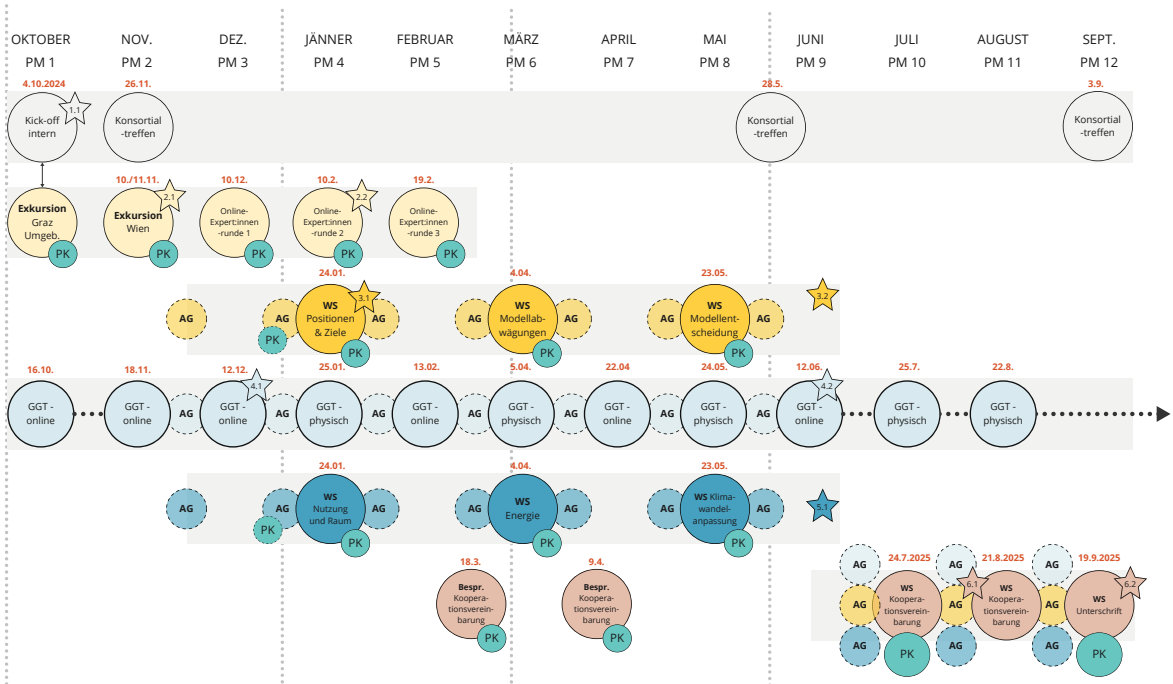
LEARNINGS AUS DEM PROZESS (Stand Sept. 2025)



Kennenlernen und Einreichung Sondierungsprojekt

Prozesse

- Kennenlernen von Z und B
- Mitglieder von B lernen sich besser kennen
- Organisationsentwicklung von B

Positionen

Konflikte

Entscheidungen

- Soziokratie als Entscheidungs- und Organisationsstruktur für B festgelegt
- Kommitment von B und Z zur Zusammenarbeit im Rahmen des Sondierungsprojektes für ein Jahr

Learnings

- anfänglich festgelegte Rahmenbedingungen von Z müssen verlässlich sein
- auch B braucht einen Raum zum Entwickeln von Meinungen
- klare Strukturen zum Austausch von Z und B
- Verankern des gemeinsamen Projektes von Z und B

Gemeinsame Wissensbasis und Gruppenbildung

Prozesse

- Gemeinsames Lernen von Z und B
- Orientierung von Z -> Verunsicherung von B
- Orientierung von B (hinsichtlich Standort) -> Verunsicherung von Z
- Aktiver inhaltlicher Einstieg von Z und B durch Fragebogenerarbeitung und -beantwortung

Positionen

Konflikte

- Innere Konflikte von B-Mitgliedern -> gute Gruppe vs. persönlich nicht geeigneter Projektstandort

Entscheidungen

Learnings

- Gruppenaufbau und Kennenlernen brauchen Zeit
- Individuelle Fragebögen brauchen eine gemeinsame Wissensbasis, um aussagekräftig zu sein. Sie müssen durch Diskussionen begleitet sein, um gemeinsame Schlüsse für das Projekt zu ziehen.
- Das Thema Finanzen muss von Z und von B intensiv im Austausch bearbeitet werden.
- Klarheit seitens Z schafft Vertrauen.

Klärung des gemeinsamen Vorhabens

Prozesse

- Offenlegung der Sorgen und Ängste von Z und B
- Z verschafft sich Überblick über bestehende Mietverträge: Terminisierung der Sanierungen und Einbezug der Bestandsmieter:innen
- B erarbeitet sich vertieftes Verständnis von Generalmiete, Kooperationsvereinbarung und Mietenkalkulation
- Einblick in Grazer Mietmarkt verschaffen – Input zu angemessenen Miethöhen abholen

Positionen

- Gewünschter Wohnungsmix: kleine Wohnungen (Z) vs. durchmischt, mit eher größeren Wohnungen (B)
- Mietpreisvorstellungen Z höher als die von der Gruppe als leistbar und vermietbar empfundene Miethöhe
- Sanierungsstart in drei Jahren (Z) - bis zur Unterschrift der Kooperationsvereinbarung mit B werden weiterhin befristete Mietverträge vergeben

Konflikte

- Sanierungsstart in drei Jahren (Z) vs. Bedürfnis möglichst rasche einziehen zu können (B)

Entscheidungen

- Standortwahl wird von der Gruppe bekräftigt

Learnings

- Grundlegende Vorbehalte (Wohnungsmix, Eignung des Grundstücks für die Idee) sollten seitens Z vor Beginn einer ernsthaften Kooperation geklärt werden.
- Z sollte einen guten Einblick in die Überlegungen und Entscheidungen der Gruppe haben, damit Vertrauen in die Ideen von B entsteht.
- Irritationen haben Vorrang.
- Irritationen stehen der Gruppenerweiterung im Wege.
- Neben Vertrauensarbeit braucht es Klarheit.

Finanzierbarkeit

Prozesse

- Räumliche Grundlagen für Kalkulationen schaffen
- B arbeitet weiter an Mietenkalkulation, Förderungen werden sondiert, eigenes Risikobewusstsein wird geschärft
- Klärungsprozess zwischen Z und B rund um die Kooperationsvereinbarung startet, Positionen werden definiert und festgehalten
- Lösungssuche für Finanzierbarkeit seitens B (Einbringung von Eigenmitteln, Streckung Finanzierungszeitraum, Förderung werden diskutiert)

Positionen

- B strebt Förderung als Grundvoraussetzung für Finanzierbarkeit an

Konflikte

Entscheidungen

Learnings

- Wissensaufbau und richtige Fragen brauchen Zeit.
- Auch seitens Z erfolgt ein Klärungsprozess.
- Wichtig ist ein Austausch und der Versuch Verständnis für die jeweilige Position des anderen zu gewinnen.
- Das Thema Finanzierbarkeit muss früher im Prozess bearbeitet werden.

Sondierung der Kooperation

Prozesse

Positionen

Nun klare Position von Z:

- Freifinanzierter Neubau (es stellte sich im Zuge der Bearbeitung heraus, dass ein wirtschaftlicher Abriss möglich sein könnte)
- Keine Mietpreisbindung erwünscht, daher keine Förderung
- Finanzierung über max. 30 Jahre bei 3,5% Zinsen
- Keine Eigenmitteleinbringung

Unter diesen Bedingungen zeigte sich, dass die Miete so hoch sein müsste, dass selbst Z sie nicht für machbar hält.
Kooperationsangebot von B:

- Längere Rückzahlung der Finanzierung durch Einbringen von Eigenmitteln, damit Reduktion der Annuitäten pro Monat und Generalmiete auf den Zeitraum der Rückzahlung
- Übernahme von Baurecht, damit Sanierung und Finanzierung durch B über einen längeren Zeitraum möglich

Konflikte

- Renditeerwartung (Z) vs. leistbare und sichere Miete (B)
- Verwaltung durch Z oder Verwaltung durch B

Entscheidungen

- zeitnah wird nur die Sanierung einer Liegenschaft durchgeführt; der Rest ist derzeit für den Eigentümer nicht wirtschaftlich (derzeit keine Abschreibung der Verluste möglich)
- Baurechtsvariante seitens Z abgelehnt, da Verwaltung der Liegenschaften zu seiner beruflichen Aufgabe werden soll
- Generalmiete der Gruppe in Haus 1 abgelehnt, da Z die Vermietung selbst entscheiden möchte
- kleine Variante in Haus 1 und benachbarter, sanierter Liegenschaft verworfen
- Argumente dagegen seitens Z:
  - die günstigen Mietwohnungen möchte er selbst an von ihm ausgewählte Mieter:innen vergeben -> kein Mehrwert durch Generalmiete
- Argumente dagegen seitens B:
  - zu hohe Miete in der vierten Liegenschaft
  - unsichere Lage hinsichtlich der freiwerdenden Flächen in vierter Liegenschaft (bis auf 1-2 Wohnungen eher längerfristige Perspektive der aktuellen Bewohner:innen)
  - Verbindung der beiden Häuser erst in 13-15 Jahren möglich (nach Auslaufen der Förderung)
  - Schaffung von benötigten, größeren Wohnungen nur begrenzt möglich
  - selbstverwaltetes Haus ist gegen Selbstverständnis von Z, da dieser die Verwaltung selbst machen möchte

Learnings

- Grundlegende Richtungsentscheidungen so schnell wie möglich treffen
- Schon vor Beginn der Kooperation seitens Z zu klären: zeitliche Verfügbarkeit von Wohnungen (=Sanierungsstart), Wohnungsmix, Sanierung oder Neubau und Renditeerwartungen.
- Die langfristigen Pläne eines Z sind jedenfalls früh zu ermitteln.
- Das **klassische Vermietungsmodell bietet Sicherheit.**