

**18. Wohnprojekttag 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



# 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:

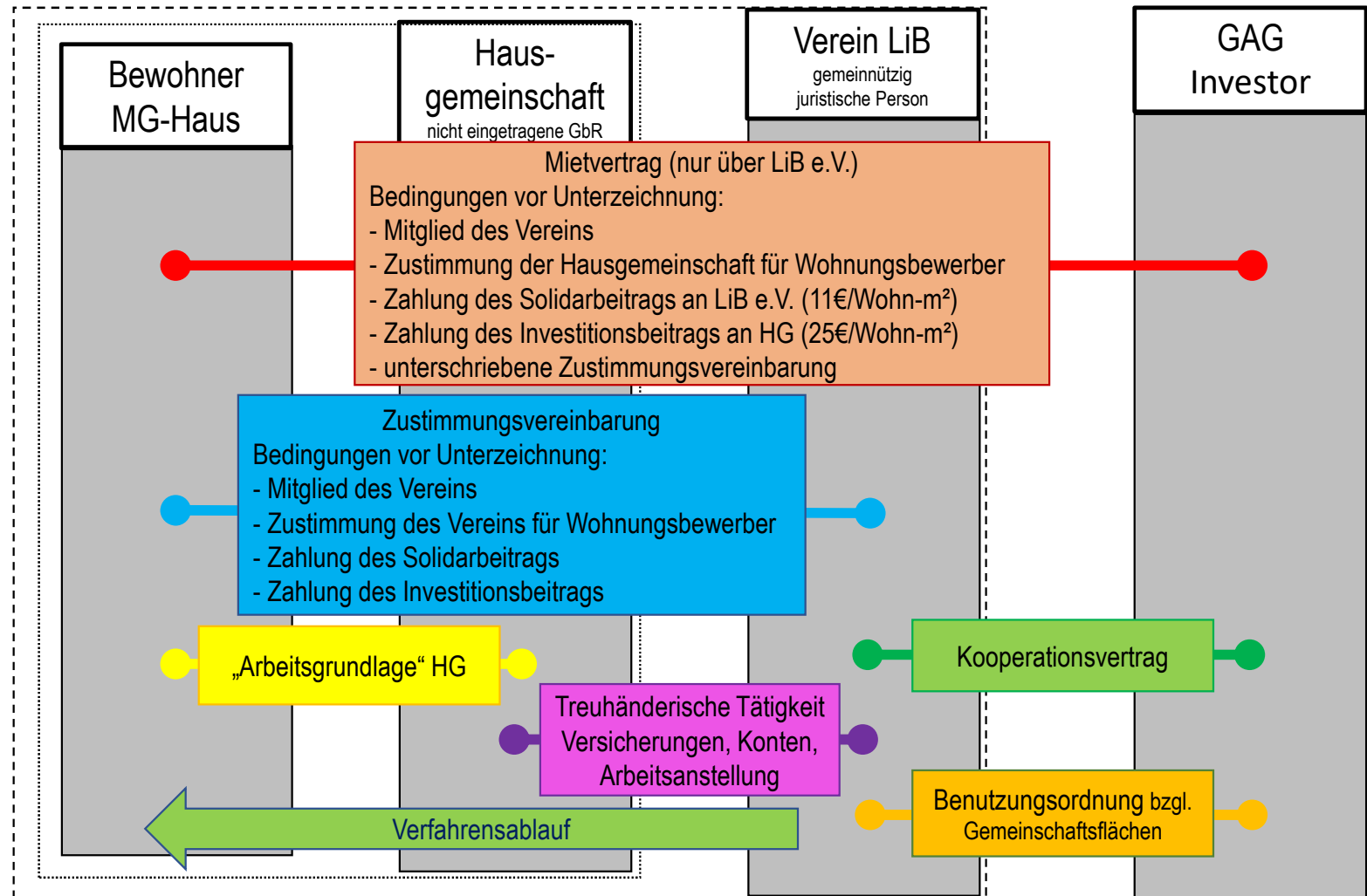
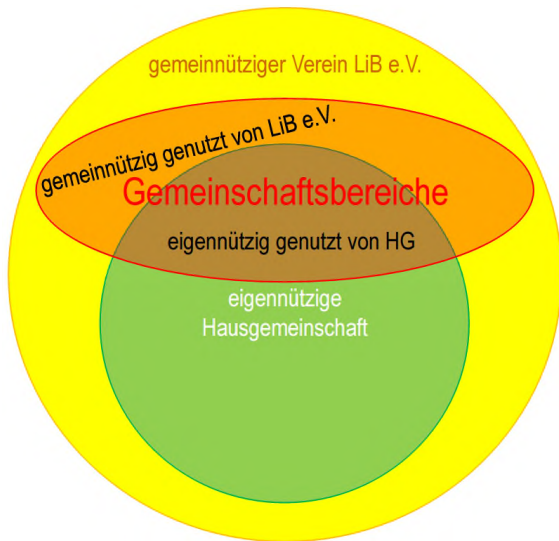
- Der eine fühlt sich von anderen dominiert
- Keine gleichen Interessen
- Abnahme des Engagements nach Einzug

## Beteiligungspyramide



Auf welcher Ebene werde ich aktiv?

# 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

- **Vereinsatzung:**  
gemeinnütz. Zwecke: Altenhilfe, Bildung u. Erziehung / Aufnahme, Ausschluss von Mitgliedern – allen bekannt
- **Geschäftsordnung** des Vereins:  
Beitragsordnung
- **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: Mieter, 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 Dammbrochs 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 Mittelstandsmodell?
- **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**