



# LEITFADEN WOHNEN

DER PROJEKTGRUPPE BAUEN UND WOHNEN  
DER KATHOLISCHEN KIRCHE IN FRANKFURT



# INHALT

## LEITFADEN WOHNEN

Vorwort	5
Aus der Sitzung der Stadtversammlung vom Oktober 2018	8
Vergaberichtlinien des Gesamtverbandes der katholischen Kirchengemeinden in Frankfurt	11
Vermietungsleitlinien der Dompfarrei	15
Praxiserfahrungen aus der Dompfarrei	18
Empfehlungen und Kriterien der Arbeitsgruppe	23
Beschreibung der Möglichkeiten durch die Wohnraumhilfe des Caritasverbandes Frankfurt	27
Übersicht Grundmieten im Sinne von SGBII/SGBXII/AsylbLG	33
Alternative und innovative Wohn- und Arbeitsformen/Konzeptvergabe	37
Letter of Intent	45







# VORWORT

„Jeder Mensch braucht ein Zuhause“.so lautete 2018 das Jahresmotto des Deutschen Caritasverbandes. Wohnungsnot ist zu einer sozialen Wirklichkeit geworden, die gesellschaftspolitisches Konfliktpotenzial birgt. Die Caritas-Kampagne 2018 macht deutlich, dass jeder Mensch ein Recht hat auf einen privaten Schutzraum – und das zu bezahlbaren Preisen. Die Frage des bezahlbaren Wohnraumes für Menschen ist die soziale Frage des 21. Jahrhunderts.

Auch die katholische Kirche in Frankfurt macht sich dieses Anliegen zu eigen. Die Stadtversammlung der Frankfurter Katholiken am 25. Oktober 2018 hat sich intensiv mit dem Thema befasst und beschlossen, das Thema weiter zu verfolgen:

„Die Versammlung beauftragt den Vorstand, zu überlegen, welche weiteren Schritte in Zusammenarbeit mit dem Caritasverband, dem Gesamtverband der Katholischen Kirchengemeinden, dem Gemeinnützigen Siedlungswerk und anderen in Frankfurt zu gehen sind und darüber die Mitglieder der Stadtversammlung zu informieren und sie weiter einzubeziehen.“



Und Bischof Bätzing schreibt in seinem Bericht über die Visitation 2018 in Frankfurt:

„Für die Stadtgesellschaft Frankfurts steht die Frage gerechten Wohnens und ausreichend bezahlbaren Wohnraums weiterhin offen; hier hat die Stadtversammlung der Katholikinnen und Katholiken einen durch den Caritasverband initiierten Vorschlag als konkreten Beitrag aufgegriffen.“

Ein Ergebnis der Weiterarbeit an dem Thema Wohnen ist nun dieser Leitfaden Wohnen, den eine kleine Arbeitsgruppe auf Stadtebene erstellt hat. Dieser Leitfaden richtet sich vor allem an Pfarreien, die selbst Wohnraum temporär oder dauerhaft vermieten und/oder Neubauprojekte in Angriff nehmen wollen/müssen.

In einem ersten Text aus dem Protokoll der Stadtversammlung vom 25. Oktober 2018 wird zunächst die Problematik des bezahlbaren Wohnraumes für alle in Frankfurt kurz skizziert.

Danach werden Kriterien für die dauerhafte Vermietung von Wohnraum dargestellt: aus dem Gesamtverband, aus der Dompfarrei und aus Sicht der Arbeitsgruppe. Dies wird ergänzt durch konkrete Praxisbeispiele im Umgang mit diesen Kriterien.

In einem dritten Punkt werden die Möglichkeiten der – auch temporären – Wohnraumvermietung in Kooperation mit dem Frankfurter Caritasverband vorgestellt. Angehängt ist der Mietspiegel der Stadt Frankfurt für Leistungsempfänger nach SGBII/SGBXII/AsylbLG.

In einem letzten Punkt geht es um alternative Wohnformen und die Möglichkeit, Wohnungen bzw. Grundstücke nach der Konzeptvergabe zu vergeben. Ein „Letter of Intent“ macht die kirchliche Sicht auf diese Wohnprojekte deutlich.

Wir hoffen, dass dieser Leitfaden Anregungen und Ideen in die Pfarreien und ihre synodalen Gremien trägt, damit die katholische Kirche ihren Beitrag dazu leistet, guten und bezahlbaren Wohnraum für viele Menschen Wirklichkeit werden zu lassen.

Für die Projektgruppe:

**Pia Arnold-Rammé**

Referentin für Sozialpastoral

in der Fachstelle für

katholische Stadtkirchenarbeit

**Heinz Klieber**

Leiter der Wohnraumhilfe

des Frankfurter Caritasverbandes





# STADTVERSAMMLUNG

DER FRANKFURTER KATHOLIKEN AM 25.10.18

**Thema „Bezahlbaren Wohnraum in Frankfurt schaffen“**  
**Arbeitsgruppe Gemeinsames Handeln von Gemeinden und Caritasverband**

## **Zahlen, Fakten** (2016 wenn nicht anders genannt)

- Wohnungsdefizit 36.000 Wohnungen - bei einem Bestand von 378.000
- bis 2040 zusätzlich 106.000 Wohnungen notwendig, wenn Zuwachs wie prognostiziert auf 830.000 Einwohner, das sind 6.700 jährlich (2016 fertiggestellt: 3.700)
- Steigerungsrate der Nettomiete Durchschnitt von € 10,01 in 2010 auf € 12,76
- Gemessen an dem verfügbaren Einkommen haben ca. 60% der Haushalte in Frankfurt einen Anspruch auf geförderte Wohnungen (inkl. kommunal. familiengerechten Wohnungsbau)
- Bestand Sozialwohnungen: 32.000. Bestand andere Förderprogramm 4.575
- Wohnungssuchende Haushalte beim Amt für Wohnungswesen gemeldet: 10.000 (28.000 Personen). Versorgte Haushalte: 2.000

## **Wohnungsnotfälle** (kein mietrechtlich abgesichertes Wohnverhältnis)

- 7.800 in Großunterkünften, Unterküften von Trägern, zwischengenutzten Wohnraum, Hotels und Pensionen
- davon 2.900 „klassische Wohnungslose“
- davon 4.900 Geflüchtete
- 200 - 400 leben auf der Straße

## **Welche Bedarfe sind vorhanden**

- Wohnraum insbesondere bezahlbaren Wohnraum zu schaffen ist eine der größten politischen Herausforderungen und erfordert „große“ politische Lösung im Bereich der Stadtplanung und Wohnungspolitik.
- Mit den vorhandenen Ressourcen der Kirchengemeinden (Immobilien, Grundstücke, diakonisches Engagement) und denen des Caritasverbandes (Träger von Wohnprojekten, fachliche Kompetenzen) können im gemeinsamen Handeln wirksame, zielgruppenbezogene Maßnahmen realisiert werden.

## **Beispiele gemeinsamen Handelns:**

- Wohnraumhilfe in Kooperation mit Kirchengemeinden
- 65 Wohnungen (zwischengenutzter Wohnraum) mit 212 Personen. 21 Wohnungen an 7 Kirchorten und 6 Wohnungen im Bereich katholischer Bauträger.
- Projektentwicklung, Bau, Anmietung von Wohnraum (Jugendwohnen, Senioren) auf Kirchengelände
- Planungen von Projekten gemischter Wohnformen auf Grundstücken der Gemeinde (Neubau, Umwidmung von Gebäuden)





# VERGABERICHTLINIEN

DES GESAMTVERBANDES DER KATH. KIRCHENGEMEINDEN FRANKFURT

Bei der Vermietung der Wohnungen des Gesamtverbandes ist darauf zu achten, dass die Miethöhe eines bestehenden Mietverhältnisses der ortsüblichen Vergleichsmiete entspricht bzw. sie nicht übersteigt. Die ortsübliche Vergleichsmiete ergibt sich nach angemessener Einordnung der jeweiligen Wohnung in den Frankfurter bzw. Hamburger Mietpiegel.

Die ortsübliche Vergleichsmiete darf in folgenden Einzelfällen unterschritten werden:

- aus sozialen Gründen (z. B. bei Familien, Alleinerziehenden, Bedürftigen)
- aus kirchlichem Interesse (z. B. Wohnung f. kirchliche Angestellte oder kirchlicher Büroraum).

In diesen Fällen kann auf eine Mieterhöhung ganz oder teilweise verzichtet werden. Die Größe der Wohnung und die Personenzahl des neuen Mieters sollen in einem vernünftigen Verhältnis zueinander stehen. Beispiel: Große Wohnungen sind vornehmlich an Familien, kleine Wohnungen an Einzelpersonen zu vermieten.



Der Mietpreis muss an den Möglichkeiten der Vermietbarkeit (Markt) gemessen und entsprechend festgesetzt werden (Beispiel: erschwerte Vermietbarkeit bei einer Wohnung ohne Aufzug in der 5. Etage). Zwischen Gesamtverband und Hausverwaltung sollen regelmäßig Mietüberprüfungen stattfinden, bei denen anstehende Erhöhungen im Einzelnen besprochen und festgelegt werden.

Um Mietern, insbesondere Familien, mit kleinerem und mittlerem Einkommen das Wohnen in der Großstadt weiterhin zu ermöglichen, kann in Einzelfällen bei der Neuvermietung (erstmalige Vermietung eines Neubaus oder eines grundsanierten Wohnraumes) die Miethöhe auch deutlich unter dem relevanten Mietspiegelwert (bis zu 20% darunter) liegen. Dabei muss die Bedürftigkeit außer bei Wohngeldbezug in Abständen von drei Jahren nachgewiesen werden. Bei Anschlussvermietungen (Mieterwechsel) soll bei der Festsetzung der Miethöhe die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Mieter Berücksichtigung finden, wobei die gesetzlichen Vorgaben einzuhalten sind. Bei gewerblichen Mietverhältnissen sowie bei Garagen, Kfz-Abstellplätzen und Kellerräumen ist grundsätzlich die Marktmiete anzusetzen.

Anerkannte Asylberechtigte sind bei der Vermietungsauswahl bevorzugt zu berücksichtigen, soweit dies die Wohnstruktur der jeweiligen Liegenschaft zulässt. Die Miethöhe kann in diesen Fällen auch unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

Die Hausverwaltung hat die Mieterauswahl und die Mietkonditionen mit der Geschäftsführung abzustimmen. Auch bei indirekten Nutzungsvereinbarungen müssen Namen und Daten der Wohnungsnutzer dem Gesamtverband bekanntgegeben und bei Änderungen aktualisiert werden. Die Nutzungsvereinbarungen zwischen Mietern und Wohnungsnutzern müssen den Hinweis auf die Verpflichtung zur Einhaltung der Hausordnung enthalten.

**Beschlossen in der Sitzung  
des Verbandsausschusses**  
am 15. Oktober 2019







# VERMIETUNGS- LEITLINIEN

DER DOMPFARREI FRANKFURT

Die Dompfarrei hat interne, ungeschriebene Leitlinien, die als Grundlage für Vermietungen herangezogen und bei der Wohnungsvergabe mitbedacht werden:

## 1. Leerstand vermeiden

Voraussetzung: Meldung der Hausverwaltung bei Kündigung – zügige Renovierung bzw. Sanierung durch die Kirchengemeinde oder Hausverwaltung (Kirchliche Struktur behindert häufig diese Vorgehensweise, aber Wohnraumnot drängt zu schnellem Handeln!)

## 2. Kirchliche Eigeninteressen berücksichtigen

D.h. Bedarf für pastorales Personal bzw. Kindergartenpersonal wird abgefragt. (Markt für Erzieherinnen ist leergefegt in Frankfurt - Angebot Wohnraum für zuziehendes Personal ist eine Möglichkeit der Personalgewinnung - Kirche steht in Konkurrenz am Arbeitsmarkt!)



### 3. Mieterstruktur im Haus in den Blick nehmen

D.h. jung und alt unter einem Dach, deutsche und ausländische Mieter und Mieterinnen zusammenführen, berufstätige, arbeitslose und im Ruhestand befindliche. (Die Kirchengemeinde soll als Vermieter wahrgenommen werden. Wir kennen unsere Mieter und kümmern uns um sie und ihre Anliegen. In den Häusern soll ein gutes Miteinander gepflegt werden).

### 4. Die Wohnungsgröße ist ausschlaggebend für die Vermietung

Z. B. große Wohnungen an Familien/Alleinerziehende mit mehreren Kindern, kleinere Wohnungen an Einzelpersonen und ggf. Paare. Auch die Etage wird beachtet: Ältere Menschen nach Möglichkeit in untere Stockwerke, Jugend nach oben.

### 5. Unterbringung von Flüchtlingsfamilien mit Kindern

Mind. 1 Familie pro Mietshaus nach Möglichkeit - zuerst Nutzungsvereinbarung mind. 2 Jahre über Caritasverband und anschließend wird entschieden, ob ein eigener Mietvertrag abgeschlossen wird.

Die Hausverwaltungen, die langfristig mit uns zusammenarbeiten, wissen, dass die ehrenamtlichen Ausschussmitglieder der Kirchengemeinde mit den Mietern im Gespräch und Austausch sind. Eine Änderung dieser Abläufe wurde erst kürzlich von den Mitgliedern abgelehnt, weil die Domgemeinde die Verwaltung, der ihr von Erblässern und Erblässerinnen übertragenen Häuser auch als eigene, soziale und christliche Aufgabe ansieht. Eine komplette Auslagerung, d.h. die Durchführung der Verwaltung, ohne dass die Mieter bei Bedarf eine/n Vertreter/Vertreterin der Dompfarrei als Ansprechpartner haben können, ist derzeit nicht gewünscht. Die Kommunikation zwischen der Kirchengemeinde als Vermieter, den Hausbewohnern und der Hausverwaltung ist

rege, um möglichst jede Art von Konflikt zu vermeiden bzw. im Vorfeld über aufkommende Probleme zu sprechen und eine Lösung herbeizuführen (drohender Mietausfall, Krankheit und damit verbundene Probleme u.a.)

Darüber hinaus möchten wir auf folgendes hinweisen: Als selbständige Körperschaft des öffentlichen Rechts sind unsere Gremien eigenverantwortlich und keine Blaupause für andere Körperschaften, weil jede Gemeinde Besonderheiten aufweist und auch über unterschiedliche finanzielle Mittel verfügt. Viele Gemeinden generieren Mittel für den pastoralen Betrieb aus der Vermietung und müssen betriebswirtschaftlich handeln. Auch bei uns gibt es eine Durchmischung von ortsüblichen und günstigeren Mieten für Menschen, die kein eigenes Einkommen haben und an öffentliche Richtlinien gebunden sind. Die Handwerkerrechnungen müssen bezahlt werden und dafür gibt es keinen Kirchenrabatt! Wir bekommen keine Finanzaufweisungen vom Bistum für Mietobjekte und tragen den Bauunterhalt zu 100%.

**Verwaltungsrat**

Dompfarrei St. Bartholomäus







# PRAXISERFAHRUNGEN

## WOHNUNGEN IM EIGENTUM DER DOMGEMEINDE

Die katholische Kirche besitzt viele Liegenschaften mit Tausenden von Wohnungen. Sie kann und muss damit Geld verdienen. Sie kann und sollte aber auch soziale, pastorale Überlegungen anstellen. Die Mieter machen durch uns oder durch unseren Verwalter Erfahrungen mit der Kirche.

Im Fall der Dompfarrei wurden einige der Liegenschaften vererbt. Die früheren Eigentümer wollten mit den Häusern etwas Gutes tun. Selbst wenn wir nicht alle ihre Ideen wortgetreu umsetzen können, versuchen wir, in ihrem Geist zu handeln.

Wir können es z.B. steuern, wer zu welchem Preis in unseren Wohnungen wohnt. Der Mietspiegel ist in der Regel die Richtschnur.

### Einige Beispiele:

Als vor ca. 30 Jahren in einem deutschen, katholischen, ruhigen Mehrfamilienhaus erstmals eine Flüchtlingsfamilie ohne Deutschkenntnisse mit zwei Kindern aufgenommen werden sollte, gab es ziemliche Proteste. Es

handelte sich um eine 3-Zimmer-Wohnung (ca. 70 m<sup>2</sup>). Sie haben danach noch 2 weitere Kinder bekommen und fanden nie eine größere Wohnung. Der Mann hat eine Ausbildung gemacht. Die Frau hat geputzt.

Alle 4 Kinder haben Abitur gemacht und gute Berufe gefunden. Die Eltern wohnen jetzt alleine in dieser Wohnung. Der Mann ist Rentner. Wir möchten ihn für kleine Hausmeisterdienste einsetzen. Die Frau bringt manchmal etwas zu den Nachbarn, wenn sie besonders gut gekocht hat. Die Familie ist angesehen. Sie hat in diesem Haus eine Heimat gefunden.

In einem Haus mit 10 Mietparteien wohnten sehr verschiedene Familien mit kleinen Kindern. Eine inzwischen erwachsene Frau und Juristin schrieb später: Dieses Haus der Kirche hat mich und meine Geschwister gerettet. Ich konnte immer zur Nachbarin, Frau S. gehen, wenn es nötig war! Wir Kinder haben uns fast täglich im Hinterhof getroffen. So hatte ich Freunde. Wir hatten doch so eine schwierige Ausgangsposition. Eigentlich waren wir asozial. Wer hätte uns denn sonst geholfen?

Eine junge Frau und ihr 9-jähriger Sohn waren aus dem Frauenhaus zugezogen. Sie hatten beide schwere Zeiten mit viel Gewalt hinter sich. Die Frau blieb alleinerziehend. Schule und Ausbildung des Sohnes waren ihr oberstes Ziel. Sie musste sehr kämpfen. Nach über 20 Jahren traf ich den Sohn in diesem Haus wieder. Er hat gerade die Mutter besucht. Voll Stolz und Dankbarkeit, auch für die Hausgemeinschaft, berichtet er von seinem Werdegang. Er ist Polizeibeamter geworden und hat jetzt seine erste Stelle.



Als kirchlicher Vermieter achten wir auf ausreichend gute Kommunikation im Haus, z.B. durch Mietertreffen. Wir besprechen die Punkte gemeinsam, die zu Streit führen können wie die Einhaltung der Hausordnung, Lautstärke, Mülltrennung etc. und suchen nach Wegen.

Wir haben unsere Grundsätze für die Vermietung. Pro Haus wird heute mindestens eine Wohnung an Flüchtlinge vermietet. Wir achten auf eine gute Ausgewogenheit in der Zusammensetzung der Mieter. Manchmal ist Begleitung nötig. Flüchtlingsfamilien müssen manches lernen, wenn sie zum ersten Mal eine eigene Wohnung haben. Es ist gut, wenn sich engagierte Personen dazu bereit erklären. Insgesamt können wir mit unseren Wohnungen viel Gutes tun und werden dann als Kirche positiv wahrgenommen.

Wichtig ist, dass auch das kirchliche Siedlungswerk (GSW) die Grundsätze der Kirche vertritt und sich nicht zu einem reinen Wirtschaftsunternehmen entwickelt.

#### **Aus der Praxis der Wohnungsverwaltung:**

Seit geraumer Zeit wurde ein monatliches Treffen für geflüchtete Frauen, die mit ihren Familien in verschiedenen kirchlichen Häusern wohnen, ins Leben gerufen. Wir treffen uns vormittags in der Cafeteria des Haus der Volksarbeit.

Die Ehemänner haben diesen Kontakt zunächst zögerlich zugelassen und kamen zur Begleitung mit. Wir mussten ihnen sagen, dass hier nur Frauen eingeladen sind. Bei diesen Treffen, die wir zu zweit begleiten, soll den Frauen aus Afghanistan, Syrien, Eritrea und der Türkei die Möglichkeit gegeben werden, die deutsche Sprache zu hören und zu üben und sich über ihre Sorgen und Nöte auszutauschen. Da sie meist Mütter von kleinen Kindern sind, können sie im Gegensatz

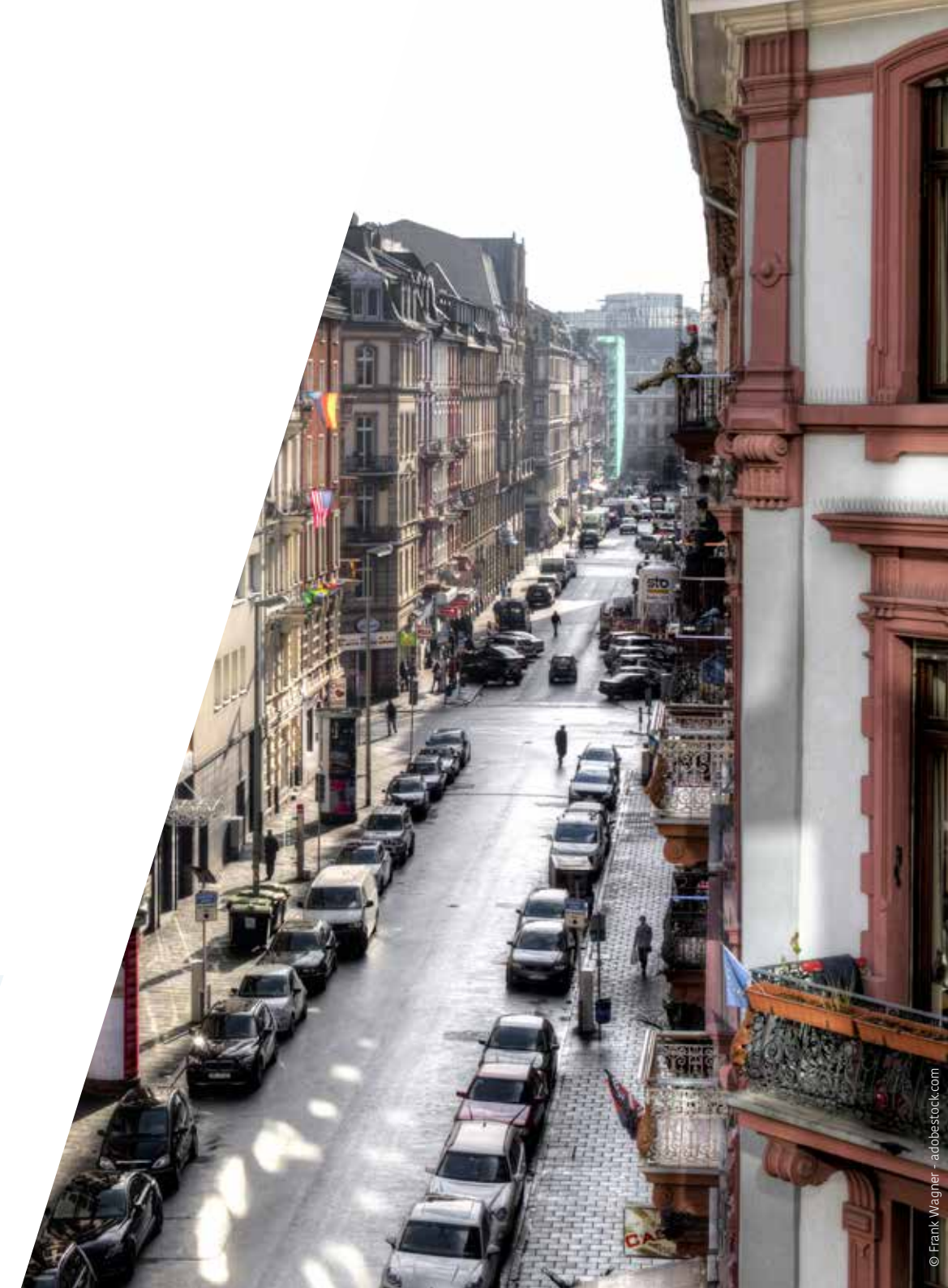
zu ihren Männern noch keinen Deutschkurs belegen. Innerhalb der Familie wird die Muttersprache gesprochen, deutschsprachige Kontakte gibt es kaum.

Die Familien haben meistens schon mehrere Unterbringungsmöglichkeiten durchlaufen und sind noch nicht Mieter einer eigenen Wohnung. Selbst wenn sie als Untermieter des Caritasverbandes in einer kirchlichen Wohnung leben, bleibt die Sorge um einen unbegrenzten Mietvertrag. Die Wohnung ist deshalb immer ein wichtiges Thema.

Familiäre Probleme müssen die Frauen meistens alleine bewerkstelligen. Nahe Familienangehörige und Freunde sind weit weg.

Viele Probleme ergeben sich durch die „Frauenrolle“ in ihren Herkunftsländern, da die Männer auch in Deutschland an den „alten“ Regeln festhalten wollen (Beispiel: Anzahl der Kinder u.a.). Die Frauen finden bei uns eine Ansprechpartnerin für ihre Nöte und lernen voneinander.

**Ingrid Noll und Elke A.**  
Dompfarrei, 20. Januar 2020







# EMPFEHLUNGEN & KRITERIEN

## FÜR DIE VERMIETUNG VON KIRCHLICHEN WOHNUNGEN

Die katholische Kirche in Frankfurt ist im Besitz von vielen Immobilien wie Kirchen, Pfarr- und Gemeindehäuser sowie Wohnungen. Diese Liegenschaften befinden sich oft schon langjährig in kirchlichem Eigentum oder wurden der katholischen Kirche vererbt, um im Sinne der Erblasser Gutes zu tun.

Die Gebäude und Wohnungen werden in unterschiedlichster Weise genutzt, bewirtschaftet oder längerfristig vermietet. Einige Pfarreien haben sich Gedanken über Kriterien zur Wohnraumvergabe gemacht, bei anderen wird die Vergabe spontan entschieden. Wir werben mit diesem Leitfaden für eine an klaren Kriterien orientierte Vergabe von Wohnraum. Dies dient der Absicherung der Entscheidung von Verwaltungsräten und erhöht die Transparenz gegenüber der Pfarrei und gegenüber Außenstehenden. Die Vergabe von Wohnraum entgeht damit auch dem Vorwurf der „Vetternwirtschaft“. Natürlich kann und soll es auch immer Ausnahmen geben, diese müssen dann aber gut begründet sein.

Mit den Mieteinnahmen muss vielerorts die wirtschaftliche Zukunft der Pfarreien gesichert werden. Deshalb kann es auch bei sozialer Vermietung



nicht darum gehen, Wohnungen „unter Preis“ zu vergeben. Sollte dies im Ausnahmefall einmal nötig sein, kann auch ein Ausgleich der verloren gegangenen Miete durch den Sozialetat der Pfarrei überlegt werden.

Die nachfolgenden Empfehlungen und Kriterien zur Vermietung von Wohnraum versuchen sowohl die Vermietung nach sozialen Kriterien als auch die Erwirtschaftung notwendiger Einnahmen zusammen zu bringen. Interessierten Verwaltungs- und Pfarrgemeinderäten sowie Pastoralteams in den verschiedenen Gemeinden möchten wir so für die Thematik sensibilisieren und eine Orientierungshilfe geben. Wir freuen uns auch, wenn sie zu Diskussionen in den Pastoralteams und synodalen Gremien anregen.

- Leerstände von Gebäuden und Wohnungen sollten vermieden werden. Dies erfordert eine zügige Renovierung/Sanierung; gegebenenfalls sollte über eine temporäre Zwischen-nutzung/-vermietung nachgedacht werden. (siehe Seite 27)
- Bei der Vermietung der Wohnungen sollte darauf geachtet werden, dass die Miethöhe eines neuen und bestehenden Mietverhältnisses der ortsüblichen Vergleichsmiete entspricht bzw. diese nicht übersteigt. Die örtliche Vergleichsmiete ergibt sich nach angemessener Einordnung der jeweiligen Wohnung in den geltenden qualifizierten Frankfurter Mietspiegel des Magistrats der Stadt Frankfurt am Main.
- Die ortsübliche Vergleichsmiete sollte bei sozial benachteiligten Personengruppen unterschritten und auf Mieterhöhungen ganz oder teilweise verzichtet werden. Richtschnur hierfür sollten die vom Jugend- und Sozialamt der Stadt Frankfurt und dem Jobcenter als angemessen anzuerkennenden Mieten nach dem SGB II/SGB XII (siehe Seite 33) sein.
- Die Größe der Wohnung und die Anzahl der Bewohner\*innen sollten in einem angemessenen Verhältnis zu einander stehen. (Beispiel: Große Wohnungen sind vornehmlich an Familien, kleine Wohnungen an Einzelpersonen zu vermieten). Orientierung gibt hier ebenfalls der Mietspiegel für die als angemessen anzuerkennenden Mieten.

- Der Bedarf für eigene kirchliche Mitarbeitende muss berücksichtigt werden. Bedürftige Familien, Alleinerziehende, Grundsicherungsbezieher\*innen und anerkannte Asylberechtigte sollten bei der Wohnungsvergabe ebenfalls bevorzugt berücksichtigt werden, soweit dies die Bewohner\*innenstruktur der Liegenschaft zulässt. Es sollte auf eine heterogene Mieterstruktur im Haus geachtet werden, d.h. junge und alte Menschen, deutsche und ausländische Mieter sowie berufstätige, arbeitslose und im Ruhestand befindliche Personen werden gleichermaßen berücksichtigt. Ziel ist, dass sich eine gute Hausgemeinschaft entwickeln kann.
- In jeder vermieteten kirchlichen Liegenschaft sollte wenigstens temporär eine Flüchtlingsfamilie eine Wohnung erhalten können. Die Wohnraumhilfe des Caritasverbands Frankfurt e.V. bietet hierzu ein spezielles Angebot an.
- Um Mietern, insbesondere Familien, mit kleinerem und mittlerem Einkommen das Wohnen in der Großstadt weiterhin zu ermöglichen, sollte in Einzelfällen bei der Neuvermietung (erstmalige Vermietung eines Neubaus oder eines grundsanierten Wohnraumes) die Miethöhe auch deutlich unter dem relevanten Mietspiegelwert (bis zu 20% darunter) liegen können. Dabei muss die Bedürftigkeit außer bei Wohngeldbezug in Abständen von drei Jahren nachgewiesen werden. Bei Anschlussvermietungen (Mieterwechsel) sollte bei der Festsetzung der Miethöhe die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Mieter Berücksichtigung finden, wobei die gesetzlichen Vorgaben beachtet werden müssen und einzuhalten sind.

**Pia Arnold-Rammé/Heinz Klieber**  
Frankfurt, Juli 2020





# MÖGLICHKEITEN DER WOHNRAUMHILFE

BESCHREIBUNG DES CARITASVERBANDES FRANKFURT

Gemäß § 558 d BGB erstellt der Magistrat der Stadt Frankfurt am Main mithilfe einer Mietspiegelkommission alle zwei Jahre einen qualifizierten Mietspiegel. Der aktuell geltende Mietspiegel hat eine Gültigkeit bis 31.05.2020. Der Mietspiegelkommission gehören Haus-, Grund- und Wohnungseigentümerversammlungen, Wohnungswirtschaftsvertreter wie auch Mieterschutz- und Mieterberatungsvereine gleichermaßen an. Dieser qualifizierte Mietspiegel wird nach einer repräsentativen Stichprobe nicht preisgebundener Wohnungen sowie nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt. Der Mietspiegel ist eine amtliche Auskunft über das allgemeine Mietpreisgefüge für das Gebiet der Stadt Frankfurt am Main. Für den Frankfurter Mietspiegel als qualifiziertem Mietspiegel wird gesetzlich vermutet, dass die in ihm genannten Mietentgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben. Mieterhöhungsverlangen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete sind möglich, jedoch dem Mieter anhand des Mietspiegels gem. § 126 b BGB schriftlich zu begründen. Das Angebot an freien Wohnungen insgesamt übersteigt die Nachfrage weiterhin deutlich. Dementsprechend überproportional hoch entwickeln sich die allge-



meinen Mieten im Vergleich zu anderen Regionen. Dem qualifizierten Mietspiegel liegen u.a. nicht die Mietentgelte von Sozialwohnungen, Studentenwohnheimen, möblierten Wohnungen und zwischen genutztem Wohnraum zugrunde. Die Entgelte nach dem in Frankfurt bestehenden Mietspiegel für als angemessen anzusehende Grundmieten im Sinne des SGB II und SGB XII sind gegenüber denen des qualifizierten Mietspiegels abgesenkt. Wohnungseigentümer orientieren sich aber in der Regel am allgemein gültigen Mietspiegel. Nach Auskunft des Amtes für Wohnungswesen fehlen zudem derzeit weiterhin ca. 10.000 Sozialwohnungen. Dementsprechend sind vor allem

- Grundsicherungsbezieher
- Erwerbslose Personen
- Familien und Haushalte mit niedrigem Einkommen und/oder Migrationshintergrund
- Wohnungssuchende mit negativen Schufaeinträgen
- Geflüchtete
- Wohnungslose Menschen

als Bedarfsgruppen auf dem Frankfurter Wohnungsmarkt besonders betroffen und benachteiligt. Für die vorgenannten Wohnungssuchenden ist es fast aussichtslos geworden, aus eigener Kraft überhaupt noch eine eigene Wohnung zu finden – weder auf dem öffentlich-geförderten, noch auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt! Der Caritasverband Frankfurt e.V. hat sich dieser Situation angenommen und in seiner Verantwortung Anfang 2016 die Wohnraumhilfe für Geflüchtete und Wohnungssuchende gegründet. In Kooperation mit Frankfurter katholischen Kirchengemeinden, Privatvermietern und Wohnungsbaugesellschaften werden leerstehende Räumlichkeiten und Wohnungen in Pfarr- und Gemeindehäusern bis zu ihrer Weiterverwendung zeitlich befristet angemietet und als Wohnraum zwischengenutzt. Die dort zugrunde gelegten Mietentgelte orientieren sich vornehmlich am sog. Mietspiegel für Grundsicherungsbezieher.

Es ist empfehlenswert, dass sich die Mieten am Preisniveau sowie an der Fortentwicklung dieses Mietspiegels orientieren, der anders als oftmals angenommen objektbezogen für Frankfurter Verhältnisse durchaus sehr interessant sein kann. Dies hat den Vorteil, dass die Mieten einerseits in bestimmten Zeitabständen (2-4 Jahre) regelmäßig steigen können. Der Abstand zu den Mietentgelten des qualifizierten Mietspiegels bleibt andererseits jedoch ganz bewusst erhalten, weil es sich um bezahlbare und soziale Mieten handeln soll und muss, denn nur so kann gewährleistet werden, dass diese

- vom Jobcenter oder Sozialamt übernommen werden,
- Grundsicherungsbezieher und Haushalte mit niedrigem Einkommen auch in geeigneten Wohnraum vermittelt werden.

#### **Die Schaffung solcher Wohnmöglichkeiten hat für alle beteiligten Akteure Vorteile:**

1. Die Kirchengemeinden können ihre Liegenschaften an den Caritasverband zeitlich solange zwischenvermieten, bis sie selbst geklärt haben, ob und wie die betreffenden Immobilien einer langfristigen Nutzung zugeführt werden.
2. Für die Dauer der Zwischenvermietung erhalten die Kirchengemeinden vom Caritasverband eine angemessene und regelmäßig gesicherte Miete.
3. Das Vermietungsrisiko im Bereich des temporären Wohnraums liegt nicht bei den Vermietern.
4. Der Caritasverband kann am Wohnungsmarkt benachteiligte Wohnungssuchende auf Basis eines zeitlich befristeten Nutzervertrags passgenau mit Wohnraum versorgen. Die Interessen der Eigentümer werden bei der Belegung berücksichtigt bzw. werden sie am Belegungsverfahren so weit wie möglich mitbeteiligt.



5. Die Wohnungsnutzer werden sozialpädagogisch begleitet, um sie bei der Integration (im Wohnumfeld) aktiv zu unterstützen. Bei bestehenden, weitergehenden Problemen können Facheinrichtungen des Caritasverbands hinzugezogen werden.
6. Die Eigentümer lernen die Wohnungsnutzer kennen und können eigene Erfahrungen mit ihnen sammeln.
7. Im Falle der langfristigen Weiternutzung als Wohnraum (dauerhaft zu vermietender Wohnraum) sollte die Möglichkeit des Mietvertragstransfers vom Caritasverband Frankfurt e.V. auf die Wohnungsnutzer geprüft werden, wenn
  - sie sich in ihrem Wohnumfeld gut eingelebt haben,
  - sie positive Lebensperspektiven entwickelt haben,
  - sie eigenverantwortlich eine Wohnung anmieten und halten können und
  - die Eigentümer insgesamt sehr gute Erfahrungen mit ihnen machen (aus Wohnungsnutzern werden echte Mieter).
8. Übergeleitete Wohnungsnutzer können im Bedarfsfall vom Caritasverband nach- oder weiter betreut werden (bspw. Beratung, nachgehende Hilfen oder Betreutes Wohnen).

Das aufgezeigte Stufenmodell ist in sich durchlässig und bietet unterschiedliche Möglichkeiten der Wohnungsanmietung – von der zeitlich befristeten, über eine dauerhafte Wohnungsanmietung, bis hin zum Transfers des Mietvertrags auf die Wohnungsnutzer. Dies ist sehr sinnvoll und förderlich, da zum einen bedarfsgerecht in Wohnraum vermittelt werden kann und zum anderen i.S. einer nachhaltigen Integration Wohnraum für benachteiligte Personengruppen langfristig gesichert wird.

In den einzelnen Stufen gibt es seitens der beteiligten Kirchengemeinden inzwischen gelungene Praxisbeispiele und Erfahrungen:

In der St. Markus Gemeinde in Frankfurt Nied bspw. befindet sich auf dem Kirchengelände in ehemaligen Gruppenräumen eine umgebaute Wohnung bereits in der 2. Anmietungsphase. Das bestehende Herbergskonzept wurde in Zusammenarbeit mit der Gemeinde weiter entwickelt zu einer Wohnunterkunft mit beruflich-gesellschaftlichem Integrations- und Perspektivansatz. Eine dafür in Frage kommende Familie wurde ausgewählt und zieht dort demnächst in die Wohnung ein.

Gemeinsam mit der Dompfarrei St. Bartholomäus ist es gelungen, einen Mietvertrag auf die Wohnungsnutzer zu übertragen, die sich in den vergangenen Jahren in überzeugender Weise integriert und bewährt haben und positive Lebensperspektiven entwickeln konnten. Der Caritasverband hat als Ersatz eine neue Wohnung erhalten. Diese An- und Vermietungspraxis soll Gemeinde bezogen weiter ausgebaut werden.

**Caritasverband Frankfurt**  
Mai 2020







# ÜBERSICHT GRUNDMIETEN

IM SINNE VON SGBII/SGBXII/AsylbLG IN FRANKFURT AM MAIN

HH-Größe (Personen)	Wohnungs- größe	Baualter / Sanierungsjahr					
		Bis 1918	1919 – 1948	1949 – 1977	1978 – 1994	1995 – 2009	Ab 2010
1	15,00 m <sup>2</sup>	255,- €	252,- €	255,- €	260,- €	266,- €	280,- €
	16,00 m <sup>2</sup>	262,- €	258,- €	262,- €	267,- €	273,- €	288,- €
	17,00 m <sup>2</sup>	268,- €	264,- €	268,- €	274,- €	280,- €	296,- €
	18,00 m <sup>2</sup>	275,- €	271,- €	275,- €	280,- €	288,- €	305,- €
	19,00 m <sup>2</sup>	281,- €	277,- €	281,- €	287,- €	295,- €	313,- €
	20,00 m <sup>2</sup>	288,- €	283,- €	288,- €	294,- €	302,- €	321,- €
	25,00 m <sup>2</sup>	320,- €	315,- €	320,- €	328,- €	338,- €	362,- €
	30,00 m <sup>2</sup>	353,- €	353,- €	346,- €	353,- €	362,- €	374,- €
	35,00 m <sup>2</sup>	385,- €	378,- €	385,- €	396,- €	411,- €	445,- €
	40,00 m <sup>2</sup>	418,- €	409,- €	418,- €	430,- €	447,- €	486,- €
	45,00 m <sup>2</sup>	450,- €	441,- €	450,- €	464,- €	482,- €	527,- €
	50,00 m <sup>2</sup>	484,- €	473,- €	484,- €	499,- €	519,- €	568,- €



HH-Größe (Personen)	Wohnungs- größe	Baualter / Sanierungsjahr					
		Bis 1918	1919 – 1948	1949 – 1977	1978 – 1994	1995 – 2009	Ab 2010
<b>2</b>	55,00 m²	516,- €	504,- €	516,- €	532,- €	555,- €	608,- €
	60,00 m²	548,- €	535,- €	548,- €	566,- €	591,- €	649,- €
<b>3</b>	65,00 m²	581,- €	567,- €	581,- €	601,- €	627,- €	691,- €
	70,00 m²	613,- €	599,- €	613,- €	634,- €	664,- €	732,- €
	75,00 m²	647,- €	630,- €	647,- €	669,- €	700,- €	773,- €
<b>4</b>	80,00 m²	679,- €	662,- €	679,- €	703,- €	736,- €	814,- €
	87,00 m²	711,- €	693,- €	711,- €	737,- €	773,- €	855,- €
<b>5</b>	88,00 m²	744,- €	725,- €	744,- €	771,- €	799,- €	896,- €
	99,00 m²	790,- €	756,- €	776,- €	805,- €	845,- €	937,- €
<b>6</b>	100,00 m²	836,- €	787,- €	809,- €	839,- €	881,- €	978,- €
	111,00 m²	881,- €	819,- €	842,- €	874,- €	917,- €	1.020,- €
<b>7</b>	112,00 m²	927,- €	850,- €	875,- €	908,- €	953,- €	1.059,- €
	123,00 m²	973,- €	882,- €	906,- €	941,- €	989,- €	1.101,- €

HH-Größe (Personen)	Wohnungs- größe	Baualter / Sanierungsjahr					
		Bis 1918	1919 – 1948	1949 – 1977	1978 – 1994	1995 – 2009	Ab 2010
<b>8</b>	124,00 m²	1.020,- €	914,- €	940,- €	976,- €	1.026,- €	1.142,- €
	135,00 m²	1.066,- €	945,- €	973,- €	1.010,- €	1.063,- €	1.184,- €
<b>9</b>	136,00 m²	1.112,- €	976,- €	1.005,- €	1.044,- €	1.097,- €	1.225,- €
	147,00 m²	1.157,- €	1.008,- €	1.038,- €	1.079,- €	1.134,- €	1.266,- €
<b>10</b>	148,00 m²	1.203,- €	1.040,- €	1.071,- €	1.113,- €	1.170,- €	1.306,- €
	159,00 m²	1.248,- €	1.072,- €	1.103,- €	1.147,- €	1.206,- €	1.347,- €

**Anmerkungen:**

Wenn ein Haus, vergleichbar einem Rohbau, vollständig saniert und modernisiert oder durch An- oder Umbau neuer Wohnraum geschaffen wurde, ist die Baualtersklasse auszuwählen, in der die Baumaßnahme erfolgte. Bei Wohnungsgrößen, die zwischen den angegebenen Werten liegen, sind Zwischenwerte zu bilden.





# ALTERNATIVE & INNOVATIVE WOHN- & ARBEITSFORMEN

## I. Was sind alternative und innovative Wohn- und Arbeitsformen?

### Gruppenprozess und gemeinsame Werte

Einzelpersonen, Paare, Familien, altersgemischt, bilden eine Gruppe, bevor ein Haus gebaut oder saniert wird und bezugsfertig ist. Das zukünftige Zusammenleben wird gemeinsam geplant. Ziele:

- alltägliche Kontakte gegen Vereinsamung
- gegenseitige Unterstützung
- Einsparen von Geld und Ressourcen durch gemeinschaftliche Nutzung von Dingen und Räumen
- Schonung der Umwelt durch ökologische Architektur und Haustechnik
- gemeinsame Freizeitaktivitäten
- gemeinsames Engagement im Stadtviertel



## Wohnformen

- **Einzelwohnungen:** abgeschlossene, voll ausgestattete Wohnungen für jede Partei
- **Wohncluster:** mehrere benachbarte Wohnungen teilen sich Wohnzimmer und Küche. Die einzelnen Wohnungen verfügen über ein eigenes Bad und eine Teeküche.
- **Wohngemeinschaft:** jede\*r Bewohner\*in hat 1-2 Zimmer. Wohnzimmer, Küche, Bad werden gemeinsam genutzt.

Für alle Wohnformen gilt: Es gibt mindestens einen größeren Gemeinschaftsraum, der als Wohnzimmer, für Gruppentreffen oder für öffentliche Veranstaltungen genutzt wird. Oft gibt es ein gemeinschaftlich genutztes Gästezimmer oder Appartement. Durch die gemeinschaftliche Nutzung von Räumen kann der private Wohnraum kleiner gehalten werden. Möglich ist auch für berufliche Zwecke die Einrichtung eines Büros oder von Praxisräumen, die sich mehrere Personen teilen (Co-Working-Space).

## Rechtsformen

### Eigentümermodelle

- **Wohngenossenschaft:** alle Bewohner\*innen halten als Genossenschaftsmitglieder Anteile am Gesamteigentum. Alle wichtigen Entscheidungen werden in der Mitgliederversammlung getroffen.
- **Miethäusersyndikat:** die Mitglieder gründen eine GmbH, die gemeinsam mit einer Dachorganisation Eigentümerin der Immobilie ist.
- **GmbH & Co KG:** alle Bewohner\*innen sind als Kommanditisten gemeinschaftlich Eigentümer der Immobilie

## Mietermodelle

- **Kooperation mit Wohnungsbaugenossenschaft:** die Wohngruppe wird Mitglied in einer größeren Wohnungsbaugenossenschaft. Diese plant gemeinsam mit der Gruppe das Wohngebäude und vermietet die Wohnungen und Gemeinschaftsräume an die Gruppenmitglieder. Bei Freiwerden einer Wohnung kann die Gruppe (in einem vereinbarten Zeitraum) über die Wiedervergabe entscheiden.
- **Kooperation mit institutionellem Bauträger** (Kirchengemeinde, Caritasverband, Gemeinnütziges Siedlungswerk ...): Wohngruppe und Bauträger planen gemeinsam. Der Bauträger wird Eigentümer der Immobilie und vermietet an die Gruppenmitglieder. Die Gruppe entscheidet, wer in die Wohnungen einzieht.

In Mietermodellen organisiert sich die Gruppe häufig als e.V.

Allen Modellen (außer der WEG) ist gemeinsam, dass es keinen Privatbesitz an einzelnen Wohnungen gibt und i.d.R. die Gruppe über die Vergabe der Wohnungen entscheidet. Dadurch wird Wohnraum der Immobilienspekulation entzogen.

## Soziale Faktoren

- **Mehrgenerationenwohnen:** es gibt reine Seniorenwohnprojekte, aber die meisten Gruppen streben eine Altersdurchmischung an.
- **Bezahlbares Wohnen:** die Finanzierung des Projekts soll so erfolgen, dass auch Menschen mit wenig Einkommen und Vermögen mitmachen können (in Frankfurt eine besondere Herausforderung!)
- **Barrierearmut:** das Haus wird so gestaltet, dass auch mobilitätseingeschränkte Menschen mitwohnen können.
- **Integrative Wohngruppen:** denkbar sind Häuser, in denen Menschen mit körperlichen und/oder geistigen Einschränkungen mit anderen zusammen wohnen.



- Pflege-/Dementen-WG: in speziellen Wohngemeinschaften können Pflegebedürftige und Demente von Fachkräften betreut werden.
- Bereicherung fürs Quartier: ein Haus für gemeinschaftliches Wohnen kann zum Treffpunkt für die Nachbarschaft werden und das soziale Klima im Viertel positiv beeinflussen.

### Anforderungen an die Architektur

- Zusammenhängender Wohnkörper
- Zentral gelegener, leicht erreichbarer Gemeinschaftsraum
- Flexible Grundrisse, die veränderten Bedürfnissen angepasst werden können
- Barrierefreiheit

### Ökologie

- Verwendung umweltverträglicher Baustoffe
- energiesparende Bauweise
- Nutzung von ÖPNV und gemeinschaftliche Nutzung von Fahrzeugen (Auto, E-Scooter, Lastenrad), dadurch Reduzierung der benötigten Stellflächen
- Gemeinschaftliche Nutzung von Elektrogeräten (Waschmaschine, Rasenmäher, Heimwerkergeräte usw.)
- Durch gemeinschaftliche Nutzung von Räumen wird der Flächenverbrauch reduziert.

## II. Wie geht Konzeptentwicklung?

### Themen der Konzeptentwicklung

Im Prozess der Gruppenfindung und Projektplanung werden folgende Punkte geklärt:

- Gemeinschaftliche Grundwerte und Ziele der Gruppe
- Personen, Gruppe und Prozessabläufe
- Zielsetzungen zu Standort und Gebäude
- Zielsetzungen zum Alltag der Hausgemeinschaft
- Auswirkung des Projektes auf Quartier und Stadt
- Finanzierung und Förderung
- Rechtsform und Verträge

## III. Wie funktioniert ein Konzeptverfahren?

### Ziele

- Vergabe von Liegenschaften (Grundstücken und Gebäuden) nicht an den Meistbietenden, sondern zum Festpreis an die Gruppe mit dem besten Konzept
- Kostenstabiles Wohnen für die Mitte der Gesellschaft mit sozialer Komponente für den ärmeren Teil der Gesellschaft – z.B. gemeinschaftliche Wohnprojekte mit ca. 30% Anteil für geförderte Wohnungen
- Absicherung gemeinwohlorientierter Konzepte mittels Rechtsform (Genossenschaft, Mietshäuser Syndikat, GmbH & Co. KG)





- Innovations-Förderung auf sozialer-, ökologischer- und architektonischer Ebene.
- Antwort auf sich verändernde Lebensmodelle, Wohnbiographien, Diskriminierung von großen Familien und gesellschaftlicher Randgruppen, Verbindung von Wohnen und Arbeiten

#### Ablauf

1. Der Anbieter der Liegenschaft veröffentlicht eine Ausschreibung, die relevante Informationen enthält: Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Rahmenbedingungen, Kaufpreis/ Erbpachtzins. (Zusammenarbeit mit städtischen Planungsämtern, um Sonderlösungen für Liegenschaften der Kirchengemeinden - Gemeinbedarf - zu erwirken.)
2. Die Ausschreibung wird in geeigneter Weise (z.B. über die Stadtkirche, über das Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen) interessierten Gruppen bekannt gemacht.
3. In einer Auftaktveranstaltung wird die Liegenschaft vorgestellt, für eine Zeit von 3 Monaten ausgeschrieben, in der die Gruppen Ihre Bewerbung erarbeiten.
4. Ein Vergabegremium (VRK, PGR, externe Fachleute) wird konstituiert.
5. Nach Bewerbungsschluss wird aus den eingegangenen Bewerbungen anhand der vorgegebenen Kriterien (s.u.) die Gruppe mit dem besten Konzept ausgewählt.
6. In einem Vorvertrag werden Meilensteine zur Umsetzung des Projekts vereinbart.  
Kriterien zur Beurteilung der Bewerbungen:
  - Plausibilität und Gesamteindruck des Konzepts
  - Zusammensetzung und Beständigkeit der Gruppe / gemeinschaftliche Aspekte
  - Innovative bauliche und soziale Aspekte (städte-/ baulich, gemeinschaftlich, alters-/ pflegegerecht, ...)
  - Einfluss des Projektes aufs Quartier
  - Rechtsform zur langfristigen Sicherung der Projektziele
  - Sicherung bezahlbarer Wohnkosten inklusive Anteil an gefördertem Wohnraum

- Realisierbarkeit, Finanzierbarkeit, Umsetzungsreife
- Kooperationspartner, interne und externe Experten
- Standort, Flächenbedarf und Gemeinschaftsflächen

#### IV. Die Kooperation von Kirchengemeinden mit Wohnprojektgruppen. Wie können Kirchengemeinden davon profitieren?

##### Vorschläge zur Zielformulierung für Pfarreien

Was wollen wir mit der Vergabe einer Immobilie an eine Wohngruppe erreichen?

- Zuverlässige, langfristige Käufer / Erbpächter / Mieter gewinnen.
- (Falls nur Teile eines Gemeindezentrums abgegeben werden:) Einen Nachbarn / Mitnutzer gewinnen, mit dem man gut kooperieren und Vereinbarungen treffen kann.
- (Falls Gebäudeteile weiter durch die Gemeinde genutzt werden sollen:) Bewohner\*innen haben, die sich mit um die Gebäude und Außenanlagen kümmern (und vielleicht sogar Hausmeisteraufgaben übernehmen).
- Menschen haben, die für neues Leben in einer Gemeinde sorgen
  - durch ihre Präsenz
  - durch neue Angebote (in Gemeinderäumen)
  - durch Engagement im Quartier
- Imagegewinn: „Wir schaffen bezahlbaren Wohnraum“  
„Wir unterstützen gemeinschaftliche Lebensmodelle“

Für die Projektgruppe  
„Bauen und Wohnen in der Stadtkirche“:  
Robert Seither, Andreas Straninger,  
Burkhard Cramer

Frankfurt am Main den 03.02.2020





# LETTER OF INTENT

In der Pfarrei St. Josef, Frankfurt, ist geplant ein leerstehendes Gebäude (ehemaliges Oratorium St. Michael) an ein generationenübergreifendes Wohnprojekt („geMAINsam – gemeinschaftlich Wohnen in Frankfurt e. V.“) zu vergeben. In diesem Zusammenhang wurde von dem Pfarrer der Pfarrei, Markus Schmidt, und dem Stadtdekan, Johannes zu Eltz, folgender Brief an die Stadt Frankfurt als „Letter of Intent“/ Absichtserklärung verfasst. Da er sehr gut deutlich macht, wie ein Miteinander von solchen Wohnprojekten und einer Pfarrei aussehen kann, haben wir ihn in diesen Leitfaden aufgenommen.

Das Bistum Limburg und die Katholische Stadtkirche Frankfurt entwickeln im Rahmen der „Kirchlichen Immobilien Strategie“ (KIS) und der „Wohnraumoffensive als sozialer Impuls der Kirchenentwicklung“ eine innovative Strategie zur zukünftigen Nutzung kirchlicher Immobilien. Damit wird dem gesellschaftlichen Wandel und dessen Auswirkungen auf die Katholische Kirche Rechnung getragen. Ein insbesondere in Frankfurt eingeschlagener Weg verfolgt das Ziel, Kirche zu öffnen für Menschen und Gruppen, die zwar nicht alle katholisch verortet sein müssen, die aber Gemeindeleben und kirchliches Engagement in den unterschiedlichsten Bereichen durch ihre Teilhabe bereichern und inspirieren.



Ein Modellprojekt soll zusammen mit dem seit langen Jahren bestehenden generationenübergreifenden Wohnprojekt „geMAINSam – gemeinschaftlich Wohnen in Frankfurt e. V.“ (geMAINSam) entwickelt werden. Das Gebäude des ehemaligen Oratoriums des hl. Philipp Neri in der Gellertstraße 37 ist aus Sicht beider Partner dafür gut geeignet. Einerseits werden die zukünftigen Bewohner durch ihr gemeinschaftliches Leben in zeitgemäßer Form einen wichtigen Aspekt katholischer Tradition realisieren, wie ihn zuvor über viele Jahrzehnte die Priestergemeinschaft des Oratoriums gelebt hat. Andererseits werden die Mitglieder des Vereins mit ihrem kirchlichen und sozialen Engagement in Kirchengemeinde und Stadtgesellschaft hinein wirken.

Für dieses Engagement bringen die Mitglieder von „geMAINSam“ vielfältige Qualifikationen und Erfahrungen mit. Sie sind bereits engagiert in Kirche (Leitung von Gottesdiensten, Eine-Welt-Arbeit, Ortsausschuss, Pfarrgemeinderat, Seelsorge, Flüchtlingsarbeit, Meditationsangebote, Ratschlag Wohnen der Stadtkirche), in der Stadtteil- und Quartiersarbeit (Bunter Tisch Höchst, Gesundheitsförderung) sowie in beratender und begleitender Funktion (Trauerbegleitung, Traumabewältigung, Hospizarbeit).

Im Bereich der Pfarrei Sankt Josef bestehen zahlreiche Anknüpfungspunkte für ein entsprechendes Engagement, wie etwa das Trauerzentrum Sankt Michael, das Zentrum für christliche Meditation und Spiritualität Heilig Kreuz, der Weltladen Bornheim und verschiedene sozialpastorale Angebote in Kooperation mit dem Caritasverband.

**Dr. Johannes zu Eltz, Stadtdekan**  
**Markus Schmidt, Pfarrer der Pfarrei St. Josef**  
Frankfurt/Main im März 2020

#### **Impressum:**

Herausgegeben von der Projektgruppe Bauen und Wohnen

c/o Pia Arnold-Rammé, Referentin für Sozialpastoral  
in der Fachstelle für katholische Stadtkirchenarbeit,  
Haus am Dom, Domplatz 3,  
60389 Frankfurt

E-Mail: [sozialpastoral@stadtkirche-ffm.de](mailto:sozialpastoral@stadtkirche-ffm.de)

Heinz Klieber, Leiter der Wohnraumhilfe des Caritasverbandes  
Frankfurt e.V., Hühnerweg 24, 60599 Frankfurt

E-Mail: [heinz.klieber@cariats-frankfurt.de](mailto:heinz.klieber@cariats-frankfurt.de)



Satz & Gestaltung: Annika Steininger, [www.grafik-aartelier.de](http://www.grafik-aartelier.de)

Auflagenhöhe: XX Exemplare

Druck: [www.wir-machen-druck.de](http://www.wir-machen-druck.de)

September 2020



