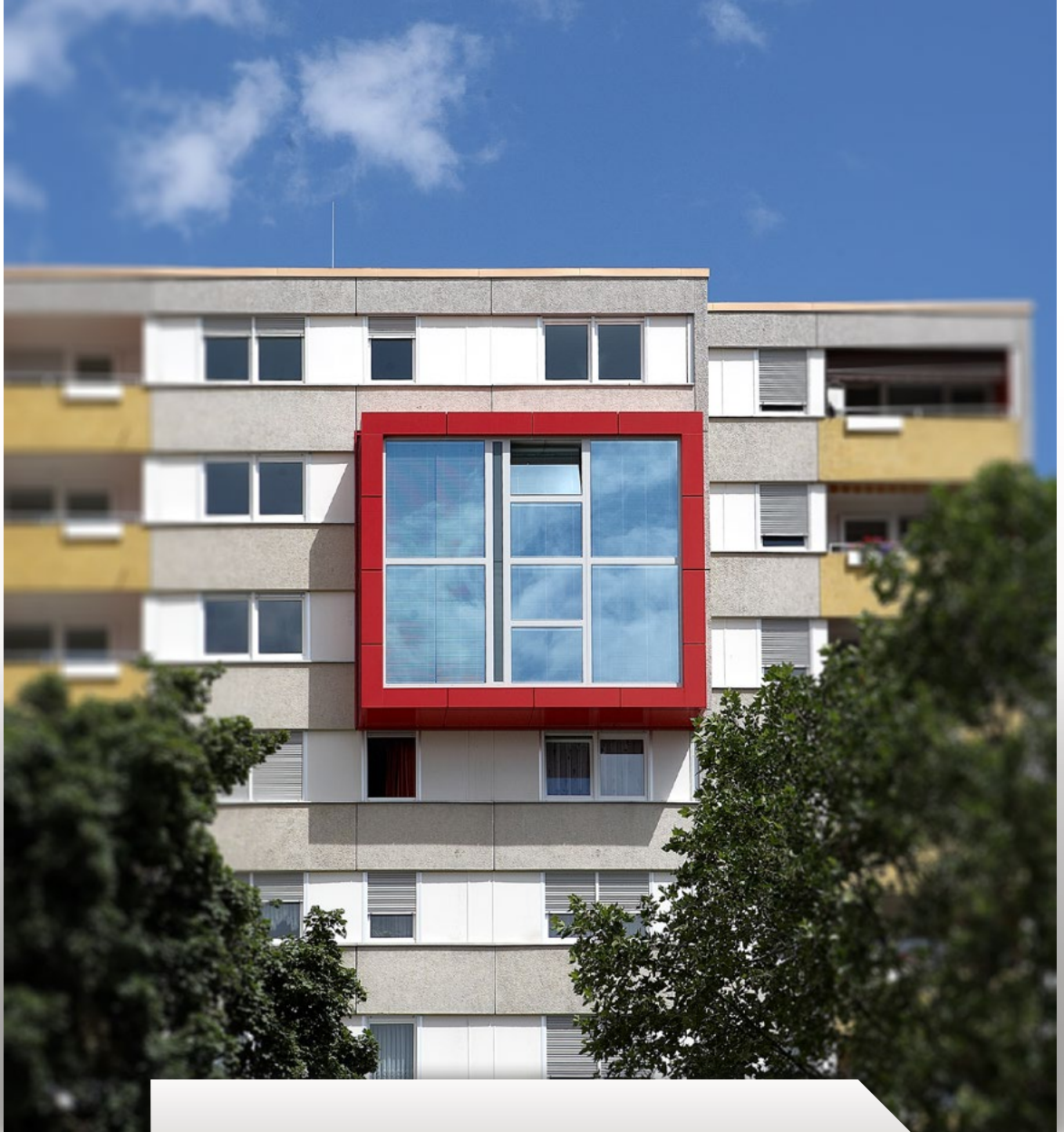




FORUM

Gemeinschaftliches Wohnen e.V.
Bundesvereinigung



Gemeinschaftliche Wohnprojekte: Hohe Nachfrage inklusive

**Ein Praxisleitfaden für Wohnungsunternehmen:
Wohnprojekte moderieren, planen und realisieren**

INFORMATIONEN FÜR WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Gemeinsames Interesse

Attraktive Wohnungsbestände, die Mieter langfristig binden, sind ein genuines Interesse der Wohnungswirtschaft. Ältere Menschen wiederum wollen auch bei eingeschränkter Mobilität oder Gesundheit möglichst lange selbstbestimmt in eigenen Räumen leben. Eine aktive, hilfsbereite Nachbarschaft entspricht dem Wunsch nach bedarfsgerechter, individueller Unterstützung in unmittelbarer Nähe. Wohn- und Nachbarschaftskonzepte wie das gemeinschaftliche Wohnen bieten deutliche Mehrwerte für alle Beteiligten, denn im Verbund mit professionellen Dienstleistungen werden tragfähige soziale Netzwerke mobilisiert, die auch bei zunehmender Hilfs- oder Pflegebedürftigkeit bezahlbar bleiben. Gemeinschaftswohnprojekte decken damit – weit über die rein altersgerechte Bestandsanierung hinaus – soziale und wirtschaftliche Bedürfnisse ab und schaffen für altersgleiche wie altersgemischte Gemeinschaften neue Lebensqualitäten, wie sie rein professionelle Angebote nicht anbieten können.

IMPRESSUM

HERAUSGEBER

FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V.,
Bundesvereinigung

Hildesheimer Straße 15
30169 Hannover

info@fgw-ev.de

www.fgw-ev.de

AUTOREN

Dr. Josef Bura

Dr. Andrea Töllner

REDAKTION, SATZ UND GESTALTUNG

torius Kommunikationsagentur

www.torius.net

DRUCK

Steppat Druck GmbH, Hannover

www.steppat-druck.de

FOTONACHWEISE

► Titel:

Haus NOAH, Ludwigshafen, LUWOGÉ;

Konzept und Moderation:

BauWohnberatung Karlsruhe

► Seiten 2, 4 und 6:

Thomas Deutschmann

► Seite 9:

Beginenstiftung, Tübingen

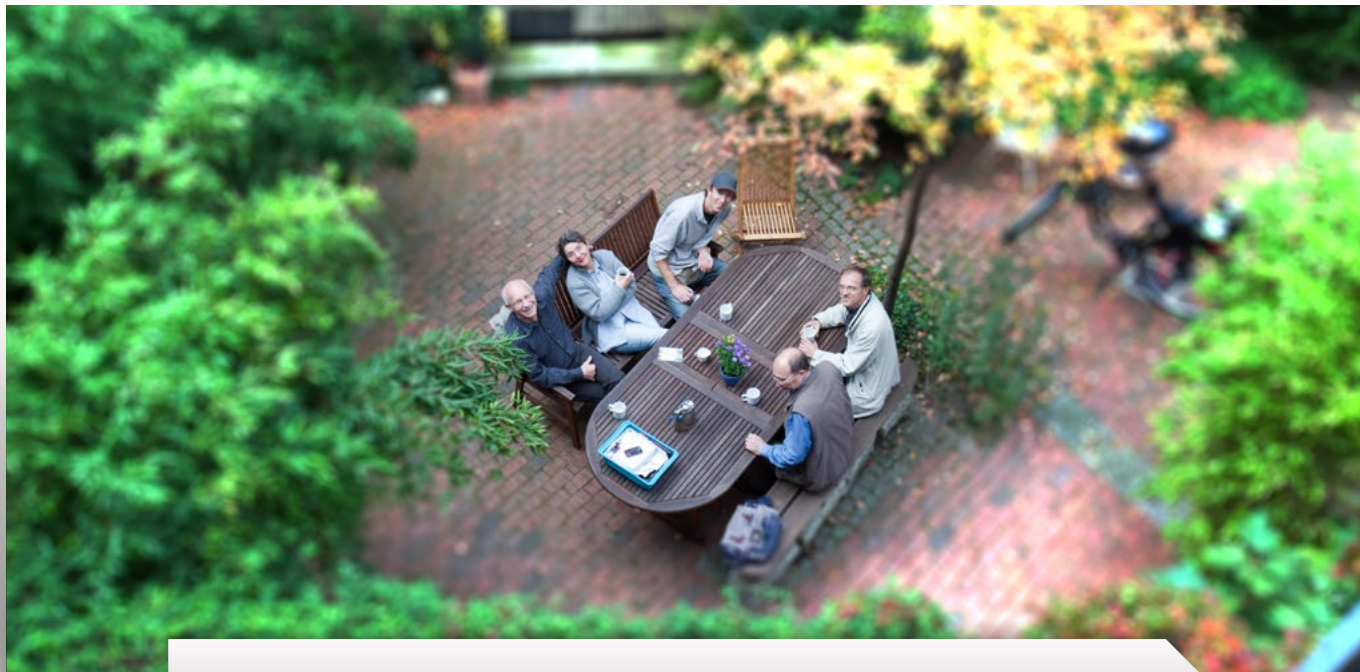
► Seite 10:

Mehr Leben –

Wohnprojekte Lüneburg e.V.

STAND JUNI 2014

www.fgw-ev.de



Neues Wohnen mit verbindlicher Nachbarschaft: Bestandspflege für die Zukunft

Wohnraum allein ist keine Antwort mehr: Gemeinschaftliche Wohnprojekte als langfristige Standortaufwertung

Gutes Immobilienmanagement lebt vor allem von einem aufmerksamen Blick für künftige Veränderungen. Schließlich lässt sich Wohnraum nicht kurzfristig umsiedeln oder umfassend ergänzen. Entsprechend steht die bestandsorientierte Immobilienwirtschaft heute vor strukturellen Herausforderungen: Sinkende Bevölkerungszahlen führen zu Leerständen in städtischen wie ländlichen Umgebungen. Parallel wächst der Anteil älterer Menschen mit besonderen Bedürfnissen und Erwartungen. Nicht nur hochpreisige Stadtlagen oder die Neubausiedlungen in der Peripherie bestimmen künftig die Nachfrage, sondern bezahlbare Wohnangebote. Schon heute ist preiswerter Wohnraum für älter werdende oder in ihrer Mobilität eingeschränkte Menschen Mangelware.

MEHR ALS BAULICHE MODERNISIERUNG: SOZIALES MITEINANDER

Die zeitgemäße und altengerechte bauliche Optimierung gehört in der Wohnungswirtschaft heute bereits zur Selbstverständlichkeit. Die neuen Alten suchen Wohnraum nicht mehr nach klassischen Ausstattungsmerkmalen. Wir erleben eine Rückbesinnung auf das Soziale und eine Wiederbelebung des Nachbarschaftsgedankens. Familiäre Netzwerke funktionieren immer weniger als soziale Rückversicherung im Alltag.

Das registrieren vor allem ältere Menschen, die keine Nachkommen haben, deren Kinder nicht verfügbar sind oder die sich davon nicht abhängig machen wollen. Die »Wahlfamilie« als Zusammenschluss von Gleichgesinnten im Wohnen ist eine Antwort auf diese Entwicklung. Das Wohnen in sogenannten »neuen Nachbarschaften«, in Bau-, Haus- und Wohngemeinschaften ist gerade älteren Menschen ein offenkundiges Bedürfnis. Untersuchungen zu Wohnvorstellungen belegen deren hohe Veränderungsbereitschaft.

HOHE LEBENSQUALITÄT MIT STRAHLKRAFT

Gemeinschaftliches Wohnen schafft Räume für menschliches Miteinander. Neue Wohnformen können Quartiere mittelfristig beleben und Abwanderungstendenzen entgegenwirken. Richtig konzipiert und moderiert sichern sie den Bestand und vereinfachen die Objektverwaltung. Früher waren »Wohnungen« das Produkt der Wohnungswirtschaft, später »das Wohnen«. Gerade ältere Menschen erwarten und brauchen heute auch eine lebendige Beziehung zu ihrer Umwelt und ihrem Quartier sowie eine gute Nahversorgung. Hunderte Erfolgsgeschichten in Deutschland zeigen: Gemeinschaftliches Wohnen ist ein Gewinn für Mieter wie Vermieter und oftmals auch eine Keimzelle zur Wiederbelebung ganzer Siedlungen. ♦

Was genau sind »Gemeinschaftliche Wohnprojekte«?

Sie sind weder Wohngemeinschaft noch Baugruppen, sondern Individualisten mit ausgeprägtem Gemeinschaftssinn und Verantwortungsbewusstsein

Typisch für Wohnprojekte:

- ▶ Die Wohnprojektinitiativen konzipieren ihr Projekt vor dem Einzug
- ▶ Die Bewohner wirken an der Projektentwicklung mit
- ▶ Die gegenseitige Hilfe gehört zum gemeinsamen Selbstverständnis
- ▶ Art und Umfang des Zusammenlebens organisieren die Bewohner selbst
- ▶ Die Bewohner haben ein Vorschlags- oder sogar Belegungsrecht für die Wohnungen in dem Projekt
- ▶ Gemeinschaftliche Wohnprojekte sind niemals Standard: Jedes Projekt hat andere Schwerpunkte

Gemeinschaftliche Wohnprojekte entstehen durch Gleichgesinnte, die gemeinsame Ziele verfolgen. Dazu zählt vor allem eine neue Qualität der Nachbarschaft und gegenseitigen Unterstützung: Weg von der weit verbreiteten anonymen Unverbindlichkeit, hin zu einem verlässlichen, solidarischen Miteinander. Gemeinschaftliche Wohnprojekte wollen Verantwortung übernehmen und sich an der Planung des künftigen Wohnraums und des Zusammenlebens mit ihren Ideen und Vorstellungen beteiligen. Dabei ist die gemeinsame Planung für beide Seiten ein lohnendes Unterfangen: für die Mitglieder von Wohnprojekten, die sich »ihren« Wohnraum gestalten und aneignen und für Wohnungsunternehmen, die ihre Mieter und deren Verantwortungsbereitschaft schon kennenlernen, bevor sie eingezogen sind.

KLASSISCHE WOHNUNGEN UND GEMEINSCHAFTSRÄUME

Gemeinschaftliche Wohnprojekte werden von altersgleichen oder generationenübergreifenden Gruppen initiiert. Charakteristisch sind die jeweils eigenen, klassischen Wohnräume (die eigene Wohnung nach persönlichem Bedarf), die durch Gemeinschaftsräume

ergänzt werden. Das jeweilige Verhältnis von Gemeinschaft einerseits und privatem Rückzugsraum andererseits bestimmt dabei jede Gruppe für sich. Oft entsteht daraus ein charakteristisches Merkmal des Projekts.

GEGENSEITIGE HILFE UND AKTIVE NACHBARSCHAFT

Die Interessenten verbindet die Suche nach einer zukunftstauglichen, solidarischen Form des Zusammenwohnens, um im Alltag, im Alter oder im Krankheitsfall gegenseitig Unterstützung zu leisten und zu erhalten. Dabei können sich zum Beispiel die Erwartungen alleinlebender älterer Menschen ergänzen mit den Betreuungsbedürfnissen Alleinerziehender. Bevor Wohngruppen Ausschau nach einem Investor oder einem Wohnungsunternehmen halten, haben sie sich meist schon intensiv mit ihrer Vorstellung vom gemeinschaftlichen Wohnen befasst. An vielen Orten können Wohnprojekte ihre Pläne mit einem Bestandsobjekt schneller umsetzen als mit einem Neubau inklusive Grundstückssuche. Nicht selten entstehen auch neue Wohnformen dadurch, dass Wohnungsunternehmen Interessierte aus der eigenen Mieterschaft gewinnen. Ein Aufruf in der unternehmenseigenen Zeitung trifft dann auf eine erstaunliche Resonanz.

BAULICH FLEXIBEL – MENSCHLICH MASSGESCHNEIDERT

Gemeinschaftliches Wohnen ist kein neues Standardprodukt. Das neue Wohnkonzept lebt von der gemeinsamen Entwicklung mit den späteren Nutzern. Und das bedeutet, dass jedes Projekt unterschiedlich sein kann. Aber keine Angst: Die vielen realisierten Wohnprojekte zeigen nicht nur große Vielfalt; sie bewähren sich auch, weil die Interessen aller Beteiligten berücksichtigt werden. Mitglieder von Wohnprojekten identifizieren sich besonders mit »ihrem« Wohnraum; ihre Fürsorge und ihr Engagement tragen deutlich zur Optimierung der Gesamtanlage bei. Das Besondere daran ist jedoch nicht eine ausgefallene bauliche sondern eine sensible soziale Ausgestaltung – eine von den Menschen getragene soziale Architektur, die das Miteinander gewährleisten soll. ♦



Mehr als Rendite: Chancen und Vorteile von gemeinschaftlichen Wohnprojekten

**Mieter langfristig binden, Verwaltungskosten senken:
Gut geplant sind Wohnprojekte ein echter Gewinn für beide Seiten**

Unbestritten: Gemeinschaftliche Wohnprojekte können zunächst einen Mehraufwand für die Wohnungsunternehmen bedeuten. Die Gruppen haben klare Vorstellungen und möchten sie gerne so weit wie möglich einbringen und realisieren. Das kostet Investoren erst einmal Zeit und damit auch Geld. Die Erfahrungen aus Hunderten bundesweit realisierten Konzepten zeigen: Dieses Geld ist gut angelegt. Die Vorteile gleichen den möglichen Mehraufwand deutlich aus. Auch gestandene Betriebswirtschaftler und Immobilienexperten sprechen begeistert vom neuen »Social Return on Investment«.

(WIEDER-)BELEBUNG VON QUARTIEREN

Die Erfahrung zeigt: Der hohe Gemeinschaftssinn und das soziale Engagement der Gemeinschaft strahlen auch auf die Nachbarschaft/das Viertel aus. Gemeinschaftliche Wohnprojekte können auch ein Anstoß zur sozialen Durchmischung bislang festgefügtter Wohngebiete sein. Sie wirken oft wie eine soziale Keimzelle auf ihre Nachbarschaft.

QUARTIERE AUFWERTEN

Mieter von Gemeinschaftsprojekten unterstützen die generationengerechte Stadtentwicklung, weil sie sich selbst in einem sozial gut ausgestatteten Quartier verankern möchten. Dabei sind sie gern gesehene Partner von kommunalen Strategien und helfen mit, die zunehmend gefragte soziale Verantwortung von Wohnungsunternehmen in Quartieren zu unterstützen. Im baulichen Kontext von Wohnprojekten lassen sich gut Angebote von ambulanten Diensten, einer Arzt- und einer Therapiepraxis oder auch eine Wohn-Pflege-Gemeinschaft für Menschen mit Betreuungsbedarf ansiedeln. Ein typisches Beispiel: Die Gemeinschaftsräume von Wohnprojekten öffnen sich für das Mittagessen und Veranstaltungen im Quartier. Auf diese Weise profitieren auch andere Mieter in der Nachbarschaft und das gesamte Quartier unmittelbar von dem Gemeinschaftsprojekt.

ZUKUNFTSSICHER: HOHE MIETERBINDUNG, GERINGE FLUKTUATION

Durch die Mitwirkung in der Planungsphase entstehen Wohnräume, die langfristig passgenau auf den Bedarf

der Mieter zugeschnitten sind. Auch ältere Mieter verbleiben durch die unterstützende Nachbarschaft deutlich länger in ihrer Wohnung. Denn Studien weisen nach: Wer einsam lebt und keine Verantwortung übernimmt, wird schneller alt und pflegebedürftig. Gemeinschaft hält jung.

GERINGE VERWALTUNGSKOSTEN

Je nach Vertragsgestaltung regeln die Gruppen ihr Zusammenleben und die Wohnungsnachbelegung eigenständig; sie wirken verantwortlich an der Belegung der Wohnungen mit. Leerstände und Mieterwechsel sind deutlich reduziert.

NIEDRIGE INSTANDHALTUNGSKOSTEN

Gemeinschaftliche Wohnprojekte identifizieren sich weit überdurchschnittlich mit »ihrem« Wohnobjekt und gehen deutlich sorgfältiger mit der Immobilie um. Auch Garten-, kleine Reparatur- und andere Teilarbeiten werden häufig hochmotiviert und zuverlässig in Eigenregie organisiert, denn entsprechende Möglichkeiten wurden schon im Planungsprozess geprüft und dann in der Nutzungsphase vertraglich festgelegt.

ERSCHLIESSUNG NEUER MÄRKTE UND ZIELGRUPPEN

Mit der Förderung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten können Wohnungsunternehmen Kundenkreise erschließen, die bisher mit dem Wohnungsbestand nicht zu erreichen waren bzw. ihren bisherigen Kunden moderne Wohnangebote unterbreiten. Das gilt für altershomogene wie für generationenübergreifende Gemeinschaften. Die hohe Strahlkraft von Gemeinschaftswohnprojekten sichert außerdem weitere Nachfragen für Anschlussprojekte.

PLANUNGSSICHERHEIT – OHNE WERBUNGSKOSTEN

Alle Wohnungen sind meist schon vor Baubeginn belegt. Je nach Projektzuschnitt gewinnen Vermieter Dutzende neuer Mieter/Genossenschaftsmitglieder als altersgemischte oder –homogene Gruppe.

HOHER IMAGEFAKTOR UND EFFIZIENTE ÖFFENTLICHKEITSARBEIT

Die innovative Umnutzung bisheriger »Standardwohngebäude« verbreitet sich als Modellprojekt schnell in Lokalpolitik und Presse. Daraus entstehen häufig neue Anfragen und Anschlussprojekte; der Investor profitiert dabei bereits von der bisherigen Erfahrung mit Wohnprojekten.

SICHERUNG VON BESTANDSKUNDEN DURCH ALTERSGERECHTE, ATTRAKTIVE ANGEBOTE

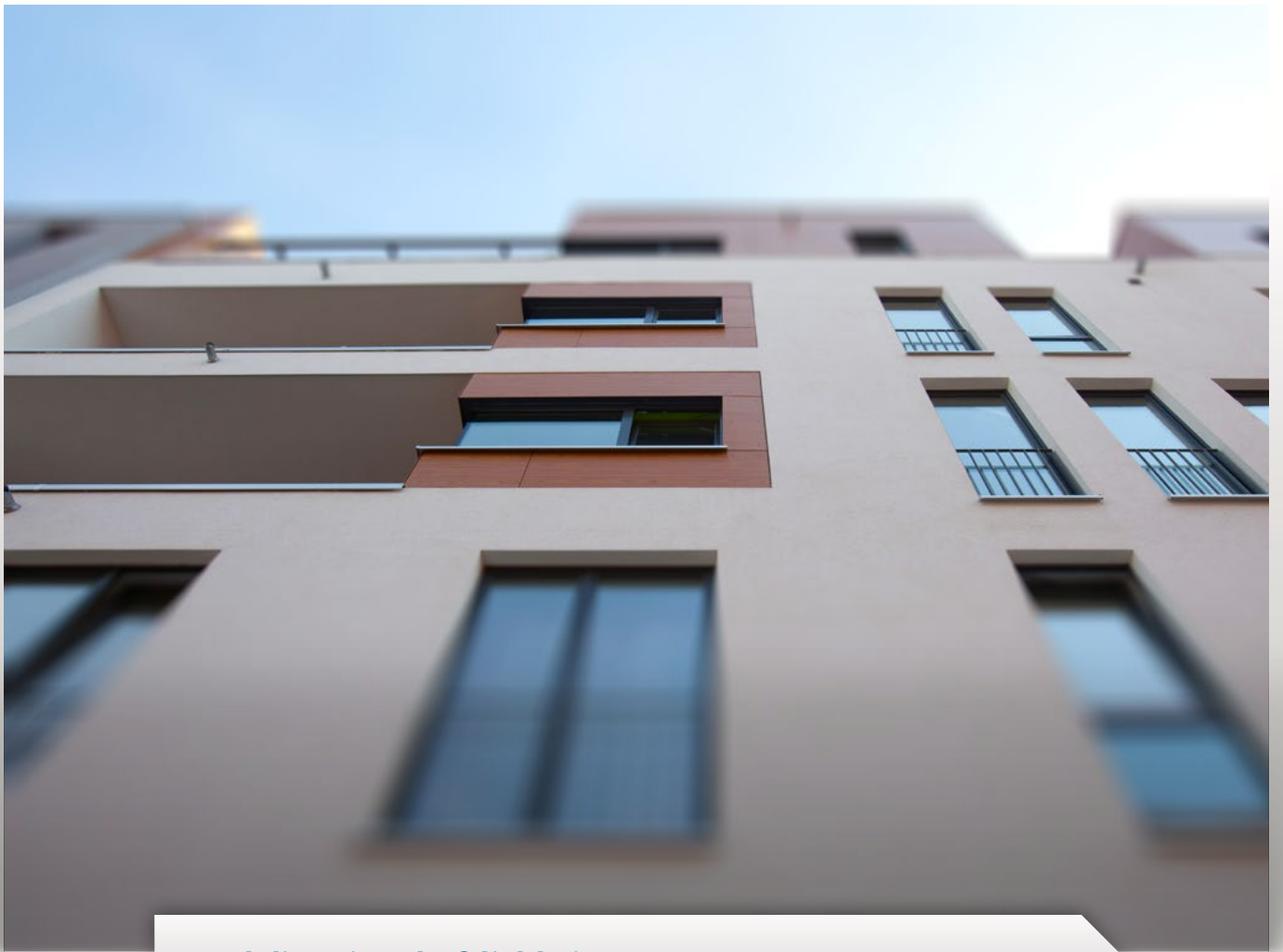
Gerade ältere Bestandskunden, die bislang mangels Alternativen an klassische Pflegeeinrichtungen abwanderten, finden in Gemeinschaftswohnprojekten oder durch Gemeinschaftsprojekte in unmittelbarer Nachbarschaft eine hochattraktive Alternative und bleiben als Mieter erhalten.

MIETERDARLEHEN: BETEILIGUNG AN PROJEKTKOSTEN

Die hohe Identifikation und die langfristige persönliche Planungssicherheit führen zu einer größeren Bereitschaft, das Projekt durch Mieterdarlehen und direkte finanzielle Beteiligung an der Projektrealisierung zu unterstützen. So lassen sich attraktive Finanzierungsmodelle für das Wohnungsunternehmen umsetzen. ◆

Die Vorteile für die Mieter

- ▶ Lebendige Nachbarschaft: Selbstständig leben, aber nicht allein
- ▶ Individuell und doch bezahlbar wohnen
- ▶ Mitgestaltung und –verantwortung bis ins hohe Alter
- ▶ Selbstverwaltung entsprechend den Wünschen und Fähigkeiten im Wohnprojekt
- ▶ Unabhängig bleiben, aber auch Verantwortung für andere übernehmen
- ▶ Tragfähiges soziales Netz: Gemeinsam aktiv sein und sich unterstützen
- ▶ Statt Rundumversorgung: Hilfe im Bedarfsfall



Und die Wirtschaftlichkeit?

Wohnungsunternehmen mit langjähriger Projekterfahrung bestätigen: Neue Wohnformen haben sich bewährt

Hand auf's Herz: Rechnet sich das Engagement für gemeinschaftliche Wohnformen? Wie so häufig in der Immobilienwirtschaft lautet die Antwort: Nicht kurzfristig, denn der möglicherweise höhere Planungsaufwand sowie die Umbau- und Sanierungskosten erfordern zunächst Investitionen. Der mittelbare wirtschaftliche Erfolg entsteht aus einer stabilen, zufriedenen Mieterschaft, die sich mit Immobilie und

Umfeld identifiziert. Bislang haben uns Wohnungsunternehmen mit entsprechender Projekterfahrung bestätigt, dass sich ihr Engagement wirtschaftlich und sozial deutlich rentiert habe. Gemeinschaftswohnprojekte überzeugen auch durch ihre hohe Strahlkraft in die Umgebung. Die Investition in ein einzelnes Gebäude kann sich deshalb auch bei einer »schwarzen Null« rechnen, denn das Gesamtquartier profitiert. ◆

Wohnprojekte entstehen oftmals auch in ungewöhnlichen Baukontexten oder in bislang schwer vermittelbaren Bestandsimmobilien. Selbst schwierige Leerstände lassen sich mit der richtigen Gemeinschaft und einem innovativen Konzept wiederbeleben. Das gilt für Gründerzeithäuser ebenso wie für Brachhöfe, alte Villen, ehemalige Kasernen, Kliniken, Schulen, Werkshallen, Kirchgrundstücke, Gewerbe- oder

Büroflächen. Auch der konventionelle Geschosswohnungsbau kann nach Umbau und Sanierung zu einem langfristig sicheren gemeinschaftlichen Wohnprojekt werden. Vorhaben dieser Größenordnung wären für einzelne Bauherren oder Familien oft nicht umsetzbar. Auch hier gilt: Mit der richtigen Gemeinschaft und einem Konsenskonzept entstehen bislang ungeahnte Möglichkeiten.

Rollen klären, Grenzen festlegen: So gelingt die Zusammenarbeit

Nachfrageorientierten Wohnraum planen: Wenn die besten Experten für Wohnraum mit am Tisch sitzen

Wenn **Initiativgruppen und Wohnungsunternehmen einander kennenlernen, ist der Vorbereitungsgrad der künftigen Mieter meist unterschiedlich ausgeprägt. Einerseits haben sie ihre gemeinsamen Vorstellungen zu Zusammenleben, Gemeinschaft und Wohnraum ausführlich diskutiert, oftmals in professionellen Workshops. Andererseits sind sie keine Bauprojektentwickler. Zwischen Wirtschaftlichkeit und Wunschvorstellungen klafft dann eine Realisierungslücke. Jetzt gilt es, die Rollenverteilung zu klären. Erfahrungen anderer Unternehmen zeigen: Die Gruppe kann wesentlich zum Erfolg des Projekts beitragen, wenn einige Rahmenbedingungen abgestimmt sind:**

GUTE VORAUSSETZUNGEN, WENN DIE INITIATIVGRUPPE ...

- ▶ ... das eigene Leitbild und die Abstimmungsprozesse geklärt hat.
- ▶ ... sich entschieden hat, welche Organisationsform sie für sich wählt und wer Verhandlungspartner für das Wohnungsunternehmen ist.
- ▶ ... Verantwortung übernimmt und beispielsweise für einen bestimmten Zeitraum das Mietausfallrisiko trägt.
- ▶ ... Ansprüche überdenkt und für Kompromisse offen bleibt, um das Projekt wirtschaftlich zu gestalten. Denn dem hohen Wunsch nach individueller Wohnraumgestaltung steht das Bedürfnis des Vermieters gegenüber, die Wohnungen auch langfristig vermietbar zu halten.
- ▶ ... Ziel und Zeit im Auge behält: Lang anhaltende Diskussionen, wie sie vielleicht in der Gruppe üblich waren, können sich Unternehmen nicht leisten. Andererseits dürfen Wohnungsunternehmen nicht von planerischer Fachkompetenz auf Seiten der Initiativgruppe ausgehen. Bewährt hat sich hier eine integrative Planung, bei der alle Projektbeteiligten oder -beauftragten an einem Tisch sitzen.

WIEVIEL ARBEITSAUFWAND IST GERECHTFERTIGT?

Bei Wohnprojekten sind die späteren Mieter aufmerksam in die Planung integriert und können sich einbringen. Die Standardlösung bei Grundrissen ist nicht gefragt. Der eine mag eine eher offene Wohnung, die andere einen klassischen Wohnungszuschnitt. Wohnungsunternehmen können schon in der Planung lernen, individuelle Wohnkonzepte zu entwickeln, die der Vielfalt der modernen Gesellschaft entsprechen. Die Initiativgruppen müssen sich in dieser Phase als aktive und kompromissbereite Partner bewähren, die für zu anspruchsvolle Einzelansprüche Alternativen finden. Die Wiedervermietbarkeit des Wohnraums bleibt unangetastetes Gestaltungsprinzip. Entsprechend müssen die Wohnungsunternehmen klare Grenzen für Wünsche und Beteiligungen der Gruppe ziehen. Goldener Tipp: Verhandelt wird nur mit Gruppenmitgliedern, die sich verbindlich für das Projekt verpflichtet haben. ◆

Tipp: Berater sparen Zeit und Geld

In der Projektplanungsphase rentiert sich oftmals der Einsatz von Moderatoren, die den Abstimmungsprozess zwischen Wohnungsunternehmen und Initiativgruppe steuern. Das FORUM Gemeinschaftliches Wohnen verfügt über einen praxiserfahrenen Referentenpool und dank der Regionalstellen über kompetente Ansprechpartner vor Ort.

Absprachen festschreiben: Kooperationsverträge als verbindliche Grundlage

Wohnungsunternehmen und Initiativgruppen betreten oftmals Neuland – deshalb sind klare Absprachen entscheidend

Sie geben Sicherheit für alle Beteiligten; sie sind vielleicht nicht das Herz, aber sie sind der Verstand des Projekts und der Weg zur sicheren Umsetzung und Gestaltung des Projektes: Schriftliche Absprachen haben sich bei Wohnprojekten bewährt. Sie regeln Freiräume, Zuständigkeiten und Verantwortlichkeiten auf beiden Seiten. Kann die Gruppe zum Beispiel selbst über Nachmieter bestimmen – und wenn ja: unter welchen Rahmenbedingungen? Wer zahlt, wenn Leerstände auftreten? Wer trägt die Kosten für die Gemeinschaftsräume? An wen und unter welchen Auflagen dürfen die Räume extern vermietet werden? Wer kümmert sich um die Öffentlichkeitsarbeit? Viele dieser Details müssen im Kooperationsprozess geklärt und festgehalten werden.

Zu Beginn der Zusammenarbeit empfiehlt sich ein »Letter of Intent« – eine formale und verbindliche Absichtserklärung, die die künftige Kooperation mit allgemeinen Rahmenbedingungen besiegelt.

Die eigentliche Kooperationsvereinbarung wird zwischen dem Unternehmen und der Gruppe abgeschlossen, wenn die Details verhandelt sind.

Mögliche Inhalte einer Kooperationsvereinbarung

- ▶ Gemeinsame Ziele
- ▶ Form und Umfang der Mitbestimmung
- ▶ Benennung von Ansprechpartnern
- ▶ Belegungsrechte für die Wohnungen inklusive Leerstandsregelung
- ▶ Verwaltung und Kosten der Gemeinschaftsräume
- ▶ Pflege der Gärten und Gemeinschaftsbereiche
- ▶ Gestaltung der Öffentlichkeitsarbeit

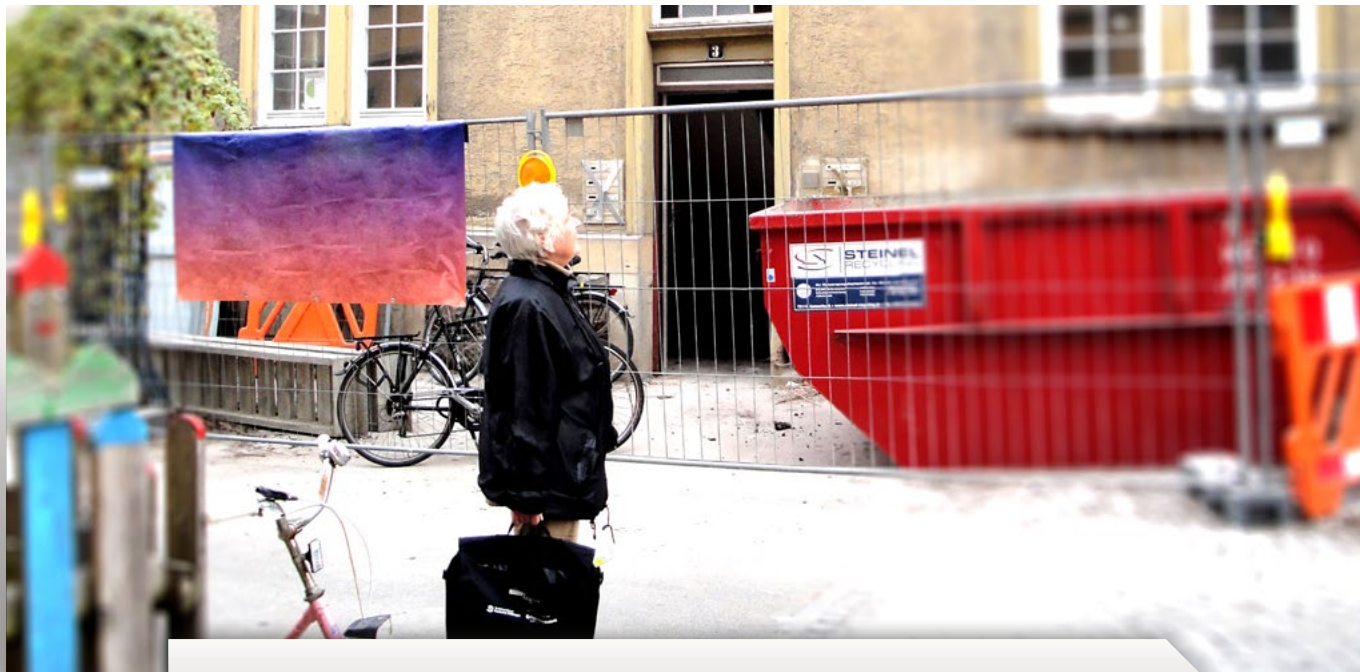
DIE INITIATIVGRUPPE – WER HANDELT FÜR SIE? WIE ORGANISIERT SIE SICH?

Um eine Kooperationsvereinbarung abschließen zu können, muss sich die Initiativgruppe in einer Rechtsform organisieren. Wohnprojekte, die unter dem Dach von Wohnungsunternehmen entstehen, können sich als eingetragener Verein zusammenschließen oder eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) bilden. In beiden Fällen sind sie in diesen Trägerformen ein juristisch korrekt aufgestellter Verhandlungspartner, der von der Wohnungswirtschaft als Gegenüber akzeptiert wird.

DIE GESTALTUNG DER MIETVERTRÄGE – MIETET DIE GRUPPE ODER MIETET JEDES MITGLIED FÜR SICH SELBST?

Tritt die Gruppe als Generalmieter für das Objekt auf, übernimmt sie klassische Fragen wie Nachmieterregelungen, Kautions-, Objektpflege- und Mietausfallsicherung in Eigenregie. Die höhere Verantwortung trägt dazu bei, deutlicher aus »Anbietersicht« zu planen und eigene Ansprüche auch mit langfristigem Blick zu überprüfen. Das Wohnungsunternehmen kann eingesparte Verwaltungs- und Instandhaltungskosten in entsprechende Wohnqualität investieren.

Häufiger wird die andere Möglichkeit genutzt: in der Regel schließt jedes Mitglied der Gruppe für seine Wohnung einen eigenen Mietvertrag ab. Zusätzlich gründet die Gruppe einen Verein oder eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts. Dieser Rechtsträger schließt eine Kooperationsvereinbarung mit dem Wohnungsunternehmen, in dem die Belange der Gemeinschaft vereinbart werden. ◆



Wohnprojekte: Lieber selbst vermarkten oder von den Initiativgruppen gefragt werden?

Zwei Möglichkeiten zur Bestandssicherung, Quartieraufwertung und Vermeidung von Leerstand

»Bottom up« – von der Basis ausgehend – nennt man die Variante, in der eine bereits aktive Initiativgruppe nach einem Kooperationspartner aus der Immobilienwirtschaft sucht.

In der Variante »Top down« wiederum übernimmt das Wohnungsunternehmen die Initiative und wirbt bei Bestands- und Neukunden für gemeinschaftliche Wohnformen mit hoher Partizipation.

INITIATIVGRUPPE SUCHT WOHNUNGSUNTERNEHMEN: DER KUNDE WIRD ZUERST AKTIV

Die Kooperation mit bestehenden Gruppen ist eine weitverbreitete Variante, um den eigenen Bestand für gemeinschaftliches Wohnen umzugestalten. Auch hier gibt es unterschiedliche Vorgehensweisen: Entweder kommen bereits vollständige Gruppen mit fertigen Konzepten im Rahmen der Objektsuche auf die Unternehmen zu, oder Initiativgruppen suchen schon in der Frühphase nach einem Partner, der sie bei der weiteren Suche nach Interessenten unterstützt. Dabei muss sich allerdings zeigen, ob die eigenen Immobilien zu den Vorstellungen der jeweiligen Gruppe passen. Die weitere Konzeptplanung und »Gruppenentwicklung« läuft in Eigenregie der späteren Mieter. Bewährt haben sich allerdings Moderatoren oder gemeinsame Workshops, die das Wohnungsunternehmen (mit-)finanziert.

WOHNUNGSUNTERNEHMEN SUCHT INITIATIVGRUPPE: DAS WOHNUNGS- UNTERNEHMEN SETZT IMPULSE

Gibt es vor Ort hingegen kein Bürgerengagement für neue Wohnformen, kann das Wohnungsunternehmen als Impulsgeber auftreten. Voraussetzung dafür ist eine intensive Öffentlichkeitsarbeit sowohl für Bestandskunden als auch Anwohner im Geschäftsbereich. Eine ernsthafte und gelebte, frühzeitige Beteiligung ist auch hier entscheidend. Ein »so tun als ob« nimmt den Projekten die Individualität und das typische Herzblut. Ein Vorteil der »Top down«-Variante: Hier lassen sich schon im Vorfeld Wohnbestände auswählen und damit auch bestimmte Zielgruppen für die spätere Gemeinschaftswohnform. Größe und Umfang sind damit von Anfang an deutlicher kalkulierbar. ♦

Tipp: Pflege mitdenken

Gemeinschaftliches Wohnen ist besonders bei älteren Menschen gefragt, lässt es doch sowohl gemeinsame Aktivitäten, nachbarschaftliche Hilfen als auch ein möglichst langes selbstständiges Wohnen zu. Ein **ausgereiftes Konzept** sollte auch eine spätere Pflegebedürftigkeit berücksichtigen und lebenszeitentsprechende Infrastrukturen von Anfang an mit aufbauen.



Checkliste: Diese Voraussetzungen sollten geklärt sein

Die Zusammenarbeit optimieren:

Eine Übersicht der wichtigsten Klärungsziele für Wohnungsunternehmen und Projektgruppen

Die Wohnprojektgruppe: Voraussetzungen für eine gute Zusammenarbeit

Die Initiativgruppe sollte sich effektiv organisiert haben (interne Kommunikation, Aufgabenverteilung, Kontinuität der Mitgliederentwicklung bzw. Mitgliederzahl) und ein umfassendes schriftliches Wohnkonzept entwickelt haben. Das Konzept sollte folgende Punkte umfassen:

- ▶ Konkrete Projektidee mit abgestimmten Zielen zum gemeinschaftlichen Wohnen
- ▶ Zeitplan von der Planung bis zur Realisierung
- ▶ Angaben zu Organisation, Rechtsform (Verein oder GbR) und verbindlichen Ansprechpartnern
- ▶ Bei sozialer Wohnraumförderung:
Aufschlüsselung, welche Mitglieder anspruchsberechtigt sind
- ▶ Spielräume und Mindestanforderungen:
Was ist unverzichtbar (Infrastruktur, Ausstattung) und wo besteht Kompromissbereitschaft?

Typische Phasen bei Kooperationen zwischen Investor und Initiativgruppe

- ▶ Erster Kontakt von Projektgruppe und Unternehmen: Die Hauptdarsteller kennenlernen
- ▶ Das Wohnungsunternehmen prüft das Grundkonzept der Projektgruppe – die Projektgruppe das Angebot des Unternehmens
- ▶ Bestandsprüfung und Objektvorschläge:
Welche Immobilie ist geeignet?
- ▶ Beginn der konkreten Planungsphase und Verhandlung oder auch: Ende des Kontakts
- ▶ Abschluss von rechtsverbindlichen Verträgen/Vereinbarungen
- ▶ Umbau- und Sanierungsphase
- ▶ Einzug in das Objekt

Das Wohnungsunternehmen: Klare Aussagen zu Kernpunkten

Offen sein für zunächst ungewohnte und ungewöhnliche Ansprüche, die Diskussion aber auch durch klare Grenzen in einem überschaubaren Rahmen halten: Investoren und Wohnungsunternehmen können die Planungsphase durch klare Aussagen deutlich verkürzen. Dazu gehören:

- ▶ Künftige Miethöhe pro Wohneinheit und geplante Nebenkosten
- ▶ Anzahl und Größe/Zuschnitt der Wohnungen
- ▶ Gegebenenfalls Eigenanteil der Mieter bei der Wohnungsausstattung
- ▶ Gegebenenfalls Höhe des Genossenschaftsanteils
- ▶ Zeitplan bis zum Bauabschluss und Einzug
- ▶ klarer Zeitrahmen für die gemeinsame Planung
- ▶ Umfang der Beteiligung und Mitentscheidung der Gruppe

Die gemeinsame Planung gelingt, wenn ...

- ▶ ... auf beiden Seiten feste Ansprechpartner zur Verfügung stehen (personelle Kontinuität)
- ▶ ... Entscheidungskompetenzen geklärt sind – nicht jedes Detail muss von der Gruppe geklärt werden
- ▶ ... die Sichtweise der anderen Seite nachvollziehbar bleibt
(externe Moderatoren können die Kommunikation meistens optimieren)
- ▶ ... gegenseitige Offenheit Grundlage aller Verhandlungen bleibt
- ▶ ... Mieter lernen, wie Vermieter zu rechnen und Vermieter lernen, wie Mieter zu wohnen/leben
- ▶ ... gegenseitiger Respekt und Toleranz zu einer guten Chemie führen

Checkliste gemeinsame Planung: Die Kernthemen

- ▶ Abstimmung von Standort/Lage des Objekts
- ▶ Zeitrahmen bis zum Einzug
- ▶ Anzahl und Größe der Wohnungen
- ▶ Miethöhe und Nebenkosten sowie Eigenanteil bei der Wohnungsausstattung
- ▶ Umfang und Grenzen der Mitentscheidung
- ▶ Vermietungsmodell: Mietet jedes Mitglied eine Wohnung oder tritt die Gruppe als Generalmieter auf?
- ▶ Finanzierung der Gemeinschaftsbereiche: Umlage oder Miete?
- ▶ Zentrale Lage der Gemeinschaftsräume für alle Mieter
- ▶ Regelung der Finanzierung bei Leerstand, bei Erstbezug und bei Auszügen;
Klärung von Vorschlags- und Belegungsrechten



FORUM

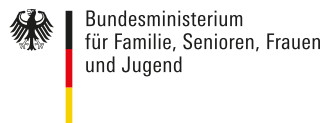
Gemeinschaftliches Wohnen e.V.
Bundesvereinigung

Hildesheimer Straße 15 · 30169 Hannover
Telefon 0511 165910-0 · www.fgw-ev.de

WIR BERATEN, INFORMIEREN UND KOORDINIEREN

Das FORUM Gemeinschaftliches Wohnen ist die Bundesvereinigung selbstorganisierter Wohnprojekte unterschiedlichster Ausrichtungen. Wir sind eine Gemeinschaft von Laien und Profis mit über 20-jähriger Praxiserfahrung. Die Hauptaufgaben des FORUMS sind Information und Beratung, Bildung und Öffentlich-

keitsarbeit sowie Vernetzung und Erfahrungsaustausch. Mit unserer Bundesgeschäftsstelle in Hannover und über 20 Regionalstellen im gesamten Bundesgebiet sind wir kompetente Ansprechpartner für Initiativgruppen, Wohnungsunternehmen und Kommunen.



Unterstützer und Förderer