bodenwert} \times \text{Erbbauzinssatz}$$

Die Höhe des Erbbauzinsbetrages steht folglich in direkter Verbindung mit der Höhe der Bodenwerte. Allein in den letzten vier Jahren sind die Bodenpreise in Frankfurt um rund 100 Prozent gestiegen. Die hohen Bodenwerte und der aktuelle Erbbauzinssatz von

2,5 Prozent führen dazu, dass die Erbbauzinsen teilweise bis zu einem Viertel des Quadratmeterpreises der Kaltmiete ausmachen, je nach Lage kann dies bis zu fünf Euro pro Quadratmeter betragen. So wird der Anspruch der Projekte, preisverträglichen Wohnraum zu schaffen, vereitelt und die Realisierbarkeit von Projekten erschwert

Eine weitere finanzielle Entlastung bei der Realisierung von Wohnprojekten besteht in der Inanspruchnahme von Fördermitteln des Bundes, Landes und/oder der Kommune. Vergünstigte Kredite, Tilgungs- und/oder Investitionszuschüsse können im Rahmen verschiedener Programme beantragt werden, zum Beispiel...

- Wohneigentumsförderung
- soziale Wohnraumförderung
- Förderung erneuerbarer Energien und der Energieeffizienz
- Städtebauförderung zur nachhaltigen Stadtentwicklung
- eventuelle Sonderprogramme, wie Post-Corona-Stadt.

Bei diesen staatlich unterstützten Fördermaßnahmen fällt jedoch auf, dass diese nicht auf gemeinschaftliche Wohnprojekte ausgerichtet sind. Zwar können viele der Förderprogramme auch von Wohnprojektgruppen genutzt werden oder es finden sich erste gesonderte Maßgaben für gemeinschaftliche Wohnformen – wie zum Beispiel das Kapitel „Modellprojekte“ in der Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung. Jedoch macht die

Vielfalt der Fördermöglichkeiten, der zuständigen Stellen und jeweiligen Modalitäten das Feld sehr unübersichtlich und eine Beantragung ist nur schwer mit den ohnehin schon komplexen Realitäten und Abstimmungsnotwendigkeiten von Wohnprojektgruppen vereinbar. Das Netzwerk setzt sich gemeinsam mit anderen vergleichbaren Institutionen auf kommunaler Ebene und mit bundesweiten Verbänden dafür ein, dass in Zukunft die Bedarfe gemeinschaftlicher Wohnprojekte vermehrt in den Förder- und Beantragungsmodalitäten der Programme berücksichtigt werden, auch bei der Konzeption und Aufsetzung neuer Programme. Überdies wäre zu diskutieren, ob und unter welchen Bedingungen gemeinschaftliche Wohnformen ein eigenes Förderfeld darstellen.

Diese kleine Standortbestimmung der Rahmenbedingungen in Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen verdeutlicht: Wir sind bereits einige Schritte in die richtige Richtung gegangen. Nun müssen wir bestehende Instrumente sichern und weiterentwickeln sowie die neuen Herausforderungen als Netzwerk weiter bearbeiten.

KAMPAGNE

ERBBAUZINSSATZ SENKEN – JETZT!

Um an dieser Stellschraube zu drehen, hat das Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V. die Kampagne „Erbbauzinssatz senken – jetzt!“ gestartet. In wenigen Monaten wurden über 2.500 Unterschriften gesammelt, die im Rahmen der Koalitionsverhandlungen im April 2021 an die potenzielle neue Stadtregierung übergeben wurden. Das Netzwerk und die beteiligten Gruppen machten deutlich: Um selbstorganisierte Wohnprojekte in Frankfurt zu ermöglichen, braucht es eine erhebliche Absenkung des Erbbauzinssatzes!



Der Weg im Konzeptverfahren

Das Instrument des Konzeptverfahrens schafft Zugang zu Liegenschaften für gemeinschaftliches Wohnen. Wie können Wohninitiativen am Konzeptverfahren teilnehmen?

INFORMATIONEN EINHOLEN UND AUF DEM LAUFENDEN BLEIBEN

Als ersten Schritt empfehlen wir Wohninitiativen, sich beim Netzwerk online zu registrieren. Damit stellt die Gruppe sicher, frühzeitig über alle für das Vergabeverfahren nötigen Informationen und Unterlagen zu erfahren, die auch öffentlich einsehbar sind. Dazu zählt das Exposé mit Angaben zum Festpreis der Liegenschaft sowie den Kriterien des Auswahlverfahrens. Gleichzeitig lädt das Netzwerk gemeinsam mit der Stadtentwicklungsgesellschaft und dem Amt für Wohnungswesen öffentlich zu einer Auftaktveranstaltung ein. Dort können Rückfragen zum Verfahren und der Liegenschaft gestellt werden.

Eine Registrierung für die Infoliste Konzeptverfahren ist nicht zwingend Voraussetzung für eine Bewerbung - aber empfehlenswert und ist möglich unter: www.gemeinschaftliches-wohnen.de/konzeptverfahren/

BEWERBUNGSUNTERLAGEN VORBEREITEN UND EINREICHEN

Auf der Basis der Unterlagen der Stadt erarbeiten die Gruppen daraufhin ihre eigene Bewerbung, üblicherweise stehen dafür drei Monate zur Verfügung. Die standortspezifischen Kriterien werden zu jeder Ausschreibung festgelegt, wobei es ausdrücklich kein Architekturwettbewerb mit komplexen Zeichnungen und aufwändigen Modellen ist. Vielmehr sollen die Wohninitiativen ihr Konzept, die Gruppenzusammensetzung, ein Raumprogramm, die vorgesehenen Nutzungen, eigene Ziele und potenzielle Kooperationspartner beschreiben. Besonders beachtet wird, ob die Wohninitiative eine geeignete Rechtsform auswählt

und die Finanzierung des Bauprojekts plausibel und realistisch ist. Die Finanzierung selbst wird meist über eine Anlage zur Bewerbung, dem Wirtschaftlichkeitsblatt, abgefragt. Auch die Kooperation mit geeigneten Fachleuten geht in die Bewertung mit ein. Ausgeschlossen vom Frankfurter Verfahren sind klassische Eigentümer:innengemeinschaften, da diese bislang eine langfristig gemeinschaftliche Verfassung des Projekts nicht sichern können.

WER SITZT IM BEIRAT DES KONZEPTVERFAHRENS?

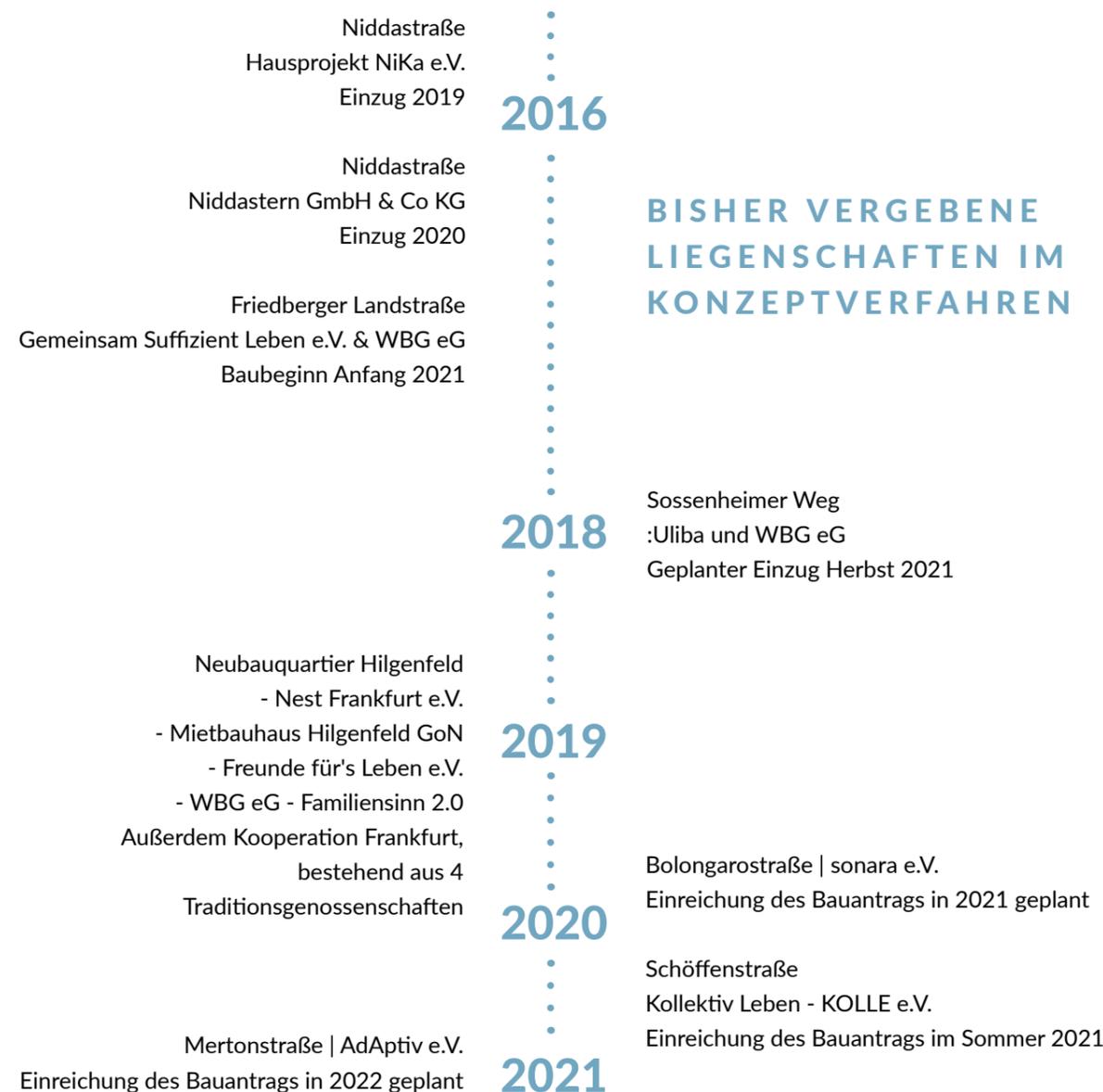
- Jeweils ein:e Stadtverordnete:r aus den drei größten Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung
- Ortsvorsteher:in
- Fachdezernent:in
- Vertreter:in des Stadtplanungsamtes
- Vertreter:in der Bauaufsicht
- Vertreter:in des Amtes für Wohnungswesen
- Vertreter:in der Stadtentwicklungsgesellschaft bzw. der Eigentümerin (Stiftung oder Dritte)
- Externe:r Expert:in für Stadtentwicklung (z.B. Stadtteilarchitekt:in, Mitglied des Städtebaubeirats etc.)
- Externe:r Expert:in für gemeinschaftliche Wohnprojekte (z.B. Vertreter:in aus realisierten Wohnprojekten in Frankfurt oder der Region)
- Vertretung der Koordinations- und Beratungsstelle des Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V. in beratender Funktion

ENTSCHEIDUNG IM KONZEPTVERFAHREN

Auf die Abgabe der Bewerbungsunterlagen folgt die Auswahl der für den Standort geeigneten Projekte. Maßgeblich verantwortlich ist für diesen Schritt die Stabsstelle „Innovative Wohnprojekte“ des Amtes für Wohnungswesen. Gemeinsam mit einem Beirat aus Politik, Verwaltung und externen Expert:innen werden die eingegangenen Bewerbungen anhand eines Ampelsystems bewertet. Die besten Gruppen werden daraufhin eingeladen, sich und ihr Konzept vor dem Beirat kurz zu präsentieren und Fragen zu beantworten. Dies ist die Grundlage für die Entscheidung, welche Gruppe den Zuschlag bekommt.

VON DER BEWERBUNG IN DIE ANHANDGABE

Auf eine erfolgreiche Bewerbung folgt die sogenannte Anhandgabe. Innerhalb eines Jahres soll die Gruppe, die den Zuschlag bekommen hat, ihr Konzept konkretisieren und die Finanzierung sichern. In diesem Jahr wird sie eng vom Amt für Wohnungswesen begleitet. Auch die Koordinations- und Beratungsstelle organisiert regelmäßige Treffen und unterstützt bei Bedarf. Die Anhandgabe ist eine der intensivsten Arbeitsphasen für die Gruppe und stellt viele vor neue Herausforderungen. Am Ende dieser Phase steht die Einreichung des Bauantrags und die Unterzeichnung des Pacht- bzw. Kaufvertrags.



Zu Gast in der Stabsstelle für innovative Wohnprojekte

KOOPERATION ALS TÜRÖFFNER FÜR GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN

Der Liegenschaftsfonds und das Konzeptverfahren werden von Seiten der Stadt durch die Stabsstelle „Wohnungsmarkt, Mietrecht und innovative Wohnprojekte“ betreut. Das erfolgt in enger Zusammenarbeit mit dem Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V.

Warum unterstützt die Stadt Frankfurt gemeinschaftliches Wohnen?

Die Stadt erhofft sich erstens die Belebung von Quartieren, denn die Projekte schaffen soziale und kulturelle Angebote für die Nachbarschaft in ihren Gemeinschaftsräumen im Erdgeschoss. Zweitens entstehen durch Wohnprojekte langfristig günstige Mietwohnungen, die in Frankfurt dringend benötigt werden. Das funktioniert, weil gemeinschaftliche Wohnprojekte keine Gewinne erzielen wollen, sondern für ihre Mitglieder und den Erhalt bezahlbaren Wohnraums wirtschaften. Drittens reagiert die Stadt auf die wachsende Nachfrage ihrer Bürger:innen nach Wohnformen in Gemeinschaften. Viertens sind Wohnprojekte oft innovativ und nachhaltig geplant – entsprechend setzt die Bauweise oft Maßstäbe in Sachen Klimaschutz und Flächensparsamkeit.

Wie genau sieht die Unterstützung durch die Stadt aus?

Es ist für die Stadt entscheidend, durch ihre Unterstützung den strukturellen Nachteil von Wohnprojekten auf dem Immobilienmarkt auszugleichen. Die Stadtverordneten haben deshalb beschlossen, Grundstücke zum Festpreis im Konzeptverfahren an gemeinschaftliche Wohnprojekte zu

„Für die Realisierung gemeinschaftlichen Wohnens ist die Kooperation zwischen dem Netzwerk Frankfurt und dem Amt für Wohnungswesen ein wichtiger Erfolgsfaktor“

Waltraud Meier-Sienel (Leiterin des Amtes für Wohnungswesen Frankfurt am Main)

vergeben. Dazu wurde unter anderem der Liegenschaftsfonds gegründet, der Grundstücke erwirbt, um sie sodann im Konzeptverfahren an die Wohninitiativen zu vergeben. Bereits im Jahr 2006 wurde von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen, in Neubaugebieten 15 % der Flächen im Konzeptverfahren an gemeinschaftliche Wohnprojekte zu vergeben. Diese Beschlusslage wurde mit dem Baulandbeschluss 2020 gefestigt. In ihrer Funktion als Geschäftsstelle für die Durchführung von Konzeptverfahren und die Förderung innovativer Wohnformen fungiert die Stabsstelle im Amt für Wohnungswesen auf Seiten der Frankfurter Stadtverwaltung als zentrale Ansprechpartnerin für Wohnprojekte und -initiativen. In Kooperation mit anderen Fachämtern organisiert sie federführend das Konzeptverfahren und begleitet die ausgewählten Projekte in der Anhandgabe bei der Umsetzung ihrer Konzepte. Dabei vermittelt sie zwischen den verschiedenen Interessenlagen der Projekte und Fachämter.

Welche Aufgaben übernimmt die Stabsstelle im Konzeptverfahren?

Das Konzeptverfahren ist ein aufwändiges Verfahren, an dem unterschiedliche Fachämter zu beteiligen sind. Das alles muss organisiert und aufeinander abgestimmt werden. So werden in einem ersten Schritt von der Stabsstelle, gemeinsam mit der Stadtplanung, Grundstücke identifiziert, die für gemeinschaftliches Wohnen geeignet sind. Ist dies geschehen, werden die Ausschreibungsunterlagen erstellt, in denen unter anderem alle für die Bauplanung relevanten Informationen enthalten sind. Die eingehenden Unterlagen werden von der Stabsstelle vorbewertet und die besten Bewerbungen einem Beirat vorgelegt. Dieser wählt auf Basis der Bewerbungsunterlagen und einer persönlichen Präsentation durch die Wohninitiativen das beste Konzept aus. Wesentliche Aspekte und Meilensteine der Konzeptumsetzung werden sodann in einem Vorvertrag, der sogenannten Anhandgabe, zwischen der entsprechenden Wohninitiative und

IHRE ANSPRECHPARTNER:INNEN FÜR GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN IM AMT FÜR WOHNUNGSWESEN

BEATE STEINBACH

☎ (069) 212 34703
✉ Beate.Steinbach@stadt-frankfurt.de

Themenschwerpunkte:

- Vorbereitungs- und Bewerbungsphase Konzeptverfahren
- Grundsatzfragen gemeinschaftliches Wohnen

BRIGITTE HOEMBERG

☎ (069) 212 73785
✉ Brigitte.Hoemberg@stadt-frankfurt.de

Themenschwerpunkte:

- Anhandgabe Konzeptverfahren
- Förderung und Monitoring gemeinschaftliches Wohnen

STABSSTELLE „WOHNUNGSMARKT, MIETRECHT UND INNOVATIVE WOHNPROJEKTE“

📍 Amt für Wohnungswesen
Adickesallee 67/69
60322 Frankfurt am Main

<https://frankfurt.de/themen/planen-bauen-und-wohnen/wohnen/gemeinschaftliches-wohnen>

der Stabsstelle schriftlich fixiert. Das Projekt erhält damit ein Jahr Zeit, sein Konzept zu realisieren. Bei erfolgreicher Umsetzung der vereinbarten Meilensteine schließt die Anhandgabe mit dem Einreichen des Bauantrags und dem Abschluss des Erbbaurechtsvertrags für die zu vergebende Liegenschaft ab. Im Rahmen ihres Monitorings der gemeinschaftlichen Wohnprojekte prüft die Stabsstelle nach Einzug des Wohnprojektes, ob die vereinbarten Quartiersangebote auch umgesetzt werden konnten bzw. wo gegebenenfalls Anpassungsbedarf besteht.

Wie sieht die Zusammenarbeit mit dem Netzwerk Frankfurt aus und warum ist sie so wichtig für die Stadt?

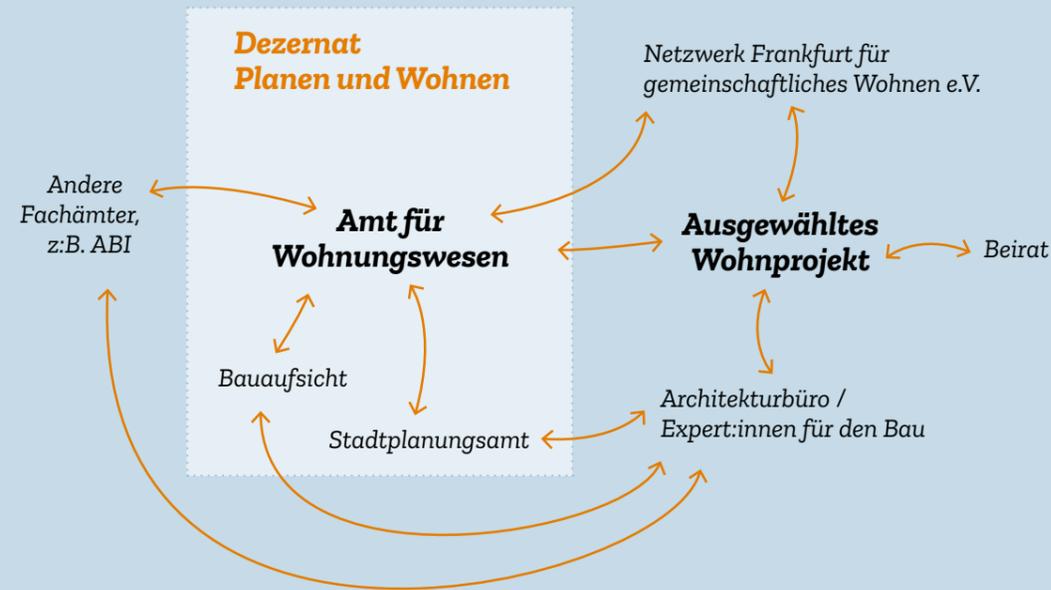
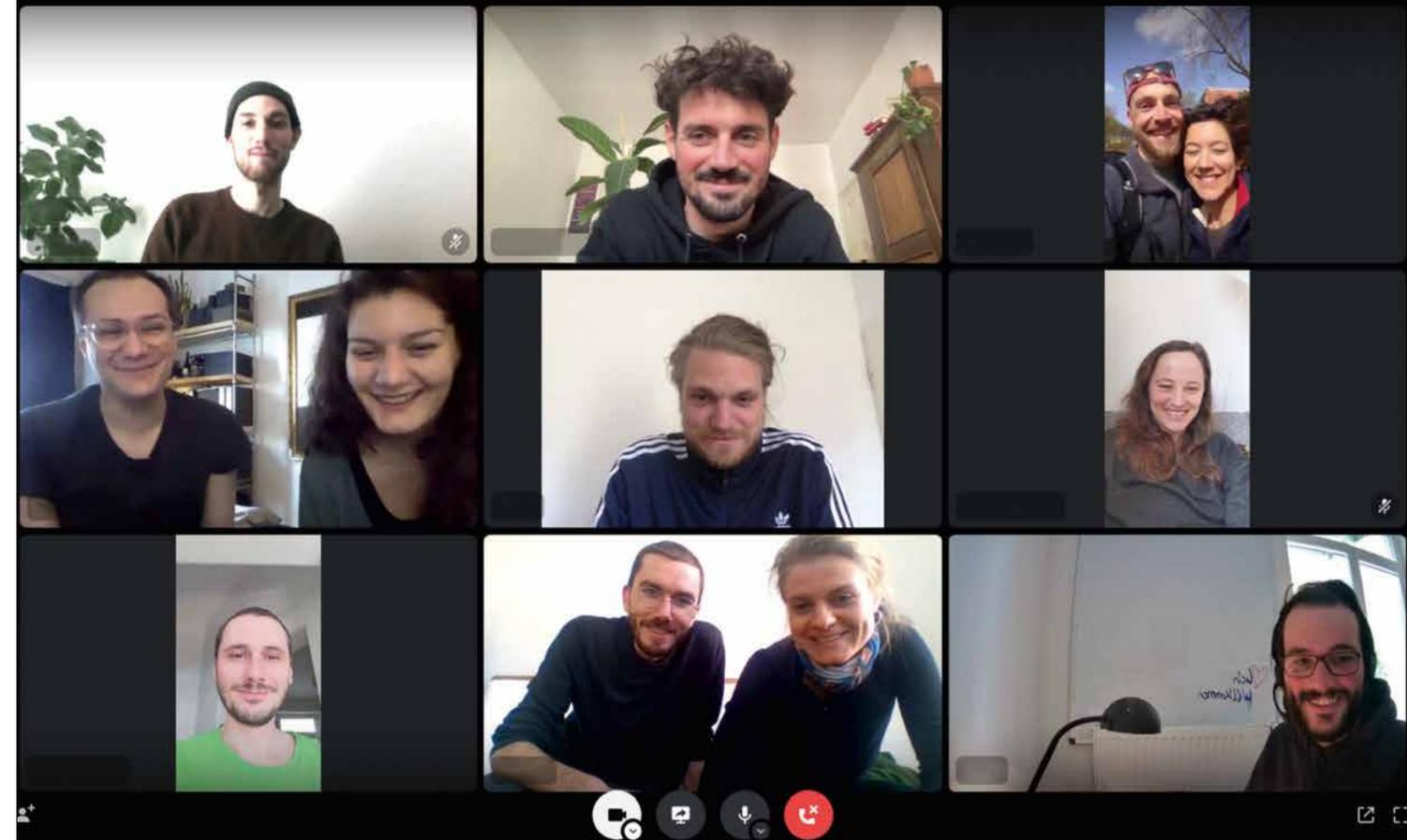
Die Zusammenarbeit mit der Koordinations- und Beratungsstelle des Netzwerks ist aus der Sicht der Stadt wesentlich für die erfolgreiche Umsetzung der Konzeptverfahren. Zum einen informiert und berät das Netzwerk Interessierte zu den vielfältigen Aspekten des gemeinschaftlichen Wohnens. So wird das Entstehen einer breiten Vielfalt von Wohninitiativen gefördert und den Gruppen das notwendige Know-how zur Realisierung ihrer Projekte vermittelt. Zum anderen ermöglicht die enge Kooperation mit dem Netzwerk der Stadt, die Bedürfnisse der Interessierten in ihren Beschlüssen und Verwaltungsabläufen zu berücksichtigen. Im Sinne eines fortlaufenden gemeinsamen Lernprozesses trägt die Arbeit des Netzwerks damit entscheidend zu einer erfolgreichen Umsetzung der Konzeptverfahren bei.

PROJEKT BESUCH

sonara

SOLIDARISCH WOHNEN IN JUNGER GENOSSENSCHAFT

Das Grundstück der sonara eG in Frankfurt Höchst wurde über den Liegenschaftsfonds der Stadt Frankfurt gekauft und per Konzeptverfahren vergeben. Zur Umsetzung ihres Wohnprojektes hat sonara 2020 eine Genossenschaft gegründet. Wir haben uns erkundigt, warum diese Rechtsform zum Konzept der Gruppe passt.



Was für ein Zusammenwohnen wollt ihr in eurem Projekt verwirklichen?

Beim gemeinschaftlichen Zusammenleben treffen viele unterschiedliche Vorstellungen aufeinander. Dem wollen wir Rechnung tragen und einen Raum schaffen, in dem viele persönliche Lebensentwürfe verwirklicht werden können – von kleineren Wohnungen bis zur Siebener-WG. Damit das gelingt, ist es wichtig, nicht abhängig von exorbitant steigenden Mietpreisen und den Entscheidungen von Vermieter:innen zu sein.

Auch wenn das Bedürfnis nach Gemeinschaft in der aktuellen Gruppenkonstellation unterschiedlich stark ausgeprägt ist, glauben wir, dass es mehr gibt, als nur das individuelle Glücksstreben. Daher soll das gemeinschaftliche Leben im Hausprojekt gegenseitige Unterstützung im Alltag und kreativen und intellektuellen Austausch ermöglichen. Wohnen sehen wir nicht als Teil des Lebens, der einfach geschieht, sondern der aktiv gestaltet werden kann.

Natürlich beobachten wir die Entwicklungen im Stadtteil, in Frankfurt und Offenbach und in der gesamten Gesellschaft. Wir stehen für ein solidarisches Miteinander und wollen mitmischen, so wie es uns möglich ist.

Warum habt ihr euch für die Genossenschaft als Rechtsform für euer Projekt entschieden?

Wir finden, dass es nicht richtig ist, einen so hohen Anteil des Einkommens an Vermieter:innen abzugeben, wie es derzeit der Fall ist. Daher halten wir es für besser, kollektives Eigentum zu schaffen. Das heißt, die Wohnungen gehören der Genossenschaft. Mitglieder der Genossenschaft haben ein Recht auf Wohnraum, solange sie dort auch wohnen. Verwaltet wird das Wohnhaus von den Bewohner:innen. Sie bestimmen, wie der Rahmen für das Leben dort gestaltet wird.

Mit der angestrebten Gruppengröße und den ganz unterschiedlichen Beziehungen, die es zwischen den Genossenschaftsmitgliedern ja gibt, bedarf es einer

Verständigung über Grundsätze des Miteinanders und Abläufe der Entscheidungsfindung. Daher haben wir an die Tradition der Wohnungsgenossenschaften angeknüpft und versucht, das Modell nach unseren Vorstellungen auszugestalten. Über unsere Satzung ist für alle Bewohner:innen transparent, wie Entscheidungen zustande kommen.

Wir sympathisieren aber natürlich mit der Idee des Miethäuser Syndikats und verfolgen einen ähnlichen Ansatz bei unserem Finanzierungsmodell: Auch wir wollen einen möglichst großen Teil der Baukosten über direkte Kredite von vielen Einzelpersonen stemmen.

Letztendlich freuen wir uns über jeden Zusammenschluss von Menschen, die solidarisch ihren Alltag teilen wollen und nachhaltig relativ konstante Mieten und Wohnsicherheit ermöglichen. Viele Grüße also an dieser Stelle an alle Projekte in Frankfurt und Offenbach!

Was sind die Herausforderungen für eine junge Ein-Haus-Genossenschaft?

Die Entscheidung über die Rechtsform ist eine der zahlreichen Herausforderungen, die uns bzw. Hausprojekten im Allgemeinen begegnen: die Finanzierung, eine Architektur, die möglichst vielen Lebensformen Platz bieten soll, nicht zuletzt die Zusammenarbeit in der aktuellen Corona-Situation.

Anders als beispielsweise mit dem Miethäuser Syndikat gibt es für Genossenschaften aber keinen eindeutig ansprechbaren Verbund, der Wissen und Erfahrungen zwischen den Projekten vermittelt. Wir standen jedoch von Anfang an in gutem Kontakt mit Aktiven aus ähnlichen Genossenschaften in Frankfurt und Rhein-Main und dem Netzwerk, die uns großartig unterstützt haben. Herzlichen Dank an dieser Stelle! Wer überlegt, ebenfalls eine Genossenschaft zu gründen, kann uns gerne einfach ansprechen. Auch wir wollen Erfahrungen weitergeben, soweit es uns bislang möglich ist.

Wie kann man eine junge Genossenschaft unterstützen?

Da gibt es unterschiedliche Möglichkeiten: In der aktuellen Phase geht das über direkte finanzielle Unterstützung der Genossenschaftswohnungen von sonara. Weitersagen hilft da auch schon! Darüber hinaus freuen wir uns grundsätzlich, wenn das Genossenschaftsprinzip im Wohnungsbau gestärkt wird.



2023

GEPLANTE FERTIGSTELLUNG

RECHTSFORM GENOSSENSCHAFT

GEPLANTE WOHNFLÄCHE

20 m²

GEPLANTE PROJEKTGRÖSSE

20

PERSONEN

GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN PRO PERSON

12 m²

WEITERE NUTZUNGEN
MULTIFUNKTIONALER GEMEINSCHAFTS- UND VERANSTALTUNGSRAUM

ARCHITEKTUR

agplus - netzwerk für architektur und gestaltung

KONTAKT www.sonara-frankfurt.de

NiKa

UNSERE ANTWORT – SELBSTORGANISATION!

Die Projektgruppe NiKa hat ein ehemaliges Bürogebäude im Frankfurter Bahnhofsviertel in ein selbstverwaltetes und unverkäufliches Wohnhaus umgewandelt. Als Projekt im Mietshäuser Syndikat bleibt das Gebäude dauerhaft im kollektiven Besitz seiner Mieter:innen. Haus und Grund selbst wurden 2016 über den Liegenschaftsfonds der Stadt Frankfurt erworben und anschließend über das Konzeptverfahren an die Gruppe vergeben. Wir haben mit dem Projekt über ihren Bewerbungsprozess und das Wohnen in Selbstorganisation gesprochen.

Ihr seid das erste Wohnprojekt, das über das Frankfurter Konzeptverfahren realisiert wurde. Was waren die wichtigsten Bestandteile eures Konzeptes?

Wohnraum ist in Frankfurt knapp und teuer. Wir haben durch den Umbau eines Hauses, das vorher Gewerbe war, aktiv Wohnraum geschaffen. Es war uns wichtig, dass möglichst viele Menschen im NiKa wohnen können. Die Zimmer sind beispielsweise alle gleich groß, wenn auch sehr unterschiedlich geschnitten. Außerdem haben wir im Erdgeschoss Platz für Initiativen und Vereine, wie der Sozialberatung des Fördervereins Roma, geschaffen, die es aufgrund von rassistischen Ressentiments sehr schwer hatten, Räumlichkeiten zu mieten.

Ihr seid Teil des Mietshäuser Syndikats und damit ist euer Haus langfristig dem Mietmarkt entzogen. Wie funktioniert das?

Das Mietshäuser Syndikat, ein Verbund von über 160 Projekten und 16 Projektinitiativen, ist an der Haus-GmbH zur Hälfte beteiligt. Sollte unser Hausverein sich auflösen oder zerstreiten, ist der Hausverkauf trotzdem ausgeschlossen. Stattdessen könnte eine neue Gruppe das Haus übernehmen. Außerdem haben sich alle Hausprojekte im bundesweiten Verbund verpflichtet, Beiträge zu einem gemeinsamen Solidarfonds zu leisten. Dieser Beitrag wird immer höher, je älter ein Projekt ist. So werden junge neue Projekte im Aufbau mit Know-How und in ihrer Finanzierung unterstützt.

Das Mietshäuser Syndikat ist ein Verbund von selbstorganisierten Hausprojekten. Was bedeutet



Selbstorganisation in eurem Projekt?

Konkret bedeutet dies, dass wir alle Angelegenheiten des Hauses in Arbeitsgruppen gemeinsam stemmen. Von der Terrassenbegrünung und den Finanzen, bis zur Treppenhausreinigung und der Vernetzung im Stadtteil. Selbstorganisiert leben heißt aber nicht, dass jede Person jede kleinste Entscheidung mitdiskutieren muss. Wir arbeiten viel mit Vertrauensvorschuss untereinander und versuchen dabei, andere Positionen mitzudenken.

„Viel unserer Alltagskommunikation läuft über unseren Chat: Ob sich Kochende entschuldigen, den Feueralarm ausgelöst zu haben oder Mitbewohner:innen ihre Rührei-Zutaten eher im Haus erfragen als zum Supermarkt gegenüber zu gehen – eigentlich sind unsere Handys kaum eine Stunde leise.“

Ihr lebt seit 2019 in NiKa. Was habt ihr im Zusammenleben gelernt?

Wir sind noch sehr am Anfang unseres Prozesses und unser Zusammenleben verändert sich stetig. Seit der Pandemie ist das Thema „Wie wohne ich?“ viel relevanter geworden. Wir genießen es einerseits, mit anderen Menschen in Kontakt zu sein oder mitten in der Stadt eine Dachterrasse zu haben. Gleichzeitig konnte sich niemand ausmalen wie es ist, 24/7 zu Hause zu sein. In unserem Zusammenleben erleben wir die Hausgemeinschaft als solidarische Gruppe, die beispielsweise bei Verdienstauffällen Verantwortung füreinander übernimmt. Das stimmt uns sehr positiv für die kommenden Jahre. Das Zu-Hause-Sein führt uns aber auch vor Augen, dass marginalisierte Personen im Stadtraum, wie Drogengebraucher:innen und Wohnungslose besonders stark von der Pandemie betroffen sind – auch sie sind unsere Nachbar:innen.



2019

FERTIGSTELLUNG

RECHTSFORM & VERBUND

HAUSVEREIN UND GMBH IM MIETSHÄUSER SYNDIKAT

WOHNFLÄCHE

36,5 m²

PRO PERSON MIT

18,5 m²
PRIVATRAUM

PROJEKTGRÖSSE

42

DARUNTER 4
KINDER

GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN

GEMEINSCHAFTSRAUM, DACHTERRASSE, GÄSTEZIMMER

WEITERE NUTZUNGEN

SOZIALBERATUNG DES FÖRDERVEREIN ROMA E.V., COMMUNITY SPACE UND SYNNIKA

ARCHITEKTUR Meides und Schoop Architekten

KONTAKT post@nika.haus

Der Baulandbeschluss geht in die Umsetzung

Anfang 2020 haben sich die Perspektiven auf Liegenschaften für gemeinschaftliche Wohnprojekte in Frankfurt deutlich verändert: Der im Mai 2020 verabschiedete Baulandbeschluss der Stadt Frankfurt sieht vor, dass in Neubaugebieten zukünftig 15 Prozent der Flächen an gemeinschaftliches und genossenschaftliches Wohnen im Konzeptverfahren vergeben werden. Für gemeinschaftliche Wohnprojekte ist dieses Rahmenwerk ein großer Schritt in die richtige Richtung.

Durch den Baulandbeschluss gelten in Frankfurt zukünftig einheitliche und transparente Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbaulandflächen. Das heißt, der Baulandbeschluss gilt dort, wo Planungsrecht geschaffen wird und somit neues Bauland entsteht. Die Stadtverordnetenversammlung hat diesem Beschluss zugestimmt und bekennt sich damit zu festgelegten Quoten:

- 30 % gefördertes Wohnen. Je zur Hälfte im Förderweg 1 und im Förderweg 2
- 15 % per Konzeptverfahren für gemeinschaftliche und genossenschaftliche Wohnprojekte
- 15 % für frei finanzierten Mietwohnungsbau
- 10 % für preisreduzierte Eigentumswohnungen

Auch wenn die ersten Beispiele zeigen, dass die Umsetzung des Beschlusses nicht ohne Hürden verläuft, sind wir überzeugt: Durch die Vergabe nach Konzept können die neu entstehenden Stadtquartiere in Zukunft von der Trägervielfalt, den Angeboten und Raumprogrammen der Wohnprojektgruppen profitieren. Der politisch umkämpfte Baulandbeschluss sollte in Zukunft gesichert und erweitert werden, dient er doch einer faireren und sozialverträglicheren städtischen Entwicklung.

WO SOLL DER BAULANDBESCHLUSS UMGESETZT WERDEN - MIT 15 % DER FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTLICHES UND GENOSSENSCHAFTLICHES WOHNEN

- Südlich am Riedsteg: Liegt in Nieder-Erlenbach im Frankfurter Norden
- Parkstadt II: Gehört zum Stadtteil Unterliederbach
- Nordöstlich der Anne-Frank-Siedlung: Liegt am Ortsrand des Stadtteils Eschersheim
- Am Römerhof: Südlich des Rebstockparks am Rand des Stadtteils Gallus
- Frankfurt Nordwest: Neuer Stadtteil der Quartiere bei Niederursel und Praunheim

PROJEKT BESUCH

Freunde für's Leben e.V.

INKLUSIVE QUARTIERE ENTWICKELN: MITTENDRIN - EIN MODELL FÜR DIE ZUKUNFT



Der gemeinnützige Verein Freunde für's Leben e.V. betritt Neuland, was das Wohnen von Menschen mit umfassenden Beeinträchtigungen angeht. Im geplanten Neubaugebiet Hilgenfeld wollen die Freunde für's Leben ein inklusives, generationsübergreifendes Lebens- und Wohnprojekt realisieren. Es soll ein Ort der Begegnung für Menschen mit und ohne Behinderung entstehen, an dem ein selbstbestimmtes Leben und freudvolle Teilhabe möglich sind.

Im Gespräch mit der Gruppe wird deutlich, wie gemeinschaftliches Wohnen inklusiv gedacht werden kann.

Ihr plant ein inklusives Wohnprojekt. Was bedeutet für euch Inklusion in Bezug auf das Projekt?

Inklusives Wohnen bedeutet für uns ein wirkliches Miteinander, kein bloßes Nebeneinander, und das sowohl innerhalb unserer Hausgemeinschaft als auch innerhalb des gesamten Quartiers. In unserer Vision ist unser Haus ein fröhlicher, lebendiger Ort der Vielfalt und Begegnung, an dem Freunde und Verwandte ein- und ausgehen und an dem ein starker Zusammenhalt zwischen den unterschiedlichen Bewohner*innen der Hausgemeinschaft besteht. Die Menschen mit Behinderung, die in unserer Hausgemeinschaft leben, sollen genau wie alle anderen auch gern gesehene Bewohner:innen ihres Stadtviertels sein, denen gegenüber es keine Berührungsängste gibt. Dies kann nur gelingen, wenn aktiv Begegnungsmöglichkeiten im Alltag des neuen Quartiers geschaffen werden.

Ganz konkret bedeutet das, dass wir ein offenes Haus führen, Angebote an die Nachbarschaft machen und diese zu uns einladen wollen – zu Veranstaltungen, zu saisonalen Festen, Workshops, Vorträgen, zum Musizieren, Basteln ... Mit den anderen Wohngruppen wollen wir Kooperationen eingehen, um unseren Beitrag zu einem lebendigen, offenen, lebenswerten Quartier zu leisten. Wir sehen im Aufbau von aktiven, inklusiven Freizeitangeboten auch ganz klar eine unserer Kernkompetenzen, ist doch unser Lebensmotto in unseren eigenen Familien schon seit vielen Jahren „geht nicht, gibt's nicht!“ Der Name unseres Projektes – MITTENDRIN – ist also Programm!

„Letztes Jahr haben wir das Alpaka-Trekking für uns entdeckt, und alle – ob groß, ob klein, ob mit oder ohne Behinderung – hatten so viel Spaß. Zitat eines unserer Kinder am Ende eines Tages inmitten von Lamas, Alpakas und Trampeltieren: „Ich gehe nicht nach Hause, ich will hier wohnen!““

Welche Lücke füllt euer Projekt auf dem Wohnungsmarkt?

Wir sehen unser Projekt als soziales Start-up, das bezahlbaren Wohnraum genau für die Personengruppen ermöglicht, die es auf dem Wohnungsmarkt schwer haben: Menschen mit Behinderung, Student:innen, junge Familien, Senior:innen. Wir wollen Wohnungen zu dauerhaft günstigen Mieten anbieten und damit einen kleinen Beitrag dazu leisten, den Frankfurter Wohnungsmarkt zu entspannen. Mit unserem Projekt betreten wir zudem Neuland: Wir wollen inklusives Wohnen auch für Menschen mit umfassender Behinderung möglich machen, für die auch heute noch fast ausschließlich das stationäre Wohnen vorgesehen ist.

Mit unserem Zukunftsbild von einem bunten Haus der Vielfalt konnten wir nicht nur 2019 die Jury im Konzeptverfahren Neubaugebiet Hilgenfeld für gemeinschaftliche und genossenschaftliche Wohnprojekte der Stadt Frankfurt überzeugen, sondern auch das Bundesfamilienministerium, das uns aktuell einen Zuschuss zur Projektplanung gewährte.

Euer Gebäude wird in einem komplett neu gebauten Quartier errichtet. Welche Rolle kann euer Projekt für die neue Nachbarschaft spielen?

Dass wir unser inklusives Lebens- und Wohnprojekt in einem neuen, innovativen Stadtviertel wie dem Hilgenfeld realisieren können, finden wir besonders spannend und sehen es als große Chance für die Inklusion an. Denn damit Inklusion wirklich funktioniert, benötigt man eine aktive Nachbarschaftspflege von Anfang an. Niemand weiß besser als wir – Familien mit zum Teil schwer mehrfach behinderten Kindern –, dass Inklusion nicht vom Himmel fällt. Aber eben auch, dass Inklusion für alle Beteiligten eine ganz große Bereicherung ist, wenn sie denn funktioniert.

Wir denken, dass ein Projekt wie das unsere im besten Fall ein ganzes Stadtviertel im Sinne der Inklusion inspirieren kann, insbesondere, wenn dieses neu entsteht. Denn dann sind die Menschen mit Behinderung von Anfang an gleichberechtigt mit dabei und müssen nicht im Nachhinein in bereits bestehende Strukturen „integriert“ werden.

Was braucht es in Zukunft, damit inklusive Ansätze im gemeinschaftlichen Wohnen mitgedacht werden?

In erster Linie finden wir es wichtig, dass Betroffene – Menschen mit Behinderung und deren Angehörige – vom Start weg in die Planung einbezogen und gehört werden, da diese am besten wissen, was wirklich nötig ist. Die Politik muss die entsprechenden Rahmenbedingungen schaffen, wie z. B. mit der Durchführung des Konzeptverfahrens.

Wir wünschen uns, dass MITTENDRIN langfristig als Modellprojekt für andere Elterninitiativen fungieren kann und so das Thema Inklusion im Bereich Wohnen – gerade für Menschen mit umfassender Behinderung – deutlich vorangetrieben wird.

2024

GEPLANTE FERTIGSTELLUNG

RECHTSFORM
GEMEINNÜTZIGER VEREIN / STIFTUNG

WOHNFLÄCHE : PROJEKTGRÖSSE

1700 m² : CA. **40**

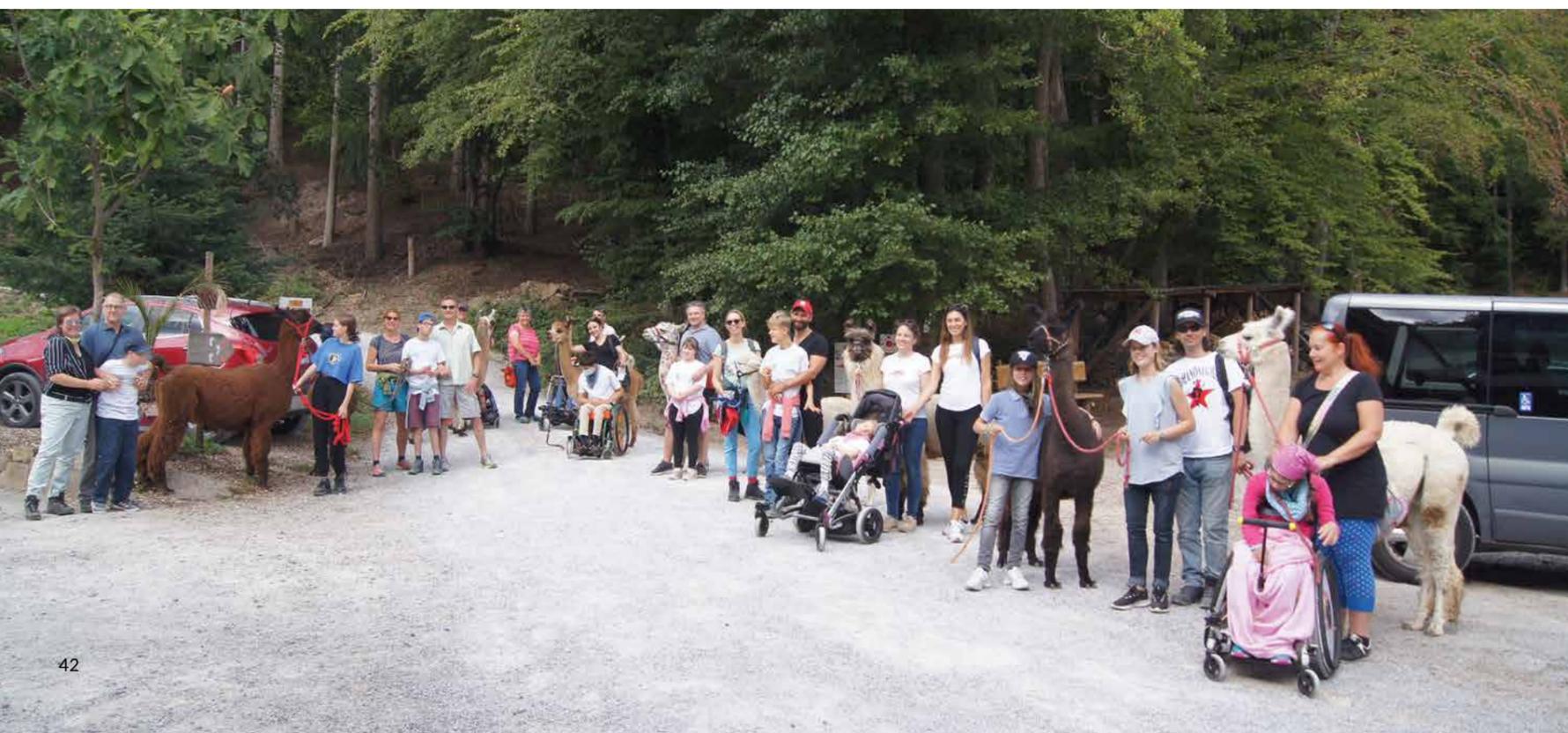
BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE : PERSONEN

WEITERE NUTZUNGEN : GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN
THERAPIEANGEBOTE, KULTUR-, MUSIK- UND BASTELANGEBOTE, VORTRÄGE, SAISONALE VERANSTALTUNGEN : GARTEN, GÄSTEZIMMER, GROSSER GEMEINSCHAFTSRAUM

ARCHITEKTUR mo+

KONTAKT

www.freunde-fürs-leben.de
mit Blog über das Vereinsleben



Das würde uns sehr freuen, denn die Freunde für's Leben haben in jedem Fall einen gesellschaftlichen Anspruch: Wir wollen mit unserem Projekt Vorbild sein, wollen auch andere ermutigen, neue inklusive Lebensformen zu erproben. Das sieht man auch auf unserem Flyer, auf dem aus einem Haufen bunter, unterschiedlicher Steine erst ein buntes Haus und dann später eine Stadt mit immer mehr bunten Häusern wird. Und das ist doch viel schöner als einheitliches Grau, oder?



Die GIMA Frankfurt

DIE GIMA FRANKFURT BERÄT EIGENTÜMER:INNEN
UND HAUSGEMEINSCHAFTEN AUF DEM WEG ZUM
SOZIALVERTRÄGLICHEN HAUSVERKAUF.



Die GIMA Frankfurt ist ein Zusammenschluss aus Wohnungsgenossenschaften, Stiftungen (z.B. Stiftung trias), gemeinnützigen Vereinen und der Stadt Frankfurt. Gemeinsam begleiten wir Eigentümer:innen und Hausgemeinschaften auf dem Weg zum sozialverträglichen Hausverkauf und zu einer langfristig gemeinwohlorientierten Immobilienbewirtschaftung. Das Netzwerk Frankfurt hat das Projekt maßgeblich vorangetrieben und stellt den geschäftsführenden Vorstand.

DAS PROBLEM DER BESTANDSVERKÄUFE

Es kommt immer wieder vor, dass Bewohner:innen von Mehrfamilienhäusern nach dem Verkauf des Hauses, in dem sie bereits viele Jahre gut und gerne leben, zeitnah Kündigungen oder Mieterhöhungen erhalten. Diese sind für die Mieter:innen oft kaum noch bezahlbar. So werden sie aus ihrem Haus und ihrer Nachbarschaft verdrängt – insbesondere auf angespannten Wohnungsmärkten wie in Frankfurt.

VERANTWORTUNG BEIM HAUSVERKAUF

Viele Eigentümer:innen wollen bei der Veräußerung ihrer Immobilie nicht nur einen fairen Preis erzielen, sondern auch die langjährigen Mietverhältnisse in ihrem Haus schützen. Sie übernehmen alltäglich Verantwortung für die Immobilie und die Bewohner:innen, die ihnen über die Jahre ans Herz gewachsen sind. Die Bewohner:innen sollen sich ihre Miete auch nach einem Verkauf leisten und im Viertel bleiben können. Ob dies langfristig gelingt, hängt maßgeblich davon ab, an wen das Haus verkauft wird.

MIT DER GIMA ZUM SOZIALVERTRÄGLICHEN HAUSVERKAUF

Die GIMA Frankfurt ist ein Zusammenschluss aus Akteuren, die dem Gemeinwohl verpflichtet sind. Frankfurter Wohnungsgenossenschaften, Vereine, Stiftungen und städtische Stellen arbeiten zusammen, um gemeinsam mit Eigentümer:innen bezahlbaren Wohnraum zu erhalten und gewachsene und lebendige Quartiere zu schützen.

WIE DER VERKAUF FUNKTIONIERT

- Ein Mietkauf kann es der Hausgemeinschaft selbst ermöglichen, die Immobilie zu erwerben. Der Kaufpreis wird dabei in Raten gezahlt.
- Bei einer Leibrente wird ein lebenslanges Einkommen für die Eigentümer:innen garantiert.
- Beim Erbbaurecht verkaufen Eigentümer:innen nur das Haus und verpachten den Boden dauerhaft nach ihren Vorstellungen.
- Für Eigentümer:innen, die ihr Haus selbst weiterhin bewohnen wollen, kann ein lebenslanges Wohnrecht oder ein Nießbrauch vereinbart werden.
- Auch bei Fragen rund um das Vererben und Stiften können Sie sich an uns wenden.





DIE GIMA FRANKFURT INFORMIERT UNVERBINDLICH UND VERTRAULICH ÜBER DIE VERSCHIEDENEN MÖGLICHKEITEN EINES SOZIALVERTRÄGLICHEN HAUSVERKAUFS.

-
- EIGENTÜMER:INNEN** → erhalten einen fairen Kaufpreis ✓
-
- BEWOHNER:INNEN** → profitieren von langfristigen & günstigen Mietverhältnissen ✓
-
- GENOSSENSCHAFT ODER STIFTUNG** → zahlt fairen Kaufpreis & schützt Wohnverhältnisse ✓
-
- STADT FRANKFURT** → verhindert Verdrängung & Mietpreissteigerungen ✓
-
- GIMA FRANKFURT** → bringt alle Beteiligten an einen Tisch ✓
-

UNSERE MITGLIEDER



RUFEN SIE UNS AN.

Unverbindlich, vertraulich und kostenlos.
Gemeinsam finden wir einen guten Weg für den Verkauf Ihrer Immobilie.

Informationen und Neuigkeiten zur GIMA Frankfurt finden Sie unter www.gima-frankfurt.de

KONTAKTDATEN

Robin Mohr
Genossenschaftliche Immobilienagentur
Frankfurt am Main eG
Adickesallee 67-69
60322 Frankfurt am Main
Telefon: 069 9592 8082
Mail an: info@gima-frankfurt.de



PROJEKT BESUCH

Wohnbaugenossenschaft WBG

PROJEKTGRUPPE GESUCHT - KOOPERATIONEN MIT GENOSSENSCHAFTEN

Die Wohnbaugenossenschaft in Frankfurt am Main eG (WBG) besteht seit 70 Jahren. Aktuell besitzt die Genossenschaft 646 Wohnungen in Frankfurt. Im Jahr 2014 realisierte die Genossenschaft das erste gemeinschaftliche Wohnprojekt unter ihrem Dach: FamilienSinn auf dem Naxos-Areal im Frankfurter Ostend. Drei weitere Projekte sind im Entstehen. Cora Lehnert und Yavuz Tezcan, beide Vorstandsmitglieder der WBG, haben mit uns über gemeinschaftliches Wohnen unter dem Dach der „Traditionsgenossenschaft“¹ gesprochen.

¹ Der Begriff Traditionsgenossenschaften wird für schon lange bestehende, etablierte Genossenschaften verwendet, insbesondere in Abgrenzung zu jungen Genossenschaften, die erst kurz bestehen und weniger Immobilien besitzen (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2007): Erschließen von Genossenschaftspotenzialen im Forschungsfeld Modelle Genossenschaftlichen Wohnens. Forschungen Heft 126, Bonn, S.11 f.).



Was ist für euch als sogenannte Traditions-genossenschaft die Motivation, gemeinschaftliche Wohnprojekte unter eurem Dach zu realisieren?

CL: Die Genossenschaftsidee beinhaltet viele Prinzipien des gemeinschaftlichen Wohnens, wie Selbstverwaltung und Gleichheit der Mitglieder. Dadurch, dass wir Wohnprojekte in unserer Genossenschaft umsetzen, schaffen wir im jeweiligen Haus kleinteilige Gemeinschaften im Vergleich zur größeren Gesamtgenossenschaft. Die Besonderheit bei Projektgruppen ist, dass sich die Gruppenmitglieder oft stärker mit dem Gebäude identifizieren und es als ihr Projekt wahrnehmen. Ich glaube, das ist schon ein Plus gegenüber „nur genossenschaftlichem Wohnen“.

YT: Man darf aber trotz alledem die Projekte nicht isoliert betrachten. Also letztendlich sind wir eine Genossenschaft. Alle Projektbeteiligten werden Genossenschaftsmitglieder und sind Teil davon. Wir haben für uns entschieden, dass die Gemeinschaftsräume, die wir in den gemeinschaftlichen Projekten schaffen, von allen Mitgliedern unserer Genossenschaft genutzt werden können. Die Räume sollen der gesamten Genossenschaft einen Mehrwert bieten. So gestalten wir eine Brücke zwischen den einzelnen Projekten und der Gesamtheit der Genossenschaft.

Die WBG setzt aktuell mehrere gemeinschaftliche Wohnprojekte um. Was zeichnet eure Projekte aus?

YT: Es sind besondere Grundrisse, die man entwirft. Sie beinhalten Gemeinschaftsflächen, Orte des Verweilens und Begegnungsräume, wie zum Beispiel geteilte Waschküchen – übrigens etwas sehr Traditionsreiches, das gab es bei uns schon in den 60er Jahren. Wir schaffen also vielfältige Begegnungspunkte. Aber

auch gemeinsame Aktivitäten sollen gefördert werden. Von unserer Geschäftsstelle aus, aber vorrangig durch die Hausgemeinschaften. Unsere Aufgabe ist es, Menschen für die Projekte zu suchen, die verstehen: Wir müssen hier aktiv mitmachen. Also genau das, was eine Genossenschaft belebt. Es geht nicht nur um gutes und günstiges Wohnen, sondern darum, selbst aktiv zu sein. Selbstverwaltung als Hauptschlagwort. Mitmachen und Ideen einbringen – und wir unterstützen dabei.

1950 GRÜNDUNGSJAHR

RECHTSFORM
GENOSSENSCHAFT

WOHNUNGS-BESTAND	GENOSSENSCHAFTS-MITGLIEDER
646	769
WOHNUNGEN	PERSONEN

KONTAKT
www.wbg-ffm.de



Wie gestaltet ihr die Kooperation zwischen der Genossenschaft und den Projektgruppen?

CL: Zunächst werden alle aus der Gruppe Genossenschaftsmitglieder. Die Gruppen haben das Belegungsrecht, wenn Wohnungen frei werden. Erst wenn nach zwei Monaten keine Nachmieter:innen gefunden wurden, können wir die Wohnung belegen. Denn wir können ja keinen Leerstand produzieren und haben eine lange Warteliste. Außerdem gibt es verschiedene weitere Vereinbarungen, zum Beispiel über Hauswarttätigkeiten oder die Verwaltung des Gemeinschaftsraums. Die Gruppen sind vor Ort und können sich am besten kümmern.

Was sind Herausforderungen im Planungsprozess gemeinschaftlichen Wohnens?

CL: Es ist mehr Arbeit als bei Standardbauprozessen. Daher können wir immer nur eine Handvoll gemeinschaftlicher Wohnprojekte stemmen. Wir haben einfach mehr Abstimmungen zu bewältigen, da ja mehr Akteure mitmischen. Und es stellt sich die Frage: Wo bindet man die Gruppe ein und wo ist es aber ganz klar, dass das unsere Befugnis ist. Beispielsweise bei baulichen Entscheidungen, die ja kostenwirksam sind. Diese Gratwanderung ist manchmal nicht ganz einfach. Hilfreich bei den Planungsprozessen sind die eingebundenen Architekturbüros, die sich an den Absprachen mit den Gruppen beteiligen. Ein gutes Inst-

ument für die Kooperation zwischen Projektgruppen und uns als Genossenschaft ist auch das Netzwerk Frankfurt, beispielsweise wenn wir Gruppen für ein neues Projekt suchen. Für uns steht fest: Die gemeinschaftlichen Projekte sind ganz klar eine Bereicherung unseres Portfolios und unserer Arbeit.

YT: Und die WBG war ja schon immer innovativ und offen für Neues. Sei es das erste genossenschaftliche Passivhaus in Frankfurt, jetzt die Holz- und Modularbauweise auf der Friedberger Landstraße oder die Kooperation mit anderen Genossenschaften auf dem Hilgenfeld. Wir betreten oft Neuland: Dadurch wird es anstrengender, aber dafür vielfältiger und bunter. Das ist das Schöne.



Der Bedarf nach neuen Wohnformen nimmt zu.

Immer mehr Wohninitiativen und -projekte haben sich in den vergangenen Jahren auch jenseits der Frankfurter Stadtgrenze gegründet. Im Juni 2021 erhielt das Netzwerk Frankfurt nach einer öffentlichen Ausschreibung des Landes Hessen den Zuschlag, eine Landesberatungsstelle für gemeinschaftliches Wohnen in Hessen einzurichten und bis Ende 2025 zu betreiben. Den Auftrag erteilte das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen. Die Landesberatungsstelle ist ein weiteres Instrument zur Förderung gemeinschaftlichen Wohnens unter dem Dach des Vereins – nun hessenweit!

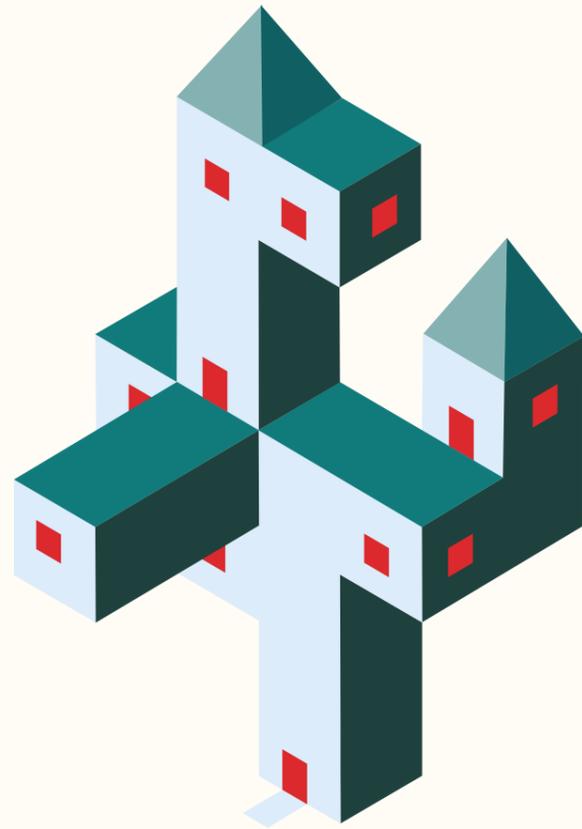
Mit der Landesberatungsstelle unterstützt das Land Hessen das Engagement von Wohninitiativen, die verschiedene Formen des Zusammenlebens in Stadt und Land verwirklichen: Für vielfältige Altersgruppen, mit bedarfsorientierten Nutzungskonzepten und mit positiver Ausstrahlung in die jeweiligen Quartiere und Ortschaften.

Landesberatungsstelle gemeinschaftliches Wohnen in Hessen



Die Landesberatungsstelle – ein

Um gemeinschaftliche Wohnformen zu fördern, ist die Landesberatungsstelle



Wohnprojekte

Für Gruppen-, Planungs-, Bau-, und Nutzungsphase brauchen engagierte Initiativen Unterstützung sowie den Erfahrungsaustausch mit anderen Projekten. Zusammen mit lokalen und regionalen Beratungsstellen und Netzwerken werden Veranstaltungen angeboten, die den Aufbau von Expertise fördern.

Infoabend für Neuinteressierte:

Grundlagen über gemeinschaftliches Wohnen

Netzwerke

An vielen Orten in Hessen gibt es bereits aktive Projekte, Beratungsstellen, Netzwerke und Wissen, wie gemeinschaftliches Wohnen realisiert werden kann. Diese Vielzahl von Akteur:innen sichtbar zu machen und zu vernetzen, ist das Hauptziel der Landesberatungsstelle.

AG Lokale und regionale Beratungsstellen:

Vernetzung der beratenden Akteure

Koordinations- und Beratungsangebot

auf verschiedenen Ebenen tätig und bietet **Veranstaltungsformate** an:

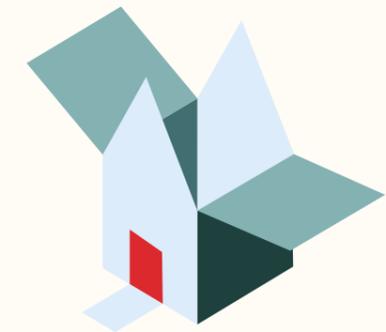


Städte und Gemeinden

Die Landesberatungsstelle ist Ansprechpartnerin für Kommunen und Institutionen zur Verbesserung der Rahmenbedingungen gemeinschaftlichen Wohnens. Die Landesberatungsstelle bietet auf kommunaler Ebene fallbezogene Erstberatungen an und informiert über Verfahren und Strukturen.

AG Hessisches Konzeptverfahren

Erfahrungsaustausch für Verwaltungsmitarbeiter:innen zu Konzeptverfahren



Strategische Weiterentwicklung

Der Betrieb der Landesberatungsstelle eröffnet die Möglichkeit, sich genauer mit den politischen Voraussetzungen für gemeinschaftliches Wohnen auf Landesebene zu befassen. Ziel ist es, die Gründung von Wohnprojekten in Hessen zu erleichtern.

AG Hofreite:

Denkfabrik zur Umnutzung von Bestandsgebäuden und Mobilisierung von Leerstand

KONTAKT

INFO@WOHNPROJEKTE-HESSEN.DE
TEL.: 069 95 92 80 81
ANSPRECHPARTNERINNEN:
BIRGIT KASPER UND AFRA HÖCK

MEHR INFORMATIONEN UND DIE ANMELDUNG ZUM NEWSLETTER:
WWW.WOHNPROJEKTE-HESSEN.DE



Demografischen Wandel gestalten – Sorgearbeit neu organisieren!

Das Thema Wohnen im Alter ist dem Netzwerk Frankfurt eine Herzensangelegenheit. Seit dem Bestehen des Netzwerks werden vielfältige Aspekte dazu bearbeitet. Engagierte Mitgliedsgruppen setzen bereits Projekte um, um die Wohnbedürfnisse älterer Menschen zu berücksichtigen. Der Blick bleibt dabei nicht auf ältere Menschen beschränkt – denn Sorge- und Pflegearbeit gerecht zu verteilen und gut zu organisieren, das bleibt ein Thema aller Generationen.

Die Alterung der Gesellschaft äußert sich in der zunehmenden Zahl an Menschen im Rentenalter und deren steigendem Anteil an der Gesamtbevölkerung.¹ Da Menschen mit steigendem Alter vermehrt pflegebedürftig sind, wächst auch die Anzahl der pflegebedürftigen Personen. Insbesondere die Babyboomer-Jahrgänge, die Ende der 1950er Jahre und in den 1960er Jahren geboren wurden und ab 2030 zunehmend die Altersgruppen mit einem höheren Pflegebedarf erreichen, tragen zu dieser Entwicklung bei.²

„Gemeinschaftliches Wohnen im Alter – das hält geistig und körperlich fit und hilft, die Eigenständigkeit zu bewahren. Die Auseinandersetzung mit den eigenen Wohnbedarfen im Alter, die aktive Mitgestaltung des Wohnumfelds sowie die nachbarschaftlichen Beziehungen bringen Menschen zusammen und üben uns in der Bereitschaft und Fähigkeit zu Kompromissen.“

Ludwig Weiler, Vorstandsmitglied

„Mit Blick auf die demografische Entwicklung besteht Zeitdruck, innovative Wohnformen in Stadt und Land zu realisieren, die Pflegebausteine mit integrieren. Konzepte, die gegenseitige Fürsorgebeziehungen und Versorgungsstrukturen kombinieren, sind ein relevanter Beitrag, um den Pflegebereich zu deinstitutionalisieren und den Menschen einen langen Verbleib im gewohnten, selbstbestimmten Umfeld zu ermöglichen.“

Birgit Kasper, Geschäftsführende Leitung

Die steigenden Pflegeanforderungen treffen auf die Abnahme familienzentrierter Versorgungsmodelle. Dies ist zurückzuführen auf die steigende Zahl von Doppelverdiener:innenhaushalten, erhöhte Arbeitsmobilität und -migration sowie die Zunahme alleinlebender und kinderloser Älterer.³ Auch wollen viele Menschen das Wohnen in institutionalisierten „Heimen“ so lange wie möglich vermeiden. Folglich braucht es Strategien, die Pflege- und Sorgearbeit gesellschaftlich neu zu organisieren. Der Bereich Wohnen und das Wohnumfeld spielen dabei eine ganz wesentliche Rolle, um Menschen möglichst lange ein selbstbestimmtes und selbstständiges Leben in vertrauter Umgebung zu ermöglichen – auch wenn ein Pflegebedarf auftritt.⁴

„Der demographische Wandel ist die Hintergrundfolie unserer Vereinsarbeit: Das Thema Wohnen erlangt im Alter eine hohe Bedeutung für die Lebensqualität und ist eine hoch politische Frage: Wie entwerfen wir generationengerechtes Wohnen und organisieren gesellschaftliche Sorgearbeit? Die Potenziale gemeinschaftlichen Wohnens müssen in Zukunft noch besser ausgeschöpft werden, um den Menschen in Frankfurt die Möglichkeit zu geben, bedarfsgerechten Wohnraum zu schaffen. Für uns als Verein gilt es, in den nächsten Jahren das Thema verstärkt weiterzuentwickeln.“

Imke Meyer, ehemalige Vorstandsvorsitzende

„Der Austausch und die Unterstützung zwischen Menschen unterschiedlichen Alters wird im Zusammenwohnen und im Aufbau einer aktiven Nachbarschaft gefördert. Dabei gibt es ganz unterschiedliche Wohnformen, die Generationenbeziehungen im Wohnumfeld ermöglichen. Für mich als Mutter von zwei Kindern, die mit ihrer Familie in Gemeinschaft wohnt, ist dieser erweiterte Kreis von teilnehmenden Menschen eine große Bereicherung und zeigt, gemeinschaftliches Wohnen kann generationsübergreifend attraktiv sein.“

Ute Sonntag, Vorstandsvorsitzende

Gemeinschaftliches Wohnen stellt einen möglichen Baustein dar, um Wohnen im Alter in unserer Gesellschaft zu organisieren. Durch die aktive Nachbarschaftspflege in den Projekten, die Unterstützungsleistungen zwischen Bewohner:innen oder die Integration von Pflegebausteinen in das Konzept des Projektes – es gibt vielfältige Möglichkeiten. Beispiele sind Mehrgenerationenhäuser, selbstorganisiertes Senior:innenwohnen oder gemeinschaftliches Wohnen plus – Projekte, die Angebote zur Beratung, Unterstützung und Pflege integrieren und/oder die Entstehung von aktiven Nachbarschaften sowie Hilfenetzwerke im Quartier fördern.⁶

Es ist eine schöne Vorstellung, in seiner Nachbarschaft wohnen bleiben zu können, auch wenn Wohnbedürfnisse sich im Laufe der Zeit ändern. Dazu braucht es Möglichkeiten, Wohnraum an neue Anforderungen anzupassen oder auf nachbarschaftliche Angebote und Strukturen zurückgreifen zu können – innovative Wohnformen sind für diese Idee spannende Wegbereiter:innen.“

Noria Bellouch, Vorstandsmitglied

¹ <https://www.demografie-portal.de/DE/Fakten/bevoelkerung-alterstruktur.html?nn=676784> (Stand Mai 2021).

² <https://www.demografie-portal.de/DE/Fakten/pflegebeduerftige.html?nn=677092> (Stand Mai 2021).

³ Reimer (2018): Die Neuorganisation von Sorgearbeit als gesamtgesellschaftliche Herausforderung, Gemeinschaftliches Wohnen plus als Chance. In: Geschäftsstelle Modellprogramm "Gemeinschaftlich wohnen, selbstbestimmt leben" des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend / FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V.: Gemeinschaftlich Wohnen plus. Teilhabe, Fürsorge, Pflege, Beratung. Hannover, S. 7.

⁴ Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (2019): Länger zuhause leben. Ein Wegweiser für das Wohnen im Alter. Berlin.

⁵ Geschäftsstelle Modellprogramm „Gemeinschaftlich wohnen, selbstbestimmt leben“ des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend / FORUM gemeinschaftliches Wohnen e.V. Bundesvereinigung (2018): Gemeinschaftliches Wohnen plus. Teilhabe, Fürsorge, Pflege, Beratung. Hannover.

anders leben – anders wohnen

VON TÄGLICHER NACHHILFE IN LEBENSQUALITÄT

Anders leben – anders wohnen e.V. ist ein gemeinschaftliches, generationsübergreifendes Wohnprojekt, das zur Miete in einem Gebäude der Wohnungsgesellschaft Nassauische Heimstätte wohnt – und das schon seit 2002. Ihr Wunsch: Ein Haus in dem Jung und Alt gemeinschaftlich und in guter Nachbarschaft zusammenleben. Wir haben mit ihnen über ihre Erfahrungen im generationsübergreifenden Wohnen gesprochen und sie nach Ratschlägen gefragt.



Ihr versteht euch als generationsübergreifendes Projekt. Was bedeutet das für euch?

In unserem Projekt wohnen Kinder, Jugendliche, Erwachsene und Menschen im Ruhestand. Jeder Haushalt lebt in der eigenen Wohnung. Zusätzlich teilen wir uns verschiedene Gemeinschaftsflächen. Den Alltag in der Hausgemeinschaft erleben wir als Reflexions- und Erlebnisraum. Für manche führt das zu einer Selbstvergewisserung und ist identitätsstiftend. Wer hier lebt, lernt unterschiedliche Anschauungen und Perspektiven im Hinblick auf die Generationen und Lebenssituationen kennen. Wir erfahren einen hauseigenen Humor und immer wieder gegenseitige Unterstützung. Viele der älteren Hausbewohner:innen fühlen sich durch die Kinder und Jugendlichen lebendiger.

Grenzen im gemeinschaftlichen Alltag erfahren wir durch unterschiedliche Lebensarten, -rhythmen und Bedürfnisse. Wir haben über die Jahre eine Streit- und Diskussionskultur entwickelt, um auch im Konflikt konstruktive Lösungen zu finden und miteinander in Kontakt zu bleiben. Und schließlich bleibt ja immer noch die Rückzugsmöglichkeit in die eigene Wohnung. Klar ist, dass sich Gemeinschaft wandelt: Die demografischen Veränderungen im Haus könnten den generationsübergreifenden Charakter des Projekts verändern.

Wie gestaltet ihr als generationsübergreifendes Projekt das Leben im Stadtquartier mit?

Wir sehen uns in erster Linie als Mitgestalter:innen des Quartiers und wollen Räume und Gelegen-

2002 FERTIGSTELLUNG

RECHTSFORM & EIGENTUM
VEREIN DER HAUSGEMEINSCHAFT:
 ANDERS LEBEN – ANDERS WOHNEN E.V.
EIGENTÜMERIN: NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE

WOHNFLÄCHE	PROJEKTGRÖSSE
27 m ²	16
PRO PERSON PLUS	DARUNTER 2
GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN	KINDER UND
GEMEINSCHAFTSRAUM MIT TERRASSE, DACH-TERRASSE, FAHR-RADSCHUPPEN, GERÄTESCHUPPEN	4 JUNGE ERWACHSENE / JUGENDLICHE
	WEITERE NUTZUNGEN
	KOSTENLOS-SCHRANK, LASTENRAD

KONTAKT
 andersleben-anderswohnen@gmx.de



heiten schaffen, in denen nachbarschaftliches Leben gelingen kann. Deswegen bieten wir unterschiedliche Angebote für unser Wohnumfeld: Es gibt ein monatliches Sonntagscafé, einen Kostenloschrank und Hochbeete, die auch von Bewohner:innen aus der Siedlung genutzt werden können. Außerdem veranstalten wir einmal jährlich ein Sommerfest und ab und zu Fahrrad-Reparatur-Tage für die Nachbarschaft. Auch unser Lastenrad soll zukünftig den Nachbar:innen zur Mitnutzung zur Verfügung stehen.

Ihr wohnt in einem Haus der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft Nassauische Heimstätte (NH) zur Miete. Wie kam es zu dieser Kooperation?

Die Mitglieder der Ursprungsgruppe trafen bei ihrer Suche nach einer Möglichkeit, gemeinsam zu wohnen, auf eine damals bestehende Innovationsabteilung der NH. Das Interesse der NH war die Belegung einer Siedlung, deren Bewohner:innen in ihrer Zusammensetzung damals immer älter wurden.

Etwa vier bis fünf Jahre nach dem ersten Kontakt zwischen den Vereinsmitgliedern von anders leben – anders wohnen und der NH konnten wir nach vielen Verhandlungen in das neu gebaute Haus einziehen. Es

entsprach eher dem klassischen Entwurf von der NH als dem ursprünglich von der Gruppe vorgestellten Entwurf. Trotzdem war die Gruppe mit dem Kompromiss zufrieden – außer, dass der Aufzug fehlte, was für ein generationenübergreifendes Projekt längerfristig problematisch werden kann. Nach einigen Jahren und mehrmaligen Anläufen, wurde ein Aufzug unter finanzieller Beteiligung unseres Vereins nachgerüstet.

Voraussetzung für das Gelingen waren Geduld und der Wille von beiden Seiten, das Projekt zu ermöglichen. Wir treffen uns immer noch etwa einmal jährlich mit der Wohnungsbaugesellschaft, um gemeinsame Aktionen oder Veranstaltungen zu planen und uns auszutauschen. Gibt es Schäden oder technische Mängel in unseren Wohnungen, werden diese von der NH genauso abgewickelt wie bei anderen Mieter:innen der NH. Allerdings finden im Wohnprojekt bessere Absprachen unter den Bewohner:innen statt.

Ihr lebt nun schon bald 20 Jahre hier zusammen: Habt ihr Tipps für junge Gruppen?

Wir treffen uns mindestens alle zwei Wochen und stimmen alles ab, was so anliegt. Hier planen wir zum Beispiel unsere gemeinsamen Aktivitäten. Ebenfalls alle zwei Wochen treffen wir uns zu einem gemeinsamen Frühstück. Jetzt zu Coronazeiten treffen wir uns unter Einhaltung der bestehenden Abstandsregeln auf der Dachterrasse. Regelmäßige Treffen und in Kontakt bleiben sind wichtig. Schneller Informationsaustausch in der Gruppe findet auch über den Messenger Dienst Signal statt.

Außerdem sollte eine Balance zwischen Diskussion und dem „Gemeinsamen-Tun“ bestehen. Nicht nur reden, sondern gemeinsam etwas machen. Wir



haben auch gute Erfahrungen damit gemacht, Aufgaben auf möglichst viele Schultern zu verteilen, um Einzelne zu entlasten und damit das Entstehen von Hierarchie zu vermeiden.

„Wichtig sind feste Regeln, Toleranz, Improvisation, nicht alles persönlich nehmen, aufeinander zugehen und Idealismus.“

Renate Rütten, Bewohnerin



Wohnen im Alter – Verbundenheit mit dem Quartier

Frank Oswald ist Diplompsychologe und Professor für Interdisziplinäre Alternswissenschaft (IAW) am Fachbereich Erziehungswissenschaften der Goethe-Universität, Vorstandssprecher des Frankfurter Forums für interdisziplinäre Altersforschung (FFIA) und Direktor des Center Aging der Goethe Research Academy for Early Career Researchers (GRADE). Seine Forschungsschwerpunkte sind Kontexte für Entwicklung im mittleren und höheren Alter, Person-Umwelt Wechselwirkungen und Übergänge im Alter sowie Wohnen, Quartiersbezüge, Umzug und Technik im Alter. Das Netzwerk hat mit ihm über Entwicklungen im Themenbereich Wohnen in Alter gesprochen.



Sehr geehrter Herr Prof. Dr. Oswald, einer Ihrer Forschungsthemen ist das Wohnen im Alter. Welche aktuellen Entwicklungen sehen Sie?

Es ist mittlerweile keine neue Erkenntnis mehr, dass das Wohnen im Alter bunter wird, was die Vielfalt

der Wohnformen betrifft und technischer, was den Prozess der gesellschaftlichen Digitalisierung betrifft. Aber auf eine Entwicklung will ich besonders eingehen: In den letzten Jahren wurden die Belege dafür belastbarer, dass sich gerade auch emotionale Prozesse der Verbundenheit mit der Wohnung und dem Quartier auf Wohlbefinden und Gesundheit auswirken. Wir konnten für Frankfurt zeigen, dass gerade privatwohnende hochaltrige Personen mit schlechter Gesundheit sich dann noch wohlfühlen, wenn sie emotional verbunden sind mit ihrem Quartier (Oswald & Konopik, 2015). Und wir sind gerade gemeinsam mit Kolleg:innen aus Schweden dabei zu zeigen, dass die Bindung an das Wohnumfeld sich kulturübergreifend auf den Umgang mit sogenannten Übergängen im hohen Alter auswirkt und dadurch das Wohlbefinden beeinflusst. Übergänge wie jener in die nachberufliche Zeit, aber auch der Übergang in eine Zeit des Al-

leinlebens nach Verwitwung. Belege für Wirkungen solcher subjektiver Wohnprozesse auf Gesundheit sind genauso wichtig wie der Nachweis, dass objektive Barrieren uns an der Selbständigkeit im Alltag hindern.

Welche künftigen Entwicklungen sehen Sie insbesondere angesichts der Corona-Pandemie?

Mir ist wichtig, darauf hinzuweisen, dass Corona unser Wohnen nicht nur im Alter grundlegend verändert hat, aber für Menschen höheren Alters vielleicht ganz besonders (Oswald, 2020). Die eigene Häuslichkeit und das Wohnquartier sind Orte, an denen gerade ältere Menschen, unabhängig von ihrem Gesundheitszustand, im Durchschnitt viel Zeit verbringen. Der Rückzug ins Private passt daher für Menschen höheren Alters, so könnte man meinen, eigentlich gut zum gewohnten Alltagsrhythmus, anders als bei Kindern das Home-Schooling oder bei Personen im Erwerbsleben das Home-Office. Vermutet wird zudem, dass Ältere mehr Erfahrung mit Ausnahmesituationen haben, die Jüngeren fehlt.

Aber nicht jede Wohnung ist groß genug, um darin lange Zeit zu bleiben. Gerade für alleinlebende ältere Menschen steigt aktuell das Risiko von Einsamkeit und Depressivität, besonders bei psychischen Vorbelastungen. Hinzu kommen Probleme bei der alltäglichen Versorgung. Ein weiteres wichtiges Thema, schon vor

Corona, ist die möglichst frühe Vermeidung von Gewalt in der häuslichen Pflege. Dazu liegen aus einem unserer Projekte Empfehlungen für Praxis und Gesetzgebung vor (Konopik et al., 2021). Kritische Pflegesituationen verschärfen sich aber nochmals maßgeblich durch die Begrenztheit auf das Private, ohne dass angemessen geholfen werden kann. Zusätzlich führen wenig Kontakte zu noch weniger Unterstützung und weiterer Isolierung.

Dass ältere Menschen zu Hause bleiben müssen, hat übrigens nicht nur Folgen für sie selbst, es macht auch sichtbar, welche Leistungen sie normalerweise für die Gesellschaft erbringen – von der Einzelbetreuung bis zum ehrenamtlichen Engagement. Bereits ein Drittel der Tafeln (in Hessen) wurde geschlossen, weil der Großteil der ehrenamtlich Helfenden als „ältere Menschen“ zur Risikogruppe gehört und damit ihrer Tätigkeit während der Pandemie nicht mehr nachgehen konnte.

Wir haben den Eindruck, dass die Bedeutung gemeinschaftlicher Wohnformen zunimmt. Können Sie dies bestätigen oder erklären? Wieso ist dies für ältere Menschen interessant?

Was die Häufigkeit betrifft, ist es ja immer noch ein kleiner Anteil der über 60-jährigen, der sich für gemeinschaftliches Wohnen entscheidet. Aber darüber hinaus ist interessant, was die Diskussion um gemeinschaftliches Wohnen bewirkt, gesellschaftlich anregt und in den Köpfen von Menschen unterschiedlichen Alters verändert. Bedeutend ist gemeinschaftliches Wohnen vielleicht auch, weil es eigentlich um die größere Frage geht, wie will ich im Alter leben, welche Wohnform passt zu meinem – oder als Paar zu unserem – Lebensstil und, nicht zu vergessen, wie will ich, wie wollen wir die Zukunft mitgestalten.

Auch hier will ich einen Punkt herausgreifen: Die eigene Zukunft beinhaltet das Planen des eigenen Wohnens womöglich bis zum Lebensende. Die Zukunft

„Interessant ist gemeinschaftliches Wohnen auch, weil es eigentlich um die größere Frage geht, [...] wie wollen wir die Zukunft mitgestalten.“

der Gesellschaft beinhaltet aber auch Fragen der Generativität, der Hinterlassenschaft auf unserem Planeten. Damit sind nicht notwendigerweise nur eigene Kinder und Enkel gemeint, sondern Aspekte wie der ökologische Fußabdruck; Motive, die auch im höheren Alter an Bedeutung gewinnen. Womöglich ist dies auch ein Grund dafür, warum Fragen nach ökologisch nachhaltiger Bauweise auch bei Projekten gemeinschaftlichen Wohnens neben anderen Motiven an Bedeutung gewinnen. Eine aktuelle Studie, die Personen vom Auszug bis zum Einzug und darüber hinaus begleitet hat, zeigt zudem, dass aus psychologischer und ökogerontologischer Sicht lebenslange (Wohn-)Erfahrungen maßgeblich zu aktuellen Wohnentscheidungen zum gemeinschaftlichen Wohnen beitragen (Müller et al., 2018). Gutes Ankommen in der neuen Wohnform (und langfristige Zufriedenheit am neuen Ort) sind dabei auch abhängig davon, ob im Rahmen des Auszugs aus der vorherigen Wohnung Abstand gewonnen und Abschied genommen werden kann (ebd.).

Der Blick nach vorn zeigt uns aber auch, dass jede Generation – aktuell die „Babyboomer“ – ganz eigene und vielfältige Ansprüche an das Wohnen und Leben im Alter hat, zum Beispiel hinsichtlich ökologischer Lebensführung oder Digitalisierung. Eine wichtige Frage für die Zukunft wird sein, ob und wie uns soziale und ökologische Gerechtigkeit gemeinsam und im Austausch mit den „Generationen X“, den „Millennials“ und der „Generation Z“ gelingt.



PROJEKT BESUCH

Wohngemeinschaft unterm Dach in Aja's Gartenhaus

DEM ALTER EINEN SINN GEBEN -
EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

Das Wohnprojekt unterm Dach hat das Ziel, der kleinen Gemeinschaft ein selbstbestimmtes und gemeinschaftliches Wohnen im Alter zu ermöglichen. Um dies zu verwirklichen, hat die Gruppe 2004 eine Stiftung gegründet. Das Projekt befindet sich in der Dachetage von „Aja's Gartenhaus“. Das Haus, in dessen unteren Geschossen vier Wohngruppen für Menschen mit Demenz untergebracht sind, befindet sich auf dem Gelände der Altenwohnanlage „Haus Aja Textor-Goethe“. Wir haben mit einem Mitglied der Wohngemeinschaft über das Zusammenleben in der Gemeinschaft und in der Nachbarschaft gesprochen.

Literatur

- Konopik, N., Schwedler, A., Oswald, F., Wellenhofer, M., Zenz, G., & Salgo, L. (2021): Menschenrechtsverletzungen bei Pflegebedürftigkeit - Empfehlungen an den Gesetzgeber zum Schutz vor Gewalt aus dem interdisziplinären Forschungsprojekt VERA. Psychotherapie im Alter „Menschenrechte“, 18 (1), 83-97. <http://dx.doi.org/10.30820/1613-2637-2021-1-83>.
- Müller, H., Wanka, A., & Oswald, F. (2018): Wohnen und Wohnveränderungen im Lebenslauf. In F. Kolland, R. Rohner, S. Hopf & V. Gallistl (Hrsg.), Wohnmonitor Altern 2018 (S. 51-62). Innsbruck, Wien, Bozen: Studien Verlag.
- Oswald, F. (2020): Zum Verhältnis von Person und Wohnumwelt in Zeiten von Corona - Anmerkungen aus der Perspektive einer ökologischen Gerontologie. ProAlter 03(20), 15-18.
- Oswald, F., & Konopik, N. (2015): Bedeutung von außerhäuslichen Aktivitäten, Nachbarschaft und Stadtteilidentifikation für das Wohlbefinden im Alter. Zeitschrift für Gerontologie und Geriatrie, 48(5), 401-407. <https://doi.org/10.1007/s00391-015-0912-1>.



Warum habt ihr euch für gemeinschaftliches Wohnen im Alter entschieden?

Wir wollten unser Alter gemeinsam gestalten, denn nur in einer Gemeinschaft kann man sich persönlich und sozial weiterentwickeln. Wir wollten uns gegenseitig unterstützen, um so lange wie möglich auf professionelle Hilfe verzichten zu können. Wir wollten im Studium der Anthroposophie weiterkommen und was uns ganz wichtig war und ist: Wir wollten uns ehrenamtlich engagieren im Haus Aja und vor allem in Aja's Gartenhaus.

Das prägt dann euren Kontakt zu euren direkten Nachbar:innen, die in Aja's Gartenhaus und im Haus Aja-Textor-Goethe wohnen?

Ja, auf jeden Fall. Einige von uns gehen mit den Bewohner:innen spazieren, lesen ihnen vor, begleiten sie zu Veranstaltungen oder gestalten für sie wöchentlich eine überkonfessionelle Andacht. Wir haben mit den Bewohner:innen und auch den Mitarbeiter:innen in den Aja Häusern guten Kontakt. Aber nicht jede:r von uns ist in der Betreuung tätig. Einige arbeiten im Haus Aja in dem Bereich Kultur mit, sind im Vorstand und Heimbeirat tätig, in verschiedenen Arbeitsgruppen und unterstützen bei IT-Themen. Es wird sehr geschätzt, dass wir unser Versprechen, uns ehrenamtlich zu engagieren, seit 14 Jahren ernsthaft verwirklichen.

Und in eurem eigenen Projekt? Was sind da eure gemeinsamen Gruppenaktivitäten?

Einmal in der Woche lesen wir zusammen. Wir kommen alle aus anthroposophischen Zusammenhängen. Das ist unsere ideelle Grundlage, an der wir weiterarbeiten wollen. Das ist uns sehr wichtig, und das machen wir seit 14 Jahren jeden Montag. Mittwochs kocht immer eine:r für alle neun Gruppenmitglieder. Gekocht wird in der eigenen Wohnung und dann wird das Essen in den Gemeinschaftsraum gebracht, wo wir dann zusammen essen. Da möchte immer jede:r das Beste geben! Der Mittwoch ist uns heilig. Generell nehmen wir diese Termine sehr ernsthaft wahr. Einmal im Monat haben wir zudem eine Wohngemeinschaftsbesprechung. Zwi-

„Wir haben uns vor 10 Jahren entschlossen, ein Gemeinschaftsgrab auf dem Hauptfriedhof zu kaufen. Wir wollen auch gemeinsam – also nicht zur gleichen Zeit, aber hintereinander – ins gleiche Grab gelegt werden.“

schendurch gibt es Spieleabende oder Abende, an denen wir uns mit Zeitfragen beschäftigen. Und wir feiern jeden Geburtstag zusammen und was es sonst noch zu feiern gibt – Silvester verbringen wir zum Beispiel immer gemeinsam.

Ihr habt das Ziel, euer Älterwerden bewusst zu gestalten und füreinander Verantwortung zu übernehmen. Wie sieht das konkret im Alltag aus?

Verantwortung füreinander übernehmen heißt, wenn jemand krank ist, dann kochen wir reihum für den- oder diejenige. Wir fahren uns gegenseitig zum Arzt oder zur Therapie. Handwerkliche Hilfe in den Wohnungen wird auch geleistet. Kurz gesagt: Wir können uns aufeinander verlassen.

Euer Projekt ist über eine Stiftung organisiert. Wie kam es dazu?

Wir haben die Stiftung selbst gegründet. Die Stiftungsschenkungen und Darlehen hatten sehr unterschiedliche Höhen – jeder gab das, was ihm/

ihr möglich war. Das war ein wirklich schwesterlich-brüderliches Vorgehen. Wir Wohngemeinschaftsmitglieder zahlen eine günstige Miete an die Stiftung. Unser Ziel ist es, dass wenn alle Darlehen zurückgezahlt sind, hier Menschen mit geringem Einkommen wohnen können. Voraussetzung ist, dass sie unsere Ideen weiter verwirklichen.

Welche Voraussetzungen gibt es, um auch im Alter gut gemeinschaftlich wohnen zu können?

Alle Mitglieder müssen gemeinschaftsfähig sein. Das heißt, sie fragen nicht, was kann mir die Gruppe geben? Sondern: Was kann ich der Gruppe geben? Wichtig ist auch der respektvolle Umgang miteinander, auch wenn Meinungen gegensätzlich sind. In eine Wohngemeinschaft muss man vor allem Freude an der Gemeinschaft und viel Toleranz mitbringen.

2007

FERTIGSTELLUNG

RECHTSFORM & EIGENTUM
RECHTSFORM DER WG: GBR
EIGENTÜMERIN: FRIEDRICH SCHORLING
STIFTUNG

WOHNFLÄCHE

50 m²

PRIVATRAUM
PRO PERSON
PLUS
GEMEINSCHAFTS-
FLÄCHEN
GEMEINSCHAFTS-
RAUM

50 m²

PROJEKTGRÖSSE

9

PERSONEN,
JAHRGANG
1933 BIS 1944

WEITERE
NUTZUNGEN
GETEILTER
GARTEN MIT
AJA TEXTOR
UND AJA'S
GARTENHAUS

KONTAKT
renate.wahl@gmx.net



Fünf Empfehlungen zur weiteren Stärkung gemeinschaftlichen Bauens und Wohnens

Wir sind überzeugt, dass gemeinschaftliches Wohnen viele verschiedene und notwendige Bausteine für eine bunte und lebenswerte Stadt für morgen schafft. Aus dieser Überzeugung heraus möchten das Netzwerk, die Wohninitiativen und die Beratungsstellen das Thema weiterentwickeln. Es ist ein Zusammenwirken ganz unterschiedlicher Akteur:innen. Dadurch wird deutlich, dass es nicht nur um einzelne Hausprojekte geht, sondern um eine gesellschaftliche und politische Bewegung.

1

DEN WEG FÜR SELBSTORGANISATION BEREITEN: WIE WOLLEN WIR WOHNEN?

Meist sind es anstehende Veränderungen in der Wohnbiographie, die Menschen zum Nachdenken über die eigene Wohnsituation anregen: In jungen Jahren sind es Auszug von zu Hause, neue Arbeitsstelle, Partnerschaft oder (Wahl-)Familiengründung. Später stimmen notwendige Veränderungen der Wohnsituation der Eltern, Auszug der Kinder, Scheidung, Ende der Berufstätigkeit oder nachlassende Leistungsfähigkeit nachdenklich.

Entsprechend vielfältig sind die Motive, warum Menschen eine gute, verlässliche Hausgemeinschaft zum Bestandteil des Wohnwunsches machen. Beispielsweise ist es die lebendige und achtsame Nachbarschaft, die man sich für das Wohnen im Alter aufbauen möchte, die Hausgemeinschaft, in der das Wohnen mit Kindern einen besonderen Raum bekommt oder die Wahlverwandtschaft, die sich bei der Bewältigung des Alltags gegenseitig unterstützt. Egal welche Wohnkonzepte aufgebaut werden, sie sind ein Ausdruck von zivilgesellschaftlichem Engagement, von Verantwortung für das eigene Leben und der Absicht, das eigene soziale und gesellschaftliche Umfeld konstruktiv mitzugestalten. Interessierten

sei deshalb empfohlen, sich über die eigene Motivation klar zu werden.

Städten und Gemeinden kann nichts Besseres passieren, als dass sich Gruppen in Selbsthilfe um ihre Wohnsituation kümmern und zukunftsweisende Konzepte ausprobieren. Entsprechend müssen die Rahmenbedingungen für derartiges Engagement auch stetig weiter verbessert werden.

2

ZIVILGESELLSCHAFTLICHE ORGANISATION ENTWICKELN: IM SCHÖNSTEN RAUM WOHNEN DIE GEMEINSCHAFT

Gemeinschaftliche Wohnprojekte denken wirtschaftlich gemeinwohlorientiert und gründen sich nicht allein um des Profits willen. Sie handeln nach ihren Interessen, um in guten Nachbarschaften zu leben und Selbstwirksamkeit zu erleben.

Deshalb sollte eine Gruppe zuerst herausfinden, welches die zentralen Leitlinien im Projekt sein sollen, wie viel Privatheit und wie viel Gemeinschaft ihnen dabei wichtig ist: Wie weit soll das Teilen von Räumen, Gegenständen oder Ressourcen gehen? Das kann

konkret eine kleine Hausgemeinschaft für Senior:innen sein, in der es neben den jeweiligen Wohnungen noch einen schönen Gemeinschaftsraum gibt, in dem man sich begegnen, sich austauschen oder Veranstaltungen organisieren kann. Oder aber auch eine große generationsübergreifende Gemeinschaft mit solidarischer Ökonomie, relativ kleinen privaten Rückzugsbereichen und vielen unterschiedlichen gemeinsamen Räumen: Zum Beispiel Großküche, Werkstatt, Bibliothek, Waschküche, Toberaum, Sauna, Gästezimmer, Gartennutzung sowie Plattformen zum Leihen und Tauschen von Haushaltsgegenständen, Kinderkleidung oder Fahrzeugen. Es gibt dabei kein richtig oder falsch, sondern die Gruppe muss sich finden, sich auf den Weg machen und das für sie richtige Konzept entwickeln.

Festgeschrieben wird dieses Konzept mit der Rechtsform. Projekte unter dem Dach von Genossenschaften oder dem Mietshäuser Syndikat sowie Stiftungen verankern diese Projektidee durch die nicht-profitorientierte Rechtsform – sie bleibt bestehen, auch wenn einzelne Personen wechseln. Andere Rechtsformen können Vereine oder Baugemeinschaften sein, die später zu Eigentümergemeinschaften werden.

Für alle gilt, dass die Rechtsform entscheidend dafür ist, ob auch Haushalte mit unterschiedlichen Einkommen und Vermögen unter ein Dach ziehen können. Genossenschaften und Hausprojekte des Mietshäuser Syndikats haben in der Vergangenheit oft gezeigt, dass sie preisstabilen Wohnraum schaffen und diesen auch dauerhaft sichern. Es ist eine lang bestehende Forderung, dass nicht-profitorientierte Rechtsformen zum Beispiel bei der Schaffung von gefördertem Wohnungsbau und bezahlbaren Wohnraum durch öffentliche Bürgschaften unterstützt werden müssen.

3

ERFAHRUNGSUSTAUSCH, WISSENSCHAFT, BUNDESWEITE NETZWERKE STÄRKEN – DER LUXUS LIEGT IM TEILEN

Gemeinschaftliche Wohnprojekte sind keine lokale Spezialität. Auch über die Landesgrenzen hinaus gibt es Projekte, Fachleute, intermediäre Organisationen und einige Städte und Gemeinden, die den Mehrwert

neuer Nachbarschaften und Wohnformen schätzen und aktiv voranbringen. Eine besondere Bedeutung haben dabei die bundesweit tätigen Interessenverbände wie die FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V. - Bundesvereinigung, der wohnbund e.V., die Stiftung trias, das Mietshäuser Syndikat oder das Netzwerk Immobilien.

Das Netzwerk Frankfurt und die Frankfurter Gruppen profitieren vom gegenseitigen Erkenntnisgewinn bei Veranstaltungen und Treffen sowie durch die zahlreichen persönlichen und bundesweiten Kontakte.

In Frankfurt haben wir besonders beim Konzeptverfahren vom wohlwollenden gegenseitigen Erfahrungsaustausch gelernt. Hier konnten wir eine weiterentwickelte Fassung des Konzeptverfahrens etablieren. Erwähnenswert ist allerdings, dass es in kaum einem Lebensbereich so wenig wissenschaftliche Forschung gibt wie beim Thema Wohnen. In vielen Bereichen werden umfassend Forschungsprojekte finanziert, wie zum Beispiel bei Mobilität, Ökonomie, Gesundheit oder Energieversorgung. Das Wohnen ist zwar existenziell, aber gleichzeitig so wenig hinterfragt. Umso wichtiger sind die intermediären Organisationen, die das Thema voranbringen.

Auf lokaler wie auf bundesweiter Ebene leben alle diese Netzwerke deshalb vom ehrenamtlichen Engagement, von inhaltlicher Neugier und wohnungspolitischem Interesse. Wer also die eigene Idee vom gemeinschaftlichen Wohnen in einem größeren Kontext sehen will, findet dafür Anbindung in spannenden Netzwerken.

4

NEUE RÄUME BRAUCHT DAS LAND – MODERATION, FINANZIERUNG, ARCHITEKTUR

In der Orientierungsphase und für die ersten Planungen gelingt es der Gruppe meist, selbstorganisiert den Prozess des gemeinschaftlichen Wohnens zu gestalten. An manchen Stellen ist es jedoch unumgänglich, externe Fachleute einzubinden. Empfehlenswert ist es, sich zu Beginn über Umgangsformen im Zusammenleben und für den Alltag zu einigen: Wie treffen wir Entscheidungen und wie gehen wir mit Konflikten um? Bereits hier ist es hilfreich, externe



PROJEKTGRUPPE PFORTENSTRASSE
Bauen und Wohnen in Fechenheim

Moderation hinzuziehen oder Veranstaltungen zum Thema zu besuchen. Das gleiche gilt für die Frage nach der passenden Rechtsform und für die Finanzierung des Projekts. Wenn es konkret wird, ist dieses Thema unausweichlich. Und dafür Unterstützung zu suchen, ist sehr empfehlenswert.

Bei fast allen gemeinschaftlichen Wohnprojekten wird ein Neubau errichtet oder eine Bestandsimmobilie umgebaut. Hierfür braucht eine Gruppe ein Architekturbüro. Mittlerweile steigt die Zahl der Architekt:innen, die sich für innovative Wohnformen und neue Raumprogramme begeistern. Kreative Planungsworkshops für das neue Haus gehören zu den aufregendsten Meilensteinen auf dem Weg zum Wohnprojekt. Gleichzeitig stehen die Architekt:innen aber oft vor der enormen Herausforderung, das für die Gruppe beste – und meist recht innovative – Konzept planungs- und baurechtlich genehmigt zu bekommen. Den Gruppen sei empfohlen, für ein vertrauensvolles Verhältnis zum Architekturbüro zu sorgen und sich mit Geduld zu wappnen. Meist sind zahlreiche Ämter an den Entscheidungen beteiligt und diverse Verhandlungsrunden stehen an. Damit wird deutlich, dass es nicht nur um neue Grundrisse, halböffentliche Flächen und anders nutzbare Zimmer oder das Teilen von Fahrzeugen geht. Gemeinschaftliche Wohnprojekte werden partizipativ entwickelt.

5

ENGAGEMENTFÖRDERUNG ERNST GEMEINT: DER WEG ZWISCHEN PATERNALISMUS UND MARKTGLAUBE

Die Herstellung sowie die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum findet zurzeit überwiegend auf zwei Wegen statt: Wohnungen können über den Wohnungsmarkt gekauft oder gemietet werden. Neue Wohnungen werden durch Projektentwicklungsgesellschaften und (globale) Immobilienunternehmen gebaut und vermarktet. Weiterhin gibt es geförderten Wohnungsbau oder andere staatliche Sicherungssysteme, die Obdachlosigkeit verhindern sollen.

Zudem gibt es das Modell, das sich meist junge Familien erträumen, nämlich ein Grundstück zu kaufen

und das eigene Haus darauf zu bauen. Dieser Wunsch nach mehr Gestaltungsspielraum ist sehr nachvollziehbar. Gleichzeitig wird das Ziel einer flächensparamen Siedlungsentwicklung vor dem Hintergrund des Klimawandels immer wichtiger. Deshalb ermöglichen gemeinschaftliche Wohnprojekte neue Konzepte. Sie können kreative Vorstellungen vom Wohnen mit geringem Flächenbedarf vereinen und sind damit deutlich klimafreundlicher, auch im Hinblick auf die Ermöglichung klimaschonender Lebensstile im Alltag.

Für Politik und Verwaltung kann man nur empfehlen, diese dritte Säule der Wohnraumversorgung, die auf zivilgesellschaftlichem Engagement und Selbstversorgung beruht, nach Kräften und mit allen Mitteln zu fördern. Die Vergangenheit hat gezeigt, dass weder Markt noch Staat allein das Thema Wohnen zufriedenstellend bewältigen können. Wohnungen sind keine Konsumgüter, keine Waren, vielmehr ist das Wohnen ein Spiegel gesellschaftlicher Veränderungen und Bedürfnisse. Wohnraum muss auf Veränderungen von Lebenslagen und Bedarfen reagieren können. Und wer kann das besser formulieren als die künftigen Bewohner:innen selbst.

Städte und Gemeinden – Politik und Verwaltung – definieren die Produktionsbedingungen von Stadt. Sie setzen den Rahmen für die Wohnraumproduktion, wer zum Zug kommt und wer nicht. Sie können zivilgesellschaftliches sowie ehrenamtliches Engagement und eine Demokratisierung des Wohnens fördern – in einem Lebensbereich, der existenziell ist. Dabei geht es um viel. Vor allen Dingen geht es um die Zukunft unserer Städte, wer daran teilhaben und wer mitgestalten kann, wie wir morgen miteinander wohnen und leben werden.

IMPRESSUM

HERAUSGEGEBEN VON

Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V.

Adickesallee 67/69

60322 Frankfurt am Main

Vorstand: Ute Sonntag, Noria Bellouch, Till Burgeff, Veronika Czech, Barbara Reuter, Ludwig Weiler, Barbara Jakob

Projektförderung durch

Stadt Frankfurt am Main

KONZEPTION, REDAKTION, TEXTE

Das Team der Geschäftsstelle des Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V.:

Birgit Kasper, Mario Como, Sara Schmitt-Pacifico, Robin Mohr, Steffi Schubert, Tabea Kayser, Anke Röbbcke

Redaktionelle Leitung: Afra Höck

GASTBEITRÄGE

Brigitte Hoemberg:

Zu Gast in der Stabsstelle für innovative Wohnprojekte
Stabsstelle „Wohnungsmarkt, Mietrecht und innovative Wohnprojekte“

Amt für Wohnungswesen

Adickesallee 67/69

60322 Frankfurt am Main

Prof. Dr. Frank Oswald:

Wohnen im Alter – Verbundenheit mit dem Quartier

Interdisziplinäre Alternswissenschaft (IAW)

Goethe-Universität Frankfurt

Theodor-W.-Adorno-Platz 1

60323 Frankfurt am Main

PROJEKTGESUCHTE

Interviewführung: Koordinations- und Beratungsstelle des Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V.

Inhalt: Die jeweiligen Projektgruppen und angegebenen Einzelpersonen

FOTOS

Titel/U1: Erbbauzinssatz senken – jetzt! - Kampagne

S. 4: BeTrift / Wohngeno eG

S. 9-11: Fundament Naxos 29 e.V.

S. 16: Gruppe Metropol – Wohnen in Gemeinschaft e.V.,
ZusammenHaus Lincoln e.V. / Bernd Sumalowitsch

S. 17: Chinesisches, gemeinschaftliches Projekt
„Sonnenschein“

S. 20-22: Kollektiv Leben – Kolle e.V.

S. 23-25: AdAptiv e.V.

S. 35-37: sonara - solidarisches Wohnen in Frankfurt e.V.

S. 38-39: Hausprojekt NiKa e.V. / Axel Schneider

S. 41-43: Freunde für's Leben e.V.

S. 46 Bild 1: Thomas Rohnke / Bild 2: Robin Mohr /
Bild 3: David Wedmann

S. 47-49: Wohnbaugenossenschaft in Frankfurt am Main eG
/ agplus - netzwerk für architektur und gestaltung /
Ansicht: DGJ Architektur / Doppelpunkt
Unterliederbach e.V.

S. 57-59: anders leben – anders wohnen e.V.

S. 61-63: Wohngruppe unterm Dach in Aja's Gartenhaus /
Julia Wegmann

S. 66: Wohngruppe Pfortenstraße / Gabriele Schiff /
Barbara Fahle

U3: Kollektiv Leben – Kolle e.V.

Weitere: Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches
Wohnen e.V. / Axel Schneider

REDAKTIONSSCHLUSS

August 2021

2. AUFLAGE 11/2022

Mit Änderungen auf den Seiten 44-47 und 50-53

GESTALTUNG

Axel Schneider, Frankfurt | www.der-axel.com

DRUCK

wir-machen-druck.de

500 Exemplare

Druckkostenbeitrag: € 4



KOLLEKTIV LEBEN – KOLLE E.V. (→ S. 20)

ERBBAUZINS SENKEN!

netzwerk
frankfurt für
gemeinschaftliches
women