

18. Wohnprojektetag NRW, 3. Sept. 2021, Gelsenkirchen

Wohnprojekte in Kooperation mit Investor*innen

Arbeitsgruppe B
Gestaltung der Kooperation

Wilhelm Schwedes

Investor-Modell, bei LiB e.V. umgesetzt



Beginn der Kooperation
Nov. 2012



Einzug
Aug. 2017

Haben die Rechtsform „gemeinnütziger Verein“ gewählt
→: müssen gemeinnütziges und eigennütziges Handeln voneinander trennen

Verein
gemeinnützig



Hausgemeinschaft
eigennützig



Wohnprojekte in Kooperation mit Investor*innen
Wilhelm Schwedes, WPT NRW 3.9.21

Warum Verein ↔ Hausgemeinschaft?

- Vorteile:

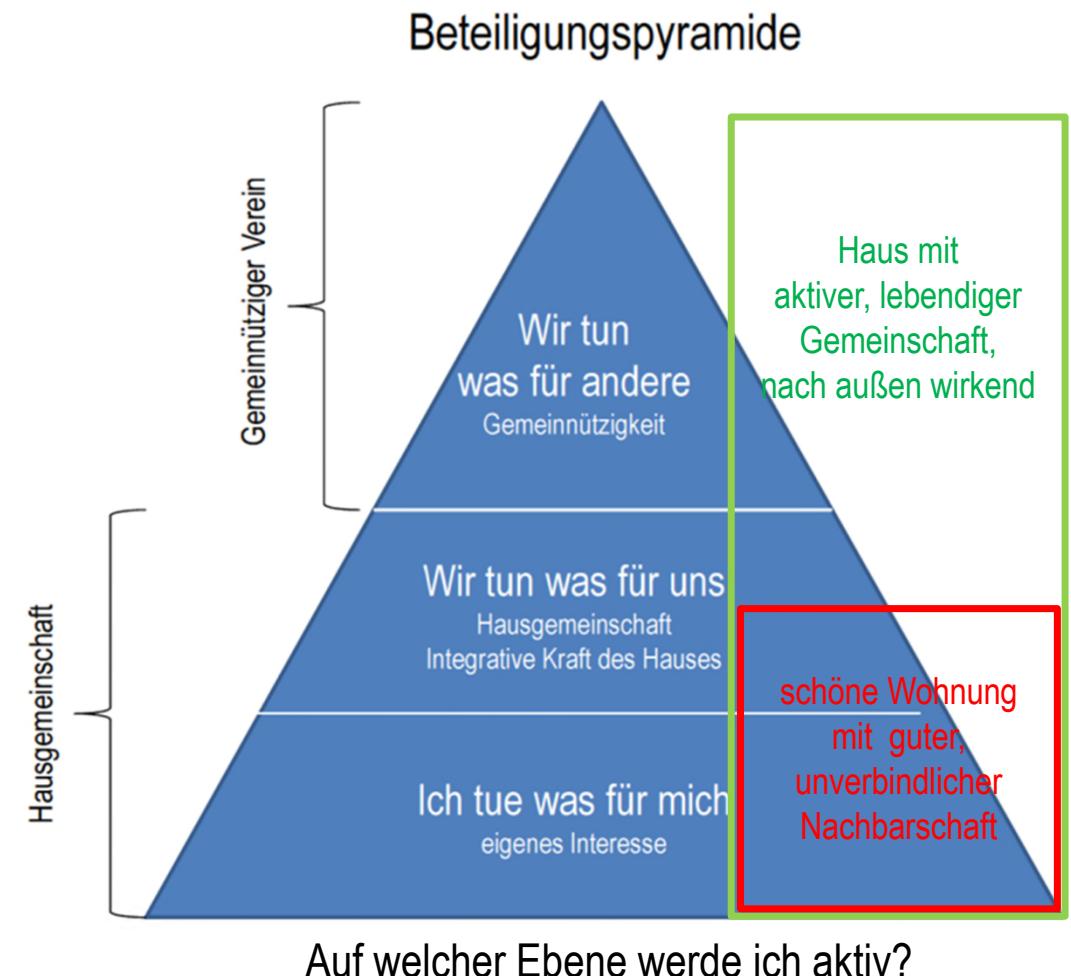
- Arbeitsaufteilung
- von Kompetenzen breit aufgestellte Arbeitsebene
- Klare Trennung von
 - gemeinnützigem Handeln des Vereins und
 - eigennützigem Handeln der Hausgemeinschaft

- Bedingungen:

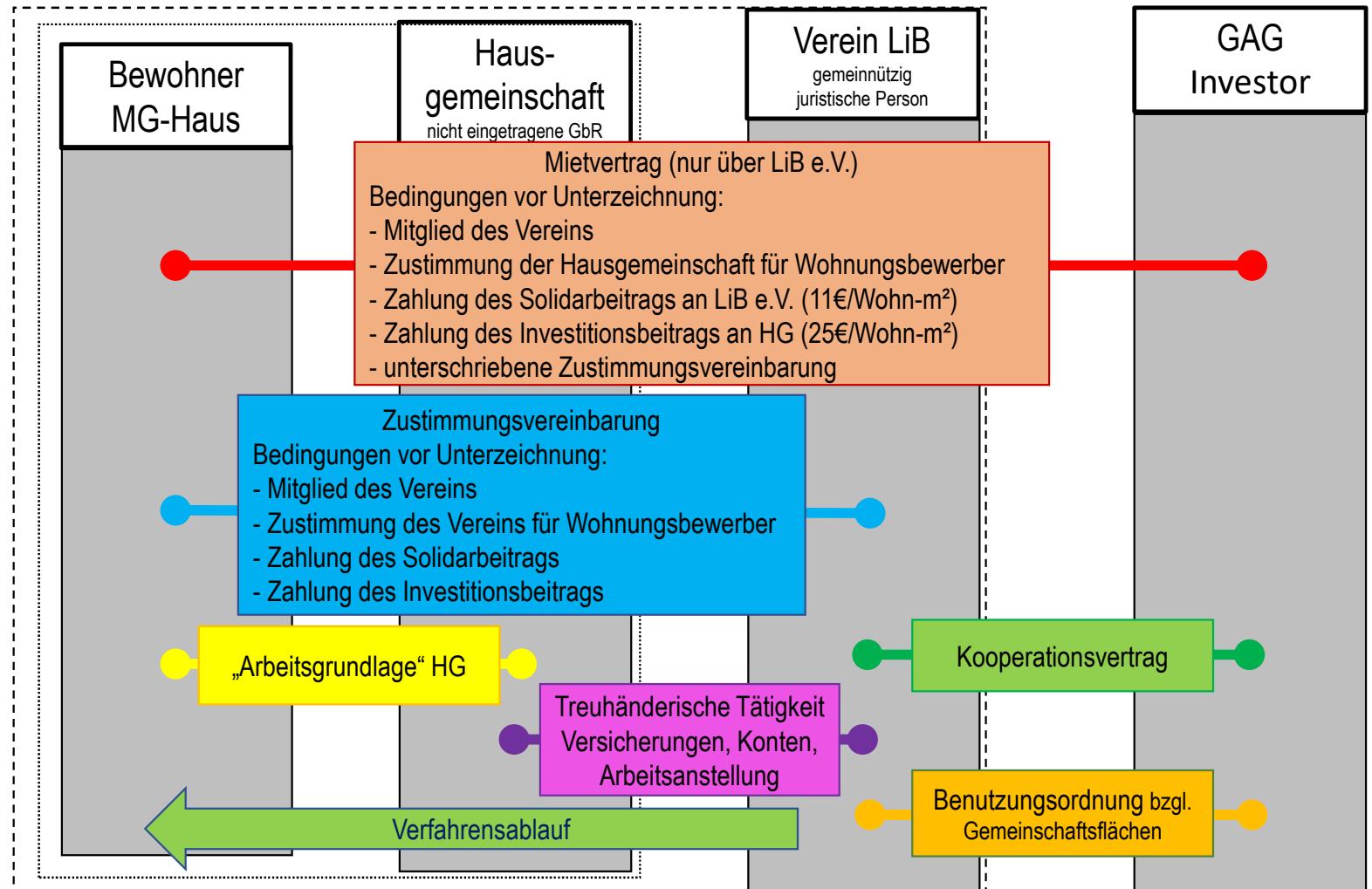
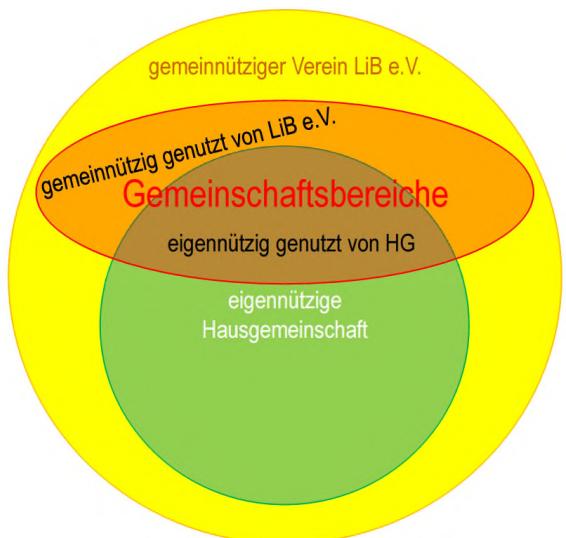
- genug kompetentes Personal
- möglicherweise mehr Reibungsverluste
- Absprache über Aufgaben des Vereins und der Hausgemeinschaft, klare Trennung der Kompetenzen
- Vertrauensvolle Zusammenarbeit der beiden Führungsgremien
- Verein, als juristische Person, übernimmt treuhänderische Tätigkeit für die Hausgemeinschaft

- Probleme:

- Der eine fühlt sich von anderen dominiert
- Keine gleichen Interessen
- Abnahme des Engagements nach Einzug



Verträge, Vereinbarungen



Alle Papiere, auch den einzelnen betreffend, werden über den Vorstand an die GAG geleitet!

Wohnprojekte in Kooperation mit Investor*innen

Wilhelm Schwedes, WPT NRW 3.9.21

Verträge, Vereinbarungen (Lebensräume in Balance e.V.)

Zum Vertragen sind Verträge notwendig, klare Vereinbarungen schaffen Verbindlichkeit und dies ist Voraussetzung für ein wertschätzendes Miteinander

- **Vereinssatzung:**
gemeinnütz. Zwecke: Altenhilfe, Bildung u. Erziehung / Aufnahme, Ausschluss von Mitgliedern – allen bekannt
- **Geschäftsordnung des Vereins:**
Beitagsordnung
- **Kooperationsvertrag zw. Investor (GAG) u. Verein:**
Auswahl der Bewohner durch Verein (auch bei Zweitvermietung?), Wohnungsmix
- **Zustimmungsvereinbarung zw. Bewohner u. Verein:**
Leitbild, Hausfrieden, Zahlungen für Ausstattung u. Werterhaltung der Gemeinschaftsbereiche (Unterzeichnung vor Mietvertrag)
- **Verfahrensablauf:**
Aufnahme in Verein, Aufnahme in Hausgemeinschaft, Warteliste
- **Benutzungsordnung zw. Investor (GAG) u. Verein für die Gemeinschaftsflächen:**
Verein ist für diesbzgl. Koordination verantwortlich; stellt Gebührenordnung auf
- **Mietvertrag zw. Investor (GAG) u. Bewohner:**
nur über Verein u. mit Zustimmung des Vereins abzuschließen; bei Zweit-Belegung schwierig!
enthält Präambel, die den Hausfrieden der gemeinschaftlichen Wohnform festlegt / enthält Benutzungsordnung
- **Arbeitsgrundlage der Hausgemeinschaft:**
stimmberechtigt: Mietnehmer, die auch Mitglied im Verein LiB sind / Aufnahme neuer Bewohner / Zahlungen vor Mietvertrag



Kritische Punkte bei Investoren-Modell

- **Kulturclash**
das Aufeinanderprallen bestimmter kultureller Besonderheiten, Einstellungen o. Ä. und dadurch bedingte Missverständnisse oder Konflikte
- **Ehrenamtliche Projektgruppe: Augenhöhe mit kommunaler Verwaltung, dem Investor erarbeiten**
- **Nachvermietung, Gefahr des Dammbruchs in Bewohnerstruktur**
Gefahr: es gibt neue Bewohner, die unter abgeschwächten Bedingungen (ohne finanziellen Beitrag an Gemeinschaft) einziehen
- **Gemeinschaftsbereiche: Infrastruktur- vs. Gemeinschaftsraum**
Gemeinschaftsbereiche sollten in der Verantwortung der Wohnprojektgruppe stehen
- **Begrenzte Sozialbindung**
beeinflusst die Nachhaltigkeit des Projekts
- **Dominierendes Mietrecht**
(Einzelmietvertrag mit jedem Bewohner oder Projektgruppe ist Generalmieter und untervermietet)
- **Homogenität der Bewohnergruppe**
Mietvertrag ermöglicht weiteres Wohnen, trotz Rückzugs aus allen gemeinschaftlichen Vereinbarungen
- **Motivation / Denken / Handeln von Investor ↔ Projektgruppe**
Welche gemeinsame Basis verbindet beide Partner? Bleibt diese auch nach Einzug in das Haus bestehen?
- **Wohnraumförderbestimmungen berücksichtigen zu wenig die speziellen Belange von Wohnprojekten**
Absicherung der Nachhaltigkeit
- **Sozialer Investor, der Wohnungen im Bestand hält**
Wohnprojekt-Immobilie ist kein Objekt der Profitmaximierung, sondern wichtiger Teil gemeinschaftsorientierter Quartiere

Knackpunkte, die bei der Projektentwicklung zu beachten sind

(betrifft Investormodell)

- Komplexes Vorhaben, jedes Projekt ist anders
- Langwieriger Prozess über mehrere Jahre (typ. 10 Jahre)
- Nur getragen durch Eigeninitiative (**stabile Kerngruppe**)
- Schaffen einer stabilen Basis durch **klare, verbindliche Vereinbarungen**
- **Gemeinschaftsbildung** ist ein Zusammentreffen von Individuen; **Vertrauensbildung benötigt Zeit**
nicht Wunsch nach Gemeinschaft sondern Bereitschaft, sich zu zeigen, sich aktiv u. verbindlich einzubringen, stellen die Basis für gemeinschaftliches Miteinander dar
- Reifen von Entscheidungen benötigt viel Zeit
- **Gefahr durch größer werdende Gruppe:**
Verlassen der vereinbarten Richtung / Beschlossene Vereinbarungen werden in Frage gestellt
- Unklare, inkompetente Kooperationspartner
- Menschen aus unterschiedlichen Berufsfeldern müssen der Projektgruppe zusammenkommen
- **Verknüpfung von Sozialem und tatkräftigem Handeln** (Entscheidungen treffen!)
- Nur **zweigleisige Aktivitäten** führen zum Erfolg:
Gemeinschaftsbildung parallel zur (noch besser vor) - Planung des Gebäudes und Gemeinschaftsflächen
- **Die Kosten sind höher als bei individuellem Wohnen**
Kosten für Ausstattung der Gemeinschaftsflächen; Jobcenter übernimmt nicht diese Kosten -- sind gemeinschaftliche Wohnformen ein Mittelstandsmode?
- **Hausfrieden im Wohnprojekt;** dieser sollte im **Mietvertrag** festgeschrieben werden (Präambel)
- **Die meisten jungen Leute u. Familien kommen erst ganz zum Schluss**
wegen kurzer Kennenlernphase genau aufpassen, ob sie zum Projekt passen



Ausblick, Wunsch, Zukunftsperspektiven → Vision

was stärkt gemeinschaftliche Wohnformen, auch Investor-Modelle?

- **Wohnprojektinitiativen** sind **vernetzt**, um mit „einer Stimme“ in Gesellschaft, Politik und Verwaltung aufzutreten
- Wohnprojekte in Planung sind **in ein Netzwerk** (bereits bestehender) **eingebunden**
- Politik und Verwaltung kennen den **Mehrwert existierender Wohnprojekte**
- Ein übergeordnetes Wohnprojekte-Netzwerk stellt **Ressourcenpool** zur Verfügung
- **Inklusive Wohnformen** finden gleichberechtigt Platz
- Nachhaltiges, **gemeinwohlorientiertes Wirken** zählt mehr als kurzfristige Profitoptimierung
- **Betriebskosten** minimierende Maßnahmen werden mit Blick auf die **Nachhaltigkeit** durchgeführt
- **Wohnen** wird wieder als **gemeinnützig** anerkannt
- **Kommunale Hand** besitzt **Wohnungsbauunternehmen**
- Da **Boden** nicht vermehrbar ist, darf er nicht der **Spekulation** unterliegen

Visionär denken, unsere Stärken zeigen, Motivation nicht von kurzfristigen Zielen abhängig machen



Notwendig für Realisierung
aber leider nicht hinreichend:



**stabile, arbeitsfähige Kerngruppe
kommunikations-, konflikt- u. krisenfähig**