



Gemeinwohl und immobilienwirtschaftliche Investitionen

Modelle – Instrumente – Beispiele

Werkstattbericht



Inhalt

| | |
|--|-----------|
| Vorwort | 2 |
| 1. Einleitung | 4 |
| 2. Modelle und Organisationsformen | 9 |
| 2.1 Genossenschaften | 9 |
| 2.2 Aktiengesellschaften | 14 |
| 2.3 Kommanditgesellschaften | 19 |
| 3. Instrumente der Finanzierung | 21 |
| Erbbaurecht | 21 |
| Sparbrief | 21 |
| 4. Inspirationen aus der Praxis | 23 |
| Stiftung trias | 23 |
| Mietshäuser Syndikat GmbH | 23 |
| nestbau AG | 24 |
| Stadterneuerungsgesellschaft Gelsenkirchen | 24 |
| Wohnungsgenossenschaft WOBEGE | 24 |
| Genossenschaftliche Immobilienagentur München eG | 25 |
| Weiterführende Literatur | 26 |
| Impressum | 27 |

Vorwort

Mit unserem Programm »Initialkapital für eine chancengerechte Stadtteilentwicklung« suchen wir nach Lösungen, wie wir immobilienwirtschaftliche Investitionen in schwierigen Stadtvierteln unmittelbar den Menschen vor Ort zugute kommen lassen können. Es geht uns um eine Kultur der Immobilienentwicklung, die ihre wirtschaftlichen Ziele systematisch mit einer Orientierung am Gemeinwohl verbindet: Investitionen in Steine und Investitionen in Menschen sollen Hand in Hand gehen – zum Wohle des Viertels und seiner Bewohnerschaft.

So geschieht es gerade im Krefelder Samtweberviertel. In enger Zusammenarbeit mit der Stadt Krefeld und mit Unterstützung aus der Wohnungsbau- und der Städtebauförderung des Landes Nordrhein-Westfalen investieren wir in den Umbau der ehemaligen Samtweberei an der Lewerentzstraße. Das Gesamtvolumen beträgt insgesamt 7,5 Mio. €. Die Entwicklung dieser besonders schönen und komplexen Immobilie kann ein Impuls sein auch für Veränderungen in der Nachbarschaft; vielleicht ist die Samtweberei in einigen Jahren zu einem wichtigen Ort für das soziale Miteinander des Viertels geworden. Auf jeden Fall sollten wir mit dem Initialkapital der Stiftung wichtige Mittel für eine lebendige, stadtteilbezogene Gemeinwesenarbeit erwirtschaften (siehe Abb. 1).

Die Nachbarschaft um die Samtweberei ist schon jetzt unglaublich bunt: Hier leben arme, vereinsamte und deprimierte genauso wie tatkräftige, gut situierte und glückliche Menschen; Menschen mit guter Bildung genauso wie Menschen mit geringerer Bildung. Seit Generationen ist das Viertel ein Ankunftsart für Menschen aus anderen Ländern und viele von ihnen haben hier eine Heimat gefunden. Nicht selten liegen soziale Dramen und liebevolle Begegnungen, nachbarschaftliche Solidarität und Aggressivität dicht beieinander. Die Wohnungsmieten betragen meist kaum mehr als 4 €/qm, aber es werden auch Wohnungen für 10 €/qm vermietet. Reich verzierte Fassaden bröckeln vor sich hin oder werden – an anderer Stelle – in frischen Farben herausgeputzt.

Der Autor dieser Studie, Wolfgang Kiehle, hat das Viertel ganz treffend als eines bezeichnet, das sich im »indifferenten Gleichgewicht« befindet. Noch ist nicht ausgemacht, ob dieses innerstädtische Quartier mit seinen vielen schönen Gebäuden sich künftig in Richtung Aufwertung und Gentrifizierung bewegen wird – schließlich ist Düsseldorf nicht weit entfernt – oder ob wachsende Armut, neue Zuwanderung und prekäre Wohnverhältnisse eher in eine Abwärtsspirale münden. Beides wären keine wünschenswerten Entwicklungen und deshalb stellt sich uns vor allem die Aufgabe, die Stabilität des Viertels zu fördern. Es soll sozial, ökonomisch und kulturell sein Gesicht behalten. Aber auch diese scheinbare Nicht-Veränderung braucht Investitionen in Bildung und Gemeinwesen, in Häuser und Infrastrukturen – in Menschen und in Steine.

Vor diesem Hintergrund ist die vorliegende Studie entstanden. Wir haben sie in einem Moment beauftragt, in dem wir befürchteten, womöglich »zu erfolgreich« sein zu können – so erfolgreich, dass nicht nur der solide, ortsansässige Mittelstand, sondern auch die »Betongoldsucher« von außerhalb auf das Samtweberviertel aufmerksam werden. Wir fragten uns: »Was können wir tun, damit das Viertel nicht zum Gegenstand spekulativer Käufe und Verkäufe von Immobilien wird?« Unsere erste Idee war, schrittweise einzelne Immobilien im Quartier aufzukaufen und sie in einer neuen Form von Stadtteilentwicklungsgesellschaft oder ähnlich zu bündeln, deren vorrangiges Ziel die Sicherung von gutem und preisgünstigem Wohnraum im Viertel hätte sein sollen. Die Studie sollte uns helfen, verschiedene Modelle und Instrumente kennenzulernen und ihre Vor- und Nachteile gegeneinander abwägen zu können.

Wir haben uns letztlich dagegen entschieden, diese quartiersweit tätige Gesellschaft zu gründen, nicht, weil es keine geeigneten Modelle gegeben hätte, sondern weil es unsere gegenwärtigen finanziellen und organisatorischen Kapazitäten vermutlich überfordert hätte. Stattdessen konzentrieren wir uns zunächst auf die Kernanliegen in und mit der Alten Samtweberei.

Dennoch sollen die Ergebnisse der Studie nicht verloren gehen, sondern ganz im Gegenteil all jenen zur Verfügung stehen, die wie wir auf der Suche nach geeigneten Modellen für eine gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung sind. Wir wünschen der Publikation daher zahlreiche Leserinnen und Leser und hoffen, dass sie auch anderen wichtige Anregungen für die Praxis liefern kann. In unserer Stiftungsarbeit profitieren schließlich auch wir von den Ideen und Erfahrungen anderer, von vielen historischen und aktuellen Beispielen einer chancengerechteren Stadtteilentwicklung. Ihnen allen sei an dieser Stelle ausdrücklich für das Engagement und für die Inspirationen gedankt!

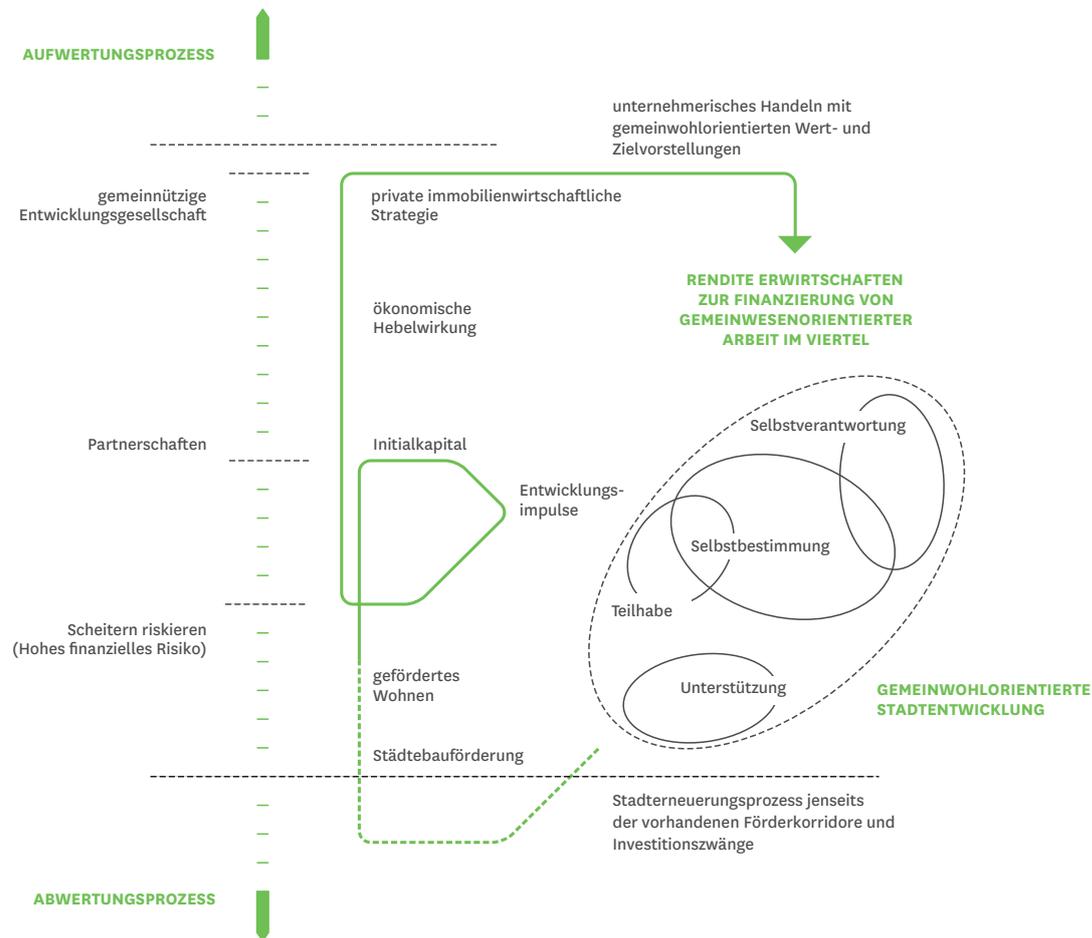


Abb. 1: Initialkapital für das Gemeinwesen, Schaubild Tristan Lannuzel © Montag Stiftung Urbane Räume

1 Einleitung

Städte sind im Laufe ihrer Entwicklung einer Vielzahl von inneren und äußeren Veränderungen ausgesetzt: Es entstehen neue Formen des Zusammenlebens, neue städtische Milieus, zum Teil ganz neue Arten städtischer Quartiere. Dass Städte und Stadtviertel sich verändern und fortwährend weiter entwickeln, gehört daher zu den wichtigsten Merkmalen einer lebendigen Stadt.

Manchmal geraten bestehende Stadtviertel jedoch in Veränderungsprozesse, die ihre soziale Stabilität gefährden und starke Verwerfungen des Stadtteillebens auslösen. Ein wichtiger Katalysator solcher Veränderungen ist der Immobilienmarkt mit seinen renditegetriebenen Käufen und Verkäufen von Häusern und Grundstücken: In sogenannten »Aufwertungsgebieten« entstehen bevorzugt Wohnangebote, die sich meist nur noch solvente Bevölkerungsgruppen leisten können, während sich in »Abwertungsgebieten« vor allem die ärmeren Bevölkerungsgruppen konzentrieren, die keinen Zugang mehr finden zu besseren Wohngegenden. Ob Auf- oder Abwertung – beide Entwicklungen beziehungsweise Veränderungsrichtungen führen zu einer sozialen Entmischung von Stadtvierteln.

Auf- oder Abwertung sind in aller Regel keine abrupten Veränderungen, sondern verlaufen meist über einen längeren Zeitraum. Seit einkommensstarke Haushalte wieder vermehrt das innerstädtische Wohnen für sich entdecken, steigen Nachfrage und Preisniveau auch abseits der schon traditionell teuren Wohngegenden. Oft sind Bereiche der Stadt betroffen, die bis dato als (alternative) Künstler- beziehungsweise Szene-Viertel oder »bunte« Nachbarschaften galten, weil sich dort viele junge Menschen aus kreativen Milieus (»Pioniere«) ansiedelten und für ein lebendiges und abwechslungsreiches Stadtteilleben sorgten. Dies sind die klassischen Gentrifizierungsgebiete, von denen allenthalben die Rede ist: Mieten und Immobilienpreise steigen kontinuierlich, einkommensschwächere Haushalte werden nach und nach verdrängt und finden sich schließlich in weit weniger attraktiven Wohngegenden wieder, die sich ebenfalls sozial entmischen.

Derartige Prozesse aufzuhalten oder gar umzukehren ist nicht einfach. Womöglich gelingt es am ehesten dort, wo Stadtquartiere zwar im Umbruch sind, aber die Veränderungsrichtung noch nicht eindeutig ist – in Stadtteilen, die sich zurzeit in einem indifferenten Gleichgewicht

befinden. Vermehrte Eigentümerwechsel bei Häusern und Grundstücken sind ein wichtiges Indiz für solche Veränderungsprozesse; gerade in potenziellen Abwertungsgebieten finden sich zudem immer wieder Immobilieneigentümer, die den drohenden Verfall ihrer Häuser nicht aufhalten können oder wollen.

Für Kommunen, Wohnungsunternehmen, aber auch zivilgesellschaftlichen Initiativen stellt sich daher die Frage, welche immobilienwirtschaftlichen Strategien und Investitionen zur Stabilisierung eines Viertels beitragen können. Ein wichtiges Ziel sollte es dabei sein, die soziale, ökonomische und kulturelle Vielfalt zu erhalten, damit das Viertel auch für möglichst viele Milieus und Einkommensschichten lebenswert bleibt.

»Womöglich gelingt es am ehesten dort, wo Stadtquartiere zwar im Umbruch sind, aber die Veränderungsrichtung noch nicht eindeutig ist – in Stadtteilen, die sich zurzeit in einem indifferenten Gleichgewicht befinden.«

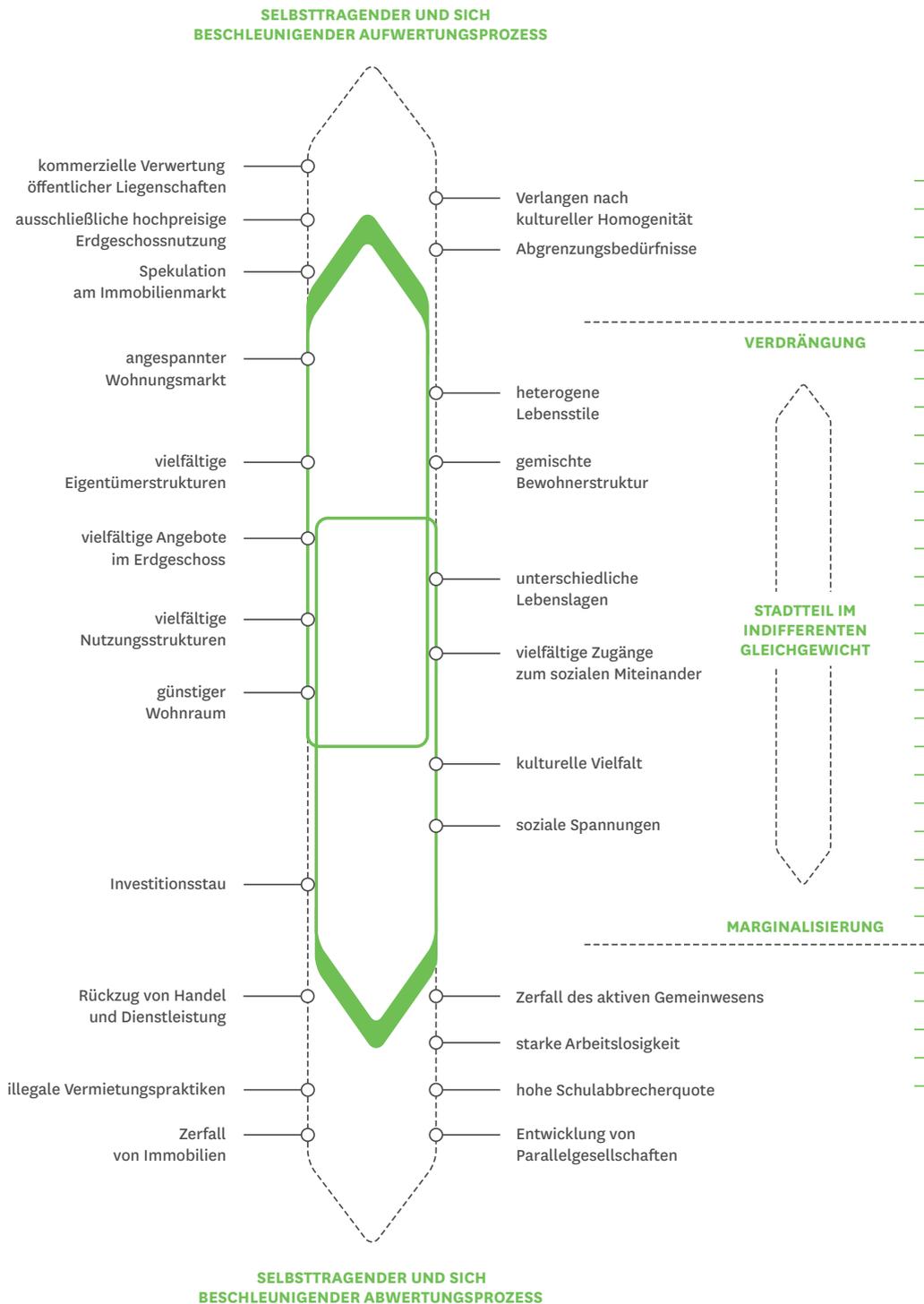


Abb. 2: Quartier im indifferenten Gleichgewicht, Schaubild Tristan Lannuzel © Montag Stiftung Urbane Räume

In der sozialen Stadtteilentwicklung und den entsprechenden Programmen zielen Kommunen meist auf die Aufwertung benachteiligter Gebiete: Bessere Wohnverhältnisse, gut nutzbare und gestaltete öffentliche Räume sowie leistungsfähige Infrastruktureinrichtungen sollen helfen, deren Attraktivität zu erhöhen und eine drohende Abwertungsspirale abzuwenden. Das Instrumentarium der Städtebauförderung ist entsprechend ausgelegt. Im Falle von beschleunigten Aufwertungsprozessen und den damit verbundenen Verdrängungseffekten sehen sich Kommunen jedoch häufig überfordert, erfolgreich gegenzusteuern. Das Bewusstsein, überhaupt in derartige Marktprozesse eingreifen zu müssen, ist erst in den letzten Jahren gestiegen. Daher werden auch erst in einigen wenigen von Aufwertung und Verdrängung bedrohten Vierteln Instrumente wie zum Beispiel die soziale Erhaltungssatzung angewendet.

Wenn Kommunen sich die Stabilisierung von Quartieren zur Aufgabe machen, sollten sie dies in Zusammenarbeit mit lokalen Interessenverbänden und zivilgesellschaftlichen Gruppen tun, denn die Reichweite öffentlichen Handelns ist nach den weitreichenden Privatisierungen kommunaler Wohnungsbestände geringer als in der Vergangenheit. Eigentümervereine, Mietervereine, Bewohnerinitiativen oder lokale Wirtschaftsverbände

haben bei aller Unterschiedlichkeit ihrer sonstigen Interessenlagen meist ein gemeinsames Interesse daran, die ökonomische und soziale Vitalität eines Viertels zu erhalten.

Die Bedeutung zivilgesellschaftlichen Handelns hat nicht nur in der klassischen Kultur-, Bildungs- und Gemeinwesenarbeit, sondern auch in der Immobilienentwicklung spürbar an Bedeutung gewonnen, insbesondere wenn es um die Erhaltung preiswerten Wohnraums jenseits öffentlicher Bindungen geht. Ähnliches gilt bei der Schaffung von Wohnungsangeboten für heterogene Gruppen, denn im herkömmlichen Wohnungsmarkt werden Immobilien meist für klar umrissene (und daher meist homogene) Zielgruppen entwickelt. Für ein solches zivilgesellschaftliches Engagement in der Immobilienentwicklung gibt es allerdings nicht das »eine« Modell und die »eine« Strategie, sondern eine Vielzahl von Handlungsmöglichkeiten. Welcher Ansatz jeweils der richtige ist, hängt ganz wesentlich von den lokalen Gegebenheiten und den finanziellen und organisatorischen Möglichkeiten der beteiligten Partner ab. Mit der vorliegenden Studie werden ausgewählte Modelle und Instrumente benannt, die für ein derartiges Engagement im Sinne gemeinwohlorientierter Stadtteilentwicklung geeignet sein können.

»Für ein solches zivilgesellschaftliches Engagement in der Immobilienentwicklung gibt es allerdings nicht das »eine« Modell und die »eine« Strategie, sondern eine Vielzahl von Handlungsmöglichkeiten.«

LOKALES MONITORING

Das kontinuierliche und systematische Beobachten des lokalen Immobilienmarkts ist eine wichtige Voraussetzung, um überhaupt Handlungserfordernisse und Handlungsmöglichkeiten zu identifizieren. Wichtige Indikatoren sind zum Beispiel Umstrukturierungen in der Bewohnerschaft, Leerstände, ausbleibende oder verstärkte Erhaltungs- und Modernisierungsinvestitionen, die Entwicklung des Mietniveaus und der Kaufpreise sowie der Umfang an Immobilienverkäufen in einem Viertel. Immobilien, die nicht mehr sachgemäß bewirtschaftet werden, können dann gegebenenfalls von zivilgesellschaftlichen Trägern erworben werden. Auch lassen sich bei systematischer Marktbeobachtung leichter Informationen über mögliche Verkaufsabsichten von Eigentümern beschaffen. Dafür ist eine enge Kooperation mit lokalen Mieter- und Hauseigentümerversuchen sowie bereits aktiven Quartiersinitiativen sinnvoll.

ZIELVEREINBARUNGEN: PRO QUARTIERSVERBUNDENHEIT, CONTRA MAXIMAL-RENDITE

Künftige Strategien der Immobilienentwicklung und -bewirtschaftung sollten einem normativen Handlungsrahmen folgen, der zugleich die quartiersbezogenen Ziele beinhaltet. Die vorhandene Angebotsvielfalt an Wohnungen – in Bezug auf Mietniveaus und Wohnungstypologien – zu erhalten beziehungsweise auszubauen, ist ein solches Ziel. Renditen sollten sich nicht am maximalen Profit, sondern an einer Kombination aus wirtschaftlicher Tragfähigkeit und quartiersbezogenem Mehrwert orientieren. Zum Beispiel könnten alle größeren Immobilienprojekte einen Beitrag zur Sicherung und Verbesserung der lokalen Infrastruktur leisten müssen.

BERATUNG VON ORTSANSÄSSIGEN KLEINEIGENTÜMERN

Die Stabilisierung der vorhandenen Eigentümerstruktur kann ein wichtiger Baustein zur sozialen Stabilisierung

eines Viertels sein. Oft sind gerade Klein- und Einzeleigentümer überfordert, ihre Immobilie in einem wirtschaftlich schwierigen Umfeld erfolgreich zu bewirtschaften. Hilfreich sind zum Beispiel Beratungen im Hinblick auf Art und Umfang sinnvoller Instandhaltungs- und Modernisierungsinvestitionen, bei der Entwicklung realistischer Vermietungskonzepte oder bei der Professionalisierung von Hausverwaltung und Immobilienfinanzierung.

ZUSAMMENARBEIT MIT ÖRTLICHEN WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Zivilgesellschaftliche Initiativen können die Stabilisierung lokaler Immobilienmärkte nie alleine leisten. Neben der Beratung und der Kooperation mit ortsansässigen Kleineigentümern spielt daher eine enge Zusammenarbeit mit lokalen Wohnungsunternehmen eine große Rolle. Das betrifft zunächst die Verständigung auf gemeinsame wohnungswirtschaftliche und quartiersbezogene Ziele; die Zusammenarbeit kann aber auch in eine strategische Partnerschaft beim Kauf größerer Immobilienbestände im Viertel münden. Eine noch weitergehende Kooperation ist die finanzielle Beteiligung und gesellschaftsrechtliche Verbindung: Örtliche Wohnungsunternehmen können beispielsweise Genossenschaftsanteile oder Aktien eines zivilgesellschaftlichen Trägers in der Immobilienentwicklung erwerben.

ERWERB UND ENTWICKLUNG VON IMMOBILIEN DURCH ZIVILGESELLSCHAFTLICHE ORGANISATIONEN

Die Entwicklung und Bewirtschaftung von Immobilien durch zivilgesellschaftliche Träger sind das eigentliche Thema dieser Studie. Dazu werden verschiedene mögliche Trägerformen und Instrumente vorgestellt und im Hinblick auf mögliche Vor- und Nachteile bewertet.

Genossenschaften (> Kapitel 2.1) zum Beispiel ermöglichen ein hohes Maß an Nutzerbeteiligung, Selbstbestimmung

und Selbstverwaltung. Sie können darüber hinaus Katalysatoren für weitere Aktivitäten im Viertel sein. Die soziale Vielfalt, die das ganze Viertel auszeichnet beziehungsweise auszeichnen soll, können Genossenschaften bereits in ihrem Innenleben einlösen. Schwieriger wird es dort, wo die Erweiterung von Aufgaben (zum Beispiel der Erwerb von weiteren Gebäuden oder die Bewirtschaftung von Infrastruktureinrichtungen) zu Risiken für die Genossenschaftsmitglieder und die bereits erworbenen Immobilien führt.

Aktiengesellschaften (> *Kapitel 2.2*) bieten gute Voraussetzungen, um externes Kapital einwerben und für eine sozial verträgliche Immobilienentwicklung einsetzen zu können. Gegenüber den Mitgliedern einer Genossenschaft haben Aktionäre jedoch eine geringere Einflussmöglichkeit auf die Tätigkeit des Vorstandes. Die Stärken liegen also weniger in der Selbstverwaltung, sondern mehr in der ethisch motivierten Kapitalanlage. Das Modell der Boden AG ermöglicht eine vielfach sinnvolle Trennung zwischen Bodeneigentum und Immobilieneigentum. Die Boden AG kann Erbbaurechte mit sozialen Bindungen an zum Beispiel Genossenschaften oder andere Immobilienentwicklungsträger mit hoher Nutzerbeteiligung vergeben.

Die Kommanditgesellschaft (> *Kapitel 2.3*) ist eine bislang unterschätzte Rechtsform für alternative Immobilienentwicklungen, dabei bietet sie große Gestaltungsfreiheiten: Sie kann die Kommanditisten zu stillen Beteiligten machen, aber auch mehr Selbstverwaltungsrechte auf die Kommanditisten übertragen. Als Modell ist sie eher für einzelne Objekte mit jeweils spezifischen finanziellen und steuerlichen Rahmenbedingungen geeignet und daher keine optimale Rechtsform für quartiersweit operierende Unternehmen mit größerem Gebäudebestand.

Das Erbbaurecht (> *Kapitel 3*) ist ein Instrument, das nicht nur vielseitig eingesetzt werden kann, sondern auch eine ganze Reihe von positiven Wirkungen entfaltet. In Niedrigzinsphasen ist es gegenüber herkömmlichen Formen der Immobilienentwicklung und -finanzierung nicht immer im Vorteil. Ein mögliches Finanzierungsinstrument, das gerade für ethisch motivierte Kleinanleger interessant ist, sind unternehmens- oder projektbezogene **Sparbriefe** (> *Kapitel 3*). Auch in ihrem Fall gilt, dass die allgemeinen finanzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen über die Attraktivität beziehungsweise Nicht-Attraktivität des Instruments mitentscheiden.

Bei der Suche nach geeigneten Organisationsmodellen und Finanzierungswegen lohnt schließlich auch ein Blick in die Praxis. Es existiert bereits eine Vielzahl interessanter und inspirierender Ansätze, die zwar selten in Gänze auf die jeweils eigene Situation übertragbar sind, aber wichtige Erkenntnisse und Erfahrungen liefern. Die Bandbreite dieser **Praxisbeispiele** (> *Kapitel 4*) ist zunächst beeindruckend. Auf den zweiten Blick wird jedoch ebenfalls deutlich, dass weitere Modelle und Ansätze entwickelt und erprobt werden sollten, um das vorhandene Repertoire an Handlungsmöglichkeiten zu vergrößern.

2 Modelle und Organisationsformen

2.1 Genossenschaften

GRUNDLAGEN

Eine Genossenschaft ist hinsichtlich ihrer Rechtsform dem eingetragenen Verein verwandt, jedoch in aller Regel stärker auf wirtschaftliche Tätigkeiten ausgerichtet. Das höchste Organ einer Genossenschaft ist die Generalversammlung beziehungsweise Mitgliederversammlung. Sie bestimmt deren Geschäftspolitik und muss beispielsweise Geschäften, die ein in der Satzung festgelegtes Volumen überschreiten, explizit zustimmen. Ansonsten wird das operative Geschäft von einem Vorstand geführt. Vorstand und Aufsichtsrat der Genossenschaft werden von der Generalversammlung gewählt. Es ist allerdings auch möglich, dass der Vorstand vom Aufsichtsrat gewählt wird.

Der Aufsichtsrat ist zugleich Partner und Kontrollorgan des Vorstands. Jedes Mitglied einer Genossenschaft hat – unabhängig von der Höhe seiner Einlagen – eine Stimme; das unterstreicht den basisdemokratischen Charakter dieser Rechtsform. Soll dennoch eine Gewichtung hinsichtlich der Höhe der Geschäftsanteile ermöglicht werden, liegt die Obergrenze bei drei Stimmen. Eine außerordentliche Generalversammlung kann bereits bei einem Quorum von 10 % der Stimmen einberufen werden.

Die eigentliche Gründung einer Genossenschaft ist vergleichsweise einfach, während die förmliche Eintragung ins Handelsregister und damit die Erlangung der Rechts- und Geschäftsfähigkeit um einiges aufwendiger sind. Wichtige Voraussetzung für die Eintragung ist ein positives Gründungsgutachten zur wirtschaftlichen Tragfähigkeit, das durch einen genossenschaftlichen Prüfungsverband erstellt wird. Damit ein solches Gutachten erstellt werden kann, müssen die geplanten wirtschaftlichen Tätigkeiten zunächst hinreichend genau beschrieben werden. Sobald die Genossenschaft eingetragen ist und ihre Geschäftstätigkeit aufgenommen hat, wird sie abhängig von Bilanzvolumen und Umsatz jedes oder jedes zweite Jahr von einem genossenschaftlichen Prüfungsverband geprüft. Dies ist zwar mit Kosten verbunden, aber es verschafft letztlich ein Mehr an Sicherheit und Klarheit für alle Beteiligten.

EIGENKAPITALBILDUNG

Die Eigenkapitalbildung von Genossenschaften, die auf wirtschaftliche Tätigkeiten mit entsprechendem Kapitalbedarf ausgerichtet sind, erfolgt durch Einlagen ihrer Genossenschaftsmitglieder. Mit diesem Eigenkapital erhalten Genossenschaften anschließend einen leichteren Zugang zu Bankkrediten. Dies ist gerade für Wohnungsgenossenschaften und deren Vorhaben unverzichtbar, denn der Finanzierungsbedarf bei Wohnungsbauprojekten übersteigt in aller Regel das Eigenkapital einer Genossenschaft. Mit der Novelle des Genossenschaftsgesetzes in 2006 haben sich die Möglichkeiten, Eigenkapital zu bilden, zusätzlich verbessert, denn es können nun Mitglieder aufgenommen werden, die zwar Einlagen machen möchten, aber ansonsten ohne Nutzungsrechte und ohne beziehungsweise nur mit eingeschränkten Stimmrechten bleiben. Ihnen muss lediglich eine Mindestverzinsung ihrer Einlagen zugesprochen werden.

HAFTUNG, KÜNDIGUNG, EIN- UND AUSTRITT

Für Kreditverbindlichkeiten haftet die Genossenschaft als juristische Person; im Insolvenzfall ist die Haftung eines Mitglieds auf den Geschäftsanteil und eine gegebenenfalls in der Satzung vereinbarte Nachschusspflicht beschränkt. Mitgliedern, die ihre Geschäftsanteile gekündigt haben, müssen diese Geschäftsanteile innerhalb der satzungsmäßigen Frist (maximal fünf Jahre) zurückerstattet werden. Das damit verbundene Risiko des Kapitalabflusses kann bei Wohnungsgenossenschaften gemindert werden, wenn eine Kopplung zwischen Nutzungsrechten und Geschäftsanteilen vereinbart ist. Mitglieder, die eine Genossenschaftswohnung nutzen, haben in diesem Fall keinen Anspruch auf Rückerstattung ihrer Geschäftsanteile, es sei denn, sie kündigen zugleich die Wohnung. Dennoch müssen Genossenschaften entsprechende Rücklagen für Kapitalabflüsse schaffen, denn eine Genossenschaft kann durchaus (investierende) Mitglieder ohne Nutzungsrechte an Genossenschaftseinrichtungen haben.

Die Mitgliedschaft in einer Genossenschaft ist an eine in der Satzung festgelegte Mindestanzahl von Geschäftsanteilen gebunden. Die damit verbundene Mindesteinlage wird in aller Regel maximal im dreistelligen Bereich liegen. Auf diese Weise ist es möglich, Personen »von außen« als Mitglieder zu gewinnen, die nicht in einer genossenschaftlichen Wohnung wohnen möchten, aber im Rahmen von Vorstands- und Aufsichtsratsstätigkeiten ihr Know-how in die Arbeit der Genossenschaft einbringen. Das Genossenschaftsmodell erlaubt einen unkomplizierten Ein- und Austritt der Mitglieder; Eintragungsänderungen beim Registergericht sind dafür nicht erforderlich. Beim Ausscheiden eines Mitglieds, das eine Wohnung der Genossenschaft genutzt hat, erhält dieses Mitglied seinen Geschäftsanteil meist vom neu aufgenommenen Genossenschaftsmitglied, das die frei gewordene Wohnung künftig

nutzen möchte. Eine Besonderheit von Genossenschaften ist es, dass das ausgeschiedene Mitglied den Geschäftsanteil in nominaler Höhe zurückerhält. Rücklagen und stille Reserven verbleiben in der Genossenschaft. Etwaige Spekulationsinteressen sind dadurch weitgehend ausgeschlossen. Möglich wäre es, im Rahmen der Beschlussfassung über den Jahresabschluss einen Bilanzgewinn den Geschäftsanteilen zuzuschreiben. Erst bei einer Auflösung der Genossenschaft besteht die Option, Rücklagen und eventuell vorhandene stille Reserven auf die verbliebenen Mitglieder aufzuteilen. Ansonsten kann ein genossenschaftliches Unternehmen selbstverständlich bestimmte Bewirtschaftungsaufgaben ganz oder teilweise auf Haus- beziehungsweise Projektgemeinschaften übertragen; die gemeinsame Haftung aller wird dadurch nicht aufgehoben.

ZWEI FALLBEISPIELE: ERWERB EINER UNGENUTZTEN IMMOBILIE BEZIEHUNGSWEISE BEBAUUNG EINES FREIEN GRUNDSTÜCKS

Eine bereits aktive Gruppe möchte als Genossenschaft ein zum Verkauf stehendes Gebäude oder Grundstück erwerben. Sie verfolgt nicht nur das Ziel, für sich selbst Wohnraum zu schaffen, sondern mit ihrem Projekt die Qualität der Nachbarschaft zu erhalten beziehungsweise zu verbessern. Dafür benötigt sie zunächst solide wohnungs- und finanzwirtschaftliche Kenntnisse sowie Erfahrungen mit den gängigen Prozessabläufen und Umsetzungsschritten. Falls solche Qualifikationen noch nicht vorhanden sind, kann die Gruppe auf entsprechende Berater zurückgreifen. Ein Bundesland wie Nordrhein-Westfalen vergibt sogar Zuschüsse für die Beratung gemeinschaftlicher und genossenschaftlicher Initiativen, die ein bestehendes Gebäude erwerben beziehungsweise ein neues Gebäude errichten möchten. Voraussetzung für deren Inanspruchnahme ist allerdings, dass der zu schaffende Wohnraum etwa zu 50 % öffentlich gefördert wird. Der Zuschuss von bis zu 10.000 € wird in aller Regel nicht für den Gesamtumfang aller notwendigen Beratungsleistungen ausreichen, sodass die darüber hinaus gehenden Mittel von der Projektgruppe selbst oder von Dritten, zum Beispiel der Kommune, aufzubringen sind.

Bei der Gesamtfinanzierung des Projekts bieten sich grundsätzlich zwei Varianten an, um das erforderliche Eigenkapital zu bilden: Entweder bringt die Projektgruppe die Mittel selbst auf oder das Kapital wird von Dritten (ohne Nutzungsabsichten) bereitgestellt. Beide Varianten können auch miteinander kombiniert werden. Die bisherigen Erfahrungen aus der Praxis zeigen, dass es aktiven und kompetenten Projektgruppen meist gelingt, für ein solches Genossenschaftsprojekt genügend gleich gesinnte Interessenten mit ähnlich gelagerter finanzieller Leistungsfähigkeit zu finden. Schwieriger wird es, wenn auch einkommensschwächere Haushalte einbezogen werden sollen, um die soziale Vielfalt der Genossenschaft zu gewährleisten. Hier kann investierendes Kapital von Dritten helfen, die Eintrittsschwelle zu senken, wenn beispielsweise anstelle der Genossenschaft eine Stiftung, eine Kommune oder ein gemeinwohlorientiertes Unternehmen den Grunderwerb tätigt und für das Grundstück ein Erbbaurecht an die Genossenschaft vergibt (vgl. 3.1). Genossenschaften sollten daher von Beginn an darauf achten, dass die soziale Ausgewogenheit nicht nur ein wichtiges Qualitätsziel für das Viertel, sondern auch für das einzelne Projekt ist.

ERWERB EINES BEREITS BEWOHNTE GEBÄUDES UND ENTWICKLUNG EINER QUARTIERSGENOSSENSCHAFT

Die Bewohner eines Hauses wollen als Genossenschaft das von ihnen bereits genutzte Gebäude erwerben. Zugleich möchten sie die soziale Stabilität der Nachbarschaft sichern helfen; das heißt, die Genossenschaft hat Ziele, die über die eigene Wohnraumversorgung hinausgehen. Auch in diesem Fall braucht es wohnungs- und finanzwirtschaftliches Wissen beziehungsweise eine entsprechende Beratung der Bewohnergruppe. Vor dem Hintergrund einer in solchen Fällen wahrscheinlichen Eigenkapitalschwäche, die zumindest einen Teil der Bewohnerschaft betrifft, muss meist eine finanzielle Unterstützung von außen mobilisiert werden. Das Land Nordrhein-Westfalen zum Beispiel bietet für Haushalte innerhalb der Einkommensgrenzen der öffentlichen Wohnraumförderung Darlehen zur (teilweisen) Finanzierung des Genossenschaftsanteils an; die Höhe des Darlehens ist projektabhängig.

Von großem Vorteil wäre die Existenz beziehungsweise die Gründung einer quartiersbezogenen Wohnungsgenossenschaft, die bei einem solchen Erwerb die Trägerschaft übernehmen könnte. Sobald eine solche Genossenschaft ihr erstes Projekt realisiert hat, kann sie anderen Bewohnergruppen im Quartier als Ansprechpartnerin, Beraterin und Unterstützerin zur Verfügung stehen. Darüber hinaus kann sie eigeninitiativ weitere Objekte für einen möglichen Erwerb prüfen. Ihr Quartiersbezug ist dabei ein wesentlicher Vorteil gegenüber anderen Marktteilnehmern. Sobald sich eine solche quartiersbezogenen tätige Genossenschaft erst einmal etabliert und verschiedene Projekte erfolgreich umgesetzt hat, ist anzunehmen, dass im weiteren Verlauf die Bildung von Eigenkapital und die Einwerbung notwendiger Darlehen einfacher werden wird. Die Tätigkeit einer Quartiersgenossenschaft setzt zumindest am Anfang ein mobilisierungsfähiges Netzwerk an zahlungsbereiten Unterstützern voraus, die möglichst schnell Finanzierungsbeiträge für geplante Immobilienkäufe im Quartier bereitstellen. Gegebenenfalls kann auch ein der Genossenschaft verbundener Entwicklungsträger diese Finanzierungsbeiträge einwerben. Je klarer und überzeugender die sozialen, ethischen und stadtteilbezogenen Ziele dieser Genossenschaft formuliert sind, desto leichter dürfte es sein, entsprechend motivierte Menschen und Gruppen für finanzielle Investitionen in die Genossenschaft zu gewinnen. Allerdings gilt es zu bedenken, dass es bislang noch keine beispielhaften Erfahrungen dazu gibt, wie in Stadtquartieren in einer Abwärtsspirale – und entsprechenden immobilienökonomischen Entwertungsprozessen – ethisch motivierte Milieus gewonnen werden können, ausreichend und auf Dauer in solche Projekte und Quartiere zu investieren. Auch da gilt: Das erste sichtbare Projekt beziehungsweise das erste positive Beispiel ist das schwerste.

Erweiterung der Geschäftstätigkeit auf Quartiersaufgaben

Die Stabilisierung eines Wohnviertels erschöpft sich nicht in der Sicherung von Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen. Ein lebenswertes Stadtquartier braucht darüber hinaus soziale, kulturelle und freiraumbezogene Infrastrukturangebote – von der Kindertagesstätte über den Sportplatz, den Nachbarschaftstreff bis hin zur Gaststätte, der Teestube, dem Festsaal und so weiter. Wohnungsgenossenschaften sind im Prinzip durchaus in der Lage, solche Infrastruktureinrichtungen zu schaffen, zu bewirtschaften und zu unterhalten. Ob sie es auch in finanzieller Hinsicht sind, hängt neben der finanziellen Ausstattung unter anderem von der Fähigkeit ab, tragfähige Bewirtschaftungsmodelle (gegebenenfalls mit geeigneten Partnern) zu entwickeln. Dies bedeutet, dass eine Ausweitung der Geschäftstätigkeit höhere Anforderungen an die Professionalität der Genossenschaft und ihrer Organe (Vorstand, Aufsichtsrat, Generalversammlung) stellt.

In jedem Fall ist es wichtig darauf hinzuweisen, dass die Genossenschaft zur Vermeidung von Ertragssteuern

eine sogenannte Vermietungsgenossenschaft sein sollte. Dies heißt, sie muss ihren Umsatz zu mindestens 90 % aus der Vermietung von Wohnungen an Mitglieder machen. Unterschreitet sie die 90 %-Grenze, indem sie zum Beispiel Wohnungen an Nicht-Mitglieder vermietet oder für andersartig genutzte Räume Mieteinnahmen erzielt, wird sie insgesamt ertragssteuerpflichtig, ansonsten lediglich für den Anteil des Umsatzes, den sie mit Nicht-Mitgliedern oder aus der Vermietung von Nicht-Wohngebäuden macht. Der Umsatzanteil von zum Beispiel sozialen und kulturellen Infrastruktureinrichtungen sollte daher unterhalb dieser 10 %-Grenze bleiben, damit eine Genossenschaft nicht ihre Ertragssteuerbefreiung verliert. Falls diese 10 %-Grenze nicht eingehalten werden kann oder soll, besteht die Möglichkeit, solche Geschäfte und die damit verbundenen Umsätze in eine zu gründende Tochtergesellschaft auszulagern. Dies führt jedoch zu höherem Verwaltungsaufwand und zu erhöhten Rechtsformkosten, etwa für Jahresabschlüsse.

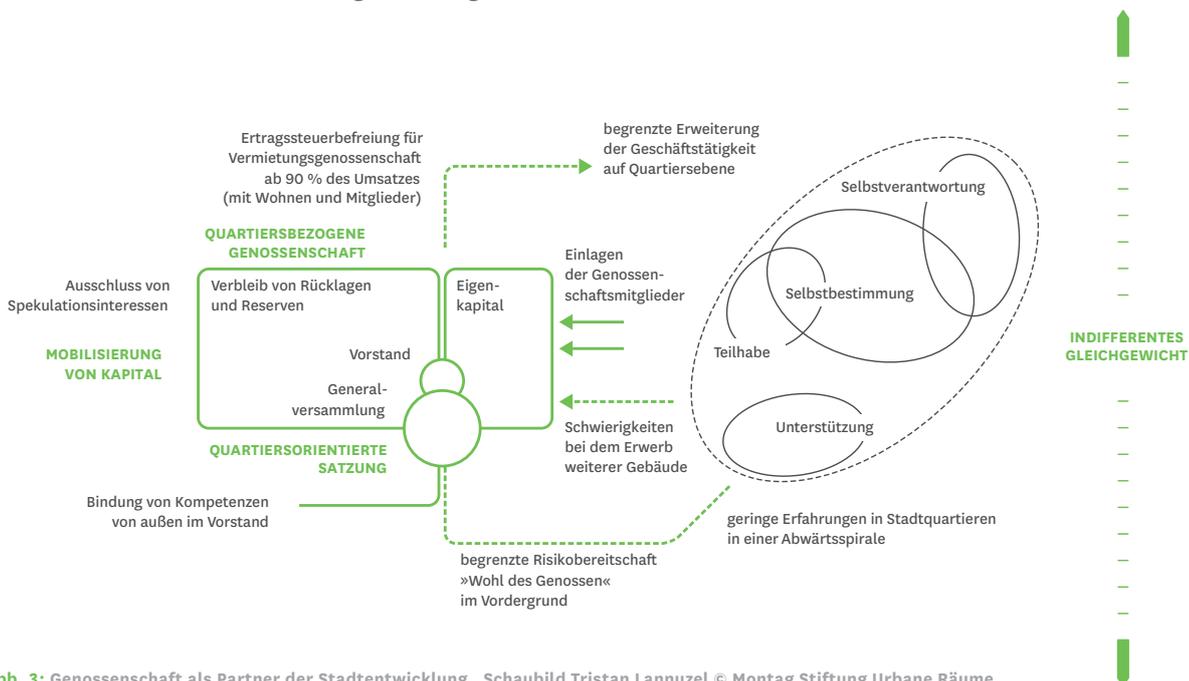


Abb. 3: Genossenschaft als Partner der Stadtentwicklung, Schaubild Tristan Lannuzel © Montag Stiftung Urbane Räume

Vor- und Nachteile

Die Genossenschaft ist als Rechtsform grundsätzlich gut geeignet, mit ihren wirtschaftlichen Aktivitäten zur Stabilisierung eines Stadtviertels beizutragen. Ihre transparente und demokratische Verfasstheit trägt nicht nur zur Bildung einer gemeinschaftlichen Identität ihrer Mitglieder bei, sondern passt sehr gut zu den Zielen und Anforderungen einer lebendigen, vielfältigen und von Bewohnern getragenen Stadtteilentwicklung. Gleichwohl müssen auch die möglichen Hemmnisse gesehen werden: Die Genossenschaft als eine unmittelbar am Mitgliederwillen orientierte Rechtsform erfordert die mehrheitliche Zustimmung aller Mitglieder für jeden weiteren Bestandserwerb genauso wie für die Ausweitung der Geschäftstätigkeit. Manche Erfahrungen aus der Praxis lassen befürchten, dass eine Mehrheit der Genossenschaftsmitglieder die mit dem Erwerb weiterer Objekte verbundenen Risiken scheuen wird, auch wenn die erforderliche Finanzierung im Grundsatz gesichert ist. Die nahe liegende Möglichkeit, für jedes neue Vorhaben wieder eine neue projektbezogene Genossenschaft zu gründen, würde jedes Mal zu hohem Verwaltungsaufwand führen. Auch ein abgestimmtes und einheitliches Handeln zum Wohle des

Viertels würde dadurch nicht einfacher; die Möglichkeiten, schnell zu handeln, wenn Gebäude im Quartier zum Verkauf stehen, wären spürbar beeinträchtigt.

Bei der Gründung der Genossenschaft ist daher darauf Wert zu legen, dass eine Quartiersorientierung bereits von Beginn an von den Genossenschaftsmitgliedern aktiv mitgetragen wird und der Horizont des Handelns nicht auf die eigene Wohnung bzw. das eigene Haus beschränkt bleibt. Dennoch muss jeder weitere Bestandserwerb so finanziert werden können, dass die bereits erworbenen Bestände der Genossenschaft dadurch nicht gefährdet sind. Dies setzt eine professionell geführte Genossenschaft voraus, der es gelingt, erforderliche Finanzmittel für weitere Objekte schnell bereitstellen beziehungsweise bei Dritten abrufen zu können. Die bisherigen Erfahrungen zeigen, dass Genossenschaften grundsätzlich gut in der Lage sind, Selbstverwaltung und Bewirtschaftung an den einzelnen Gebäuden sehr bewohnernah zu organisieren, ohne die Gesamtverantwortung einschließlich der damit verbundenen Haftungsfragen aufzugeben.

2.2 Aktiengesellschaften

GRUNDLAGEN

Die Aktiengesellschaft (AG) ist die bevorzugte Rechtsform für größere Unternehmen. Anders als in einer Genossenschaft sind die Kapitalgeber beziehungsweise Eigentümer einer AG in aller Regel nicht gleichzeitig die Nutzer der Immobilien, die sich im Besitz der Aktiengesellschaft befinden. Die Mitgliedschaft in einer Aktiengesellschaft wird in einer Urkunde (Aktie) verbrieft; sie bezeichnet einen Unternehmensanteil. Hierüber entstehen auch die Beteiligungsrechte eines Mitglieds beziehungsweise Aktionärs. Mehrere Unternehmensanteile können auch in Mehrfachaktien (Globalaktien) zusammengefasst werden. Für kleine Aktiengesellschaften mit einem überwiegend stabilen Stamm an Aktionären stellt dies eine Vereinfachung dar. Das Aktienrecht lässt zudem stimmrechtslose Vorzugsaktien zu. Sie müssen als Ausgleich gegenüber den Standardaktien regelmäßig einen höheren Gewinnanteil erhalten. Der Nennbetrag aller stimmrechtslosen Vorzugsaktien darf jedoch nicht größer sein als der aller anderen Aktien.

Die Aktiengesellschaft erhält ihr Eigenkapital (Grundkapital), in dem sie eine bestimmte Anzahl an Aktien ausgibt (verkauft), die von Interessenten gezeichnet (gekauft) werden. Erst wenn alle Aktien Käufer gefunden haben, kann die Aktiengesellschaft – nach erfolgter Gründung – eingetragen werden. Auch eine spätere Kapitalerhöhung wird erst wirksam, wenn alle Aktien verkauft worden sind. Während bei einer Genossenschaft nach Kündigung der Mitgliedschaft die Mitglieder innerhalb der satzungsgemäßen Fristen einen Rückzahlungsanspruch gegen die Genossenschaft haben, besteht ein solcher Anspruch gegen eine Aktiengesellschaft nicht. Dies bedeutet: Das einmal durch Aktienverkäufe vereinnahmte Kapital verbleibt bei der Aktiengesellschaft und ermöglicht ein langfristiges wirtschaftliches Handeln, ohne Risiko von Kapitalabflüssen durch Kündigungen. Im Gegenzug besteht für den Aktionär die Möglichkeit, seine Aktien frei an Dritte zu verkaufen, wobei der Preis zwischen Verkäufer und Käufer ausgehandelt wird; die Aktiengesellschaft hat keinen Einfluss auf diese Preisfindung. Der Aktionär kommt an sein Kapital, wenn er einen Käufer findet,

wobei der Kaufpreis seiner zum Verkauf stehenden Aktien sowohl über als auch unter dem Einstandspreis liegen kann. Gewinnerwartungen und Verlustbefürchtungen sind daher wichtige Motive beim Handel mit Aktien. Die Übertragung der Mitgliedschaft und der Vermögenswerte erfolgt durch einfache Übertragung der Aktie; das heißt, es ist bei einem Eigentümerwechsel kein notariell zu beurkundender Kaufvertrag erforderlich.

Der wirtschaftliche Erfolg einer Aktiengesellschaft hängt wesentlich davon ab, ob es gelingt, eine Handelsplattform zu finden, die ihre Aktie übernimmt. Hier bieten sich zunächst freie, meist internetbasierte Handelsplätze an, aber auch ortsansässige Kreditinstitute kommen in Frage. Die Aktiengesellschaft kann auch selbst den Handel der eigenen Aktien vermitteln. Aktien werden selbstverständlich auch über Börsen gehandelt. Hierzu ist in aller Regel ein Mindesthandelsvolumen erforderlich, das von den kleinen quartiersbezogenen Aktiengesellschaften jedoch nicht erreicht wird.

Das höchste Organ einer Aktiengesellschaft ist die Hauptversammlung, in der alle Aktionäre ihr Stimmrecht ausüben. Die Anzahl der Stimmen bemisst sich dabei nach der Anzahl der Stimmrechtsaktien (ohne die Vorzugsaktien). Die Aufgaben und Befugnisse der Hauptversammlung umfassen insbesondere die Wahl des Aufsichtsrats, die Entlastung von Aufsichtsrat und Vorstand und die Beschlussfassung über die Gewinnverwendung; dazu kommen mögliche Satzungsänderungen, Maßnahmen zur Kapitalbeschaffung oder –herabsetzung sowie die Wahl der Abschlussprüfer. Einberufen wird die Hauptversammlung in aller Regel vom Vorstand oder falls Aktionäre mit einem Kapitalanteil von zusammen mindestens 5% dies verlangen.

Der von der Hauptversammlung gewählte Aufsichtsrat muss mindestens drei Mitglieder und darf höchstens 21 Mitglieder haben, wobei die Anzahl seiner Mitglieder immer durch drei teilbar sein muss. Seine maximale Größe richtet sich nach der Höhe des Grundkapitals: bis 1,5 Mio. € sind es neun, bis 3 Mio. € sind es 15 und bei mehr als 20 Mio. € sind es 21 Mitglieder. Die Regelungen des Mitbestimmungsgesetzes zur Besetzung des Aufsichtsrats mit Arbeitnehmervertretern sind erst bei mehr als 500 Beschäftigten anzuwenden, sodass sie im Zusammenhang mit (kleinen) quartiersbezogenen Aktiengesellschaften keine Rolle spielen.

Der Aufsichtsrat bestellt die Mitglieder des Vorstandes und ruft sie gegebenenfalls ab. Die Kontrolle des Vorstands ist eine seiner zentralen Aufgaben, jedoch kann er dem Vorstand keine unmittelbaren Weisungen erteilen. Zum Beispiel prüft er die vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlüsse. Auch kann seine Zustimmung bei bestimmten Geschäften erforderlich sein, falls die Satzung der AG oder ein Beschluss des Aufsichtsrats dies so vorsehen. Ansonsten führt der Vorstand weitgehend selbstständig alle Geschäfte der AG. Er kann auch gegenüber der Hauptversammlung weitaus unabhängiger agieren als zum Beispiel der Vorstand einer Genossenschaft.

»Eine AG sollte gerade in solchen Situationen tätig werden, in denen ein [...] von den Nutzern getragener Erwerb nicht infrage kommt.«

Die Gründung einer Aktiengesellschaft erfolgt mit Abschluss eines Gesellschaftsvertrages (Satzung), der notariell beurkundet werden muss. In der Satzung müssen die aktienrechtlichen Mindestanforderungen wie Name der Firma, Sitz, Unternehmensgegenstand, Grundkapital, Nennbetrag der Aktien, die Anzahl der Mitglieder des Aufsichtsrates und des Vorstandes benannt werden. Ebenso müssen die Gründer vollständig alle Aktien des Gründungskapitals (mindestens 50.000 €) aufbringen. Eine Mindestanzahl von Aktionären ist nicht erforderlich. Übernehmen Mitglieder des Aufsichtsrates oder des Vorstandes Aktien, so macht das eine Gründungsprüfung durch einen Wirtschaftsprüfer erforderlich; das gilt auch bei der Einbringung von Sachwerten. Weiter sind im Gründungsprozess der erste Aufsichtsrat und erste Vorstand zu bestellen sowie ein schriftlicher Gründungsbericht zu erstellen. Die Gründung einer AG ist aufwendig und teuer; die damit verbundenen Kosten steigen mit der Höhe des Grundkapitals.

Anders als bei Wohnungsgenossenschaften besteht für Aktiengesellschaften nicht die Möglichkeit der Ertragssteuerbefreiung. Alle Gewinne müssen versteuert werden, auch solche Gewinne, die sich beispielsweise aus den notwendigen Instandhaltungsrücklagen ergeben. Die Aktiengesellschaft hat nur die Möglichkeit, steuerpflichtige Gewinne durch Abschreibungen zu reduzieren.

FINANZIERUNG VON IMMOBILIENPROJEKTEN

Hinsichtlich der Projektfinanzierung gibt es deutliche Unterschiede zwischen Aktiengesellschaften und Genossenschaften. Die Finanzierung von Projekten einer Wohnungsgenossenschaft erfolgt in erster Linie durch die Nutzer der Wohnungen. Dazu kommen im Bedarfsfall Finanzierungsanteile von Dritten, die kein eigenes Interesse an der Nutzung einer Wohnung haben, aber eine Genossenschaft mit – ganz oder teilweise – ethisch motivierten Investments beziehungsweise in Form von Kapitalanlagen unterstützen. Anders bei quartiersbezogenen Aktiengesellschaften: Hier steht für die Finanzierung von Immobilienprojekten eindeutig das Kapital von Anlegern im Vordergrund, unabhängig davon, aus welchen Motiven sie Anteile einer Aktiengesellschaft erwerben. Quartiersbezogen agierende Aktiengesellschaften können je nach Konzeption der Immobilienprojekte Entmischungs- und Verdrängungsprozesse im Viertel abmildern, aber sie auch (ungewollt) befördern, gerade weil Nutzer und Anleger nicht notwendigerweise die gleichen Interessen haben. Darauf ist bei der inhaltlichen Ausrichtung der Aktiengesellschaft bereits in der Gründungsphase zu achten: Gründungsaktionäre, Gründungsaufsichtsrat und Gründungsvorstand sollten auf ein Startprojekt hinarbeiten, das in jedem Fall positive Wirkungen auf die soziale Stabilität einer Nachbarschaft haben wird.

Solchen Schwierigkeiten und Risiken stehen die grundsätzlichen Vorteile bei der Kapitalbildung gegenüber. Gerade weil die enge Koppelung von Kapitalgebern und Nutzern aufgegeben ist, kann weit über den Kreis der Nutzer hinaus Kapital akquiriert werden. Selbstverständlich können aber auch Bewohner eines (geplanten) Wohnungsprojekts Aktien erwerben. Eine Aktiengesellschaft sollte gerade in solchen Situationen tätig werden, in denen ein (vollständig oder überwiegend) von den Nutzern getragener Erwerb nicht infrage kommt. Das schafft größere Handlungsspielräume zur Stabilisierung eines Quartiers. So können zum Beispiel bereits bewohnte Immobilien, deren Erwerb etwa im Modell der Wohnungsgenossenschaft nur dann Sinn machen würde, wenn auch ein großer Teil der Bewohnerschaft diesen Erwerb finanziell mit zu tragen in der Lage wäre, durch eine Aktiengesellschaft erworben (beziehungsweise von einem Eigentümer gegen Ausgabe von Aktien übertragen) werden.

Erfolge beim Einwerben des erforderlichen Kapitals hängen neben dem Vertrauen in die wirtschaftliche Tragfähigkeit und die damit verbundenen Renditeerwartungen sehr stark von einer glaubwürdigen Vermittlung der Inhalte und Ziele des Unternehmens ab. Potenzielle Kapitalgeber müssen deshalb gerade auch die sozialen und lokalen Ziele einer AG verstehen und nachvollziehen können.

Erweiterung der Geschäftstätigkeit auf Quartiersaufgaben

Bei Wohnungsgenossenschaften geht man davon aus, dass die lokale Verankerung im Viertel und die hohe Korrelation von Nutzer- und Kapitalgeberinteressen sie auch für die Übernahme von Quartiersaufgaben prädestiniert (vgl. 2.1). Für Aktiengesellschaften ist diese enge Übereinstimmung von Nutzer- und Kapitalgeberinteressen nicht unbedingt gegeben, aber durch die beabsichtigte soziale und lokale Ausrichtung ihrer Aktivitäten sind sie

ebenfalls gut geeignet, quartiersbezogene Infrastruktureinrichtungen zu übernehmen. Wichtig sind auch die Unterschiede hinsichtlich der Rückzahlung von Kapitalanlagen (vgl. 2.1): Aktiengesellschaften können ohne das Risiko möglichen Kapitalabflusses an ausscheidende Mitglieder ihren quartiersbezogenen Aufgaben und Tätigkeiten nachgehen.

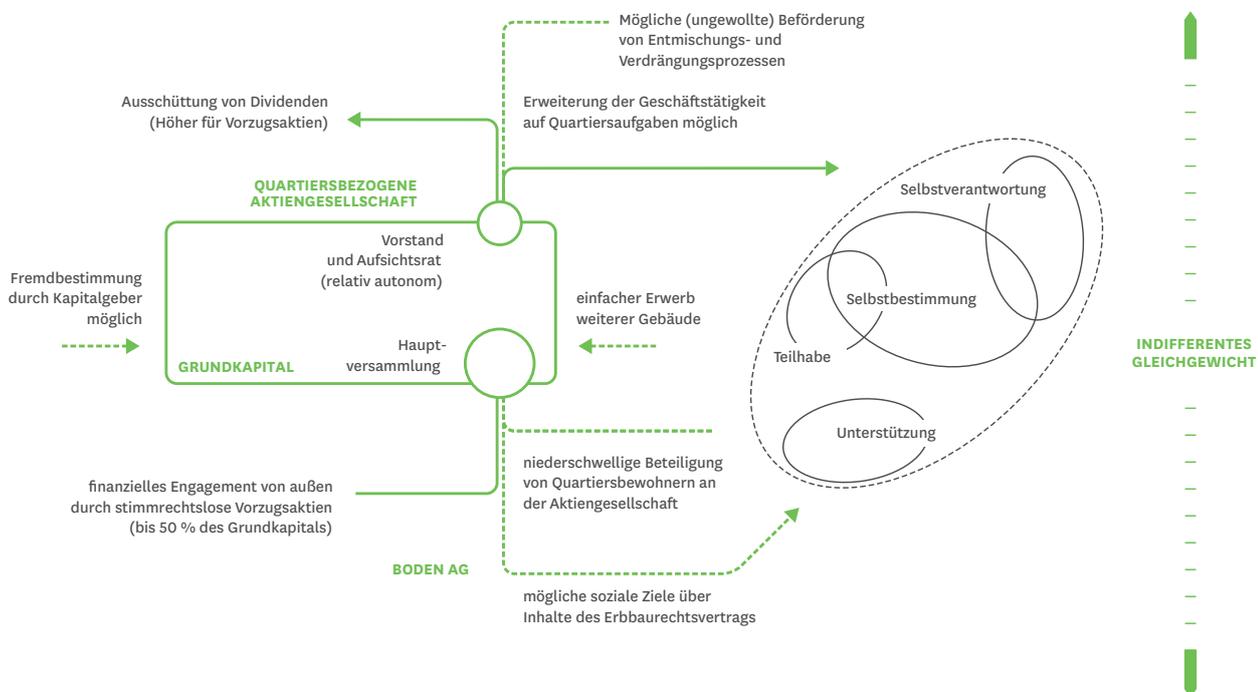


Abb. 4: Aktiengesellschaft als Partner der Stadtentwicklung, Schaubild Tristan Lannuzel © Montag Stiftung Urbane Räume

Vor- und Nachteile

Aktiengesellschaften bieten gute Voraussetzungen, unabhängiges Eigenkapital zu beschaffen, und können in einem Stadtviertel umfassend wirtschaftlich tätig sein. Die im Vergleich zu Genossenschaften geringere Bewohnerorientierung lässt sich auf verschiedenen Wegen beheben, zum Beispiel durch die Beteiligung von Quartiersbewohnern an der Aktiengesellschaft. Auch die Ausgabe von stimmrechtslosen Vorzugsaktien kann ein probates Mittel sein, finanzielles Engagement »von außen« auf eine lediglich »stille Beteiligung« zu begrenzen. Solche Vorzugsaktien können bis zu 50 % des Grundkapitals einer Aktiengesellschaft ausmachen. Für sie werden im Vergleich zu Stimmrechtsaktien höhere Dividenden ausgeschüttet; ein hoher Anteil an Vorzugsaktien geht daher zu Lasten der Dividenden für Stimmrechtsaktien.

Aktiengesellschaften sind in ihren Geschäften weniger direkt an die Zustimmung aller Mitglieder beziehungsweise Aktionäre gebunden als Genossenschaften. Dies macht es unter Umständen leichter, neue Projekte zu realisieren, die über das gemeinschaftliche Eigeninteresse einer Wohnungsgenossenschaft hinausgehen und zur Stabilisierung eines Viertels beitragen können – auf der anderen Seite ist die eindeutige basisdemokratische Ausrichtung von Genossenschaften ein hohes Gut.

Letztlich gilt jedoch für Aktiengesellschaften das Gleiche wie für Genossenschaften: Die Quartiersorientierung und die sozialen Ziele der geschäftlichen Tätigkeit müssen möglichst früh und umfassend entwickelt und kommuniziert werden.

EXKURS: BODENTRÄGER IN DER RECHTSFORM DER AKTIENGESELLSCHAFT (BODEN AG)

In den bisher beschriebenen Modellen (Genossenschaft und Aktiengesellschaft) wird das vorhandene Eigen- beziehungsweise Grundkapital für die vollständige Entwicklung von Immobilienprojekten eingesetzt. Denkbar ist jedoch eine weitere Variante, die für externe Kapitalgeber mit weniger Risiko und geringerer aktiver Beteiligung verbunden sein kann. Sie setzt eine Trennung zwischen Grundeigentum und Immobilieneigentum voraus. Eingesetztes Kapital kann in diesem Fall entweder für den Erwerb des Bodens oder für die eigentliche Immobilienentwicklung verwendet werden. Das Grundeigentum könnte zum Beispiel von einer Aktiengesellschaft erworben werden, während das Gebäude von einer Genossenschaft finanziert wird. Die »Boden AG« würde für das erworbene Grundstück Erbbaurechte an den Immobilienträger vergeben und der Immobilienträger hätte den Erbbauzins an die Boden AG zu zahlen.

Der Bodenträger sollte vorzugsweise in der Rechtsform der Aktiengesellschaft gegründet werden, weil in diesem Fall das Kapital in voller Höhe zum Erwerb von Grundstücken verwendet werden kann. Wäre der Bodenträger als Genossenschaft organisiert, müssten liquide Rücklagen gebildet werden, um Genossenschaftsmitgliedern im Kündigungsfall ihre Geschäftsanteile zurückzahlen zu können. Die Boden AG wiederum kann ihre Gewinne an die Aktionäre ausschütten, das heißt, der Kauf von Aktien einer Boden AG ist eine ausschüttungsorientierte Geldanlage (»Dividendenpapier«). Im Grunde genommen handelt es sich um ein einfaches Anlagekonzept, das für private Geldanlagen im Sektor nachhaltiger Investitionen gut geeignet ist.

Erbbaurechtsverträge werden mit einer langen Laufzeit vereinbart: Üblich, wenn auch nicht zwingend, sind 66 Jahre für Bestandsobjekte und 99 Jahre für Neubauobjekte. Erbbaurechtsverträge können während der vereinbarten Laufzeit auch nicht gekündigt werden. Etwaige Kündigungsregelungen wären unwirksam, denn das Erbbaurechtsgesetz schließt sie explizit aus. Wichtig und notwendig ist jedoch die einseitige Möglichkeit des Erbbaurechtsnehmers, den Erbbaurechtsvertrag verlängern zu können.

Die Aktionäre einer Boden AG haben also einerseits keine Möglichkeiten, Erbbaurechtsverträge ohne Einwilligung des Erbbaurechtsnehmers zu verändern; sie sind langfristig an die getroffenen Regelungen gebunden. Andererseits stellen sie eine langfristige Kapitalanlage dar.

Die Boden AG könnte das Grundstück zwar veräußern, der Erbbaurechtsvertrag behielte aber weiter seine Gültigkeit. Das bedeutet, dass kurzfristig keine spekulativen Bodenwertsteigerungen zu realisieren wären. Ohnehin tragen solche langfristigen Erbbaurechtsverhältnisse meist zur Dämpfung der Bodenpreisentwicklung bei.

Eine solche Boden AG kann grundsätzlich auch in mehreren Quartieren und verschiedenen Städten tätig sein. Das ist betriebswirtschaftlich unter Umständen sogar sehr sinnvoll, zumal die dauerhafte räumliche Nähe beziehungsweise der enge lokale Bezug im Alltagsgeschäft eines Erbbaurechtsgebers nicht zwingend erforderlich ist.

Mit Blick auf die sozialen Ziele einer Boden AG bietet das Erbbaurecht die Möglichkeit, bestimmte Regeln zur Bewirtschaftung des Grundstücks – wie etwa eine bestimmte Zielgruppenorientierung, die Art der Mietberechnung (zum Beispiel Kostenmiete oder ortsübliche Vergleichsmiete) oder auch eine obligatorische Unterstützung nachbarschaftlicher Aktivitäten – zum Inhalt des Erbbaurechtsvertrags zu machen (vgl. 3.1).

2.3 Kommanditgesellschaften

GRUNDLAGEN

Die GmbH und Co. KG ist eine Rechtsform, die aus einem voll haftenden Komplementär und (meist) einer Vielzahl von Kommanditisten besteht, welche nur mit ihrer jeweiligen Einlage haften. Die Komplementärin ist im nachfolgend erläuterten Modell eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH); es kommen dafür grundsätzlich jedoch auch eine Genossenschaft oder eine Aktiengesellschaft beziehungsweise eine entsprechende GmbH-Tochter infrage. Die Geschäftsführung einer Kommanditgesellschaft liegt immer beim Komplementär, in diesem Fall bei der GmbH, die deshalb organisatorisch und inhaltlich in der Lage sein sollte, die Ziele des Unternehmens auf Dauer umzusetzen.

Auch wenn oft der Eindruck vorherrscht, Kommanditgesellschaften seien ausschließlich im gewerblichen Bereich gebräuchlich und auf finanzielle Interessen ausgerichtet, so muss dem entgegengehalten werden, dass die weitreichende Gestaltungsfreiheit bei Kommanditgesellschaften auch eine deutlich andere Ausrichtung und ein anderes »Innenleben« ermöglicht. Sie kann beispielsweise die Kommanditisten zu »stillen Beteiligten« machen und die Bewirtschaftung eines Wohnobjektes ausschließlich zur Sache des Komplementärs machen; sie kann aber auch Selbstverwaltungsrechte auf die Kommanditisten übertragen, Kommanditisten ergänzend an der Geschäftsführung beteiligen oder Bewohner stärker in die Bewirtschaftung und Verwaltung einbinden.

Die Kommanditgesellschaft ist eine Rechtsform, die gut für einzelne Objekte und für deren besondere Finanzierungsbedingungen und steuerliche Gegebenheiten geeignet erscheint. Eine spätere Erweiterung auf andere Objekte ist zwar möglich, verändert aber unter Umständen die ursprüngliche Finanzierungs- und Steuerkonstruktion zum Nachteil der Kommanditisten. Insofern kommt die KG im Kontext eines quartiersbezogenen Modells eher für Schlüsselobjekte infrage, bei denen zum Beispiel durch eine Denkmal-Sonderabschreibung hohe Steuervorteile möglich sind und es Anleger gibt, die diese Abschreibungsmöglichkeiten nutzen können.

Die Rechtsform einer KG ist weniger geeignet für ein quartiersweit agierendes Wohnungsunternehmen mit vielen Wohnungsbeständen. Sollen mehrere Objekte

erworben werden, bietet sich stattdessen an, für jedes weitere Objekt (mit jeweils anderen finanziellen und steuerlichen Rahmenbedingungen) eine weitere Kommanditgesellschaft zu bilden. Die Komplementärin kann dabei die gleiche GmbH wie in der ersten KG sein, die nun auch in der neuen KG die Geschäftsführung übernimmt. Die Kommanditisten der neuen KG können selbstverständlich auch Kommanditisten aus der ersten KG sein. Damit das Innenleben nicht zu komplex gerät, sollten eher weniger Anleger mit eher größeren Anlagebeträgen beteiligt werden. Kleinanleger, wie sie bei Genossenschaften und Aktiengesellschaften eine wichtige Rolle spielen können, machen in Kommanditgesellschaften weniger Sinn.

Der Aufwand zur Gründung einer Kommanditgesellschaft ist gering; eine notarielle Beglaubigung der Gründung ist nicht erforderlich. Wegen der wenigen gesetzlichen Vorgaben für diese Rechtsform ist bei der Gestaltung des Gesellschaftsvertrages anzuraten, alle gewünschten und notwendigen Regelungen möglichst detailliert aufzunehmen. Der laufende Rechtsformaufwand umfasst die Erstellung eines Jahresabschlusses und einer Bilanz, die keiner Prüfungspflicht unterliegt. Für die Kommanditisten sind individuelle Gewinn- und Verlustermittlungen zu erstellen.

STEUERLICHE ASPEKTE

Die Kommanditgesellschaft selbst unterliegt keiner Besteuerung; Gewinne und Verluste werden anteilig den Kommanditisten in ihren persönlichen Steuererklärungen zugerechnet. Dies führt dazu, dass Kommanditgesellschaften eher von Personen mit hohen Steuersätzen genutzt werden, um Verluste der KG steuermindernd geltend zu machen. Für Personen mit niedrigen Steuersätzen sollte die KG so angelegt sein, dass neben den steuerlichen Effekten auch eine Verzinsung der Einlage entsteht. Zu berücksichtigen ist, dass die Bildung von Instandhaltungsrücklagen aus den Mieteinnahmen bei der Kommanditgesellschaft zu einem zu versteuernden Gewinnanteil bei den Kommanditisten führt. Dies erhöht häufig das Interesse, möglichst geringe

Instandhaltungsrücklagen bilden zu wollen, denn die Steuerzahlungen aus diesen Instandhaltungsrücklagen schmälern den Gewinn nach Steuern bei den Kommanditisten. Solche Einbußen können zum Beispiel durch höhere Mieteinnahmen ausgeglichen werden. KG als Modell für

SELBSTVERWALTETES WOHNEN

Die KG wird seit einiger Zeit häufiger als geeignetes Modell für selbst verwaltetes Wohnen diskutiert. Sie gilt als ein gegenüber einer Genossenschaft flexibleres Modell, hat aber auch Vorzüge gegenüber einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG), weil die KG stärker gemeinschaftlich ausgestaltet werden kann. Zudem ermöglicht sie eine Integration von »Geldgebern« mit und ohne Nutzungsrecht.

Festzuhalten ist, dass die KG als Rechtsform für selbst verwaltete Wohnprojekte mit finanzieller Beteiligung der Nutzer eine eher eigentumsähnliche Rechtsform darstellt und insofern als Alternative zur WEG infrage kommt. Die KG kann grundsätzlich öffentliche Wohnungsbaufördermittel für Mietwohnungen erhalten, wenn sie diese mit den entsprechenden Bindungen vermietet. Dazu muss die KG, da es sich um eine Neugründung handelt, die im Grundbuch nur nachrangig besicherten Wohnungsbaufördermittel extern verbürgen. Kommanditgesellschaften, die als Modell für selbst verwaltetes Wohnen fungieren, sollten möglichst weitgehend als Vermietungsunternehmen angelegt sein. Mit Blick auf die steuerliche Problematik bei den Instandhaltungsrücklagen sollten notwendige Instandhaltungsrücklagen bei der KG gebildet werden und die Kommanditisten sollten darauf auch keinen Zugriff haben.

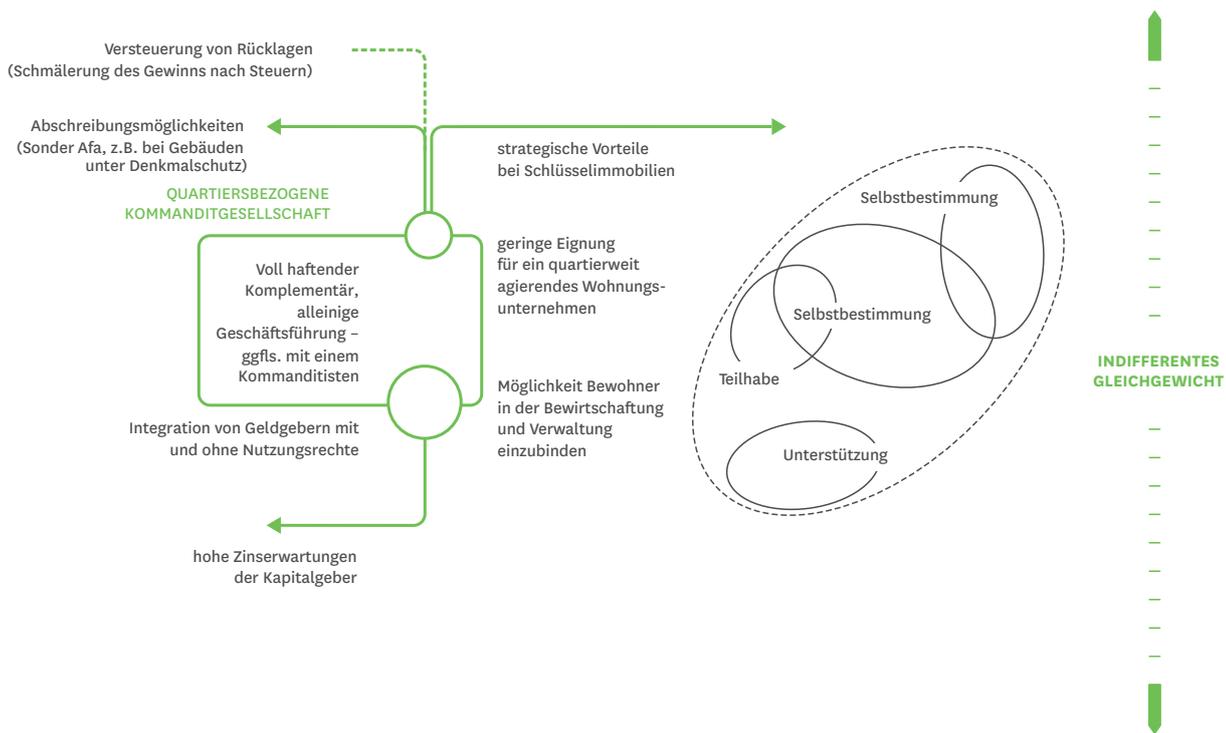


Abb. 5: Kommanditgesellschaft als Partner der Stadtentwicklung, Schaubild Tristan Lannuzel © Montag Stiftung Urbane Räume

Vor- und Nachteile

Die KG bietet sich als Trägerform bei Schlüsselimmobilien im Quartier an – vor allem, wenn für diese Immobilien hohe Sonderabschreibungen möglich sind (zum Beispiel bei denkmalgeschützten Gebäuden). Die hohe Gestaltungsfreiheit bei einer KG lässt Investoren mit

und ohne eigene Nutzungsabsichten zu. Für die Sicherung von Quartiersimmobilien ist das von Vorteil. Weniger geeignet ist sie als Trägerform für ein auf langsames Wachstum ausgerichtetes, quartiersbezogenes Wohnungsunternehmen.

3 Instrumente der Finanzierung

ERBBAURECHT

»Das Erbbaurecht ist das veräußerliche und vererbliche Recht (...), auf oder unter der Oberfläche eines fremden Grundstücks ein Bauwerk zu haben« (Erbbaurechtsgesetz – ErbbauRG, § 1, Abs. 1). Der Eigentümer eines Gebäudes ist demnach nicht zugleich Eigentümer des Grundstücks, auf dem dieses Gebäude errichtet ist. Mit dieser Trennung von Grundeigentum und Immobilieneigentum sind im Zusammenhang mit der Stabilisierung von Stadtvierteln mehrere Vorteile verbunden. Festzuhalten ist zunächst, dass das Erbbaurecht keine mindere, sondern eine andere Form eines Nutzungsrechts darstellt; häufig wird daher auch von einem grundstücksgleichen Recht gesprochen.

So hat der Grundstückseigentümer beziehungsweise Erbbaurechtsgeber die Möglichkeit, gegenüber dem Erbbaurechtsnehmer (zum Beispiel einem Wohnungsunternehmen, einer Genossenschaft, einer Aktien- oder einer Kommanditgesellschaft) hinsichtlich der Nutzung und Bewirtschaftung des Grundstücks bestimmte soziale Ziele festzulegen. Solche Ziele können etwa die Vermietung beziehungsweise anteilige Vermietung von Wohnungen an bestimmte Zielgruppen oder an Haushalte innerhalb bestimmter Einkommensgrenzen sein. Es ist auch möglich, bauliche bzw. ökologische Anforderungen und Ausstattungen (etwa zur Nutzung regenerativer Energien) vorzugeben. Diese Ziele werden im Erbbaurechtsvertrag festgelegt. Verstößt der Erbbaurechtsnehmer gegen diese Ziele, kann der Erbbaurechtsgeber den Heimfall verlangen. Dies führt zur Rückübertragung des Erbbaurechts auf den Grundstückseigentümer sowie zur Entschädigung des Erbbaurechtsnehmers für die aufstehende Immobilie.

Das Erbbaurechtsmodell kann auch eine Grundlage bieten, um externes Investitionskapital ethisch motivierter Anleger in den Grunderwerb zu lenken und mit diesem erworbenen Grundeigentum sozialpolitische Zielsetzungen zu verfolgen. Ein mögliches Beispiel ist das bereits erläuterte Modell der Boden AG. Für Wohnungsunternehmen, Baugruppen oder ähnliches hat das Erbbaurecht den großen Vorteil, dass keine Kosten für den Grundstückserwerb anfallen. Zu leisten ist lediglich der vereinbarte Erbbauzins zur Nutzung des Grundstücks. Gerade in Städten mit hohen Grundstückspreisen kann dies den

Kapitalbedarf für selbst organisierte und sozial verantwortliche Wohnungsbauprojekte merklich mindern.

Die Höhe des Erbbauzinses – üblich sind meist 4,0 % – basiert nicht auf einer Vorgabe aus dem Erbbaurechtsgesetz oder aus anderen gesetzlichen Regelungen. Es wäre genauso gut möglich, gar keinen Erbbauzins zu vereinbaren. In der derzeitigen Niedrigzinsphase ist ein Erbbauzins von 4 % fast so hoch wie die Annuität eines Immobiliendarlehens mit 30-jähriger Tilgung. Für potenzielle Erbbaurechtsnehmer ist das daher zurzeit wenig vorteilhaft. Um das Modell des Erbbaurechts auch in solchen Phasen attraktiv zu halten, müssten Anpassungen des Erbbauzinses an das jeweils aktuelle Zinsniveau möglich sein. Dies gilt auch für bereits abgeschlossene Erbbaurechtsverträge. Es kann beispielsweise sinnvoll sein, andere Bemessungsgrundlagen als den Bodenwert zu vereinbaren. Dafür gibt es jedoch noch keine Modelle – sie zu entwickeln wäre eine wichtige Aufgabe zur dauerhaften Stärkung des Erbbaurechtsmodells.

SPARBRIEF

Das Risiko eines möglichen Totalverlustes hält viele Kleinanleger davon ab, (investierende) Mitglieder einer Genossenschaft zu werden oder Aktien einer neuen, kleinen Aktiengesellschaft zu kaufen, obwohl sie grundsätzlich bereit wären, Projekte zur Stabilisierung eines Quartiers mit eigenem Geld zu unterstützen. Es bedarf daher eines Instruments, das dieses Risiko minimiert und dennoch eine solche Kapitalbildung durch Kleinanleger ermöglicht. Dies könnte zum Beispiel ein unternehmens- und projektbezogener Sparbrief sein: Er würde von einem Kreditinstitut ausgegeben, das für eine quartiersbezogen tätige Genossenschaft oder Aktiengesellschaft – beziehungsweise für ein bestimmtes Projekt – die erforderlichen Finanzmittel einwirbt. Die Sparbriefzeichner erhalten eine vorher vereinbarte feste Verzinsung, das Kreditinstitut kalkuliert die eigene Marge auf den Zinssatz und legt den Zinssatz für den Darlehensnehmer (Genossenschaft, Aktiengesellschaft oder ähnliche) fest. Schuldner der Sparbriefzeichner ist das Kreditinstitut, das für die

gezeichnete Summe im Rahmen der gesetzlichen Regelungen haftet – der Sparbriefzeichner geht also kein höheres Risiko ein als bei einer üblichen Festgeldanlage. Da ein Kreditinstitut den Sparbrief ausgibt und besichert, entsteht auch keine Prospektspflicht. Dennoch können auf diesem Wege auch größere Finanzierungsbeträge für ein Wohnungsunternehmen beziehungsweise ein konkretes Wohnungsbauprojekt eingeworben werden. Nach Ablauf der vereinbarten Laufzeit erhalten die Sparbriefzeichner ihre Darlehensbeträge in voller Höhe zurück.

Für ethisch motivierte Sparer ist diese Anlage dann besonders attraktiv, wenn der Zinssatz auch über dem Zinssatz vergleichbarer Anlagen liegt. Für das Wohnungsunternehmen lohnt sich ein solches Darlehen, wenn der Zinssatz unter dem Zinssatz von üblichen Immobilienkrediten liegt. Der Abstand dieser beiden Zinssätze ist durch die Marge des Kreditinstituts in der Höhe von 0,5 % bis 1,0 % begrenzt. Im Ergebnis bedeutet dies, dass sich in Niedrigzinsphasen (von 1,5 % bis 2,0 %) und bei einer mittleren Marge von 0,75 % sowohl für den Sparer als auch für den Darlehensnehmer über solche Sparbriefe nur ein geringer finanzieller Mehrwert gegenüber marktüblichen Angeboten ergibt. Berücksichtigt man zudem,

dass die obligatorische Zusammenarbeit mit einem Kreditinstitut und die Bewerbung des Sparbriefs mit nicht unbeträchtlichem Aufwand verbunden sind, schwindet der mögliche Nutzen zumindest für den Darlehensnehmer weiter. Hingegen können bei höheren Zinsen solche Sparbriefe durchaus eine spürbare Erleichterung bei der Finanzierung von Projekten bedeuten – in Abhängigkeit vom anteiligen Volumen des Sparbriefs am Gesamtkreditbedarf. Eine Alternative zum Sparbrief können sogenannte Nachrang-Darlehen sein: Hier vereinbaren Darlehensgeber und Darlehensnehmer eine feste Laufzeit und treffen eine Verzinsungsvereinbarung für diese Laufzeit. Diese »Direkt-Darlehen« bedürfen eines ausdrücklichen Risikohinweises für die Darlehensgeber und einer besonderen Rangrücktrittsklausel, die unter anderem den Rangrücktritt im Insolvenz- und Liquidationsfall hinter den Forderungen aller anderen Gläubiger beinhaltet. Dies stellt die Darlehensgeber von Nachrang-Darlehen gegenüber den Zeichnern von Sparbriefen jedoch deutlich schlechter. Hinzu kommt, dass Nachrang-Darlehen nur mit den Mitgliedern der Genossenschaft beziehungsweise den Aktionären der Aktiengesellschaft abgeschlossen werden dürfen.

4 Inspirationen aus der Praxis

Bislang liegen wenige praktische Erfahrungen darüber vor, welche Modelle und Instrumente einer gemeinwohlorientierten Immobilienentwicklung unter welchen Rahmenbedingungen möglichst gut zur langfristigen Stabilisierung von Stadtvierteln in einem indifferenten Gleichgewicht beitragen. Gleichwohl existieren Projekte und Initiativen, deren Erfahrungen sehr hilfreich sind, auch wenn sie in teilweise anderen Handlungsfeldern operieren; in jedem Fall inspirieren sie die Suche nach geeigneten Organisationsformen. Inwieweit die praktizierten Ansätze in den nachfolgenden Beispielen tatsächlich übertragbar sind und zu positiven Ergebnissen führen können, wird letztlich nur ein Realitätstest zeigen können.

STIFTUNG TRIAS

Die Stiftung wurde 2002 von einigen Aktiven aus dem Kreis nachbarschaftlicher und gemeinschaftlicher Wohnprojekte als selbstständige gemeinnützige Stiftung bürgerlichen Rechts gegründet. Seinerzeit verfügte sie über ein Kapital in Höhe von 75.000 €; bis 2013 ist es vor allem durch Zustiftungen, aber auch Darlehenstilgungen auf ca. 6,1 Mio. € angewachsen. Einnahmen erzielt sie überwiegend mit Vermögensanlagen in Grundstücke, die sie über Erbbaurechte an gemeinschaftliche Wohnprojekte vergibt. Mit diesen Einnahmen finanziert sie zum Beispiel ihre Bildungsarbeit rundum gemeinschaftliches Wohnen und gemeinwohlorientierte Bodenpolitik. Die Stiftung kauft Grund und Boden, um ihn einerseits der Spekulation zu entziehen und andererseits gemeinschaftlichen Wohnprojekten zur Verfügung zu stellen. Sie verfolgt damit ein klar formuliertes Konzept, das bei einer Konzentration auf bestimmte Stadtquartiere auch gute Voraussetzungen bieten könnte, Spekulation zu verhindern und nachbarschaftliche Projekte zu unterstützen.

 WWW.STIFTUNG-TRIAS.DE

MIETSHÄUSER SYNDIKAT GMBH

Das Mietshäuser Syndikat ist ein bundesweit aktiver Projektverbund in der Rechtsform einer GmbH, der mit seinen Projekten und Beteiligungen möglichst preiswerten

Wohnraum dauerhaft sichern möchte. Dazu geht das Mietshäuser Syndikat Minderheitsbeteiligungen an einzelnen, vorhabenbezogenen Projekt-GmbHs ein und sichert durch entsprechende Regelungen in den jeweiligen Gesellschaftsverträgen bestimmte Ziele, zum Beispiel einen dauerhaften Schutz vor Verkäufen. Die Finanzierung jedes Projekts erfolgt – neben Kapitalmarktmitteln in üblicher Höhe – in großem Maße über sogenannte Direktkredite. Diese in kleinen Beträgen und oft über nur wenige Jahre gegebenen Finanzierungsmittel erbringen ersatzweise das notwendige Eigenkapital der Hausprojekte. Nach Rückzahlung der Hauskredite stehen dem Mietshäuser Syndikat wieder neue Mittel für die Mitfinanzierung weiterer Hausprojekte zur Verfügung. Der Projektverbund greift dabei auf ein soziokulturelles Milieu zu, das offensichtlich gut als Resonanz- und Ansprechboden für derartige solidarische Darlehensgaben funktioniert.

Die starke Orientierung auf selbstverwaltungsfähige Projekt- beziehungsweise Hausgruppen führt im Rahmen dieser ansonsten auf Beständigkeit und Verlässlichkeit zielenden Träger- und Finanzierungsstruktur zu einer hohen Autonomie der Projekte. So ist zum Beispiel eine Eingriffsmöglichkeit der Mietshäuser Syndikat GmbH in die Alltagsbewirtschaftung der einzelnen Projekte nicht möglich. Es bedeutet andererseits aber auch, dass dort, wo solche selbstverwaltungsfähigen Projekt- beziehungsweise Hausgruppen nicht existieren und auch nicht kurzfristig entwickelt werden können, das Modell des Mietshäuser Syndikats kaum geeignet ist. Gerade in vielen Fällen, in denen Haushalte auf eine sozialstaatliche Versorgung angewiesen sind, fehlt häufig eine solche Organisationsfähigkeit.

Bislang spielen stadtteilbezogene Aspekte bei der Entwicklung der Projekte noch keine besondere Rolle. Das Beispiel des Mietshäuser Syndikats zeigt jedoch, dass über kontinuierliche Arbeit ein tatsächlich relevanter gesellschaftlicher Ansprechboden für derartige Projektentwicklungen und -finanzierungen geschaffen werden kann. Die Mietshäuser Syndikat GmbH ist mittlerweile in der Lage, bundesweit relativ beständig kleinere bis mittlere Hausprojekte zu realisieren. Vergleichbares sollte auch bei einer Fokussierung auf bestimmte Stadtviertel möglich sein, in denen entsprechende Wohnungsbestände beispielsweise mithilfe eines lokalen Projektverbundes erworben und entwickelt werden.

 WWW.SYNDIKAT.ORG/DE

NESTBAU AG

Das 2010 in Tübingen als Aktiengesellschaft gegründete Wohnungsunternehmen möchte Wohnungsneubauten mit sozialen Zielsetzungen realisieren. Die bei dieser Rechtsform nicht gegebene Rückzahlungspflicht gegenüber den Gesellschaftern ermöglicht investive Tätigkeiten mit hoher Kapitalbindung (wie es der Wohnungsbau darstellt). Die nestbau AG sammelt mit sogenannten Bürgeraktien privates Kapital und zielt dabei offensichtlich auf ethisch motivierte Kleinanleger. Neben der monetären Rendite (Dividende) und dem langfristigen Werterhalt des eingesetzten Kapitals betont das Unternehmen die soziale beziehungsweise ethische Wertschöpfung, die mit den Bauprojekten verbunden sind. Bislang ist ein Wohnungsbauprojekt mit Wohnungen vornehmlich für Studierende mit Kindern realisiert worden. Im Jahr 2014 versuchte die nestbau AG eine Kapitalerhöhung in Höhe von 2,5 Mio. € zu platzieren, um damit weitere Wohnungsbauvorhaben realisieren zu können. Anfang 2015 wurde diese Platzierung abgesagt, da nur knapp 10 % frisches Kapital eingesammelt werden konnten. Stattdessen wurde ab Mitte 2015 eine Kapitalerhöhung um ca. 300.000€ angestrebt, die mittlerweile erfolgreich abgeschlossen werden konnte. Ein neues Projekt soll mit einer Tochter der nestbau AG als voll haftende Komplementärin einer Kommanditgesellschaft realisiert werden.

Die nestbau AG agiert in Tübingen auf einem Wohnungsmarkt mit langjährigem Nachfrageüberhang. Das bietet gerade bei Neubauvorhaben in Bezug auf Werthaltigkeit und Erwirtschaftung möglicher Gewinne sehr gute Voraussetzungen, auch bessere als beim Erwerb von Bestandsimmobilien mit einfachem Standard. Im Hinblick auf eine sozial ausgewogene Quartiersentwicklung könnte ein Mix von Neubau und Bestandserwerb Sinn machen.

Das Beispiel zeigt, dass es möglich ist, unter den heutigen Rahmenbedingungen Wohnungsbau mit neu gegründeten (kleinen) Aktiengesellschaften zu betreiben. Für die Neugründung einer Wohnungsbaugesellschaft in der Rechtsform der Aktiengesellschaft scheint es jedoch notwendig, bereits in der Startphase Gründer zu haben, die für eines oder mehrere Startprojekte ausreichend Kapital bereitstellen.

 WWW.NESTBAU-AG.DE

STADTERNEUERUNGSGESELLSCHAFT GELSENKIRCHEN

In Quartieren, in denen zivilgesellschaftliche Entwicklungsträger nicht zustande kommen, können unter bestimmten Bedingungen auch staatliche beziehungsweise kommunale Träger die immobilienwirtschaftliche Entwicklungsarbeit zur Stabilisierung eines Stadtviertels

leisten. Dabei ist es wichtig, dass kommunale Planungsziele und immobilienwirtschaftliche Maßnahmen Hand in Hand gehen.

Da in der Vergangenheit alle Anstrengungen zur Stabilisierung eines benachteiligten Stadtviertels nicht den gewünschten Erfolg zeigten, wurde 2011 in Gelsenkirchen eine eigene Stadterneuerungsgesellschaft als GmbH & Co. KG gegründet. Kommanditisten sind die Stadt Gelsenkirchen (78,58 %) sowie die kommunale Gelsenkirchener Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft (GGW) und die Sparkasse Gelsenkirchen mit je 10,71 %. Die hundertprozentige Stadtochter SEG Verwaltungs-GmbH fungiert als Komplementärin mit 0 % Beteiligung. Gleichberechtigte Geschäftsführer der Stadterneuerungsgesellschaft sind der Geschäftsführer der GGW und der für den Stadtbezirk zuständige Abteilungsleiter im Planungsamt.

Zentrales Handlungsfeld und wichtigste Aufgaben sind der Erwerb von sogenannten Schlüsselimmobilien, die Instandsetzung beziehungsweise marktgerechte Sanierung und die anschließende Wiederveräußerung an Private. Der Erwerb der Gebäude erfolgt ausschließlich unterhalb des Verkehrswerts; viele Häuser werden dabei in Zwangsversteigerungsverfahren erworben. Zwischenzeitliche Mieteinnahmen und die abschließenden Verkaufserlöse stehen für weitere Ankäufe und Investitionen zur Verfügung.

Die Vorteile dieses Modells liegen in der engen Verknüpfung von Stadterneuerungszielen mit den klassischen Zielen und Instrumenten eines Immobilieneigentümers, der Gebäude erwirbt, saniert und wieder veräußert. Die Eingriffs- und Gestaltungsmöglichkeiten der Stadt haben sich dadurch deutlich verbessert. Von Vorteil ist die räumliche Konzentration auf ein relativ kleines Gebiet, in dem die gewünschten Effekte dann auch schneller sichtbar werden. Auch sind gegebenenfalls politisch motivierte Gebäudeaufkäufe in anderen Stadtvierteln mit dieser Begrenzung des Handlungsraums ausgeschlossen. Letztlich wird sich das Modell daran messen müssen, inwieweit die Wiedervermarktung der erworbenen und sanierten Immobilien gelingt. Der Wiederverkauf ist nicht nur wichtig für die Revitalisierung des Viertels, sondern auch für die Erzielung von Einnahmen, um weitere Gebäudeankäufe und Investitionen tätigen zu können.

 WWW.STADTERNEUERUNG-GELSENKIRCHEN.DE

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT WOGEBE

Ende der 1980er Jahre war Trier-Nord ein benachteiligter Stadtteil par excellence: Er war geprägt von hoher Armut, massiver Arbeitslosigkeit und überdurchschnittlicher Kriminalität; 60 % aller Haushalte im Stadtteil erhielten

seinerzeit Sozialhilfeleistungen. Teile des Wohnungsbestandes gehen zurück auf Kasernenbauten aus der Jahrhundertwende, die um 1930 in Wohnungen umgebaut wurden; dazu kommen viele Notunterkünfte und Schlichtwohnbauten aus den Jahren 1935 beziehungsweise 1950. Als etwa 100 im Bundeseigentum befindliche Wohnungen verkauft werden sollten und die Suche nach Investoren mit sozial verträglichen Bewirtschaftungskonzepten erfolglos geblieben war, gründeten 1991 Aktive aus der Gemeinwesenarbeit und Bewohner die Wohnungsgenossenschaft Am Beutelweg eG (WOGEBE). Diese Rechtsform wurde bewusst gewählt, obwohl Genossenschaften damals als ein nicht mehr zeitgemäßes Modell galten, denn sie versprach, Identitätsbildung, Selbstorganisation und bezahlbares Wohnen am besten miteinander verbinden zu können.

Im Zuge der Sanierung der Wohnungen wurde über eine Beschäftigungsfördergesellschaft ein hoher Anteil von Selbsthilfe der späteren Bewohner als Eigenkapitalersatz eingebracht. In den Folgejahren sind weitere Wohnungen – teilweise auch größere Bestände von der Stadt Trier – erworben und überwiegend mit Landesförderung saniert worden, sodass 1999 alle Wohnungen des Viertels, die sich vormals im öffentlichen Eigentum befanden, in das Eigentum der Wohnungsgenossenschaft übergegangen sind. Damit verfügt die WOGEBE über mehr als 500 Wohnungen, die vor allem der Wohnungsversorgung benachteiligter und einkommensschwacher Haushalte in Trier-Nord dienen. Seit 2002 erhält die WOGEBE eine Förderung aus dem Programm »Soziale Stadt« und ist Trägerin des Quartiersmanagements. Sie hat damit die Möglichkeit, ihre Tätigkeit über die Wohnungsversorgung hinaus auch auf weitere Handlungsfelder im Viertel auszuweiten. Das Image des Stadtteils hat sich mittlerweile merklich verbessert und die Genossenschaft realisiert seit 2012 erste Projekte, die Trier-Nord auch für andere Milieus und Einkommensschichten interessant machen, ohne allerdings Verdrängungseffekte auszulösen. Das Ziel ist eine stärkere soziale Mischung im Stadtteil. Alle Projekte werden auf Erbbaurechtsgrundstücken der Stadt Trier realisiert. Mit der räumlichen Konzentration ihres Wohnungsbestandes – es gibt nur ein Objekt außerhalb dieses Stadtteils – und der Verbindung zur lokalen Gemeinwesenarbeit gelingt der WOGEBE bislang eine Stabilisierung und behutsame Weiterentwicklung des Viertels. Eine solch positive Bilanz wäre mit einem Streubesitz von ca. 500 Wohnungen über mehrere Stadtteile oder gar Städte nicht zu erreichen gewesen.

 WWW.WOGEBE.DE

GENOSSENSCHAFTLICHE IMMOBILIENAGENTUR MÜNCHEN eG

Die 2006 aus dem Umfeld der Münchener Wogeno eG gegründete Genossenschaftliche Immobilienagentur München eG (GIMA) ist ein Zusammenschluss aus derzeit 22 Münchener Wohnungsgenossenschaften und ehemals gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften. Gemeinsam repräsentieren sie einen Bestand von ca. 32.000 Mietwohnungen in München und Umgebung. Die GIMA ist Ansprechpartnerin für verkaufswillige Eigentümer von Immobilien; auch bei erkennbaren Verkaufsabsichten der Stadt München (zum Beispiel nach Ausübung eines Vorkaufsrechtes in Erhaltungssatzungsgebieten oder bei Schenkungen) wird die GIMA aktiv. Als Zusammenschluss mehrerer Genossenschaften und Gesellschaften können so auch bei größeren Transaktionen Kaufangebote abgegeben werden.

Oberstes Ziel der GIMA ist es, die von ihren Mitgliedsunternehmen erworbenen Wohnungsbestände möglichst dauerhaft als preiswerte Mietwohnungen zu erhalten. Die Begrenzung der Bestandsmieten unterhalb der örtlichen Vergleichsmiete, der Verzicht auf Luxusmodernisierungen und der Ausschluss einer Aufteilung in Wohnungseigentum für mindestens zehn Jahre sind dabei wesentliche Maßnahmen. Bestehende Hausgemeinschaften sollen soweit als möglich erhalten bleiben.

Die GIMA ist darüber hinaus eine interessante Ansprechpartnerin für solche Hauseigentümer, die nach einem Verkauf ihrer Immobilien – oder nach ihrem Tod – eine sozialverträgliche Fortführung der Immobilienbewirtschaftung wünschen. Bislang übertragen solche Eigentümer ihre Immobilien meist auf die Kommune oder auf eine der christlichen Kirchen. Hier bestehen mit der GIMA nun Möglichkeiten, auch bewohnergetragene Modelle etwa in Form von Hausgenossenschaften umzusetzen.

Die in München stark gestiegenen Preise für Bestandsimmobilien machen realistisch kalkulierte Gebote von (einzelnen) Genossenschaften zurzeit sehr schwierig. Dies führt dazu, dass die Mitgliedsunternehmen der GIMA gemeinsame Angebote bei Baulandausschreibungen abgeben sowie Ausschreibungen für Fremdmittel zur »gepoolten« Finanzierung von Bauvorhaben machen. Die GIMA und ihre Mitgliedsunternehmen werden dabei vermehrt in den neu zu errichtenden Stadtquartieren Münchens aktiv.

 WWW.GIMA-MUENCHEN.DE

Weiterführende Literatur

Die Studie untersucht und beschreibt unterschiedliche Modelle für den Erwerb und die Bewirtschaftung von Immobilien im Sinne einer gemeinwohlorientierten Quartiersentwicklung. Das Genossenschaftsmodell nimmt hier eine besondere Rolle ein, wobei das Spannungsfeld zwischen dem rechtlich Machbaren und dem tatsächlich Umsetzbaren zu beachten ist. Als Einstieg sind hilfreich:

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) / Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) 2007:

Erschließen von Genossenschaftspotenzialen. Forschungen Heft 126. Bonn

Wolfgang Kiehle 2012:

Ausgründung von Bewohnergenossenschaften – Lösung für von Finanzinvestoren bedrohte Bestände? Vortrag beim 5. Wohnungspolitischen Kolloquium der TU Dortmund am 24. Oktober 2012. Dortmund

Eine Fülle von Beispielen zur Stabilisierung von Quartieren durch gemeinsames lokales Handeln findet sich in:

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) 2015:

Kooperation im Quartier zur Wertsicherung innerstädtischer Immobilien (KIQ). Bonn

Für das Verständnis der verschiedenen Modelle und Instrumente sind deren rechtlichen Grundlagen wichtig. Dazu existiert umfangreiche Literatur. Als Einstieg sind zu empfehlen:

Handelskammer Hamburg 2015:

Die Aktiengesellschaft.
http://www.hk24.de/recht_und_steuern/wirtschaftsrecht/unternehmensgruendung-und-fuehrung/ag_klag/1156898. Abruf 24. Februar 2015

Jürgen Ingenstau, Volker Hustedt 2010:

Erbbaurecht. Gesetz über das Erbbaurecht. Kommentar. 9. Auflage. Köln

Stiftung trias (Hrsg.) 2011:

Rechtsformen für Wohnprojekte. Hattingen

Stiftung trias (Hrsg.) 2015:

Das Erbbaurecht. Hattingen

Jörg Maurer 2014. Die Kommanditgesellschaft bei der Umsetzung eines Immobilienprojektes. In:

stiftung trias / BauWohnberatung Karlsruhe (Hrsg.): Die KG als Rechtsform für Wohnprojekte. Hattingen

Johann Lang, Ludwig Weidmüller 2011:

Genossenschaftsgesetz. Kommentar. 37. Auflage. Berlin/Boston

Wirtschaftslexikon Gabler 2015:

Aktiengesellschaft (AG).
<http://wirtschaftslexikon.gabler.de/Definition/aktiengesellschaft-ag.html#definition>. Abruf 24. Februar 2015

Das Konzept des Bodenträgers in der Rechtsform der Aktiengesellschaft ist vertiefend dargestellt in:

Wolfgang Kiehle 2013:

Handlungsstrategien und Förderinstrumente für den Erwerb vernachlässigter Immobilien. Machbarkeitsstudie für die Enquete-kommission »Wohnungswirtschaftlicher Wandel und neue Finanzinvestoren«. Düsseldorf

Zu einigen der im Kapitel 4 aufgeführten Beispiele sind folgende Veröffentlichungen lesenswert:

Mietshäuser Syndikat 2013:

Rücke vor bis zur Schlossallee. Das Mietshäuser Syndikat und die Hausprojekte. Freiburg

Georg Reul, Tim-Sebastian Roß 2006:

Mezzanine-Kapital für Projektentwicklungen. In: Nico B. Rottke, Dieter W. Rebitzer (Hrsg.): Handbuch Real Estate Private Equity. Köln

Philipp Schulte 2015:

Die Entprivatisierer. Süddeutsche Zeitung, Nr. 93 / 2015 vom 23. April 2015

Impressum

Herausgeber

Montag Stiftung Urbane Räume gAG
 Frauke Burgdorff, Oliver Brügge
 Adenauerallee 127
 53113 Bonn
 Tel.: 0228 267 16 470
 urbaneraeume@montag-stiftungen.de
 www.montag-stiftungen.de/mur

Autor

Wolfgang Kiehle
 Kiehle-Beratung: Wohnen
 Leierweg 33a
 44137 Dortmund
 Tel.: 0231 1 333 485
 wolfgang.kiehle@kiehle-beratung.de
 www.kiehle-beratung.de

Redaktion

Dirk E. Haas (REFLEX architects_urbanists)

Korrektorat

Carl Richard Montag Förderstiftung
 Heidi Frankeser

Visualisierung

Deckblatt und Abb. 1-4 Tristan Lannuzel
 (architecte d.p.l.g.)

Layout

Montag Stiftung Urbane Räume gAG
 Sandra Scholten



Bonn, Februar 2016

Diese Lizenz erlaubt Ihnen, dieses Werk zu verbreiten, zu bearbeiten, zu verbessern und darauf aufzubauen, auch kommerziell, solange die Urheber des Originals, also die Herausgeber, genannt werden und die auf deren Werk/Inhalt basierenden neuen Werke unter denselben Bedingungen veröffentlicht werden (Creative Commons Lizenzmodell ATTRIBUTION SHARE ALIKE).

www.montag-stiftungen.de/mur

Dank

Diese Studie ist im Spiegel der praktischen Arbeit der Nachbarschaft Samtweberei entstanden. Wir danken allen Beteiligten aus dem Projekt für ihre Inspirationen. Und wir danken allen ambitionierten, gemeinwohlorientierten Immobilienprojekten für den einen oder anderen klugen Hinweis für dieses Projekt.

Montag Stiftung

Urbane Räume

Gemeinnützige Aktiengesellschaft

Adenauerallee 127

53113 Bonn

Telefon: +49 (0) 228 2 67 16-470

Telefax: +49 (0) 228 2 67 16-477

www.montag-stiftungen.de/mur

