

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

Wohnprojekte in Kooperation mit Investor*innen

Wilhelm Schwedes

Mitgründer	Mehrgenerationen-Wohnhaus „Lebensräume in Balance e.V.“
Mitglied	Runder Tisch gemeinschaftlicher Wohnformen Köln
Mitglied	Mehr als Wohnen Pakt Köln
Kooperation	Neues Wohnen im Alter e.V. Köln



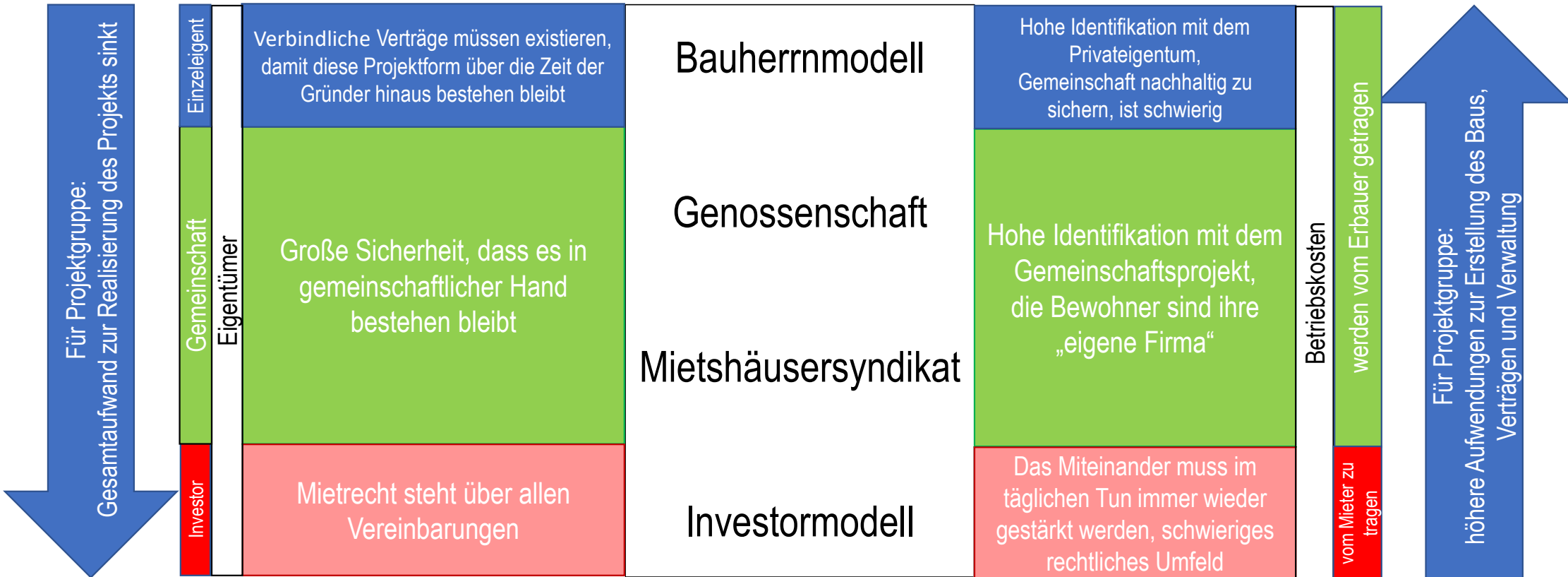
Inhalt:

- Abgrenzung zu anderen „Modellen“ des gemeinschaftlichen Wohnens
- (Un)gleiche Partner beim Investor-Modell?
- Investor-Modell umgesetzt bei LiB e.V.
- Rahmenbedingungen bei Investor-Modell?

Vergleich gemeinschaftlicher Wohnformen

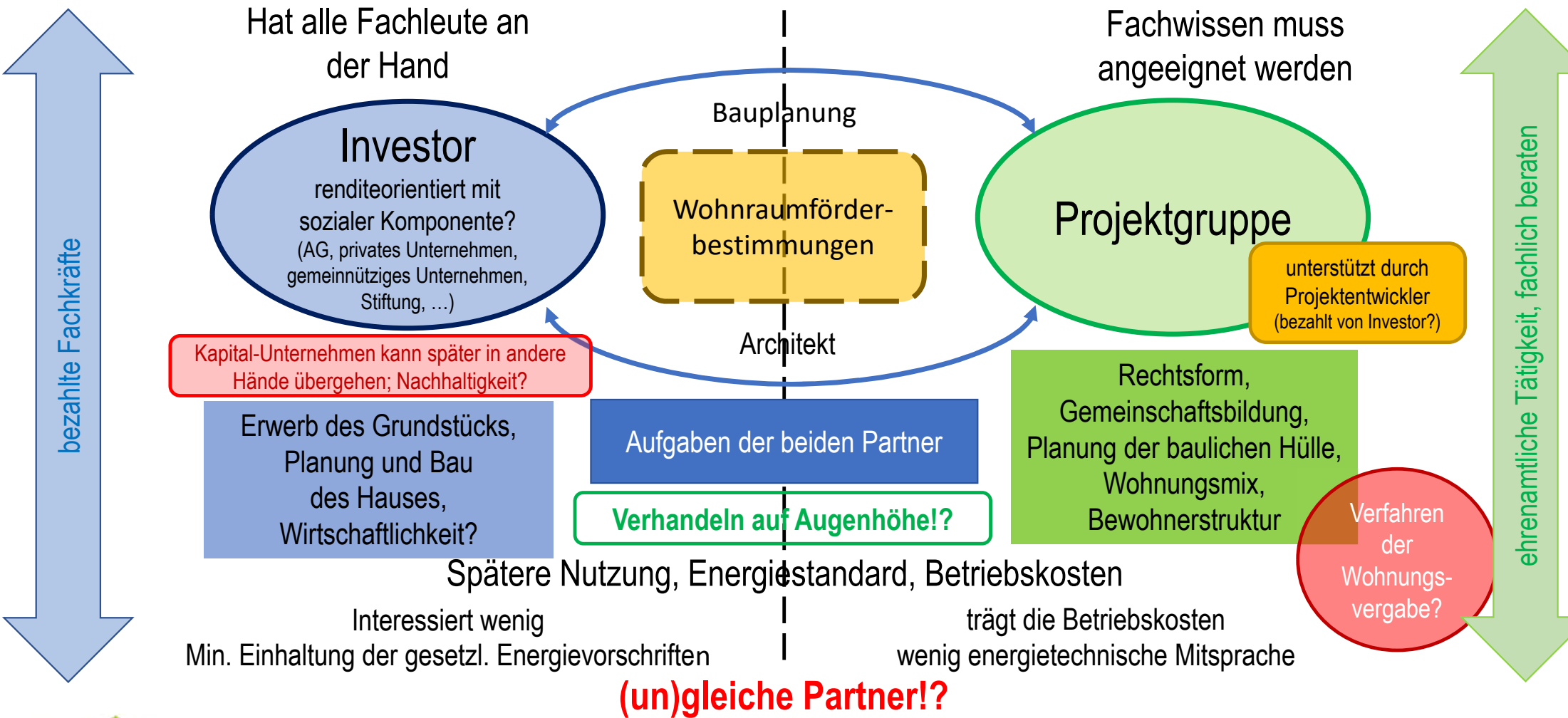
Verträge / Nachhaltigkeit

Identifikation mit dem Wohnprojekt



Investor-Modell: für finanziell weniger gut gestellte Interessierte sind die Hürden niedrig, Baukosten werden vom Investor getragen (Risikominimierung)

Partner beim Investor-Modell

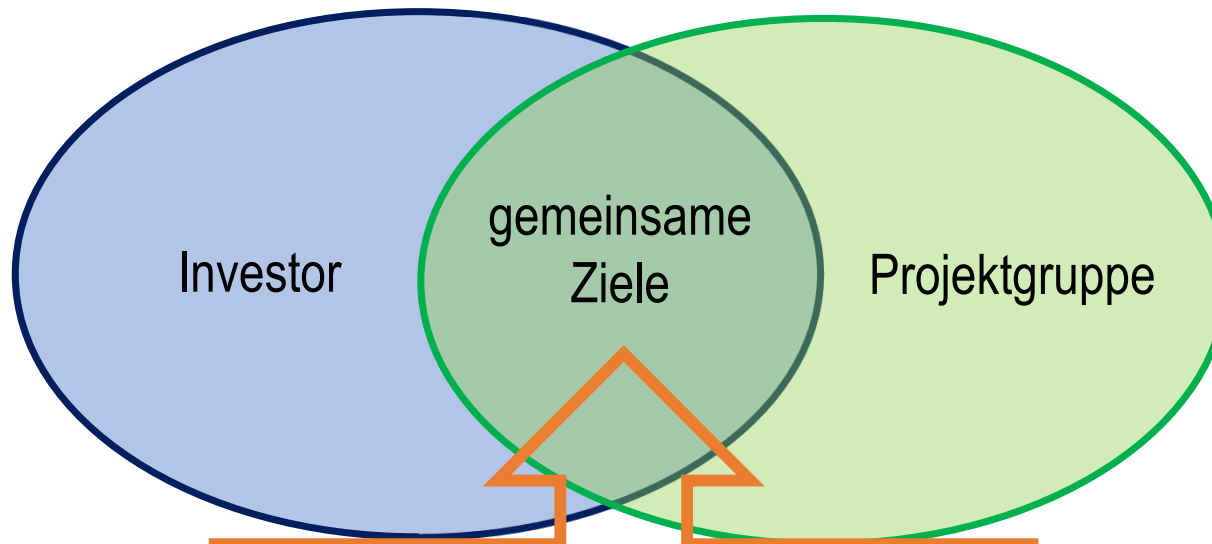


bezahlte Fachkräfte

ehrenamtliche Tätigkeit, fachlich beraten

Kulturfrage, Gemeinwohlorientierung der „(un)gleichen“ Partner? Welche Ziele verfolgen beide Partner mit dem Projekt?

Zusammenarbeit nur dann sinnvoll, wenn es eine große Schnittmenge der Interessen gibt!



Aktivitäten:

Grundstückserwerb
Planung der Bebauung
Wirtschaftlichkeit
Wohnraumförderbestimmungen

Diese bilden die Basis der Kooperation,
sollten von Anfang beiden Partnern bekannt sein!
Zunächst gemeinsam erarbeiten!
visionäre Projektskizze
Gibt es einen Win-Win-Bereich?

Aktivitäten:

Gemeinschaftsbildung
Projektrealisierung im Haus
Gem. Leben nach innen u. außen
Vernetzung

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



Willkommen im Waldbadviertel

Ein Quartier voller Möglichkeiten.
Hier lässt es sich leben, entspannen und genießen.



Das Waldbadviertel

„Licht, Luft und Blümchen“ – der Anspruch aus den Anfangsjahren der GAG wurde auch im Waldbadviertel umgesetzt und sorgt für Wohnkomfort im Grünen. Auf einer Fläche von 17 Fußballfeldern mit rund 500 modernen Wohnungen sowie offenen Spiel- und Ruheflächen ist das Veedel Heimat für 2000 Kölnerinnen und Kölner. Ob Fitness im Grünen, Spielplätze oder das Wegenetz für Rad- und Wandertouren – mit so viel Freiraum lässt es sich komfortabel wohnen.

- Du bist hier
- Hausmeisterbüro
- Naturfreibad Vingst (10 Min.)
- Freifläche Sommercamp HOVI Land
- Kraftparcours
- Streuobstwiese
- Zentrum Ostheim (12 Min.)
- Kita
- Mehrgenerationenwohnen – Lebensräume in Balance e.V.
- Naturerlebnisfläche
- Soziale Vielfalt & Tante-Emma-Laden
- Gassivweg
- Aktionsraum
- Spielplätze
- Fahrradrouten der Stadt Köln Tour 8 / Tour 13 (App: QuoRadis)
- Laufroute (App: runtastic, Freeletics)
- Waldbadviertel Bus Linie 191
- Ostheim Zentrum (12 Min.) Bus Linien 151, 152, 157, 191
- Straßenbahn Linie 9 Königforst/Sülz

Das neue Quartier „Waldbadviertel“ in Köln-Ostheim

erbaut von 2012 bis 2017

500 vermietete Wohneinheiten (davon ca. 30% gefördert)

40 Eigentumswohnungen

240 Eigenheime

Heimat für ca. 2400 Menschen

MGWH Lebensräume in Balance e.V.

Grundstück: 2550m², Garten ca. 1400m²

Haus: 34 Wohneinheiten, 38m² bis 93m², insgesamt 1884Wohn-m², barrierefrei

1/3 WBS-A, 1/3 WBS-B, 1/3 freifinanziert

Gemeinschaftsbereiche:

multifunktionaler Gemeinschaftsraum (67m²) + Küche +

Gästezimmer

+ gemeinschaftliche Nutzräume

3 Terrassen: Eingangs-, Garten- und Dachterrasse

Pavillon (29m²), Gerätehaus u. Grillplatz im Garten

Bewohner: 44 Erw., 16 Kinder/Jugendl., Altersdrittelung, 1/3 Männer



www.gag-koeln.de/Waldbadviertel

GAG Immobilien AG
Kundencenter Süd-Ost
Oranienstr. 129 b | 51103 Köln
Kannebäckerstr. 1 a | 51105 Köln

Telefon 0221/2011-300
Fax 0221/2011-9300
E-Mail sued-ost@gag-koeln.de
Internet www.gag-koeln.de

Besser hier zu Hause

GAG
Immobilien AG

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

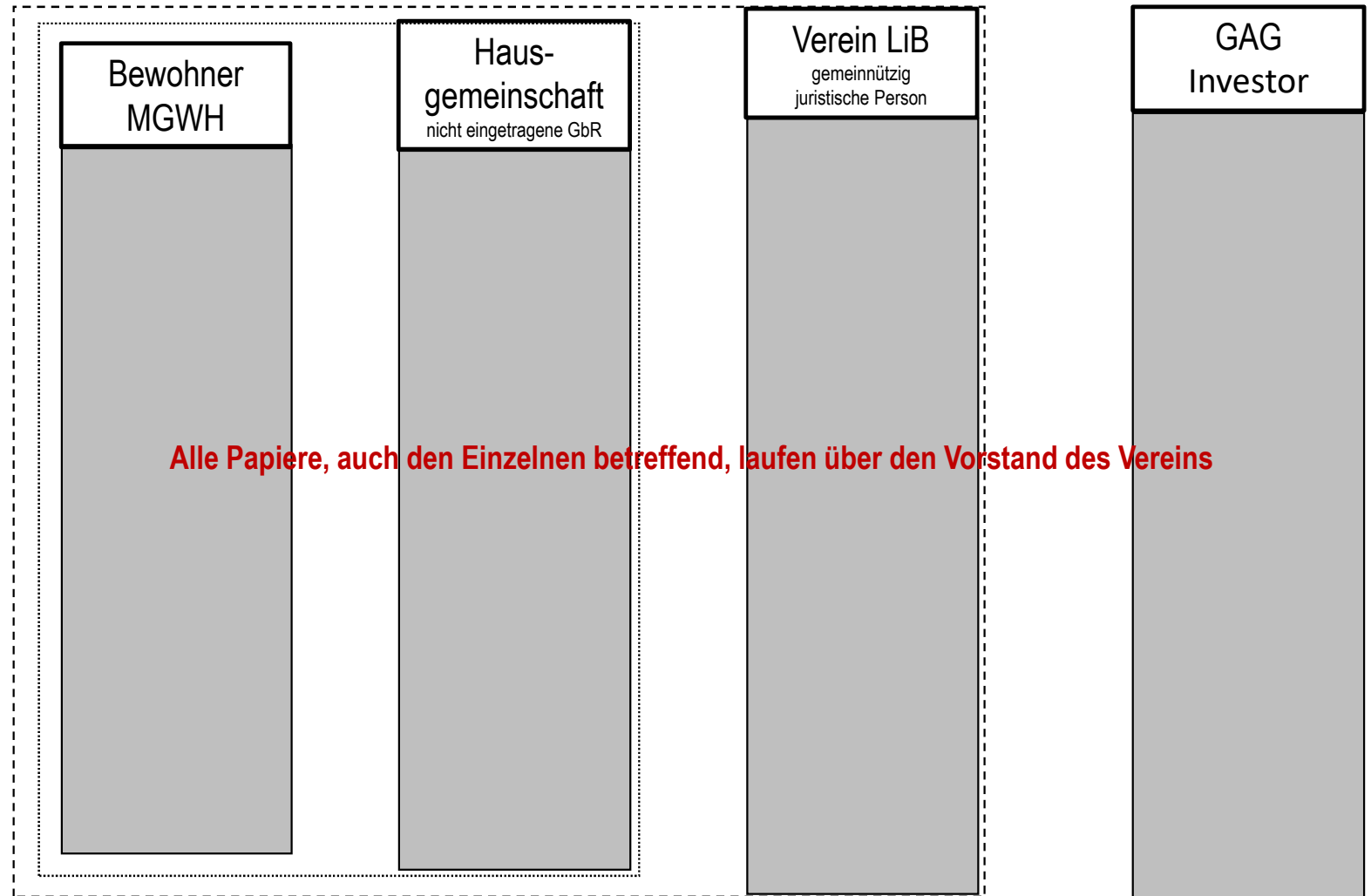
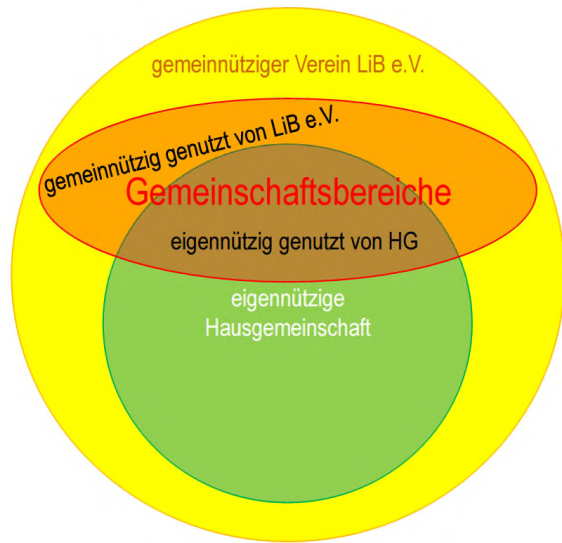
- Probleme:

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

Beteiligungspyramide



Verträge, Vereinbarungen zwischen den unterschiedlichen Partnern



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

Woran können Wohnprojekte in Kooperation mit Investor*innen scheitern?

- Zu geringe professionelle Begleitung – **nicht ausreichend professionell aufgestellte Projektgruppe?**
Ein solches Vorhaben erfordert bis zu 10 Jahren viel Arbeit von ehrenamtlich Tätigen
- **Grundstücksfindung** ist eine oft unüberwindbare Hürde
- Keine **fachkompetente, entscheidungsbefugte Anlaufstelle** in kommunaler Verwaltung und Politik
Verwaltung verweist auf Politik und umgekehrt
- **Vernetzung** der Wohnprojekt-Initiativen noch nicht ausreichend ausgebaut
Projekte, die die Realisierung geschafft haben, unterstützen zu wenig die in Planung befindlichen Projekte
- **Gesetzliche Vorgaben** verhindern Realisierung von Wohnprojekten
Erbaurecht hat zu geringe Bedeutung, Grundstücksverkauf an Höchstbietenden, Konzeptvergabeverfahren noch nicht ausreichend implementiert, ...
- Investor und Projektgruppe haben zu geringe **gemeinsame Basis**
gemeinwohlorientierte Investoren stehen im Vorfeld mit Wohnprojektinitiativen zu wenig im Austausch (Runder Tisch: Investoren - Projektgruppen)
- Zusammenführung von Projektgruppe und Investor sollte von **übergeordneten Netzwerken** unterstützt, begleitet werden (Liste von Investoren, die bereits erfolgreich Projekte umgesetzt haben)
- **Fachkompetente Beratung** von Projektgruppen (in rechtlichen, finanziellen, ... Fragen), um auf Augenhöhe mit den Investor verhandeln zu können
- Keine **stabil bleibende Kerngruppe** bei Vergrößerung der Gesamtgruppe



Ich danke für Ihre

Aufmerksamkeit

