
Kooperationsvertrag mit einer InvestorIn

In dem Kooperationsvertrag mit einer InvestorIn sollte mindestens vereinbart werden:

- 1** Eckdaten zur Zielsetzung des Projekts, z. B. Zusammenleben von Frauen, gegenseitige Unterstützung, neue Formen des gemeinschaftlichen Wohnens, generationenübergreifend o. ä.
- 2** Eckdaten zum Umfang, zur Finanzierung und Förderung: Wie viele Wohnungen sollen gebaut werden, welche Fördermittel sollen beantragt werden, wie viele Wohnungen für welche Einkommensgruppen, wie viele freifinanzierte Wohnungen und/oder Eigentumswohnungen?
- 3** Eckdaten zur baulichen Ausführung: welche Gebäudegestalt, welche Ausstattungen (z. B. Aufzug, Balkone usw.), welcher energetische Standard, Berücksichtigung ökologischer Aspekte, Festlegungen zur Barrierefreiheit. Soweit möglich sollte hier konkret auf vorliegende Pläne Bezug genommen werden, soweit solche bereits vorliegen.
- 4** Vereinbarungen über den Umfang der Partizipation der zukünftigen Bewohnerinnen bezüglich Bauplanung und -ausführung. Festgelegt werden sollte, in welchen Bereichen Wahlmöglichkeiten gegeben sind, wo die Bewohnerinnen Einfluss nehmen können, z. B. Wahl zwischen unterschiedlichen Grundrissen, Bad- und Küchenausstattung, Wand- und Bodenbeläge, eventuell mit Kostenvorgaben, Gestaltung der Außenanlagen, Planung der Gemeinschaftsbereiche.
- 5** Regelungen zur Belegung der Wohnungen und gegebenenfalls der gewerblichen Flächen. Wünschenswert ist ein Belegungsrecht der Bewohnerinnenorganisation (Recht auf einen Belegungsvorschlag, dem nur aus wichtigem Grund seitens der Vermieterin widersprochen werden darf). Notwendig ist eine Festlegung von Fristen für den Vorschlag sowie eine Regelung für den Fall, dass innerhalb der Frist kein Vorschlag gemacht werden kann. In diesem Fall sollte sich die Vermieterin zumindest verpflichten, dass sie nur an Frauen vermietet.
- 6** Regelungen zur Miethöhe (Art der Festlegung der Miethöhe, Verfahren bei Mieterhöhungen und bei Neuvermietungen), soweit keine zwingenden Vorgaben auf Grund der Förderung bestehen.
- 7** Regelungen zur Finanzierung der Gemeinschaftsräume. Denkbar ist eine Anmietung der Gemeinschaftsräume durch einen Bewohnerinnenverein. In diesem Fall sollte allerdings sichergestellt sein, dass nur an Bewohnerinnen vermietet wird, die dem Bewohnerinnenverein beitreten. Ansonsten besteht die Gefahr eines Finanzierungsengpasses bei dem Bewohnerinnenverein bzw. zu hohe Kosten für die Vereinsmitglieder (wenn nur ein Teil der Bewohnerinnen dem Verein beitrifft). Alternativ können die Kosten der Gemeinschaftsräume als Nebenkosten als Teil der Miete auf die Mieterinnen umgelegt werden (wobei allerdings unter Umständen bei geförderten Wohnungen Konflikte mit den Förderrichtlinien auftreten können).
- 8** Regelungen zur Nutzung und Verwaltung der Gemeinschaftsräume. Wünschenswert ist eine Selbstverwaltung durch die Bewohnerinnen bzw. einen Bewohnerinnenverein.
- 9** Regelungen über die von den Bewohnerinnen zu übernehmenden Verwaltungs- und hausmeisterlichen Aufgaben. Denkbar ist die Überlassung eines aus den Mieten finanzierten Instandhaltungsbetrags, über den die Bewohnerinnen eigenständig verfügen können.
- 10** Regelungen für den Fall des Verkaufs der Wohnungen durch die VermieterIn. Wünschenswert wäre eine grundbuchliche Sicherung des Vertrags oder zumindest eine Verpflichtung der VermieterIn, die KäuferIn zu verpflichten, in den Kooperationsvertrag einzutreten. Nach unseren Erfahrungen sind VermieterInnen jedoch nur zu einer Information eventueller KäuferInnen über den Vertrag bereit, da tendenziell jede über das Mietrecht hinausgehende Bindung den möglichen Verkaufserlös einer Immobilie mindern kann. Erfahrungen über die Tragfähigkeit einer solchen Vereinbarung liegen noch nicht vor.

Zu den möglichen Ausformungen der einzelnen Elemente eines Kooperationsvertrags siehe auch das Kapitel "Bewirtschaftung".