

Wohneigentum in Genossenschaften

Die eG & Co. KG als Modell der Nutzerbeteiligung

Gutachten

im Auftrag der STATTBAU HAMBURG GmbH

im Rahmen des EXWOST Programms



erstellt von:

Prof. Dr. Udo Reifner

Dr. Achim Tiffe

Konstantin Shamkover

Hamburg, den 01.11.2006

Zusammenfassung

Mit einer Wohneigentumsquote von nur 42% erfüllen sich in Deutschland weniger Haushalte den Wunsch zu individuellen Wohneigentum als in anderen Staaten. Immerhin aber leben weitere 10% in Genossenschaftswohnungen, die durch ihre Mietsicherheit und Mitbestimmungsmöglichkeiten eine Zwischenform ergeben. Während auf der einen Seite immer größere Bestände an bisher vor allem kommunal oder ehemals gemeinnützig vermieteten Wohnungen auf dem Markt angeboten werden, klagen die genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen über Kapitalmangel. Auch die individuelle Nachfrage stagniert.

Das hier vorgeschlagene Modell will aus der Notwendigkeit, zusätzliches Eigenkapital in den Wohnungsmarkt zu leiten, die Privatisierung öffentlicher Bestände zur Vermögensbildung zu nutzen und den Genossenschaftssektor mit seinem know how einzubeziehen ein System des wirtschaftlichen Eigentums für Mieter schaffen

Zielgruppe sind die sog. Schwellenhaushalten, die zur Zeit als Mieter wohnen sich jedoch ein teilweises Wohneigentum leisten könnten und dabei die Unterstützung der Genossenschaften brauchen. Mieter sollen ihre Wohnung sukzessive wie Teilhaber („shared homeownership“) erwerben, dadurch Miete einsparen, die Fremdfinanzierungsmöglichkeiten durch mehr Eigenkapital verbessern und sich als wie Eigentümer fühlen und gerieren.

Durch ihrer Liquidität angepasste Möglichkeiten des Anteilskaufs erhalten die Mieter sukzessive die für Eigentümer typischen Rechte. Sie verschulden sich nicht selber und ihre Kreditwürdigkeit ist keine Barriere mehr, weil die Finanzierung über die KG insgesamt erfolgt. Das investierte Geld bleibt für sie verfügbar, da sie ihre Anteile bei Bedarf insbesondere aber bei Auszug wieder verkaufen können und zudem mit dem Anteilswert an der Marktwertsteigerung des Objektes teilnehmen. Auf diese Weise ist zu erwarten, dass sie sich auch im eigenen Interesse für das Objekt Kosten sparend und Wert steigernd einsetzen werden. Sie sind dabei rechtlich zugleich Mieter, Genossen und Kommanditisten, wobei die wesentlichen Abstimmungsvorgänge in der Genossenschaft erfolgen.

Rechtlich handelt es sich um eine Kommanditgesellschaft, deren persönlich haftender Gesellschafter eine eingetragene Dienstleistungsgenossenschaft der Nutzer ist, die das Haus, die Häuser oder die Wohnanlage erwirbt bzw. baut, finanziert und durch Verkauf von Anteilen an die künftigen sowie auch die vorhandenen Mieter Eigenkapital erwirtschaftet. Das Gutachten zeigt die verschiedenen Entwicklungsmöglichkeiten des Modells in rechtlicher, wirtschaftlicher, sozialer und steuerlicher Hinsicht auf und fasst die Probleme aus Nutzersicht in einem Frage und Antwort-Teil (Teil E. S.61 ff) zusammen.

INHALTSVERZEICHNIS

A	DER ZUGANG VON SCHWELLENHAUSHALTEN ZUM WOHNEIGENTUM IN DEUTSCHLAND	1
I	Individuelles Wohneigentum	1
II	Wohnungsgenossenschaften als Alternative.....	3
1	Genossenstellung als wirtschaftlicher Eigentumsersatz	3
2	Modelle von Wohnungsbaugenossenschaft für Neubauvorhaben	8
3	Ausbauhindernisse bei Wohnungsgenossenschaften	9
III	Geschlossene Immobilienfonds als Alternative	15
IV	Zwischenergebnis.....	18
B	DAS IFF-MODELL ALS KOMPROMISS.....	21
I	Struktur.....	21
II	Kapitalbildung in den Wohnungen	23
III	Anreize durch Koppelung von Anteilen und Miethöhe	24
IV	Nutzung von Liquidität und Sicherheit der Anteile	25
1	Erwerb weiterer KG-Anteile	25
2	Verkauf der Anteile und Auszug	26
3	Verkauf von KG-Anteilen im Alter	26
4	Beispielsrechnung: Hauswert 1,5 Mio € bei 10 Nutzern	28
a	Variante A - nur Mietzahlungen; kein Zukauf von Anteilen	29
b	Variante B – Zukauf der Anteile zu einem konstanten jährlichen Betrag.....	30
c	Variante C - steigender Zukauf von KG-Anteilen	32
C	DIE BAUSTEINE DES IFF-MODELLS IM EINZELNEN	35
I	Die Kommanditgesellschaft	35
1	Wirtschaftliche Konstruktion	35
2	Der Gesellschaftsvertrag der KG	35
3	Steuerliche Behandlung der KG.....	40
4	Prospektpflicht einer KG.....	42
5	Zusätzliche Gründungskosten durch die KG	43
II	Die Hypothekendarlehen	44
III	Die Mietverhältnisse	44
a	Berechnungsgrundsätze (2. Berechnungsverordnung).....	45
b	Berechnungsbeispiel	46
IV	Die Genossenschaft	49

V	Die Fördermöglichkeiten	51
D	DIE KONKRETE UMSETZUNG DES MODELLS AN HAND DER „STRESEMANNSTRASSE EG & CO, KG“	55
I	Die aktuelle „Stresemannstrasse eG“ in Zahlen.....	55
	1 Mieterhaushalte.....	55
	2 Haushalte mit Dauerwohnrecht.....	56
II	Die „Stresemannstraße eG & Co. KG“ in Zahlen	57
	1 Erwerb und Entwicklung der Stellung der Nutzer	57
	2 Finanzielle Auswirkungen auf einen Mieterhaushalt (Beispielsrechnung)	58
E	FRAGEN UND ANTWORTEN ZUM MODELL	61
	1 Bleibt das Haus in der Hand der Nutzer?	61
	2 Werden die Bewohner durch Einzahlungspflichten überfordert?.....	62
	3 Übernehmen die Bewohner gesellschaftsrechtliche Risiken?	62
	4 Ist man an seine Wohnung gekettet?.....	64
	5 Gibt es Mieterschutz in dem Modell?	64
	6 Kann ich mein wirtschaftliches Eigentum auch eigentumsähnlich genießen?.....	65
	7 Ist eine eingetragene Genossenschaft geeignet?.....	66
	8 Werden die Banken solche Modelle zu üblichen Konditionen finanzieren?.....	67
	9 Ist das Modell nicht zu kompliziert?	68
F	WEITERES VORGEHEN.....	70
G	LITERATUR	75
H	ANHANG: MODELLBERECHNUNGEN IN EXCEL	77
I	Beschreibung des Excel-Tabellenblattes.....	77
	1 Errechnung des Kapitalbedarfs.....	77
	2 Anpassung des Abschreibungsbetrags.....	77
II	Beispielhafte Ausdrücke einer Modellrechnung für einen Haushalt (Ausdruck aus dem Excelblatt).....	78

A Der Zugang von Schwellenhaushalten zum Wohneigentum in Deutschland

I Individuelles Wohneigentum

In Deutschland leben 42% der Bürger in den eigenen vier Wänden, während es in Spanien und Norwegen über 80% und in Großbritannien und Belgien mehr als 70% und in Frankreich und den Niederlanden mehr als 60% sind. Dies ist seit Jahren unverändert.

Es gibt eine Reihe von Gründen, warum eine engere Bindung der Menschen an ihre Wohnung sozial erwünscht ist.

Zunächst ist unübersehbar, dass Staat und gemeinnützige oder betriebliche Vermieter sich aus dem Mietwohnungsmarkt zurückziehen und wie Die Zeit recherchiert hat¹, allein bei den großen Verkäufen in den letzten sechs Jahren 450.000 Wohnungen zumeist an angelsächsische Investoren wie Annington, Cerberus, Whitehall, Gagfah, Blackstone, Morgan Stanley, Cerberus verkauft hat, die mit gewissem Druck auf die Mieter das Ziel verfolgen, die Wohnungen im einzelnen zu verkaufen. Der Druck auf die Mieter, Eigentümer zu werden, nimmt somit objektiv zu.

Andererseits bedeutet Wohneigentum aber auch eine Chance für die Menschen. Stadtteile haben, so haben Experten ermittelt², mehr soziale Stabilität, wenn wenigstens 13% der Wohnungen den Nutzern gehört. Bei Stadtteilsanierungen werden daher regelmäßig Eigentumswohnungen und Häuser mit eingeplant. Wohneigentum gibt die Möglichkeit, Kosten zu sparen, seine Lebensqualität durch eigene Sorge um die Wohnung zu erhöhen und für das Alter individuell vorzusorgen. So jedenfalls sehen es nach Umfragen mehr als 80% der Erwachsenen. Es schafft zudem Verantwortlichkeiten und auch Nutzungsmöglichkeiten für eigene Arbeit und Aktivität. Schließlich entlastet es den Mietwohnungsmarkt.

Trotz des enormen Angebotsdrucks sowie der Probleme im Mietwohnungsmarkt, der zwar Überkapazitäten aufweist, diese jedoch oft nicht dort sind, wo die Wohnungen nachgefragt werden, hat es bei der Erweiterung der Wohneigentumsquote in den vergangenen Jahrzehnten keine Fortschritte gegeben.

Die Aufträge im privaten Wohnungsbau sind von 100 Mrd. € im Jahre 2000 auf 70 Mrd. € zurückgegangen. Auch der Hypothekenkreditmarkt stagniert.

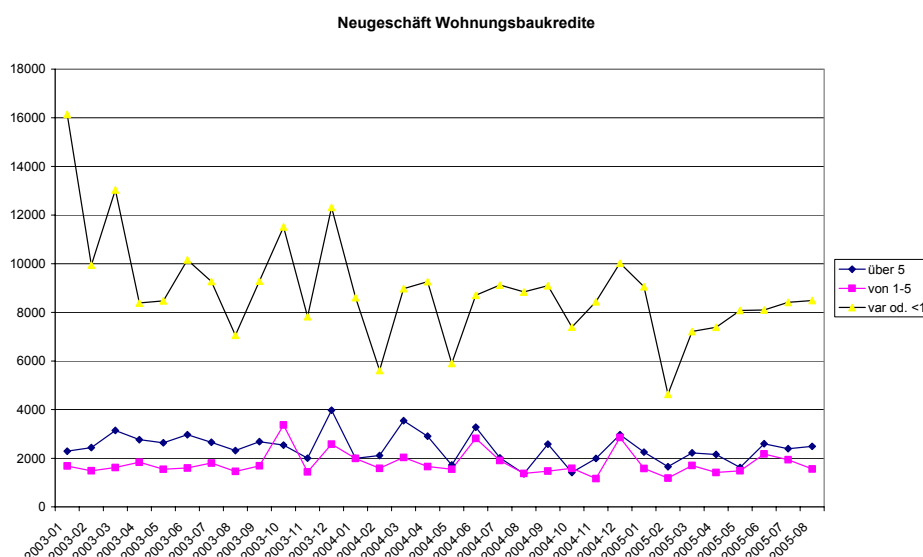
Selbst das aktuelle Zinstief konnte hieran nichts ändern. Lagen die Zinssätze 1981 noch unerschwinglich bei 11%, so fielen sie im Jahre 2000 auf 6,69% p.A. und lagen dann Mitte 2005 für langfristige Zins-

¹ Die Zeit v. 5.1.2006 Nr. 2 „Verschleuderte Schätze“

² Auskunft der Stadtentwicklungsgesellschaft Hamburg

bindungen sogar bei knapp über 4% p.A. Kostete ein Einfamilienhaus im Wert von 200.000 € danach 1981 pro Monat noch fast 2.000 € Zinsen, so sind es zur Zeit nur noch knapp 700 €. Dies hat aber nichts genützt. Das Volumen der Hypothekenkredite lag im Jahre 2000 bei 1.009 Mrd. €, stieg bis ins 2. Quartal 2006 lediglich um insgesamt 10% auf 1.109 Mrd. €. Schon bei Annahme der durchschnittlichen Inflation von 2% bedeutet dies, dass das Volumen real abgenommen hat. Da die Hauspreise nach dem Jahrbuch der Europäischen Zentralbank in den letzten vier Jahren jedoch um durchschnittlich 6,8 p.A. und in den davor liegenden 4 Jahren durchschnittlich um 3,9% pro Jahr gestiegen sind, haben die Hypothekenkredite real um etwa 20% weniger zum Wohnungsbau beigetragen. Durch Eigenkapital der Bauwilligen wurde das nicht kompensiert.

Zwar war der Rückgang bei dem institutionellen Wohnungsbau am höchsten. Die privaten Haushalte selber hatten aber im Jahre 2000 658 Mrd. € an Krediten aufgenommen. Im zweiten Quartal 2006 waren es dann 787 Mrd. €, was einer Steigerung pro Jahr von 3,3% entsprach. Auch hier war die Teuerung größer als das Kreditvolumen.



Die Schwellenhaushalte passen nicht in das Bild traditioneller Baufinanzierung, in dem ein Haus zum möglichst schuldenfreien Vererben nach gehöriger Ansparphase gebaut oder erworben wurde, in dem man lebenslang wohnen sollte. Schwellenhaushalte heute brauchen Flexibilität. Sie ziehen ihrem Arbeitsplatz hinterher, wechseln ihre Wohnung, müssen sie abgeben, weil es zu teuer wird oder die Familie zerbricht. Wenn die Kinder ausziehen, müssen sie sich einschränken können oder haben Risiken wie Arbeitslosigkeit und Krankheit zu überbrücken. Für den Kauf bringen sie kaum Eigenkapital mit. Sie können zwar ein Haus mit ihrer Arbeit im Wert erhalten, nicht aber hohe Tilgungen leisten.

Das Problem ist die Baufinanzierung. Traditionell ist sie in Deutschland noch mit dem Anspruch verknüpft, das Haus tendenziell schul-

denfrei zu besitzen. Nach der goldenen Regel sollten 33% Eigenkapital vorhanden sein, das Hypothekendarlehenbankgesetz ging lange Jahre sogar davon aus, dass Hypothekendarlehenbanken nicht mehr als 60% des Grundstückwertes beleihen sollten. Tilgungsquoten von anfänglichem 1 % pro Jahr, die kontinuierlich ansteigen zeugen davon, dass das Eigenheim nur Personen erhalten sollen, die auch zum Sparen und zur Vermögensbildung im Stande sind. Dabei haben nach den Daten des SOEP-Panels 40% der Deutschen Haushalte eine negative Sparquote, d.h. die Kreditaufnahme ist tendenziell höher als die Summe aus Tilgung und Ansparprozessen.

Auch die staatliche Subventionspolitik hat hier keine Veränderung bewirken können. Die Eigenheimzulage diente nicht dem Zugang zum Eigenheim sondern der Vermögensbildung danach. Ihre Abschaffung war daher überfällig. Auch die Bausparförderung hilft nicht den Schwellenhaushalten zum Wohneigentum sondern stellt für diese Gruppe nur eine staatlich geförderte Geldvermögensbildung dar. 120 Mrd. € Bauspareinlagen standen 2006 nur 24 Mrd. Bauspardarlehen gegenüber. Dagegen zeigen die Bausparkassen mit 64 Mrd. € Zwischenkrediten, dass auch sie ohne Sparvorgang finanzieren müssen, um überhaupt ausreichend Kredite platzieren zu können.

Deutschland kann sicherlich mit einer marktorientierten Reform der Baufinanzierung, bei der das Wohnen in den eigenen vier Wänden von der Vermögensbildung tendenziell getrennt bzw. auf den Wertzuwachs des Gebäudes beschränkt wird, hier erhebliche Ressourcen mobilisieren.³

II Wohnungsgenossenschaften als Alternative

1 Genossenstellung als wirtschaftlicher Eigentumersatz

So negativ, wie das hier gezeichnete Bild erscheint, sieht es für die Schwellenhaushalte in Deutschland jedoch nicht aus. Hierzu muss man sich von dem starren Eigentumsbegriff des Zivilrechts befreien und nach den wirtschaftlichen Äquivalenten zum zivilrechtlichen Wohneigentumsbegriff suchen. So herrscht bereits im Steuer- und Verfassungsrecht ein erweiterter Eigentumsbegriff, der besser zum Ausdruck bringt, was Eigentum für den einzelnen bedeutet. Danach können bestimmte Mieterrechte eigentumsgleiche Bedeutung erlangen. Das Bundesverfassungsgericht⁴ nimmt sogar schon für den Be-

³ Vgl. dazu Reifner, Vorfalligkeitsentschädigung – festgemauert im Hypothekendarlehenbank und market Heft 10, Oktober 2006, S.30-35

⁴ Bundesverfassungsgericht, Urt. v. 26. Mai 1993 - 1 BvR 208/93 -: C I 2 a): „Die Wohnung ist für jedermann Mittelpunkt seiner privaten Existenz. Der Einzelne ist auf ihren Gebrauch zur Befriedigung elementarer Lebensbedürfnisse sowie zur Freiheitssicherung und Entfaltung seiner Persönlichkeit angewiesen. Der Großteil der Bevölkerung kann zur Deckung seines Wohnbedarfs jedoch nicht auf Eigentum zurückgreifen, sondern ist gezwungen, Wohnraum zu mieten. Das Besitzrecht des Mieters erfüllt unter diesen Umständen Funktionen, wie sie typischerweise dem Sacheigentum zukommen. Dieser Bedeutung der Wohnung hat der Gesetzgeber

sitz des Mieters auf Grund des dafür geltenden gesetzlichen Schutzes eine Eigentumsposition an. Immerhin kann auch der Mieter nicht ohne weiteres auch vom Eigentümer in seiner Position gestört werden. Aus der Perspektive der Mieter selber ist aber eine eigentumsähnliche Stellung erst dann erreicht, wenn eine Kündigung durch den Vermieter bei regelmäßigen Zahlungen nicht eintreten wird und zudem bestimmte Rechte zur Gestaltung der Wohnung ausgeübt werden können.

Unter diesem Gesichtspunkt kann man die Stellung des Genossen⁵ in der Wohngenossenschaft als eigentümerähnlich ansehen, weil dort der Mieter zugleich auch auf der Vermieterseite aktiv ist. Dies gibt ihm über die Mitwirkungsmöglichkeiten in der Genossenschaft auch indirekte Einwirkungsmöglichkeiten auf die Sache selber, die sonst nur dem Eigentümer zustehen. Vergleicht man seine Rechte etwa mit den Rechten eines Eigentümers nach dem Wohneigentumsgesetz, so zeigt sich, dass auf Grund des dort herrschenden Einstimmigkeitsprinzip bei ins Gemeinschaftseigentum eingreifenden Veränderungen auch hier sehr beschränkte Eigentumsrechte bestehen können, so dass auch der Wohneigentümer ähnlich dem Genossen durch die Gemeinschaft in seiner Eigentümerstellung eingeschränkt ist.

Viel wichtiger aber ist der faktische Kündigungsschutz in der Genossenschaft dadurch, dass es keine Eigenbedarfskündigung der Genossenschaft gegenüber den Genossen geben kann. Faktisch ist der Kündigungsschutz so weit ausgeweitet, dass er der Situation eines Hauseigentümers ähnlich wird, der auch nur bei Zahlungsstörung über die Zwangsvollstreckung eine Räumung seiner Wohnung gegenwärtigen muss.

„Eine Wohnungsgenossenschaft ist also ein personenbezogener, von kollektiver Selbsthilfe getragener Förderwirtschaftsverein“⁶, der die Stellung des Mieters einem wirtschaftlichen Eigentümer annähert.

Entsprechend positiv wirkt sich dies auch in der Regel auf den Zustand der Wohnungen in den Genossenschaften aus, die pfleglicher behandelt werden. Auch ist der Leerstand erheblich geringer. Zudem sind die Genossen als Nutzer zu einer Interessengemeinschaft verbunden, die gegenseitige Hilfe für alle als nützlich ausweist.

Die Wohngenossenschaft ist somit von der Struktur her eine wichtige Brücke zwischen einem kollektiven Nutzungseigentum und einem rein individuellen Investitionseigentum.

mit der Ausgestaltung des Besitzrechts Rechnung getragen. Es stellt eine privatrechtliche Rechtsposition dar, die dem Mieter wie Sacheigentum zugeordnet ist.“

⁵ Im folgenden wird das Wort Genosse für die Bezeichnung des Mitgliedes einer Genossenschaft verwendet.

⁶ Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (Hrsgb.) Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (Hrsgb.) Wohnungsgenossenschaften – Potenziale und Perspektiven, Bericht der Expertenkommission, Berlin 2004S.53

Immerhin waren am 31.12.2001 in der Jahresstatistik des Bundesverbandes deutscher Wohnungsunternehmen e.V. 2,144 Mio. Wohnungen als genossenschaftliche Wohnungen ausgewiesen, die 1.799 Wohnungsgenossenschaften gehörten. Bei einem Mietwohnungsbestand von ca. 20 Mio. Wohneinheiten sind somit über 10% bereits eigentumsähnlich ausgestaltet. Da Mietwohnungen insgesamt 58% aller Wohnungen ausmachen, würde sich die Wohneigentumsquote in Deutschland von 42% auf 52% erhöhen, wenn man Genossenschaftseigentum so, wie es zumindest auch das bisherige Eigenheimzulagegesetz mit seiner 50%igen Subventionierung der Genossenschaftsanteile vorsah, wie Wohneigentum behandeln würde. Der internationale Vergleich könnte dann für Deutschland ebenso wie übrigens für das Schlusslicht der Wohneigentumsquote, die Schweiz, etwas besser ausfallen, auch wenn man in allen Staaten die Genossenschaftswohnungen einbeziehen würde.

Genossenschaftswohnungen sind dabei am ehesten mit Wohneigentumsanlagen vergleichbar, da sie stärker im Geschosswohnungsbau angesiedelt sind und insoweit Wohneigentum in einer Preislage und Größe vorhalten, die noch für Personen, für die ein Reihenhaus oder gar ein Einzelhaus mangels ausreichendem Eigenkapital nicht erreichbar ist, infrage kommen. Genossenschaftswohnanlagen haben gegenüber Wohneigentumsanlagen zudem noch den Vorteil, dass das Zusammenleben konfliktfreier erfolgt, da eine zentrale Verwaltung als Vermieter und von den einzelnen Genossen unabhängiger Vermieter auftritt und damit die Probleme einer Wohneigentumsgemeinschaft, bei der die Frage weitgehend ungelöst bleibt, wer rechtlich die Gemeinschaftsbelange eigentumsfreundlich vertreten kann⁷, i.S. des Nutzens aller angesichts der geringen Prozesshäufigkeiten in diesen Anlagen besser geregelt erscheint. Wesentlich wichtiger aber erscheint, dass durch das Eigentumsrecht bei der Genossenschaft und der durch sie vollzogenen Kreditaufnahme insgesamt die Kreditzugangsbarrieren wie Kreditwürdigkeit und Eigenkapital entfallen. Genossenschafts"eigentümer" kann jeder werden, der die Miete bezahlen kann. Ein rein liquiditätsorientierter Zugang zum Eigentum hat hier bereits den vermögensorientierten Zugang abgelöst.

⁷ Die Streitigkeiten nach dem Wohneigentumsgesetz dokumentieren das erheblich Problem in solchen Anlagen, dass Eigennutzer und Vermieter in solchen Anlagen aber auch Nachbarn erhebliche Probleme haben, ihre Interessen zu koordinieren, so dass die Gerichte hier eine fast Eigentümerersetzende Stellung eingenommen haben und

Vorteile der Genossenschaft zum Einzeleigentum bei der Nutzung der Wohnung

1.	Marktmacht	Gen. Wohneigentum (GW) nutzt ihre kombinierte Kaufkraft, um dezidierter auf dem Markt auftreten zu können und nach dem Gesetz der großen Zahl Kosten einzusparen,
2.	Kreditzugang	GW kompensiert die mangelnde Kreditwürdigkeit des einzelnen durch die Kreditwürdigkeit der Genossenschaft insgesamt und verschafft vor allem solchen Personen Zugang zu einem eigentumsähnlichen Mietrecht, die alleine keinen Zugang hätten,
3.	Interessenausgleich	GW mildert den Interessengegensatz zwischen einem Investor und den Mietern in der Frage von Miethöhe und Investition in das Objekt und führt sogar zu gemeinsamen Interessen bei der Erhaltung und Instandsetzung,
4.	Gruppenmodelle	GW ermöglicht Vorstellungen von Gruppen für gemeinsames Wohnen dauerhaft zu verwirklichen,
5.	Staatliche Förderung	GW gibt dem Staat die Möglichkeit, gezielt Wohnungen zu fördern, die effektiv und auf Dauer schwächeren Bevölkerungskreisen zugute kommen.
6.	Mobilität	GW ermöglicht einfachen und in der Regel verlustlosen Umzug und Wechsel der Wohnung
7.	Vertrauen	GW genießen in der Öffentlichkeit und bei den Nutzern auf Grund ihrer Struktur, des Prüfwezens, ihrer Geschichte und ihrer solidarischen Verfassung ein hohes Vertrauen.

Es wäre somit wünschenswert, wenn genossenschaftliches Wohnen gerade in sozialer Hinsicht an Bedeutung gewinnen würde.

Bei den Architekten wird daher der genossenschaftliche Wohnungsbau auch neu entdeckt, zumal architektonisch das gemeinsame Bauen ganz neue Möglichkeiten der Anordnung von Nutzungen und Räumen erschließt. Das September/Oktoberheft 2006 der deutsch-französischen Schweizer Architekturzeitschrift Archiethese widmet sich ausschließlich dem Thema „Genossenschaft, Gemeinschaft, Cooperative, communauté“.

In ihrem Editorial verweist die Zeitschrift darauf, dass die Genossenschaften etwa in Zürich „zu den Motoren des zeitgenössischen Wohnungsbaus“ zählen, um dann darauf zu verweisen, dass der Umbau dieser älteren Genossenschaftswohnungen aus den Zwanziger- Sieb-

ziger Jahren des vorigen Jahrhunderts zu zeitgemäßen Wohneinrichtungen die vordringliche Aufgabe sei.

Die moderne Genossenschaftsidee sei ideologiefreier geworden. Sie sei durch ein noch aktuelleres Konzept überholt worden: dem „Konzept der Baugruppe oder Baugemeinschaft. Wem“, so heißt es dort⁸ weiter, „weder der Sinn nach einem Einfamilienhaus am Stadtrand noch nach einer überteuerten Eigentums- oder Mietwohnung steht, der tut sich mit seinesgleichen zusammen, sucht sich einen Architekten und realisiert ein gemeinsames Bauvorhaben. Das Postulat der Genossenschaften, der Spekulation den Kampf anzusagen, findet gleichsam mit personeller Minimalbesetzung seine Umsetzung. Die Grenzen zwischen Baugruppen und Genossenschaften können dabei fließend sein ...“ Weiter wird in dem Heft auf den Effekt der Privatisierung des Bestandes kommunaler Wohnungsbaugesellschaften hingewiesen. Auch hier wird die Gemeinsamkeit im Eigentum zur Lösungsalternative gegenüber dem, was als Heuschreckenlösung in die Schlagzeilen gekommen ist.

Das ExWoSt-Programm soll „anhand exemplarischer Projekte Wege aufzeigen, wie das Genossenschaftliche als dritte tragende Säule – neben der Miete und dem Wohneigentum – erneut etabliert werden kann.“⁹ Interessengeeinte Baugruppen¹⁰ sollen die Genossenschaft als Instrument nutzen können. „Der Wohnraum soll auf die jeweilige Lebenssituation zugeschnitten sein und sich leicht verändern lassen.“ Die Genossenschaft wird hier als ein Instrument angesehen, um das spezifisch Gemeinsame von Bauvorhaben von Menschen, die generationsübergreifend¹¹ oder nur unter Frauen¹² miteinander leben wollen zu realisieren. Auch das Konzept der „Neighbourhood-unit“ wird für Quartiersentwicklung neu entdeckt, indem es auch ohne die dahinterstehenden problematischen Gemeinschaftsideologien das soziale Leben mitorganisieren soll. Für das hier vorgeschlagene Modell dürften aber vor allem die Genossenschaftsentwicklungen einschlägig sein, die in der Tradition der Wohnungsgenossenschaften, die „aus der Not geboren wurden“, die Genossenschaft als Zugang zum Wohneigentum gerade für Schichten erschließen wollen, die sonst hiervon ausgeschlossen würden. So sind die Modelle in Berlin Kreuzberg und Schöneberg als „mieternahe“ Privatisierungen angelegt, die türkischstämmigen Mietern den Zugang zu einer „eigentumsorientierten Wohnungsgenossenschaft“ öffnen sollen, zu der „die finanziellen Res-

⁸ archithese 5.2006, S. 2

⁹ Kaltenbrunner, Robert „Gebaute Gemeinschaft – Neue Modelle genossenschaftlichen Wohnens in Deutschland“ archithese 5.2006 S.36 ff

¹⁰ dazu Kleillein, Doris Strategie Baugruppe – Gemeinsam zum Wohneigentum in Deutschland, archithese 5.2006 S. 40 ff

¹¹ Halle – Lebendiges Lutherviertel; Darmstadt – Generationsübergreifendes Nachbarschaftsprojekt; Hamburg Langenhorn – Neue nachbarschaftsorientierte Wohnformen von Familien und alten Menschen

¹² NRW - Beginenhöfe

ourcen der Haushalte erschlossen und angepasste Finanz- und Wirtschaftskonzepte entwickelt werden sollen“, sowie zugleich Gruppenprozesse im Haus unterstützt bleiben sollen. Ähnliches wird für ein Wohnprojekt in Zwickau - Das Mitbauhaus für junge Familien postuliert. Es bietet die Möglichkeit, „ohne Einsatz eigener finanzieller Mittel gleichsam ‚wie im privaten Eigenheim‘ zu wohnen.“¹³

2 Modelle von Wohnungsbaugenossenschaft für Neubauvorhaben¹⁴

Die Genossenschaften versuchen daher, sich dem individuellen Eigentum anzunähern und ihre „spezifisch gemeinschaftlichen Merkmale und Potenziale marktgerecht umzusetzen und zu kommunizieren.“¹⁵ Bei der Stattbau Hamburg Stadtentwicklungsgesellschaft mbH (weiter: Stattbau) wurden dabei die folgenden Modelle entwickelt.

a) Im **Modell (Dach)Genossenschaft und autonome Projekte** erhalten die Projekte von der Genossenschaft einen Gesamtnutzungsvertrag (Rechtsträger ./ Genossenschaft) zur Selbstverwaltung des Projektes. Die Mitglieder bilden einen Verein oder eine GbR. Die Verwaltung umfasst die Vermietung und die Instandhaltung des Projektes.

In diesem Modell werden die Mitglieder des Projektes in der Regel Mitglieder der Genossenschaft und zahlen das für die Finanzierung notwendige Eigenkapital ein. Das notwendige Eigenkapital wird zum Teil als Mieterdarlehen zur Verfügung gestellt.

Den Mitgliedern des Projektes ist es jedoch freigestellt, ob sie als Einzelpersonen Mitglied bei der Genossenschaft werden oder ob der Rechtsträger (i.d.R. ein Verein) Mitglied werden soll. Häufig liegt beides zusammen vor. Das Haus wird von der Genossenschaft gebaut.

b) **Modell (Dach)Genossenschaft mit Teilautonomie für die Projektmitglieder (Kooperationsmodell)** erhalten die Projektmitglieder von der Genossenschaft einen Einzelnutzungsvertrag (Mitglied ./ Genossenschaft). Sie werden Mitglied bei der Genossenschaft. Auch hier organisieren sich die Mitglieder in einem Verein oder einer GbR und erhalten für kleinere Aufgaben (Gartenpflege, kleinere Instandhaltungsmaßnahmen, Inaugenscheinnahme des Projektes) einen Bewirtschaftungsvertrag, der ausreichende Mittel zeitnah und zur Verfügung stellt.

Das zur Finanzierung notwendige Eigenkapital stellen die Mitglieder der Genossenschaft zur Verfügung. Bei einer kleinen jungen Genossenschaft zählt allein das von den Mitgliedern bereitgestellte Kapital. Bei größeren etablierten Genossenschaften kann dieses Kapital gerin-

¹³ alle Zitate aaO S. 38 f

¹⁴ Interview mit R. Oltmann Stattbau GmbH v. 28.9.2006

¹⁵ Kaltenbrunner aaO S. 39

ger sein, weil die Genossenschaft hier eine eigene Kreditwürdigkeit mitbringt. Auch hier wird das Haus von der Genossenschaft gebaut.

c) Im **Modell Kleingenossenschaft für ein Haus (Nutzergenossenschaft)** organisiert sich das Projekt als Genossenschaft und gibt den Projektmitgliedern Einzelnutzungsverträge. Die Mitglieder des Projektes sind alle Mitglieder der Genossenschaft. Die Genossenschaft wird kein weiteres Haus bauen. Die Mitglieder bringen das für die Finanzierung notwendige Eigenkapital auf.

d) Die **zeitlichen Abläufe** ähneln sich.

Die Interessenten organisieren sich zu Beginn eines Projektes in der Regel als GbR oder als Verein mit einem entsprechenden Gesellschaftsvertrag bzw. einer Satzung und planen das Projekt. In einem Nutzungsvertrag zwischen der Genossenschaft bzw. Dachgenossenschaft und dem Verein übernimmt der Verein die Kosten der Planung und aller weiteren Aktivitäten. Die Genossenschaft wird Eigentümerin des Grundstücks und bleibt in der Planungsphase von der Haftung befreit. In zwei Anlagen zum Nutzungsvertrag wird die Kostenfrage auf der Grundlage der Wirtschaftlichkeitsberechnung für die Förderanträge geklärt.

Im Laufe der Planung wird festgelegt, wie das gemeinschaftliche Projekt umgesetzt werden soll: als Eigentumsprojekt einer WEG, als Genossenschaftsprojekt mit einer Kleingenossenschaft oder soll es über eine Dachgenossenschaft verwirklicht werden?

Bei Ankauf des Grundstücks ist das aufzubringende Eigenkapital eingezahlt und die Eigentumsfrage geklärt.

Bei einer neu zu gründenden Genossenschaft kommt vor Ankauf des Grundstücks die Gründungsprüfung hinzu. Hier muss plausibel dargestellt werden, dass das Unternehmen Hausprojekt funktioniert und sich trägt. Dies kostet Zeit und Geld, kann jedoch schon in der Planungsphase durchgeführt werden. Seit dem 18.8.2006 ermöglicht das Gesetz Prüfungserleichterungen für Genossenschaften, deren Bilanzsumme 1 Mio. EUR oder alternativ deren Umsatzerlöse 2 Mio. EUR nicht übersteigen.

Werden wie in den meisten Fällen genossenschaftlicher Projekte öffentliche Fördermittel in Anspruch genommen, so besteht die Kunst darin, die verschiedenen parallelen Prozesse zeitlich auf den Punkt des Baubeginns hin zu koordinieren.

3 Ausbauhindernisse bei Wohnungsgenossenschaften

Die vorgezeigten Möglichkeiten ebenso wie die Vielzahl der Modelle zur Kapitalbeschaffung ändern jedoch nichts am aktuellen Gesamtbild des genossenschaftlichen Wohnungswesens, das zwar relativ stabil erscheint, jedoch keine Expansionstendenzen aufweist. Der bereits

zitierte Bericht der Expertenkommission¹⁶ zeigt im Saldo einen Verlust an genossenschaftlichen Wohnungen im Zeitraum zwischen 1995 und 2001 um 38.000 Wohneinheiten entsprechend einem Rückgang von 1,8%. Die Reproduktionsrate, d.h. „die Anzahl der in einem Jahr fertig gestellten Wohnungen ins Verhältnis zum Gesamtbestand“ betrug nach 0,5% im Jahre 1997 nur noch 0,3% im Jahre 2001. Sie hat sich insgesamt halbiert.

Das Problem wird noch relevanter, wenn man die Modernisierungsnotwendigkeiten zum Modernisierungsaufwand in Beziehung setzt. Hier wird von einem Modernisierungstau gesprochen.¹⁷ Es mangelt dabei nicht an der Nachfrage oder am Interesse der Nutzer. Vielmehr „kommt dem fehlenden Eigenkapital dabei in Ost und West gleichermaßen überragende Bedeutung zu“¹⁸. Geht man davon aus, dass die Finanzierungsbereitschaft der Banken im Wesentlichen noch vom vorhandenen Eigenkapital abhängt, so kann man davon ausgehen, dass die Eigenkapitalfrage ein entscheidender Hemmschuh für eine Ausdehnung des genossenschaftlichen Wohnungseigentums in der bisherigen Form ist.

Dies wird dadurch besonders sichtbar, dass die Ersetzung des Eigenkapitals bzw. die Vergabe ungesicherter Kredite durch die öffentliche Hand stark eingeschränkt erscheint und auch Wohnungsgenossenschaften in zunehmendem Maße die Anforderungen des Kreditmarktes erfüllen müssen.

Entsprechend begründen die Wohnungsgenossenschaften auch den Modernisierungs- und Entwicklungstau mit Problemen auf dem Kreditmarkt.

Eine Lösung über den Kapitalmarkt durch Anreize für Fremdinvestoren erscheint schwierig und insbesondere für kleine Genossenschaften meist unerreichbar.¹⁹ Die bestehenden Wohngenossenschaften, die kapitalmäßig gesehen „reich“ sind, machen dies deutlich. Ihr Vermögen ist nicht liquide angelegt und kann nicht veräußert oder verbrieft werden. Selbst wenn man diese Probleme technisch lösen würde, würde doch die Tatsache, dass es praktisch keine privaten Investitionen in den fremd genutzten Geschosswohnungsbau mehr gibt und die Wohnung als Kapitalanlage bei institutionellen Anlegern wie etwa den Kapitallebensversicherern fast jede Bedeutung verloren hat, dafür sprechen, sich mit Ausnahme bestimmter Innenstadtwohnlagen bei Luxuswohnungen insgesamt keine hohe Kapitalmarktfähigkeit auszurechnen. Die Wohnungspreise unterliegen starken Fluktuationen, Vermietung birgt erhebliche Risiken und die Mietregulierung verhindert spekulative Investitionen. Versicherer und Banken wissen

¹⁶ aaO S. 140 ff

¹⁷ aaO S. 151

¹⁸ aaO S. 151

¹⁹ aaO S. 501

zudem, dass sie das Risiko einer Beteiligung nicht eingehen müssen, weil sie über das Hypothekenkreditgeschäft ohnehin eine besser gesicherte Anlagemöglichkeit erhalten.

Wie US-amerikanische Modelle der Housing Co-operatives und englische Modelle des shared homeownership im sozialen Wohnungsbau verdeutlichen, kommen für die Finanzierung des Wohneigentums im wesentlichen die Nutzer und ihre eigene Kreditfähigkeit in Frage. So hat sich in der Vergangenheit gezeigt, dass Mieter, für die der spätere Erwerb von Wohneigentum infrage kommt, über alle Einkommensgrenzen hinweg eine etwa doppelte so hohe Sparquote haben wie Mieter, die dies nicht anstreben.²⁰

Hier aber sind die Genossenschaften gegenüber den Modellen des shared-homeownership im Nachteil. Anders als bei Wohneigentumsanlagen können sie weder auf das bei den Nutzern angesparte Kapital zurückgreifen noch deren Kreditwürdigkeit bei der Kreditantragstellung zur Festigung der eigenen Kreditwürdigkeit mit heranziehen.

Die Gründe dafür liegen nicht in der mangelnden Verfügbarkeit solchen Eigenkapitals oder der mangelnden Kreditwürdigkeit aller Genossen zusammen.

Nach den Erhebungen des Expertenberichts verfügen die Wohnungsnutzer in Genossenschaftswohnungen über erhebliche angesparte Mittel in Form von Sparguthaben oder privater Altersvorsorge bzw. als Kapitallebensversicherungen. Über Mieterdarlehen, Pflichtanteile, den Verkauf von Dauerwohnrechten, Mietkauf- oder Nießbrauchmodelle²¹ oder auch parallele Spareinrichtungen wird teilweise versucht, dieses Geld für die Wohnung zu mobilisieren. Gleichwohl stellt entweder die mangelnde Liquidität der eingezahlten Beträge oder ihr fehlender Eigentumsbezug eine enge Grenze dar. An sich sind genossenschaftliche Mieter in der Regel auch insgesamt gesehen auf Dauer dann kreditwürdig, wenn jeder einzelne es nicht ohne Unterbrechung in seiner Lebenszeit wäre. Die Analyse in dem Rostocker Projekt²² ergab, dass alle Interessenten zusammen dauerhaft ausreichende Gesamtliquidität besaßen, weil sich Probleme einzelner über die Dauer gegenseitig aufheben ließen.

Rechtlich wäre eine Unterlegung der Kreditwürdigkeit und Kreditfähigkeit der Wohnungsgenossenschaften durch das Vermögen ihrer einzelnen Genossen ohne weiteres möglich.

²⁰ Vgl. G. Krupp, „Bedeutung des Wohneigentums für den Sparprozeß und die Entwicklung der Gesamtwirtschaft“, Vortrag Bilanz-Presskonferenz der Deutsche Bank Bauspar AG, Frankfurt/M., 20.3.1995.

²¹ Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (Hrsgb.) Wohnungsgenossenschaften – Potenziale und Perspektiven, Bericht der Expertenkommission, Berlin 2004 S. 508 ff

²² Siehe dazu: Reifner, U. Mieter kaufen gemeinsam ihr Haus: das Modell der Zukunft - Wie Sie Wohneigentum auch bei geringem Einkommen finanzieren [Iff, Institut für Finanzdienstleistungen e.V.]. Reinbek bei Hamburg: Rowohlt, 1997 S. 53 ff

1. Die Genossenschaftsanteile könnten erhöht und dabei flexibel gestaltet werden, so dass damit von den Genossen das notwendige Eigenkapital eingesammelt werden könnte.
2. Die Genossen könnten theoretisch als Gesamtbürgen für die Kredite der Genossenschaft in die Haftung einbezogen werden und damit zusätzliche Liquiditätssicherheiten bieten.

Während wohl bisher keine Genossenschaft die Mithaftung der mietenden Genossen einfordert, was wohl auch der Rechtsform der eingetragenen Genossenschaft widersprechen würde und keinem eher Nutzer- als kapitalorientierten Mieter zumutbar wäre, arbeiten eine Reihe von Wohngenossenschaften mit Modellen zur Abschöpfung von Eigenkapital bei den Nutzern.

Die Geschäftsguthaben bei Wohnungsgenossenschaften lagen bei 84% der Genossenschaften im Durchschnitt unter 1.500 € pro Genosse und nur bei 3% der Genossenschaften über der Grenze von 5.000 €, die einen nennenswerten Anteil der Einzahlungen am Eigenkapital andeuten könnten.²³ Der Gesamtdurchschnitt des eingezahlten Kapitals lag bei knapp über 1.000 € pro Wohnungsnutzer.²⁴

Immerhin haben einzelne kleiner Genossenschaften damit begonnen, spezifische Gruppenwünsche in der Weise zu bedienen, dass mit einem Anteil von bis zu 15% die übliche Quote in der Eigenheimfinanzierung erreicht wird.

Solche Modelle verdanken ihren Erfolg jedoch nicht der Tatsache, dass die Nutzer die in der Rechtsform der Genossenschaft oder ihr angeschlossenen Einrichtungen ermöglichten Sparprozesse für sie als solche attraktiv wären. Schließlich müssen sie ja auf die Liquidität der eingezahlten Anteile vollständig und wohl auch endgültig verzichten und dies unter der Voraussetzung, dass sie kein verfügbares eigenes Eigentum an den Wohnungen haben und mit dem Ausscheiden das Interesse an dieser Form der Kapitalanlage verlieren, für dessen Verlust es keine ausreichende Kompensation gibt.

Vielmehr zeigt der Erfolg solcher Modelle vor allem in geschlossenen Interessengruppen²⁵, dass die Attraktivität der Rechtsform der Genossenschaft für entsprechende Wohnbedürfnisse mit den oben aufgezeigten Vorteile so groß ist, dass die Interessenten die erheblichen Nachteile einer solchen Kapitalanlage im Verhältnis zum allgemeinen Kapitalmarkt in Kauf nehmen. Darüber hinaus ist die Zielgruppe noch dadurch beschränkt, dass nur solche Interessenten infrage kommen, die über das Eigenkapital bar verfügen, da sie für eine Finanzierung dieses Anteils keine Sicherheiten anbieten können, da der Genossenschaftsanteil als solcher nicht als Banksicherheit dienen kann. Zwar sind Genossenschaftsanteile durchaus pfändbar und könnten auch

²³ aaO S. 181

²⁴ aaO S. 180

abtretbar gestaltet werden. Dies nützt aber Gläubigern wenig, da zu ihrer Liquidierung wie bei allen Anteilen die Gesellschaft aufgelöst werden müsste. Dieses Kündigungsrecht ist jedoch mit dem Anteilsbesitz an Wohnungsbaugenossenschaften nicht verbunden.

Modelle mit hohen Einzahlungen der Genossen können zwar durchaus Schwellenhaushalten helfen, weil sie die Kosten senken. Durch Ausschluss der gesamten Vertriebskosten sowie der Zusatzkosten aus der Aufteilung in kleine Einheiten werden die Preise pro Wohneinheit reduziert und damit auch die Kapitalkosten herabgesetzt. Staatliche Zuschüsse für die Wohngenossenschaft ebenso für die Mieter erleichtern den Zugang ebenfalls. Gleichwohl bleiben alle diejenigen ausgeschlossen, die einen solchen zu erbringenden Eigenkapitalanteil selber finanzieren müssten, weil sie weder sparen können noch über entsprechend liquide Reserven verfügen. Dies sind immerhin etwa 2/5 aller Haushalte.

Das Interesse einer erweiterten Zuführung von Eigenkapital sowie Kreditwürdigkeit der Genossen und Nutzer an die Wohngenossenschaften wird im wesentlichen dadurch gehindert, dass die Anteile in den Genossenschaften inflexibel festgelegt sind, von der finanziellen privaten Altersvorsorge (Aufbau einer Rente) ausgeschlossen bleiben und beim Zwang zu Mobilität und Umzug nicht nur die gesicherte Wohnung und damit der wesentliche Grund der Investition verloren geht sondern auch die Investition selber unerreichbar für den eigenen Gebrauch sein kann.

Um als Kapitalanlage interessant zu sein, fehlen der Wohngenossenschaft Liquidität und Verfügbarkeit für die Vorsorge der Anleger. Dagegen wirkt sich der Anreiz, ein quasi eigentumsähnliches Wohnrecht zu erhalten, eher nur für Menschen aus, die mit einer solchen Genossenschaft einen langfristigen von beruflichen und familiären Veränderungen unabhängigen Alterssitz anstreben. In diesem Bereich ist daher auch ein weiterer Ausbau wahrscheinlich. Im Bereich der Schwellenhaushalte bei der Bildung der Familie, die die größte Nachfrage darstellen, fehlen jedoch wesentliche Liquiditätselemente, die angesichts des Anwachsens von Faktoren, die einen Wegzug erforderlich machen wie die Instabilität der Familien mit Scheidungsprognosen von nahezu 50% aktuell für neu geschlossene Ehen, erhöhter Wohnmobilität und dem bei Überalterung notwendigen vermehrten Umzug in altersgerechte Wohnungen das Modell einer einfachen Wohngenossenschaft für die Kapitalinvestition der Nutzer relativ uninteressant macht.

Bei der A&K Wohnungsgenossenschaftsbefragung im Jahre 2003 gaben daher auch 91% der Wohngenossenschaften in den neuen Bundesländern an, dass sie es in den letzten drei Jahren gar nicht erst versucht hätten, die Zeichnung zusätzlicher Anteile durch die Genos-

²⁵ Siehe dazu noch unten das Beispiel Teil D S. 55

sen ein zu werben. Dem steht allerdings in den alten Bundesländern 38% gegenüber, die dies mit Erfolg versucht haben.²⁶

Gerade die Immobilie stagniert auch deswegen, weil sie für die Altersvorsorge heute nur noch bedingt geeignet ist. Nach Einschränkung der staatlichen Rente muss alles Vermögen grundsätzlich liquidiert sein.²⁷ In den USA, wo Wohneigentum gerade in den Schwellenhaushalten weiter verbreitet ist, hat dies dazu geführt, dass die Anzahl der Haushalte, die über ein umgekehrtes Hypothekendarlehen im Alter wieder eine Rente aus dem Hauswert herausnehmen wollen, kontinuierlich gestiegen ist.²⁸ Das U.S. Repräsentantenhaus hat am 15. Dezember 2005 ein Gesetz beschlossen, das die bis dahin geltende Limitierung von versicherbaren Reverse Mortgage Verträgen auf 250.000 \$ aufhebt,²⁹ um den wachsenden Markt von Reverse Mortgage Verträgen nicht zu begrenzen. Als Hauptgrund für einen derartigen Vertrag wurden vor allem die eigene Verschuldungssituation und eine nicht ausreichende Rente genannt. Das genossenschaftliche Wohneigentum lässt einen solchen Zugriff dagegen prinzipiell nicht zu.

Mit der Angst vor Altersarmut wird auch in Deutschland die Bereitschaft, sein Kapital illiquide in Anteilen anzulegen, sinken.

²⁶ Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (Hrsgb.) Wohnungs-genossenschaften – Potenziale und Perspektiven, Bericht der Expertenkommission, Berlin 2004 S. 187

²⁷ Ausführlich hierzu Reifner, U/Tiffe, A, Die Einbindung der Immobilie in die staatlich geförderte Altersvorsorge (zus m ATiffe) uv Gutachten für das Deutsche Institut für Altersvorsorge, Köln Deutsches Institut für Altersvorsorge, Köln 2005

²⁸ Dörgeloh, Petra 'Reverse Mortgage' als Alterssicherungskonzept: mathematische Grundlagen und praktische Anwendung: Diplomarbeit, 2002 (2002); vgl. für neuere Zahlen <http://www.seniorjournal.com>. Die Zahl der ausstehenden Reverse Mortgage Darlehen, die über die Organisation Home Equity Conversion Mortgage (HECM) versichert sind, beträgt derzeit insgesamt ca. 150.000 Darlehen. (aaO)

²⁹ Pressemitteilung vom 15.12.2005 auf der Internet-Seite: www.seniorjournal.com

Nachteile für Investitionen der Nutzer in Wohnungsgenossenschaften

1.	Mobilitätsmangel	Gen. Wohnanteile (GA) können bei Wegzug nicht mitgenommen werden. Der eigentliche Vorteil, das eigentumsähnliche Wohnrecht verfällt ersatzlos.
2.	Liquiditätsmangel	GA können nur investiert aber nicht wieder liquide gestaltet werden. Was einmal eingezahlt ist erscheint eingefroren, auch wenn der Einzahler das Geld dringend benötigen würde.
3.	Zweckeinschränkung	GA dienen nur einem Zweck, der Finanzierung sicheren Wohnens. Soweit dieser Zweck nicht mehr erreichbar oder bereits anders erreicht ist, ist das Kapital nutzlos geworden. Dies gilt insbesondere für die private Altersvorsorge aber auch für eigene Risikovorsorge („Notgroschen“) Bildungsvorsorge der Kinder oder zur Überbrückung finanzieller Not.

III Geschlossene Immobilienfonds als Alternative

Von allen möglichen Alternativen auf dem Wohnungsmarkt hat nur der geschlossene Immobilienfonds in gewisser Weise den Anspruch erheben können, Wohneigentum so zu vermitteln, dass die Investition nicht im Haus eingefroren erscheint.

Würde man eine Aktiengesellschaft gründen, die die Wohnungen erbaut und besitzt und dann den Mietern Aktien an der Gesellschaft verkaufen würde, die mit Vorzugsrechten an ihrer Wohnung verbunden wären, so könnten die Mieter allmählich Anteile an ihrer Wohnung kaufen, sie aber auch wieder verkaufen, wenn sie in Not kommen. Je mehr Eigenkapital die Aktiengesellschaft durch die Aktionäre erhalte, umso geringer brauchte die Miete zu sein, bis jeder Mieter praktisch mietfrei aber im Besitz aller erforderlichen Aktien wirtschaftlicher Eigentümer seiner Wohnung wäre. Könnten diese Aktien an der Börse gehandelt werden, dann wären die Probleme der Liquidität gelöst. Ein solches Modell ist jedoch nicht denkbar. Aktiengesellschaften verlangen eine Mindestgröße, haben erhebliche formale Kosten der Bilanzierung sowie der Aktionärsdemokratie, Emission und Handel sind detailliert geregelt und überwacht und an einen Handel ist überhaupt nicht zu denken, weil es hierfür keinen Markt geben kann. Am Markt haben sich daher auch nur objektunabhängige Immobilienfonds in der Form einer Aktiengesellschaft gebildet, die Milli-

arden Euro Anlagekapital breit in Immobilien streuen und von den Interessen der Anleger an den Immobilien selber weit entfernt sind.

Stattdessen haben sich in der Praxis geschlossene Immobilienfonds zumeist in der Form der Kommanditgesellschaften (und wegen der Haftung der Anleger eher ungeeignet auch einige Gesellschaften des Bürgerlichen Rechts) gebildet, die jedoch vor allem Gewerbeimmobilien, wie Büro- oder Einzelhandels- Logistik kaufen und hierfür Kommanditanteile beim breiten Publikum ein werben. Es sind typischerweise Personengesellschaft, weil es ihnen auf die steuerlichen Effekte ankommt.

Über Verlustzuweisungen in den Anfangsjahren, die die Anleger allerdings inzwischen nicht mehr unbegrenzt mit ihrem sonstigen Einkommen verrechnen können, werden Steuerersparnisse realisiert, die wie Ausschüttungen wirken und von den Emittenten oft als Rendite ausgewiesen werden, obwohl sie nicht aus dem Objekt stammen. Das Objekt muss ja im Gegenteil Verluste erwirtschaften. Nach einer Sperrfrist von 10 Jahren muss das Objekt verkauft werden, damit die Kommanditisten ihre Einlage zurück erhalten können. Wohnimmobilien eignen sich nur sehr begrenzt als Anlageobjekt, weil vermietete Gebäude schlecht zu verkaufen sind und die Umwandlung in Eigentumswohnungen nach Ende der 10-Jahresfrist auf erhebliche Widerstände der Mieter stößt und zudem zusätzlichen Kündigungsschutz auslöst.

Da es für die Anteile geschlossener Immobilienfonds keinen funktionierenden Zweitmarkt gibt, sind diese Anteile vor allem in den ersten 10 Jahren auch nicht liquider als Genossenschaftsanteile. Zudem sind diese gesellschaftsrechtlichen Fonds, die nicht den Vorschriften des Wertpapierhandels unterliegen, in der Vergangenheit stark in Verruf geraten, weil die künstliche Produktion von Verlusten in der Anfangsphase Betrüger geradezu herausgefordert hat. Über hohe Provisionen und Servicegebühren für die KG wurde viel Geld der Anleger herausgesaugt, so dass die Gebäude selber davon nicht profitierten. Das Ergebnis waren Fonds, die am Ende praktisch überschuldet waren und bei denen das Finanzamt wegen der schon zu Beginn intendierten Verlustwirtschaft „Liebhaberei“ annahm und die Verlustzuweisung rückwirkend verweigerte.

Die Rechtsprechung hat inzwischen die Haftung der Initiatoren sowie mitzeichnenden Banken erweitert und das Aufsichtsamt überprüft seit 2005 die Emissionsprospekte nach den Kriterien von Wahrheit und Vollständigkeit sowie Verständlichkeit. Insgesamt eignen sich solche Immobilienfonds jedoch weiterhin nur für Anlagespezialisten mit hohem Branchen know-how.

Für den selbst genutzten Wohnungsbau sind sie steuerlich nicht nutzbar, weil das Finanzamt eine Verlustzuweisung dann nicht anerkennt, wenn der Anteilsbesitzer selber die Wohnung bewohnt und damit steuerrechtlich wie ein selbst nutzender Eigentümer erscheint, dem auch die Anrechnung der Kapitalzinsen als Kosten aus Vermietung

und Verpachtung verweigert wird. Er wird so behandelt, als ob er mit sich selber oder über einen Strohmann einen Mietvertrag abgeschlossen hat. Anfängliche Versuche, mit dem sog. „Hamburger Modell“ auch als Eigennutzer den steuerlichen Vorteil zu erhalten sind gescheitert.

Das „Hamburger Modell“ wird aber gleichwohl noch von einigen Investmentgesellschaften noch modifiziert angeboten. Danach kann ein an selbst genutztem Wohneigentum interessierter Investor Anteile an einer KG im Wert einer Wohnung, die im Besitz der KG bleibt, erwerben und damit das Recht erhalten, nach einer Frist von 10 Jahren unter der Voraussetzung, dass die Wohnung dann frei wird, die Wohnung als Eigentumswohnung für sich zu erhalten. Da hier die zukünftigen Nutzer schon früh das gesamte Kapital zeichnen und dann auch aufbringen müssen, ist dieses Modell für Schwellenhaushalte allerdings nicht geeignet. Es wendet sich vielmehr an besser gestellte Haushalte, die ein Steuersparmodell mit einem Alterswohnsitz kombinieren wollen. Zudem enthält das Modell erhebliche Risiken durch die Fremdnutzung sowie die Risiken des Fonds insgesamt. Anders als im Einzeleigentum werden die wesentlichen Entscheidungen von Initiatoren getroffen, die eigeninteressiert handeln.

Nachteile von geschlossenen Immobilienfonds für Wohnungsnutzer

1.	Nutzungsbarriere	Die Vorteile des Modells bestehen vor allem darin, dass es in den ersten 10 Jahren zumindest nicht von den Investoren selbst genutzt wird.
2.	Liquiditätsmangel	Die Einlagen sind in der KG festgelegt. Eine Kündigung der KG ist praktisch nicht möglich und auch nicht sinnvoll. Die Liquidität kommt für Besserverdienende aus der Steuerersparnis.
3.	Misstrauen	Geschlossene Immobilienfonds als Publikumsfonds sind in der Vergangenheit immer wieder zu Betrugszwecken missbraucht worden. Es gibt außer einer geringen Prospektaufsicht keine wirkungsvolle Aufsicht über sie.
4.	Schwellenhaushalte	Das Modell ist für Schwellenhaushalte mit geringer Liquidität ungeeignet, da es zunächst Liquidität entzieht ohne die Miete einzusparen.
5.	Konkursrisiko	Durch die übliche Form einer GmbH & Co, KG, wobei die GmbH in der Hand der Initiatoren ist und unterkapitalisiert ist sowie dem Eigeninteresse der Initiatoren, möglichst gut von der KG bezahlt zu werden, besteht ein hohes Konkurs- und Verlustrisiko.
6.	Interessengegensatz	Es besteht ein Interessengegensatz zwischen aktuellen Nutzern und Anteilsbesitzern insoweit die Räumung der Wohnung nach Ende der Sperrfrist bei den Mietern kein Interesse am Erhalt bedeutet und sie gegen die zukünftigen Nutzer einstellt.

IV Zwischenergebnis

Die Wohngenossenschaft stellt eine historisch gefestigte mit hohem Vertrauen des Publikums ausgestattete Form des Zugang zu wirtschaftlichem Wohneigentum dar. 10% der Haushalte verfügen bereits über eine solche Form wirtschaftlichen Eigentums.

Wie im gesamten privaten Mietwohnungsbau stößt sie auf erhebliche Probleme bei der Entwicklung neuer Projekte. Der Kapitalmangel und die absinkende Eigenmittelquote sowie die verschlechterten Zugangs-

bedingungen zu Krediten bei gleichzeitigem Subventionsrückgang zwingen dazu, nicht nur bei bestehenden sondern vor allem auch für zukünftig zu gründenden kleinen Genossenschaften nach zusätzlichem Eigenkapital zu suchen.

Dieses Eigenkapital kann nur begrenzt auf dem Kapitalmarkt aufgenommen werden, der den Wohnungsmarkt zunehmend den Kreditinvestitionen überlässt und für Finanzanleger nicht nur in Deutschland relativ uninteressant geworden ist.³⁰ Eine Beteiligung an Wohnungsgenossenschaft scheidet für sie aber schon wegen der mangelnden Liquidität aus.

Deshalb bleiben im Prinzip vor allem die Nutzer als Kapitalgeber. Ihr Potenzial ist gerade bei den Schwellenhaushalten noch am wenigsten genutzt. Mit durchschnittlich 1000 € pro Wohnung Eigengeld haben Mieter genossenschaftlicher Wohnungen die billigste Form von Wohneigentum in Deutschland.

Will man sie dazu animieren, mehr Geld in ihre Wohnung zu stecken, so muss das Anreizsystem erheblich verbessert werden. Das Hauptproblem dabei ist aber, dass die Genossenschaft hier strukturell wenig bieten kann. Anteile bleiben eingefroren und sind für Rente und Zukunftsliquidität verloren. Wer auszieht kann nicht unbedingt auf Auszahlung rechnen. Die Anteile selber bringen praktisch keinen finanziellen Nutzen und die eigentumsähnliche Stellung hat der Genosse ganz unabhängig von der Höhe seiner Anteile.

Die Probleme der mangelnden Investitionsanreize in Genossenschaften bestehen strukturell nicht bei Gesellschaften, die einen Anteilserwerb erlauben. Diese Anteile sind grundsätzlich veräußerbar, sie können mit Sondernutzen versehen werden und über ihren umtauschbaren Wert kann ein Konto geführt werden. Wer sie kauft, könnte theoretisch beides haben: ein gestärktes Nutzungsrecht, Mietersparnis und gleichwohl Liquidität und Mitnahmebefugnisse.

Dabei ist die KG im Gesetz zu AG und GmbH an die Bedürfnisse einer Immobilie anpassbar, während die GbR zu viele Risiken birgt und die Kapitalgesellschaften zu aufwendig sind. Deshalb wird sie auch in diesem Bereich als geschlossener Immobilienfonds aufgelegt. Sie ist dabei allerdings betrugsanfällig, unsicher und spart zudem kein Eigenkapital für Schwellenhaushalte ein.

Der folgende Vorschlag des iff versucht die Genossenschaft mit der Kommanditgesellschaft in der Weise zu verbinden, dass die Vorteile beider Gesellschaften erhalten und ihre Nachteile gegenseitig kompensiert werden. Diese Genossenschaft & Co, KG soll Investitionen

³⁰ Die sog. „Heuschreckenfonds“, die Wohnimmobilien in großem Stil auf Kredit erwerben, sind kein Gegenargument. Sie bestätigen den Angebotsdruck in diesem Bereich und profitieren von den gefallen Preisen. Ihr Interesse geht auch weitgehend darauf, die Immobilien nicht zur Wohnnutzung zu optimieren sondern entweder weiter zu reichen oder aber höhere Erträge auf Kosten der Mieter zu erzielen.

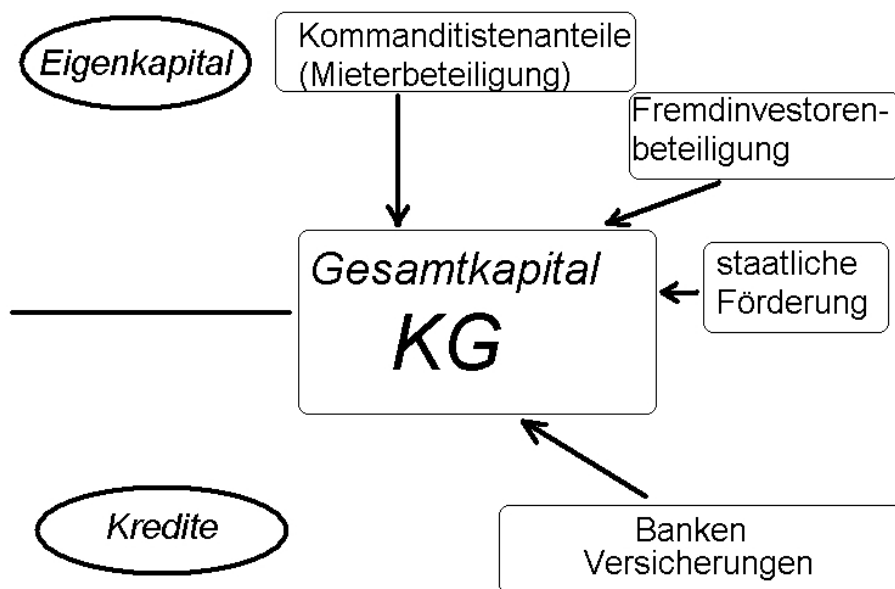
erleichtern und zugleich solidarisch gesicherte eigentumsgleiche Rechte der Nutzer stärken. Sie soll den Genossenschaftsgedanken mit den Erfordernissen privater Kapitalmärkte und zunehmender Liquiditätsbedürfnisse der Menschen in der heutigen Gesellschaft versöhnen und neue Ansätze aufzeigen.

B Das iff-Modell als Kompromiss

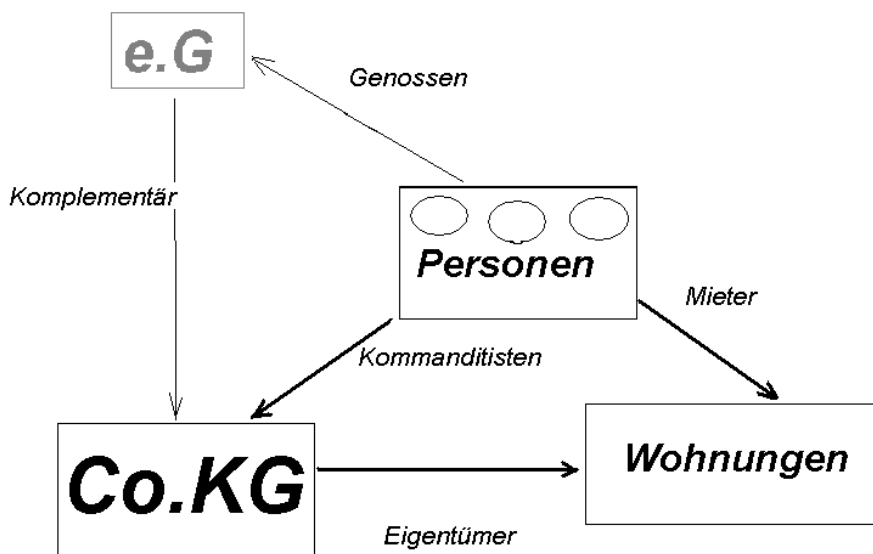
I Struktur

Das Modell des iff zu einem genossenschaftlichen Nutzerfonds beruht auf Vorüberlegungen und Veröffentlichungen im Jahr 1997³¹ und wurde im Rahmen des Projekts für die Stadtbau weiterentwickelt. Es fasst einerseits wie in der Genossenschaft viele Bauinteressierte zusammen, die gemeinsam Rechte erhalten, die sonst nur Wohneigentümern zusteht. Es nutzt aber auch Erfahrungen des Kapitalmarktes in Immobilienfonds, um mehr Flexibilität für die Nutzer zu erhalten und Kapital für weitere Unternehmungen zu sammeln. Es soll damit helfen, den Genossenschaftsgedanken unter modernen Bedingungen marktfähiger zu gestalten. Anders als bei bisherigen Modellen der Genossenschaftsfinanzierungen sieht das iff-Modell als Eigentümer des Grundstücks eine Kommanditgesellschaft (KG) vor, deren Anteile die Nutzerkommanditisten in Höhe Ihrer Einlagen (dem eingebrachten Eigenkapital) halten. Durch die Einbeziehung einer KG wird das Genossenschaftsmodell offen für Personen mit Eigenkapital und die Anteile werden übertragbar. Zudem können sich institutionelle Anleger an der Genossenschaft als Kommanditisten mit Kapital beteiligen und so die Mietbelastung senken und damit Stadtteilpolitik betreiben oder konkrete soziale oder gesellschaftsrelevante Projekte in Problemgebieten bzw. für Problemkunden fördern. Zudem zeigen Untersuchungen, dass ein Eigentumsanteil der Nutzer Stadtteile stabilisiert. Dies gilt nicht nur für die Durchmischung zwischen Mietern und Eigentümern sondern auch dort, wo Mieter selber Anteile halten.

³¹ Siehe dazu: Reifner, U. Mieter kaufen gemeinsam ihr Haus: das Modell der Zukunft: Wie Sie Wohneigentum auch bei geringem Einkommen finanzieren [Iff, Institut für Finanzdienstleistungen e.V.]. Reinbek bei Hamburg: Rowohlt, 1997.



Das gesellschaftsrechtliche Modell sieht vor, dass die einzelnen Personen sowohl Genossen als auch Mieter der Wohnung und Kommanditisten der KG sind:



Für das eingebrachte Eigenkapital erwirbt der Interessent KG-Anteile. Die Höhe der KG-Anteile bestimmt die Miethöhe und kann letztendlich in mietfreiem Wohnen münden. Ziel ist es, den Interessenten eine eigentümerähnliche Stellung zu geben, ohne ihnen das volle Risiko und die vollen Zugangsprobleme hierzu aufzubürden. Das entspricht dem schon heute praktizierten Modell eines Dauerwohnrechts für einzelne Haushalte, die ihre Wohnungen selbst finanzieren, sei es durch Eigenkapital oder durch eine eigene Bankfinanzierung.

Das iff-Modell sieht eine bestimmte Eigenkapitalquote vor, erlaubt aber die Einbeziehung unterschiedlicher Eigenkapitalquoten und den Verkauf der Anteile zu Marktpreisen z.B. bei einem Wohnungswechsel aber auch bei Liquiditätsproblemen des Mieters. Es ähnelt damit dem Erwerb einer Kleinsteigentumswohnung, die ebenfalls verkauf- und übertragbar ist. Schließlich wird das Wohnen hierüber auch für die Altersvorsorge tendenziell „riesterfähig“, weil es als feststehende überprüfbare Geldanlage erfolgt und damit im Alter Liquidität verschaffen kann.

Die KG schüttet an die Nutzer keine Gewinne aus, sondern reduziert entsprechend dem eingezahlten Eigenkapital die zu zahlende Miete. Je mehr KG-Anteile eine Person erwirbt, desto geringer ist die aktuelle Miete. Soweit Fremdinvestoren bis zu einem bestimmten Prozentsatz mit aufgenommen werden, können diese allerdings mit einer angemessenen Rendite belohnt werden, bleiben jedoch ähnlich wie bei Vorzugsaktien von den Nutzungsrechten dafür ausgeschlossen.

Soweit ein Nutzerkommanditist seine Wohnung über erhöhte Einlagen abbezahlt³² hat, muss er keinen Mietzins – für ein Darlehen – bezahlen. Die üblichen Umlagen wie Instandhaltung, Verwaltungskosten, Müll, Grundsteuer und laufende Kosten der eG und KG („Wohngeld“) bleiben davon unberührt.

Wer ausziehen will und sein eingebrachtes Kapital mitnehmen will, verkauft seine KG-Anteile an eine Person, die die Wohnung als Mieterin übernehmen will. Die neue Person wird zugleich Genossin und ersetzt damit die Position des vormaligen Mieters/Genossen/Anteilsinhabers. Findet sie keinen zahlungskräftigen Käufer und Nutzer aller Anteile auf dem Markt, so können einzelne Anteile auch an andere Nutzer veräußert werden, so dass sich die Eigenkapitalquote des Nachmieters reduziert und damit die Zugangsbarriere entfällt.

Damit wird das Modell zum Einbringen von Eigenkapital seiner Nutzer interessant, es erhält die Flexibilität der Personen und bewahrt den Genossenschaftsgedanken, der den Rahmen für das Modell bildet.

II Kapitalbildung in den Wohnungen

Selbstfinanzierung: Die Kommanditisten bringen zu Anfang Geld einlagen ein und erwerben dadurch KG-Anteile. Die Summe der Ersteinlagen bildet das anfängliche Eigenkapital der KG.

Fremdfinanzierung: Die KG nimmt daraufhin die Kredite auf, um den restlichen Kapitalbedarf zu decken. Es können auch Förderdarlehen gewährt werden, wenn einzelne Haushalte die Voraussetzungen dafür erfüllen (Einkommenshöhe usw.) bzw. die Genossenschaft die Garantie für eine entsprechende Belegung bietet. Bei den Krediten handelt es sich um Darlehen mit einer veränderten flexiblen Til-

³² Siehe dazu noch unten

gungsmöglichkeit, wie sie in vielen Fällen mit Sondertilgungsoptionen auch heute schon bestehen. Die Sondertilgung soll einmal im Jahr erfolgen. Deren Betrag setzt sich zusammen aus den Werten der von einzelnen Kommanditisten neu erworbenen KG-Anteile. Nach einer Sondertilgung verringern sich Kreditrestschulden und Kapitalkosten in den Folgejahren, und zwar bei der KG insgesamt wie auch individuell bei jedem Mieter/Kommanditisten.

Beteiligungsfinanzierung: im Gesellschaftsvertrag kann vorgesehen werden, dass 20% der KG-Anteile für Fremdinvestoren vorgesehen werden. Diese Anteile sind nicht mit Wohnrecht an einer bestimmten Wohnung verbunden, werden jedoch jährlich verzinst. Somit stellen sie eine Möglichkeit der Kapitalanlage dar. Diese Anteile können auch von den Mietern erworben werden, sind aber von den wohnrechtsbezogenen Mieteranteilen zu trennen.

Ersetzung des Fremdkapitals durch Eigenkapital: im Laufe der Zeit wird bei Sondertilgung der Kredite Fremdkapital durch Eigenkapital ersetzt, da die Summe der neu erworbenen Anteile dem jeweiligen Tilgungsbetrag entsprechen. Eine vollständige Tilgung ist jedoch nicht zwingend vorgesehen.

„**Eigenkapital**“ von Dritten

Neben den Nutzeranteilen ist es möglich, dass Dritte als Investoren auftreten und damit den Kreditbedarf durch Einlage von Kommanditisteneinlagen reduzieren. Dies kann z.B. auch die Einbringung eines Grundstücks durch die öffentliche Hand sein. Sie muss es somit nicht verschenken, sondern kann es weiter bei sich als nunmehr gebundenes Vermögen führen. Es ist aber auch daran zu denken, dass Verwandte etc oder sozial orientierte Private Anteile kaufen, um hier Sicherheit mit ethischen Zielen zu verbinden.

III Anreize durch Koppelung von Anteilen und Miethöhe

Der Wert einer einzelnen Wohnung ergibt sich aus dem Anteil an sämtlichen Kosten des Objekts, gemessen als Verhältnis der Wohnungsfläche zur Gesamtfläche des Hauses:

$$\begin{array}{c} \text{Kosten bis zur} \\ \text{Bezugsfertigkeit} \\ \text{des Objekts} \end{array} \times \frac{\text{Wohnungsfläche}}{\text{Gesamtfläche aller} \\ \text{Wohnungen}} = \text{der Wert der} \\ \text{Wohnung}$$

↓

*(Grundstückskosten;
Baukosten;
Zwischenfinanzierungskosten)*

Miethöhe: Nach der Bezugsfertigkeit des Hauses gehört es der KG, die die einzelnen Wohnungen an ihre Kommanditisten vermietet. Die

Miethöhe für jeden Kommanditisten richtet sich nach den Kapitalkosten (Zinsen) der aufgenommenen Kredite. Je höher die Ersteinlage eines Kommanditisten war, desto geringer ist sein persönlicher anteiliger Kredit (=Wohnungswert minus Ersteinlage) und desto geringer ist seine persönliche Restschuld und die Zinsen. Damit soll gewährleistet werden, dass die Kommanditisten eine möglichst hohe Ersteinlage einbringen, die ausschließlich ihren individuellen anteiligen Kredit mindert, da der jeweilige Wohnungswert feststeht. Es entsteht somit kein Nachteil für die Kommanditisten durch eine höhere Kapitaleinlage. Auf der Ebene der KG hat dies eine höhere Eigenkapitalquote zur Folge, aber auch günstigere Kreditkonditionen durch erhöhte Kreditsicherung und eine niedrigere Kreditsumme. Allerdings richtet sich die Mietsenkung ähnlich wie bei der so genannten Überschussbeteiligung in der Kapitallebensversicherung oder bei der Zuteilung von Bausparverträgen nach der Gesamtsituation der KG, die ihre Liquiditätslage beachten muss und weder bei der Einzahlung noch bei der Auszahlung bei einem optimalen Kreditmanagement gebunden werden darf. Es gibt daher vor allem die jährliche Verzögerung und bei Zinsänderungen evtl. auch Mieterhöhungen.

Weitere Bestandteile der Miete sind Kosten der Instandhaltung, Verwaltung des Hauses und der KG sowie der Mietausfallwagnis, die in etwa gleicher Höhe für alle Wohnungen und unabhängig vom Umfang der Ersteinlage/KG-Anteile anfallen.

IV Nutzung von Liquidität und Sicherheit der Anteile

1 Erwerb weiterer KG-Anteile

Nach dem Ersterwerb der KG-Anteile können in den Folgejahren weitere KG-Anteile dazugekauft werden. In welcher Höhe der jährliche Zukauf erfolgen kann, wird anhand von drei Varianten dargestellt.

Kein Zukauf von Anteilen – nur Mietzahlungen: Es kann sein, dass der Haushalt die Belastung möglichst niedrig halten will und daher keine KG-Anteile mehr zukauf. Die Miete bleibt dadurch gleich. Die anfänglich erworbenen KG-Anteile steigen nur durch den Wertzuwachs der Immobilie selbst.

Zukauf der Anteile zu einem konstanten jährlichen Betrag: Es besteht die Möglichkeit einer Gestaltung des Mietvertrages, die einen jährlichen Pflichterwerb der KG-Anteile zu einem bestimmten Wert vorsieht. Darüber hinaus können die Haushalte freiwillig mehr KG-Anteile kaufen, die ebenso zur Sondertilgung des Darlehens dienen und die Zins- und Mietbelastung in den Folgejahren senken.

Ansteigender Zukauf von KG-Anteilen: Die Mietverträge können so ausgestaltet werden, dass kontinuierlich immer mehr Anteile bei sinkenden Mietzinsen gekauft werden, das heißt also der effektive Aufwand konstant bleibt, aber wie bei einer 1%tigen anfänglichen Tilgung nach ca. 40 Jahren so viel KG-Anteile erworben wurden, dass

sie dem Wert der Wohnung entsprechen. Die Nettomiete würde ab dem 41. Jahr 0 € betragen.

2 Verkauf der Anteile und Auszug

Die Kommanditanteile sind unter den Nutzern handelbar. Der Wert der erworbenen KG-Anteile ist jederzeit ermittelbar. Das heißt, es ist zu jedem Zeitpunkt bekannt, wie viele Anteile ein Kommanditist besitzt ebenso wie der Nominalwert der Anteile. Der Marktwert der Anteile eines Kommanditisten entspricht zu jedem Zeitpunkt dem aktuellen Marktwert seiner Wohnung abzüglich Restschuld seines persönlichen anteiligen Kredits. Nachdem alle Kredite zurückgezahlt sind, ist der Marktwert der Kommanditanteile dem Wohnungswert gleich.

Wie bei dem Verkauf einer Eigentumswohnung werden bei einem Ausstieg die KG-Anteile auf den Käufer übertragen und er tritt dafür in den bestehenden Mietvertrag ein. Gleichzeitig wird er an Stelle des Verkäufers Genosse.

Damit kann das eingezahlte Eigenkapital bei einem Auszug wieder liquidiert werden. Wertzuwächse oder Wertverluste des Objekts spiegeln sich in dem Wert des KG-Anteils wieder.

Hat ein Nutzer sehr viele Anteile erworben, so wird es dadurch schwieriger, einen Nachmieter zu finden. Er „verkauft“ ja damit auch mehr Eigentum. Dies kann dazu führen, dass er nicht den vollen Marktpreis realisiert und über den Preis die Abnahme sichert

Es kommt ihm aber noch ein anderer Effekt zugute. Nicht nur die Nachnutzer seiner Wohnung sondern alle Nutzer von Wohnungen der KG sind potenzielle Käufer seiner Anteile. Das erhöht den Markt hierfür und die Chancen. Es ist auch daran zu denken, dass die KG bei Wünschen auf Anteilskäufe auf dieses Bedürfnis potenziell Verkaufswilliger in bestimmten Umfang Rücksicht nimmt und deshalb einen Pool von Kaufoptionen anlegt, die erst eingelöst werden, wenn bestimmte Verkaufsoptionen vorliegen. Die KG ist dann insoweit nur Vermittler und geht kein eigenes Risiko ein. Auf keinen Fall aber sollte der Prozess der Eigenkapitalbildung in der KG umgekehrt werden können, indem die KG durch Erhöhung der Fremdfinanzierung Anteile zurückkauft.

3 Verkauf von KG-Anteilen im Alter

Das iff arbeitet seit Jahren an Modellen, im Rentenalter Kapital aus einer selbst bewohnten Immobilie zu liquidieren, ohne ausziehen zu müssen. In den USA ist das Modell unter dem Begriff „reverse mortgage“ bekannt und wird mit zunehmendem Erfolg praktiziert. Das eigene Haus wird beliehen und man erhält im Rentenalter eine zusätzliche Rente aus dem Darlehen. Mit dem Tod werden das Darlehen und die Zinsen aus dem Erlös des Hauses bzw. von den Erben bezahlt oder übernommen. In einem kürzlich vorgelegten Vorschlag des iff, der auf die Ankündigung der Bundesregierung reagiert, die Immobilie für die Altersvorsorge fähig zu machen, hat das iff dieses Modell auf-

gegriffen und dargestellt, wie die Tilgung einer Hypothekenschuld für die eigene Immobilie als riesterfähige Altersvorsorge gestaltet werden kann, so dass eine Doppelbelastung von privater Altersvorsorge und Wohneigentumserwerb entfällt.

In dem hier vorgeschlagenen Modell des iff ist diese Umwandlung von Wohneigentum in für die Altersrente nutzbares Geldkapital bereits grundsätzlich verwirklicht, so dass das Modell auch ohne die Umsetzung der Immobilienrente riesterfähig sein könnte. So kann das Eigenkapital bis auf die Mindesteinlage wieder aus der Immobilie „entnommen“ werden, indem die KG-Anteile sukzessive verkauft werden. Wer bis zum 65. Lebensjahr das Darlehen in Höhe der Kosten seiner Wohnung vollständig durch Eigenkapital ersetzt hat, muss nur noch die Nebenkosten (Instandhaltungs- und Verwaltungskosten etc.) bezahlen. Im Rentenalter kann er die KG-Anteile wieder verkaufen. Entsprechend der verkauften Anteile erhöht sich seine Mietzahlung.

4 Beispielsrechnung: Hauswert 1,5 Mio € bei 10 Nutzern

In dieser Beispielsrechnung wird von den folgenden Daten ausgegangen. Sämtliche bis zur Bezugsfertigkeit angefallene Kosten belaufen sich auf 1.500.000 €. Sie machen den Wert des Objekts aus. Es wird eine jährliche (Markt-)Wertsteigerung für das Objekt von 1% angenommen.

Die Anzahl der Nutzerhaushalte beträgt 10, die Mindesteinlage 250 € pro qm wie auch in üblichen bisherigen Genossenschaftsmodellen. Drei wohlhabende Haushalte bringen mehr Kapital als die Mindesteinlage ein. Der restliche Kapitalbedarf wird durch einen Kredit mit 4 % Zinssatz und einer Sondertilgungsoption gedeckt.

Ohne Förderung beläuft sich die Miete auf ca. 8,00 €/qm. Wenn der Haushalt durch zinsverbilligte Darlehen und durch direkte Förderung von einzelnen Haushalten gefördert wird, kann sich die Miete je nach Haushalt bis um die Hälfte reduzieren.

Die Tilgung erfolgt nicht wie in einem Annuitätendarlehen mit der Zahlung der Raten über einen anfänglichen Tilgungssatz, sondern wird vom Zukauf weiterer KG-Anteile durch die Nutzer bewirkt und erfolgt über die KG. Sondertilgungen senken die Miete. Der Mietvertrag sieht hierfür eine konkrete Umrechnungsformel vor.

Beispiel: Für Haushalt 1, der eine 50qm-Wohnung mietet, bedeutet dies eine Ersteinlage (KG-Anteil) i.H.v. 12.500,- €. Der Wert der Wohnung für den Haushalt und der persönliche anteilige Kredit werden wie folgt berechnet:

$$\begin{array}{rcl}
 1.500.000 \text{ €} & \times & \frac{50 \text{ qm} \text{ Wohnungsfläche}}{632,7 \text{ qm} \text{ Gesamtfläche aller Wohnungen}} = 118539,59 \text{ €} \\
 \text{Kosten bis zur} & & \\
 \text{Bezugsfertigkeit} & & \text{der Wert der} \\
 \text{des Objekts} & & \text{Wohnung}
 \end{array}$$

$$\begin{array}{rcl}
 118539,59 \text{ €} & - & 12.500 \text{ €} = 106.039,59 \text{ €} \\
 \text{der Wert der} & & \text{Ersteinlage} & & \text{anteiliger Kredit} \\
 \text{Wohnung} & & & &
 \end{array}$$

Unter den oben genannten Bedingungen beläuft sich seine Miete im ersten Jahr auf 8,03 €/qm einschließlich ca. 1,- € nicht kreditbezogener Kosten (Instandhaltung-, Verwaltungspauschale usw.). Diesem Ergebnis liegt die Annahme zugrunde, dass die Kapitalkosten stetig sind. Sinken oder steigen sie, so wäre dies entsprechend zu berücksichtigen. Die Berechnungsformel für die Miete des darauf folgenden Jahres (auch für die Folgejahre) sieht wie folgt aus:

$$\left(\text{Wohnungswert} - \text{KG-Anteile bereits im Besitz (Nominalwert)} \right) \times \text{Zinssatz} = \text{jährliche anteilige Kapitalkosten}$$

$$\frac{\text{jährliche anteilige Kapitalkosten} + \text{sonstige Kosten}}{\text{Wohnungsfläche} \times 12 \text{ Monate}} = \text{Quadratmetermiete}$$

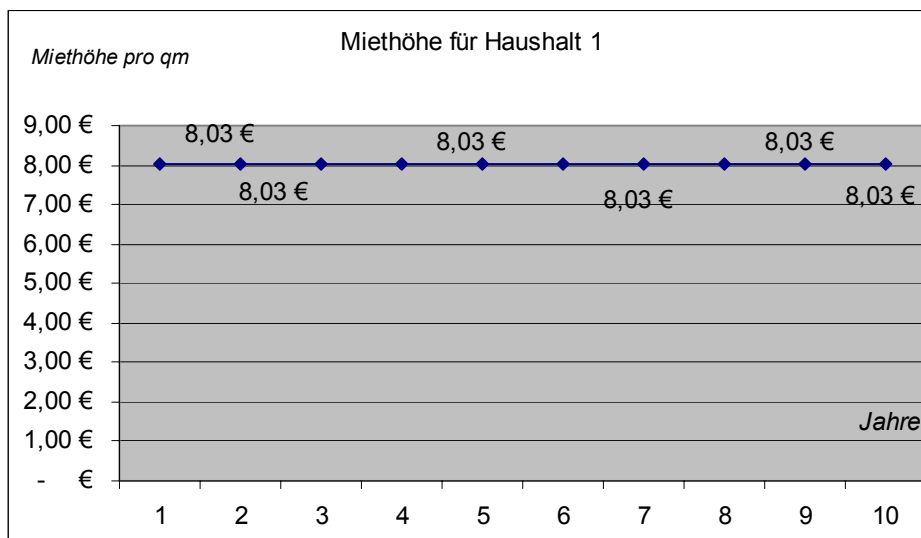
Instandhaltungspauschale
Verwaltungspauschale
Mietausfallwagnis
Kosten der KG-Verwaltung

Für den weiteren Zukauf der KG-Anteile können drei im Folgenden angeführten Varianten und dessen Wirkung auf die Miethöhe dargestellt werden.

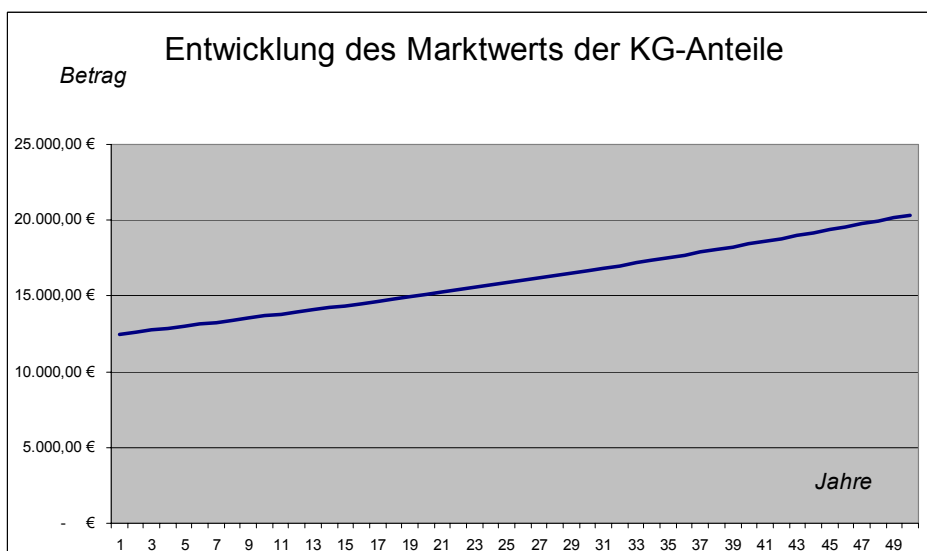
a Variante A - nur Mietzahlungen; kein Zukauf von Anteilen

Der Haushalt kauft in den Folgejahren keine weiteren KG-Anteile hinzu. Somit trägt er nicht zur Sondertilgung der KG-Kredite bei und seine Miete bleibt konstant. Die anfänglich erworbenen KG-Anteile steigen nur durch den Wertzuwachs der Immobilie selbst.

Jahre	KG-Anteile im Besitz zu Jahresanfang	Zukauf weiterer Anteile im Jahr	Miethöhe inkl. Umlagen	Marktwert der Anteile am Jahresende
1	12.500 €	0,00 €	8,03 €	12.500 €
2	12.500 €	0,00 €	8,03 €	12.625 €
3	12.500 €	0,00 €	8,03 €	12.751 €
4...	12.500 €	0,00 €	8,03 €	12.878 €
10...	12.500 €	0,00 €	8,03 €	13.671 €
20...	12.500 €	0,00 €	8,03 €	15.101 €
40...	12.500 €	0,00 €	8,03 €	18.426 €
43	12.500 €	0,00 €	8,03 €	18.984 €

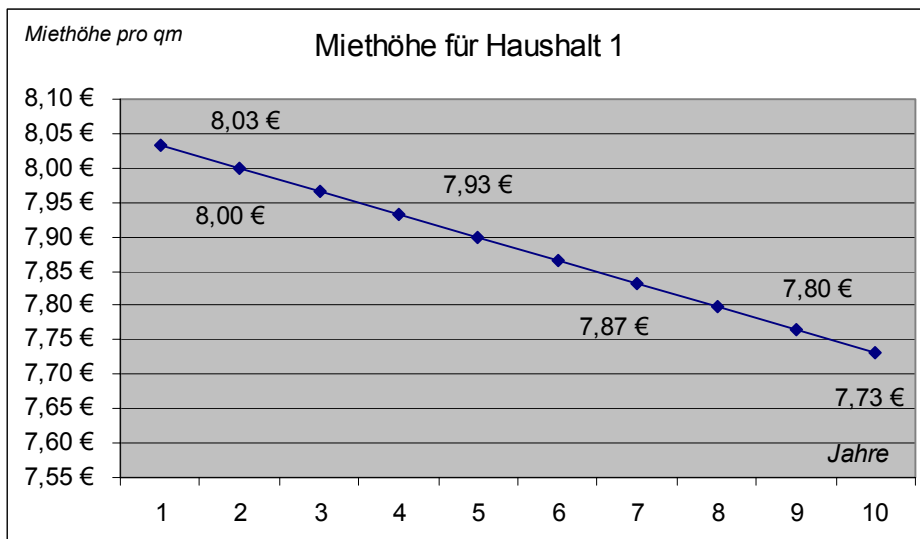


Die anfänglich erworbenen KG-Anteile steigen nur durch den Wertzuwachs der Immobilie selbst (1% jährliche Wertsteigerung).

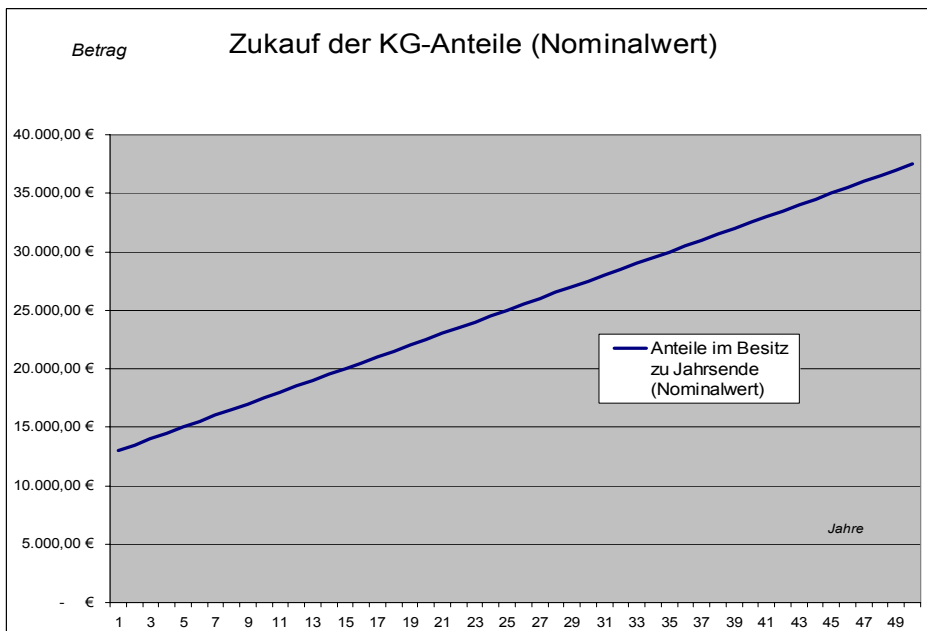


b Variante B – Zukauf der Anteile zu einem konstanten jährlichen Betrag

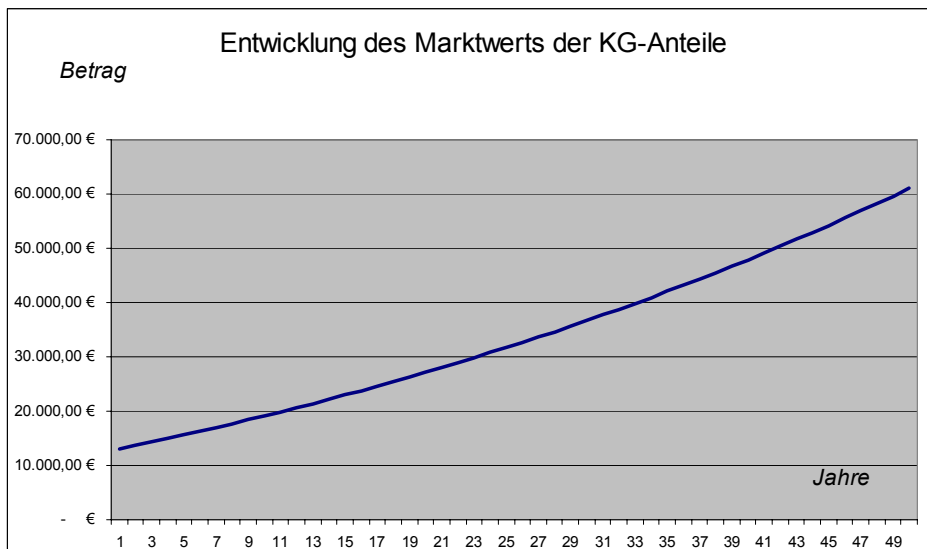
Angenommen, der Haushalt 1 kauft in jedem Folgejahr weitere KG-Anteile im Wert von 500,- € hinzu. Dieser Betrag wird nun von der KG zusammen mit entsprechenden Beträgen anderer Haushalte zur Darlehenstilgung verwendet. Dadurch sinken die Kapitalkosten in den Folgejahren. Dies hat für den Haushalt eine jährliche Mietreduzierung zur Folge:



Bei dieser Variante werden jährlich weitere KG-Anteile erworben:



Diese Form der Anlage ist ebenso profitabler, da die KG-Anteile in ihrem Marktwert steigen:



Die Entwicklung der Werte ist in der folgenden Tabelle dargestellt:

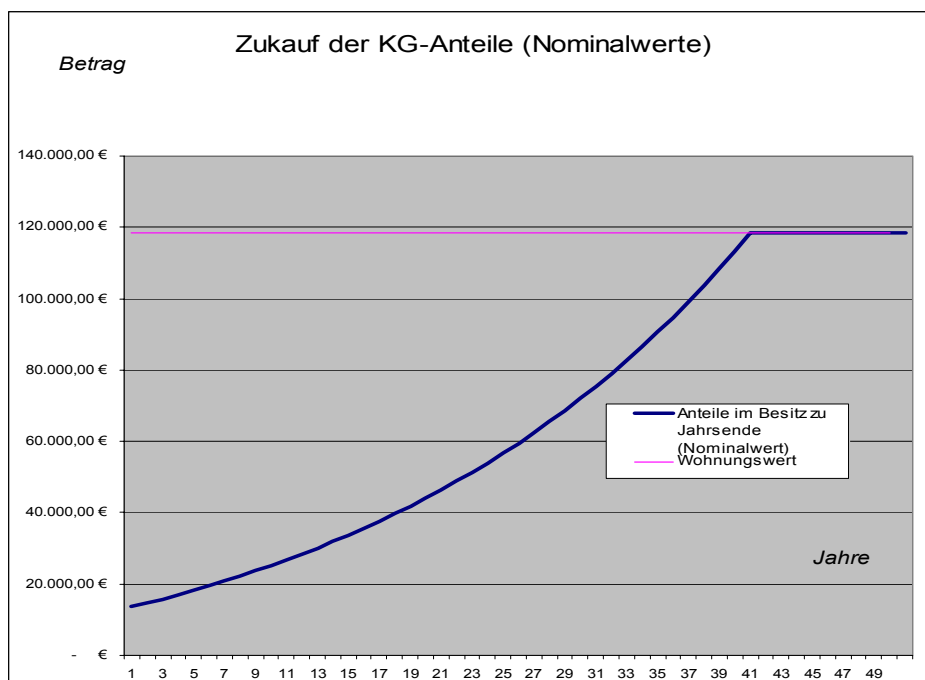
Jahre	KG-Anteile im Besitz zu Jahresanfang	Zukauf weiterer Anteile im Jahr	Miethöhe inkl. Umlagen	Marktwert der Anteile am Jahresende
1	12.500 €	500 €	8,03 €	13.000 €
2	13.000 €	500 €	8,00 €	13.635 €
3	15.000 €	500 €	7,97 €	14.281 €
4...	15.500 €	500 €	7,93 €	14.939 €
10...	17.000 €	500 €	7,73 €	19.139 €
20...	22.000 €	500 €	7,40 €	27.182 €
40...	32.000 €	500 €	6,73 €	47.908 €
43	33.500 €	500 €	6,63 €	51.638 €

c Variante C - steigender Zukauf von KG-Anteilen

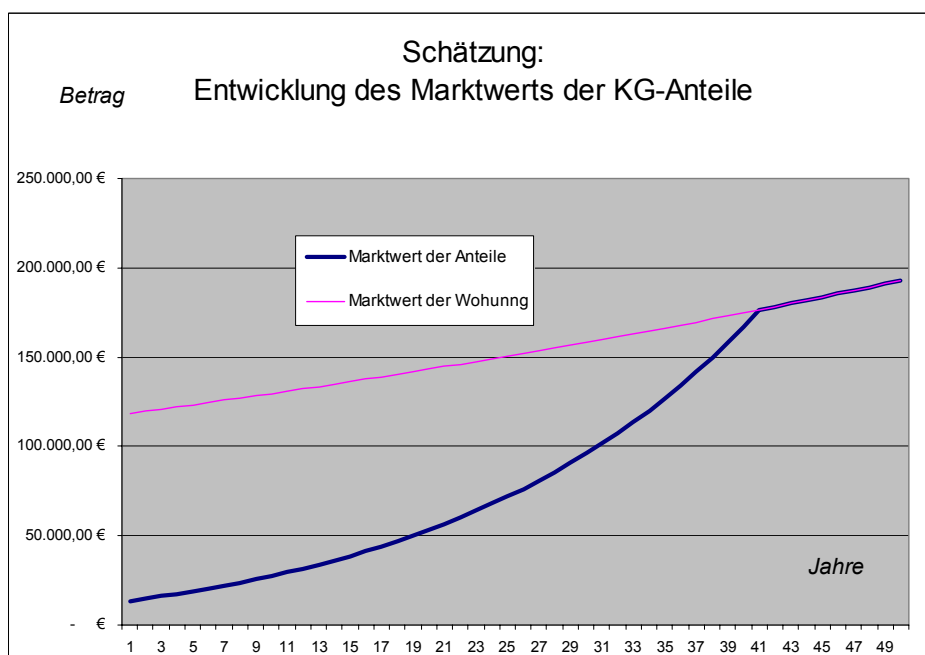
Der Haushalt kauft in den Folgejahren weitere KG-Anteile wie bei 1% Anfangstilgung. In der folgenden Tabelle wird die Auswirkung des Anteilerwerbs dargestellt:

Jahre	KG-Anteile im Besitz zu Jahresanfang	Zukauf weiterer Anteile im Jahr	Miethöhe inkl. Umlagen	Marktwert der Anteile am Jahresende
1	12.500 €	1.060 €	8,03 €	13.560 €
2	13.560 €	1.103 €	7,96 €	14.809 €
3	14.663 €	1.147 €	7,89 €	16.127 €
4...	15.810 €	1.193 €	7,81 €	17.518 €
10...	23.722 €	1.509 €	7,28 €	27.595 €
20...	41.842 €	2.234 €	6,08 €	53.249 €
40...	108.369 €	4.895 €	1,64 €	166.966 €
43	118.539 €	0 €	0,96 €	180.036 €

Wie aus der Tabelle ersichtlich, werden jährlich mehr Anteile dazugekauft als im Vorjahr. Dementsprechend sinken die anteiligen Kapitalkosten für den Haushalt und die Miete. Das bedeutet, dass der Haushalt praktisch die gleiche Summe an die KG insgesamt abführt. Der steigende Teil davon ist die Darlehenstilgung und der sinkende Teil ist die Miete (Zinsen). Das entspricht einem Annuitätendarlehen mit 4% Zinssatz und 1% Anfangstilgung. An unserem Beispiel bedeutet es, dass der Betrag, den der Haushalt im laufenden Jahr durch die gesunkene Miete eingespart hat, zum weiteren Zukauf der KG-Anteile verwendet wird. Somit hat der Haushalt nach 42 Jahren soviel KG-Anteile erworben, wie seine Wohnung wert ist.



Wenn man 1% Wertsteigerung des Hauses berücksichtigt, ergibt sich folgendes Bild für den Marktwert der KG-Anteile:



Ab dem 43. Jahr ist der Mietzins Null und die Miete beinhaltet weiterhin nur Instandhaltung-, Verwaltung- und sonstige nicht kreditbezogene Kosten.

c Die Bausteine des iff-Modells im einzelnen

I Die Kommanditgesellschaft

1 Wirtschaftliche Konstruktion

Zu Beginn wird die Höhe der einzelnen KG-Anteile festgelegt, zum Beispiel bei einem Bauvorhaben von 1,5 Mio. € auf 1.500 KG-Anteile à 1.000 €. Ein Treuhandkommanditist zeichnet sämtliche Anteile an der KG, sowohl die für die Nutzer bestimmten als auch die für Fremdinvestoren. Treuhandkommanditist könnte z.B. die Verwaltungsgesellschaft sein. Dieser Treuhandkommanditist bleibt Inhaber aller Anteile und vergibt lediglich Zertifikate an die Erwerber, um das Umschreiben im Handelsregister einzusparen und das Modell so flexibel zu halten, wie es für die geschlossenen Immobilienfonds als Publikumsgesellschaften bekannt ist. Zugleich wacht der Treuhänder darüber, dass die Anteile bestimmungsgemäß erworben werden. Soweit Anteile im Gesellschaftsvertrag auch an Dritte weitergegeben werden können, sorgt er dafür, dass Dritte als reine Investoren behandelt werden und sich nicht in die Geschäfte der KG einmischen können.

Circa 10 % müssen die Bewohner insgesamt durch Kauf von Anteilen anfangs als Eigenkapital einbringen, wie es inzwischen auch bei neuen Genossenschaften üblich geworden ist, so dass je nach Stückelung 150 KG-Anteile an die einzelnen Bewohner je nach Haushaltsgröße vergeben werden. Im Verlauf der Zeit können die Bewohner, indem sie weitere Einlagen in das Eigenkapital der KG leisten, neue Anteile erwerben, die ihre effektiven Mietzahlungen in Zukunft senken. Verkaufte KG-Anteile Dritter können nur an Dritte wieder verkauft werden.

2 Der Gesellschaftsvertrag der KG

Das HGB gibt für den Gesellschaftsvertrag der KG weitgehende Gestaltungsmöglichkeiten, da die gesetzlichen Regelungen zu Rechtsverhältnissen der Gesellschafter untereinander einen dispositiven Charakter haben (nach § 163, § 109 HGB) und damit im Gesellschaftsvertrag abweichender Vereinbarungen zulassen.³³ Im Vertrag werden Rechte und Pflichten aller Gesellschafter geregelt und zwar im einzelnen:

- Geschäftsführung
- Gesellschafterversammlung
- Kontrollrechte der Gesellschafter
- Behandlung der Gewinne und Verluste
- Privateinlagen und Privatentnahmen der Gesellschafter.

³³ Klunzinger, E. Grundzüge des Gesellschaftsrecht. 12. Aufl., München: Franz Vahlen, 2002, S. 105 ff

Allgemein gelten für die Kommanditgesellschaft §§ 161 – 177a HGB. Nach § 161 Abs. 1 HGB sind auch OHG-Vorschriften anzuwenden (§§ 105 – 160 HGB) und nach § 105 Abs. 3 HGB Vorschriften des BGB über die Gesellschaft³⁴. Im Hinblick auf das iff-Modell sollen im KG-Vertrag folgende Punkte geregelt werden:

- **Gegenstand [Ziel]** des Unternehmens soll ausschließlich die Verwaltung des eigenen Vermögens sein; dies ist steuerrechtlich notwendig im Hinblick auf die Gewerbesteuerpflicht.
- **Anteile/Kommanditisten**
 - 1) Nutzeranteile ohne Gewinnausschüttung, wohnungsbezogen.
 - 2) Anteile für Fremdinvestoren, nichtwohnungsbezogen, ggf. mit einer Umwandlungsoption in Nutzeranteile. Eine Rendite für diese Gattung der Anteile kann möglich sein. Die gesetzliche Regelung der Gewinn/Verlustverteilung und Ausschüttung bei der KG findet sich in §§ 167 – 169 HGB. Diese Vorschriften verweisen ebenso auf die Bestimmungen bezüglich der OHG (§§ 120 – 122 HGB). Der dispositive Charakter dieser Regelungen (§ 109, § 163 HGB) lässt Abweichungen zu. Demnach wäre es denkbar, die Fremdinvestorenanteile zu verzinsen, z.B. 4 % auf den KG-Anteil. Die Stellung der Fremdinvestorenanteile wäre somit der Stellung eines Kreditgebers der KG ähnlich, sie tragen jedoch das Verlustrisiko direkt. Wenn sich Fremdinvestoren an der KG beteiligen, erhöhen sie dessen Eigenkapital und mindern entsprechend den Kreditbedarf.
- **Der Treuhandkommanditist** ist pro Forma der einzige eingetragene Kommanditist, verwaltet die KG-Anteile jedoch nur für die Anteilseigner. Der Treuhandvertrag soll so gestaltet sein, dass die Anteilseigner materiell die Rechte von Kommanditisten haben, also so gestellt sein müssen, als wären sie selbst echte Kommanditisten der KG. Dies betrifft insb. Erwerb von Anteilen, Stimmrechte, Ein- und Ausstieg aus der Konstruktion u.a. Der Treuhandvertrag sollte bestimmen, dass Anteilseigner ab einem bestimmten Prozentsatz Anteile an ihrer Wohnung (z.B. 30%) das Recht erhalten, sich auch im Handelsregister als Kommanditisten bei Kostenübernahme direkt eintragen zu lassen. Damit wird psychologisch ihre eigentumsähnliche Stellung gestärkt, auch wenn dies verfahrensrechtlich zu mehr Aufwand bei Eintragung, Anpassung und Umschreibung führt.
- **Bindung der Nutzeranteile an einen Mietvertrag:** die Nutzeranteile können nur dann erworben werden, wenn der Nut-

³⁴ Klunzinger, E. aaO S. 102

zer gleichzeitig Mieter ist. Mieter kann wiederum nur ein Nutzerkommanditist sein. Der maximale Wert der Anteile eines Nutzers ist im KG-Vertrag auf den Wohnungswert seiner Wohnung festgelegt.

- **Darlehenstilgung:** Die durch den Erwerb weiterer KG-Anteile eingesammelten Gelder sollen grundsätzlich zur Tilgung des Darlehens verwendet werden. Allerdings soll es bei der Gelderverwendung einen Spielraum für die unternehmerische Entscheidungen geben, z.B. wenn Großreparaturen bevorstehen. Daher wäre auch eine vertragliche Vereinbarung denkbar, die ca. 95 % des Liquiditätszuflusses durch Anteilserwerb zur Darlehenstilgung vorsieht.
- **Miethöhe:** Die effektiv zu zahlende Miete soll von der Höhe der erworbenen Anteile abhängen. Für die bereits erworbenen „Quadratmeter“ (= Prozentanteile der Wohnung) soll im Ergebnis keine Miete bezahlt werden. Bei den Nebenkosten zählt dagegen die ganze Wohnung. Dies kann durch eine Klausel im Mietvertrag hergestellt werden, was allerdings eine Mieterhöhung durch Rückgabe der Anteile ausschließt. Über die Mieterhöhung/-senkung wird auf der Ebene der Genossenschaft entschieden.
- **An/Verkauf der KG-Anteile unter den Nutzern;** Abschluss des Verkaufs der Anteile an einen Nichtnutzer. Ausnahmen für die Umwandlung in Fremdnutzeranteile bei Auszug kann die GF genehmigen, wenn sich kein Bewerber findet, der einen evtl. hohen Einstandspreis bezahlen kann und mehr als die Mindestanteile nicht kaufen will. In diesem Fall kann ein ehemaliger Nutzer die Anteile weiter vorübergehend als Fremdinvestor halten, bis ein Nutzer wieder Anteile kauft. Vorteilhafter ist es in jedem Fall für die Nutzer einen Nachmieter zu suchen, der alle bereits erworbenen Anteile mitkauft.
- Der **Ausstieg** aus der Konstruktion für einen Kommanditisten erfolgt in drei Varianten. Zum einen überträgt der Mieter, der ausziehen will, seine Anteile an den Neumieter, der damit ebenso wie bei der Eigentumswohnung einen Teil „kauft“ und dies evtl. auch finanziert, wobei u.U. mit der das gesamte Projekt finanzierenden Bank wie bisher in geschlossenen Immobilienfonds bereits üblich ausgemacht werden kann, dass Kommanditistenanteile auch individuell finanzierbar sind. Stellt dies für den Erwerber eine zu hohe Barriere da, so dass sich kein Nachmieter findet, kann die KG unter der Voraussetzung, dass ihr Kaufoptionen anderer Mieter vorliegen, ihnen die überschüssigen Anteile des Ausziehenden anbieten. Der Nachfolger muss dann nur die Mindestanteile erwerben, dafür aber auch die höhere Miete zahlen. Soweit keine Nachfrage vorhanden ist, trägt der Ausziehende das Risiko der Verkäuflichkeit. Er wird vorübergehend zum Fremdinvestor und muss die An-

teile behalten, bis ein anderer im Haus Anteile kaufen möchte. Für diesen Fall könnte im Gesellschaftsvertrag seinem Verkaufsangebot Vorrang vor der Kreditrückzahlung der KG eingeräumt werden.³⁵ Die Genossenschaft könnte bei Kapitalbedarf auch erwägen, die nicht beanspruchten Anteile wieder umzuwidmen und stärker fremd zu finanzieren, so dass der von allen gemeinsam erreichbare Eigenkapitalanteil reduziert würde. Dies hängt dann von der Kreditwürdigkeit des gesamten Projekts ab.

- Bezüglich der **ordentlichen Kündigung des KG-Vertrages** durch einen Kommanditisten lässt das Gesetz zwar keinen Ausschluss des Kündigungsrechts zu, besonders wenn die KG auf eine unbestimmte Zeit eingerichtet ist, wohl aber eine Einschränkung. Die Einschränkungsmöglichkeiten sollen im KG-Vertrag wahrgenommen werden, um ein willkürliches Verhalten der Nutzer auszuschließen und das Modell nachhaltig zu erhalten. Dies soll den Fall einer bloßen Übertragung der KG-Anteile auf einen Dritten (s.o.) nicht betreffen. Die Möglichkeit einer außerordentlichen Kündigung ist dagegen ein unabdingbares Recht. Zur Ausübung dieses Rechts sind aber außerordentliche Umstände die Voraussetzung.
- Falls keine Treuhandkommanditistenkonstruktion gewählt wurde, kann bei Übertragung der KG-Anteile³⁶ das Problem einer Haftung des Ausscheidenden dann auftreten. Dies ist grundsätzlich dadurch zu vermeiden, dass in dem Modell eine volle **sofortige Einzahlungspflicht** besteht. Andernfalls müsste zumindest jeweils ein Rechtsnachfolgevermerk in das Handelsregister eingetragen werden.
- Möglichkeit der **Eintragung eines Anteilseigners als Kommanditisten** in das Grundbuch ab einer bestimmten Höhe der KG-Anteile.
- Genossenschaft als einziger **Geschäftsführer** der KG.³⁷ Hierdurch wird vermieden, dass die KG ein gewerbliches Gepräge erhält, weil §15 Abs.3 Ziff.2 EStG nicht anwendbar wäre, da die Genossenschaft keine Kapitalgesellschaft ist.
- Bei Fragen, die eine **Abstimmung** in einer Gesellschafterversammlung benötigen, kann unterschieden werden zwischen finanziellen und sozialen Fragen. Über das Finanzielle wird in der KG-Gesellschafterversammlung beschlossen, das Soziale bleibt der eG überlassen. Entscheidend dabei ist die Stimmregelung: pro Kopf oder pro KG-Anteile:

³⁵ Vgl. auch Klunzinger, E. aaO S. 121

³⁶ Klunzinger, E. aaO S. 121

³⁷ Opitz, G. Geschlossene Immobilienfonds. Freiburg: Rudolf Haufe, 1995 S.71,72

- Für jeden Kommanditisten werden nach den gesetzlichen Regelungen private **Kapitalkonten** geführt.³⁸ Das Handelsgesetzbuch verlangt in §247 Abs.1 das Eigenkapital „hinreichend aufzugliedern“. Die Art und Weise der Kontoführung ist dispositiv und kann per Gesellschaftsvertrag anders festgelegt werden. Für jeden Kommanditisten soll ein festes Kapitalkonto³⁹ eingerichtet werden, das so genannte Kapitalkonto I. Auf dieses Konto wird die am Anfang zu leistende Einlage gebucht. Diese Einlage kann auch, soweit kein Treuhandkommanditist vorhanden ist, als Haftsumme des jeweiligen Kommanditisten in das Handelsregister nach § 162 Abs. 1 Satz 1 eingetragen werden⁴⁰, wobei zu beachten wäre, dass bei Haushalten, die eine höhere Ersteinlage als 250 €/qm einbringen, die Haftsumme sich auf den Betrag der für sie gültigen minimalen Ersteinlage beschränkt.
 - Als Haftsumme wird ein Betrag bezeichnet, der für jeden beschränkt Haftenden (Kommanditisten) in das Handelsregister einzutragen ist (§172 Abs. 1 HGB). Mit diesem Betrag haftet der jeweilige Kommanditist den Gesellschaftsgläubigern gegenüber
 - Die Haftsumme ist für das Innerverhältnis der Gesellschafter ohne Bedeutung. Hier wird von einer so genannten Pflichteinlage ausgegangen. Die Pflichteinlage kann mit der Haftsumme identisch sein oder auch davon abweichen und wird in die Bilanz der KG aufgenommen. Im iff-Modell können die Pflichteinlagen mit den Hafteinlagen identisch sein. Es wäre auch denkbar, die Pflichteinlage für jeden Kommanditisten auf den Wert seiner Wohnung zu beziehen.
- Weitere Einlagen (=Erwerb weiterer KG-Anteile) werden auf dem variablen **Kapitalkonto II** gebucht. Die neu erworbenen KG-Anteile werden dem iff-Modell zufolge zur Darlehenstilgung verwendet. Das bedeutet, dass der Erwerb weiterer KG-Anteile sich auf die Bilanzsumme der KG im Wesentlichen nicht auswirkt, da Erhöhung des Eigenkapitals eine weitgehend entsprechende Minderung des Fremdkapitals (Kredit) zur Folge hat. Privatentnahmen sind daher insofern ausgeschlossen, als sie zur Überschuldung der KG führen. Aus dem Kapitalkonto II ist außerdem ersichtlich, wie viel ein Kommanditist in die KG bereits eingezahlt hat. Der Gesellschaftsvertrag kann die maximale Höhe der gesamten Einzahlung (=Summe der Nutzer-

³⁸ Winnfeld, R. Bilanz-Handbuch. 2. Aufl., München: C.H. Beck'sche Verlagsbuchhandlung, 2000, S. 1594, 1595

³⁹ Winnfeld, R. aaO S. 133-135; S. 1590 ff (1596)

⁴⁰ Winnfeld, R. aaO S. 1591 Randziffer 528, S. 1596 Randziffer 551

anteile für einen Kommanditisten) auf den Wohnungswert des Kommanditisten begrenzen.

- Da die Nutzeranteile unverzinslich sind, soll der Gesellschaftsvertrag bestimmen, dass die Gewinne in die Gewinnrücklagen gebucht werden.⁴¹ Abweichend von den dispositiven Regelungen im HGB bezüglich der Gewinn- und Verlustfragen (§§ 167 – 169 i.V.m §§ 120 – 122 HGB) darf der Gesellschaftsvertrag dies anders bestimmen. Evtl. anfallende Verluste mindern zunächst die Rücklagen und wenn die Rücklagen aufgelöst sind, werden sie auf die privaten variablen Kapitalkonten III entsprechend dem Verhältnis der Haftsummen gebucht und führen dadurch zur Minderung des Eigenkapitals verteilt.⁴² Weitere Gewinne müssen zunächst bei jedem Kapitalkonto III gegen Verluste aus den Vorjahren verrechnet werden. Erst dann kann erneut eine Gewinnrücklage gebildet werden (§169 HGB). Hierbei ist die steuerliche Behandlung der Verluste beim einzelnen Gesellschafter zu beachten (§ 15a EStG).

Probleme aus der Rechtsprechung zu finanzierten Immobilienerwerben an der Haustür ergeben sich hier nicht, wie sie durch die Skandale um Schrottimmobilien in den letzten Jahren im Rampenlicht standen.⁴³ Die einzelnen Bewohner kaufen **keine KG-Anteile auf Kredit**. Das Darlehen nimmt die KG für den Immobilienerwerb/-bau bei einem Kreditinstitut auf. Als Sicherheit für das Darlehen dienen allein das Grundstück und das Vermögen der KG.

3 Steuerliche Behandlung der KG⁴⁴

Die eG & Co, KG ist in steuerrechtlicher Hinsicht Personengesellschaft und unterliegt insoweit der üblichen Besteuerung für Vermieter von Wohnungen. Das über sie erzielte Einkommen ist dabei prinzipiell bei den Gesellschaftern in ihrer Einkommenssteuererklärung zu berücksichtigen. Allerdings ist dies letztlich nur verfahrensrechtlich bedeutsam. Tatsächlich „vermieten“ die Gesellschafter nur an sich selbst.

Es handelt sich bei der Wohnung um zu eigenen Wohnzwecken genutzte Wirtschaftsgüter i.S. des § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Satz 3 EStG. Dass hier mehrere ein Haus bewohnen bewirkt lediglich, dass die Nutzung zu eigenen Wohnzwecken so weit anzunehmen ist, wie der einzelne die Wohnung auf Grund eigenen Rechts nutzt⁴⁵. In diesen Fällen ist ein Verlustabzug bzw. eine Versteuerung von Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung an sich selber nicht möglich. Eben-

⁴¹Winnfeld, R. S. 1589 Randziffer 521, S. 1596 Randziffer 553

⁴²Winnfeld, R. aaO S. 1590 Randziffer 526

⁴³ Siehe z.B. Habersack: Finanzierter Grundstücks- und Anteilserwerb im Wandel, BKR 2006, 305 ff. m.w.N.

⁴⁴ Interview mit Prof. em. Dr. H. Strohauser, Steuerberater am 26.10.2006

⁴⁵ Vgl. R 164 Abs. 2 Satz 1 EStR 1999 und H 164 "Beispiele zur Überlassung an Miteigentümer" EStH 1999

so wenig sind die in der Wohnung über die KG verbleibenden Mieterträge, die aus eigenen Mietzahlungen stammen, zu versteuern. Werden Kredite der KG zurückgezahlt und dadurch die Mieteinnahmen im Ergebnis reduziert, so entspricht dies steuerlich der Situation eines Hauseigentümers, der durch Rückzahlung seiner Kredite monatliche Zinszahlungen einspart, die ihm ebenso wenig einkommenssteuerrechtlich als Zusatzgewinne angerechnet werden wie die vorher gezahlten Zinsen als Verluste geltend gemacht werden können.

Da die KG für ihre Kommanditisten von vornherein eine Nutzerstellung einräumt, können sie also auch keine Verluste der KG etwa aus Abschreibungen steuerlich geltend machen. Entsprechend bleiben auch thesaurierte Gewinne ihrer Anteile von der Besteuerung in gleicher Weise weitgehend ausgespart wie der Zuwachs im Wert einer Immobilie. Einzelfragen eines Spekulationsgewinns sowie einer theoretisch denkbaren Entnahme können hier nicht behandelt werden und bleiben einer praktischen Umsetzung vorbehalten. Die Reduktion der Miete bei Anteilskauf ist somit für den einzelnen Nutzer steuerlich irrelevant. Dies entbindet ihn jedoch nicht von der Verpflichtung eine quasi insoweit leere Einkommenssteuererklärung abzugeben.

Da in unserem Modell der KG Anteil auf den Wert des genutzten Anteils maximal beschränkt ist, ergibt sich auch das Problem, das oben an Hand der Einkommenssteuerrichtlinie R 164 behandelt wurde, wo evtl. Erträge auf überschießende Anteile versteuerbare Einkommen sind.

Auch bei der Gewerbesteuer dürfte sich eine zusätzliche Besteuerung vermeiden lassen, weil die Genossenschaft, anders als die GmbH, der KG kein gewerbliches Gepräge gibt und damit die Probleme, die in dieser Hinsicht zu einer doppelten Buchführung bei einer GmbH & Co, KG führen, nicht vorliegen dürften.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Besteuerungsarten und ihre voraussichtliche Anwendung auf die eG & Co, KG.

Steuerart	Wirkung auf die KG
Einkommenssteuer	Besteuerung des Gewinnanteils bei jedem einzelnen Gesellschafter, unabhängig von den Einnahmen ⁴⁶ beachte: Verlustausgleichsbeschränkung nach §15a EStG ⁴⁷
Körperschaftsteuer	die KG ist keine Körperschaft, Erträge sind bei der Einkommensteuer der einzelnen Gesellschafter zu versteuern (s.o) ⁴⁸
Gewerbsteuer	Grundsätzlich Steuerpflicht kraft Rechtsform; Aber: Befreiungsmöglichkeit bei Verwaltung eigenen Vermögens hier einschlägig (§14 AO; Abschnitt 15 und Abschnitt 137 EStR); Sofern neben gewerblicher Tätigkeit noch eine weitere Tätigkeit ausgeübt wird, gilt die gesamte Tätigkeit als Gewerbebetrieb Genossenschaft hat kein gewerbliches Gepräge
Grunderwerbssteuer	3,5%, kein Unterschied zu eG (§ 11 GrEStG)
Umsatzsteuer	Generell Befreiung von USt: Einkünfte aus Vermietung od. Verpachtung von Grundstücken sind umsatzsteuerfrei (§ 4 Abs. Ziff.12a UStG); in diesem Fall auch kein Vorsteuerabzug (§ 15 Abs. 2 Ziff.1 UStG)
Grundsteuer	0,35 % vom Einheitswert; kein Unterschied zu üblichen eG; Abrechnung über Betriebskosten (§ 15 GrStG)

4 Prospektpflicht einer KG

Kommanditgesellschaften, deren Vermögen in einer zu bauenden Immobilie besteht und deren Eigenkapital durch Kommanditistenanteile beschafft wird, sind nach Einschätzung des iff und Auskunft ei-

⁴⁶ Wölfle, A. Genossenschaftliche GmbH und genossenschaftliche KG. Göttingen: Vandenhoeck und Ruprecht, 1996 S. 220; Opitz, G. Geschlossene Immobilienfonds. Freiburg: Rudolf Haufe, 1995 S.71,90)

⁴⁷ Opitz, Gerhard (1995). Geschlossene Immobilienfonds. Freiburg: Rudolf Haufe, 199597)

⁴⁸ Wölfle, A. Genossenschaftliche GmbH und genossenschaftliche KG. Göttingen: Vandenhoeck und Ruprecht, 1996 S. 220

nes Mitarbeiters der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht grundsätzlich prospektpflichtig gem. § 8f Verkaufsprospekt Gesetz.

Die bestehenden Ausnahmen sind nur bedingt nutzbar – maximal 20 Anteile, Verkaufspreis insgesamt unter 100.000 € etc. – und wie das Projekt der Stresemannstraße, auch nicht in dem konkreten Fall anwendbar.

Insbesondere ist die Ausnahme für einen „begrenzten Personenkreis“ sehr problematisch, wenn man neue Personen ansprechen will, mit denen man nicht in Kontakt steht, z.B. auf einer Messe für alternatives Wohnen. Bei „Werbemaßnahmen im weitesten Sinne“ kann man sich nicht auf die Ausnahme berufen. Als „institutionelle Anleger“ wird man die Interessierten für derartige Wohnprojekte auch nicht beschreiben können.

Ein fehlender Prospekt löst bei einer später gerichtlich festgestellten Prospektspflicht zur Haftung für etwaige Nachteile und Verluste durch die Zeichnung von KG-Anteilen und ist daher für die Initiatoren riskant.

Als Institut, das sich für die Transparenz von Finanzdienstleistungsprodukten eingesetzt und für die die Prospektspflicht von Produkten des grauen Kapitalmarktes eingesetzt hat, ist es grundsätzlich bedenklich, sich auf Ausnahmen bei der Prospektspflicht zu stützen. Auch aus Sicht der BaFin ist dies bedenklich.

=> Daher sollte ein Prospekt erstellt werden.

Die Erstellung eines Prospektes muss dagegen nicht aufwändig gestaltet werden und nach Auskunft der BaFin gib es auch Fälle, in denen lediglich Schwarz-Weiß-Kopien als Prospekt eingereicht wurden. Bei der Erstellung des Prospekts gibt es Checklisten des BaFin im Internet (www.bafin.de) und das BaFin hilft bei der Formulierung des Prospekts mit, soweit es um die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben geht. Daher erscheint die Auflage eines Prospektes auch ohne spezialisierte Rechtsanwälte möglich und ein erster genehmigter Prospekt kann als Prototyp für weitere Projekte verwendet werden.

Die Gebühr für die Prospektabnahme durch das BaFin beträgt laut Gebührenordnung einmalig 1.000 € und die Dauer der Bearbeitung durchschnittlich 20 Tage.

=> 1.000 € Gebühr + Druckkosten und Aufwand der Erstellung

5 Zusätzliche Gründungskosten durch die KG

Die Gründung der Kommanditgesellschaft verursacht nur wenig Zusatzkosten. Der Gesellschaftsvertrag muss nicht notariell beurkundet werden. Bei der Eintragung der KG in das Handelsregister entstehen gemäß Handelsregistergebührenverordnung (HRegGebV, Anlage zu §1, Teil1) folgende Gebühren:

- 1) Bei der Ersteintragung: 70 € für die ersten 3 Gesellschafter sowie je 20 € für jeden weiteren Gesellschafter.

- 2) Bei Eintragungen von weiteren Tatsachen, z.B. Erhöhung der Haftsumme eines Kommanditisten, beläuft sich die Gebühr auf 30 bis 60 €.

Die Einschaltung des Treuhandkommanditisten würde eine Ersteintragungsgebühr von nur 70 € bedeuten, sowie nur eine einmalige Zahlung im Falle einer späteren Eintragung, da der Treuhänder neben dem Komplementär als der einzige faktische Kommanditist der KG in das Handelsregister eingetragen wäre. Auch bei einem Ein/Ausstieg oder Wechsel der Nutzer würden keine Handelsregistergebühren entstehen.

II Die Hypothekendarlehen

Bei den Hypothekendarlehen handelt es sich vor allem um Förderdarlehen für den genossenschaftlichen Wohnungsbau sowie evtl. ergänzende erstrangige freie Darlehen von Banken. Die Darlehen schließen die Lücke zwischen Eigenkapital und dem Gesamtaufwand für den Erwerb der Immobilie.

Zumindest die Förderdarlehen sollten die Möglichkeiten jährlicher Sondertilgungen vorsehen. Falls dies nach oben begrenzt werden muss, können dann KG-Anteile nur in dem Umfang jährlich erworben werden, wie Sondertilgungen möglich sind. Dies wäre im Gesellschaftsvertrag festzulegen. Vorzuziehen wäre aber eine unbezifferte Sondertilgungsmöglichkeit.

Die Zinsen für die Kredite werden aus den Mieteinnahmen gezahlt. Daraus kann ggfs. auch eine notwendige kontinuierliche Tilgung geleistet werden.

Es sind gewisse in der Praxis atypische Gestaltungen durch Flexibilisierung notwendig. So empfiehlt sich eine langfristige Zinsbindung mit einseitigem Kündigungsrecht, wie sie z.B. in den USA bis zu 35 Jahre Laufzeit üblich ist. Diese Zinsbindung muss auf Seiten der Bank mit einem Zinsfuture abgesichert werden. Außerdem machen flexible Sondertilgungen ein System notwendig, dass u.U. kalkulierbare Vorfälligkeiten vorsieht, die in der Sondertilgung eingerechnet sein können.

Finanzdienstleister, die das Konzept mittragen, werden solche Kredite ohne weiteres anbieten können. Auf dem freien Markt wird man allerdings hier u.U. mit Zinsaufschlägen rechnen müssen, bis der Typus sich etabliert hat. Um hieraus keine Innovationssperre werden zu lassen, werden Förderbanken hier eine Vorreiterrolle spielen müssen.

III Die Mietverhältnisse

Alle Nutzer sind Mieter. Die Mietverträge kommen zwischen der eG und Co. KG und den einzelnen Mietern zustande. Die Miete errechnet sich aus den Kosten für die Finanzierung der Immobilie, anteilig umgelegt auf die Quadratmeterzahl der Wohnung unter Berücksichtigung der erworbenen KG-Anteile. Ein Zukauf von KG-Anteilen reduziert die Miete.

a Berechnungsgrundsätze (2. Berechnungsverordnung)

Für die Berechnung der Miete ist die Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung 2. BV) maßgeblich, die in der Praxis weit über den Bereich des sozialen Wohnungsbaus hinaus angewendet wird. Der vierte Abschnitt des zweiten Teils der 2. BV regelt die laufenden Aufwendungen und Erträge. Die Regelungen dieses Abschnitts werden der Berechnung der Miete zugrunde gelegt. Zwar geben die 2. BV und Vorschriften der Finanzbuchhaltung und dem Bilanzrecht (z.B. § 255 HGB – allgemeine Regelung für Anschaffungs- und Herstellungskosten) einen gewissen Rahmen, innerhalb dessen der Preis für die Produktionseinheit (hier 1 qm-Fläche) eines Unternehmens berechnet werden kann. Oftmals reichen diese Vorschriften nicht aus, um ein nachhaltiges Wirtschaften zu gewährleisten. Daher kann das Unternehmen bei der internen Kosten- und Leistungsrechnung, für die es keine gesetzlichen Vorschriften gibt von Durchschnittswerten ausgehen und dadurch die Wirtschaftlichkeit unter Einbeziehung aller relevanten Umstände berechnen.

Ein besonderes Problem stellt die Generalüberholung des Hauses nach ca. 20 Jahren dar mit der Frage, wie diese finanziert werden soll. Die in § 28 2. BV gesetzte Höchstgrenze der Instandhaltungspauschale von 7,10 €/qm pro Jahr, die zur Deckung der laufenden Instandhaltungsaufwendungen dient, reicht bei Generalüberholungsmaßnahmen nicht aus.

Folgende Lösungsmöglichkeiten bieten sich an. Um festzustellen, wie hoch die Mieterträge sein sollen, müssen zunächst alle laufenden Aufwendungen der KG ermittelt und den Sollerträgen gegenübergestellt werden. Nach der 2. BV setzen sich die laufenden Aufwendungen wie folgt zusammen:

Aufwendungsarten	Stelle im Gesetz
Laufende Aufwendungen	§ 18 2. BV
I. Kapitalkosten	§§ 19 – 23a 2. BV
II. Bewirtschaftungskosten	§§ 24 – 30 2. BV
1. Abschreibung	§ 25 2. BV
2. Verwaltungskosten	§ 26 2. BV
3. Betriebskosten	§ 27 2. BV, BetrKV ⁴⁹
4. Instandhaltungskosten	§ 28 2. BV
5. Mietausfallwagnis	§ 29 2. BV

Entscheidend für die Frage, wie solche Kosten getragen werden können, ist allerdings die Liquidität. Die Wirtschaftlichkeitsberechnung kann neben der oben dargestellten Form der Gewinn- und Verlustrechnung auch die Form einer Liquiditätsberechnung annehmen. Bei der G&V-Berechnung werden geplante laufende Aufwendungen und Erträge gegenübergestellt, die Liquiditätsberechnung betrachtet dagegen die Zahlungsströme. Der Unterschied zwischen beiden Berechnungsarten entsteht dadurch, dass nicht jeder Liquiditätsabfluss buchungstechnisch als Aufwand erfasst wird und nicht jede Aufwandsposition liquiditätswirksam ist. Z.B. führen die Tilgungen zwar zu einem Abfluss liquider Mittel, stellen aber bilanziell keinen Aufwand dar; die Abschreibungen werden dagegen zwar als betrieblicher Aufwand erfasst, führen allerdings nicht zu einer Auszahlung.

b Berechnungsbeispiel

Als Beispiel wird unten eine Wirtschaftlichkeitsberechnung in der Form, die nach Angaben der Stattbau für das Projekt Stresemannstraße im Rahmen des bestehenden Genossenschaftsmodells gelten soll, dargestellt:

⁴⁹ Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (kurz: Betriebskostenverordnung, BetrKV)

Aufwendungen	G&V - Berechnung	Liquiditätsberechnung
Kapitalkosten	84.359,73 €	84.359,73 €
Tilgung	0,00 €	49.977,70 €
Abschreibungen (2% der Baukosten)	47.510,07 €	0,00 €
Instandhaltungspauschale (5 €/qm/pA)	6.446,00 €	6.446,00 €
Verwaltungspauschale (220 €/WE/pA)	4.840,00 €	4.840,00 €
Mietausfallwagnis (0,18 €/qm/pM)	2.784,67 €	2.784,67 €
Summe Aufwendungen	145.940,47 €	148.408,10 €
Sollertrag aus Wohnungsvermietung	145.940,47 €	148.408,10 €
Sollmiete/qm/pM	9,43 €	9,59 €

Diese Berechnung ist so aufgestellt, dass Tilgungs- und Abschreibungsbeträge in ungefähr gleicher Höhe anfallen. Deswegen entsteht im traditionellen Genossenschaftsmodell ein Gleichgewicht zwischen den beiden Berechnungsarten, dafür aber keine Flexibilität.

Da im iff-Modell die Kredite in erster Linie nicht aus den Mieteinnahmen, sondern über den Zukauf weiterer KG-Anteile durch die Kommanditisten (Privateinlagen) getilgt werden, ergeben sich wesentliche Unterschiede bei der Wirtschaftlichkeitsberechnung gegenüber dem alten Modell. Das System gewinnt an Flexibilität. Anhand eines konkreten Zahlenbeispiels wird später noch die Mietberechnung erläutert.

Für das iff-Modells kommen folgende Gestaltungsmöglichkeiten der Miete nach der 2. BV in Betracht:

Kapitalkosten

- 1) Die Kapitalkosten entstehen in der Regel in Form der Zinsen für die aufgenommenen Kredite (§ 21 Abs. 1 2. BV) an.
- 2) Nach § 20 2. BV dürfen auch die Eigenkapitalzinsen in die Miete eingerechnet werden. Dabei sind die Höchstgrenzen des Zinssatzes nach § 20 Abs. 2 und 3 2. BV zu beachten (i.d.R. 4 %, u.U. auch 6,5 %). Somit wird die Möglichkeit eröffnet, die Anteile der Drittinvestoren der KG zu verzinsen und über Mieteinnahmen abzurechnen. Auf die Höhe der Mieteinnahmen hätte dies keine Auswirkung, da mehr verzinsliches Eigenkapital weniger verzinsliches Fremdkapital (Kredit) zur Folge hätte.
- 3) Unter gewissen Umständen kann auch Darlehenstilgung als Kapitalkosten eingestuft werden. Die Voraussetzungen dafür sind:

- a. Die Darlehenszinsen liegen unter 4 % (§ 22 Abs. 1 HS 2 2. BV).
- b. Die Zins- und Tilgungssätze übersteigen in ihrer Summe nicht 4 % (§ 22 Abs. 2 S. 1 2. BV).
- c. Die Bewilligungsstelle stimmt zu.

Für das Modell wäre dies dann wichtig, wenn die Fördeinstitutionen eine Mindesttilgung voraussetzen würden. Bei einem Förderzinssatz von 3,1 % (Durchschnittszinssatz für das Projekt Stresemannstraße) wäre somit eine Mindesttilgung von 0,5 % möglich.

Bewirtschaftungskosten

- 1) Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis stellen für dieses Modell keine Besonderheit dar und wurden daher aus dem Projekt Stresemannstraße unverändert übernommen. Diese Kosten beziffern die in 2. BV genannten Höchstgrenzen. Zu den Verwaltungskosten gehören auch die Kosten für die gesetzlichen und freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses (§ 26 Abs. 1 S. 2 2. BV).
- 2) Auch die Betriebskosten bleiben im Modell unverändert. Die Betriebskostenverordnung nennt die Arten der Betriebskosten im Einzelnen. Zu den Betriebskosten gehört u.a. die Grundsteuer (§ 2 Ziff. 1 BertKV), aber auch Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, Heizung, Müllbeseitigung etc. Nach § 27 Abs. 3 2. BV werden die Betriebskosten nicht in die Wirtschaftlichkeitsberechnung miteinbezogen.
- 3) Abschreibungen werden nach § 25 2. BV berechnet und spielen in dem Modell eine wichtige Rolle. Sie sorgen als bilanziell erfasster betrieblicher Aufwand nämlich dafür, dass die KG keine bilanziellen zu versteuernden Gewinne erwirtschaftet, andererseits aber über die Einkalkulierung der Abschreibungen in die Miete einen zusätzlichen Zufluss liquider Mittel in der entsprechenden Höhe erhält. Denn im iff-Modell steht den Abschreibungen bei der Liquiditätsberechnung keine Tilgung mehr gegenüber⁵⁰, da es nicht mehr aus den Mieteinnahmen getilgt wird, sondern aus dem Zukauf weiterer KG-Anteile (Sondertilgungsoption). Der Zukauf weiterer KG-Anteile durch die Nutzer sowie die davon in gleicher Höhe bewirkte Darlehenstilgung werden bilanziell nicht als Ertrag bzw. Aufwand erfasst, lösen sich dafür bei der Liquiditätsberechnung als in gleicher Höhe anfallende Einnahme und Ausgabe gegenseitig auf. Somit führt die in die Miete einkalkulierte Abschreibung zur Freisetzung liquider Mittel, die nun nicht aus dem Unternehmen wegfließen, sondern einbehalten werden können. Da-

⁵⁰ vgl. Tabelle Wirtschaftlichkeitsberechnung auf der Seite 49 des Berichts

her ist es möglich, den Abschreibungssatz niedriger als 2% anzusetzen und ihn an die gewünschte Miethöhe in den ersten Jahren des Wirtschaftens anzupassen.

Planmäßige Abschreibungen werden in der Betriebswirtschaft als Wertverlust der Anlagegüter durch deren Nutzung und Verschleiß definiert. Die Abschreibungsbeträge werden in den Verkaufspreis der Produktionseinheit einkalkuliert. Durch Realisierung des Verkaufspreises kommt es zu einer Freisetzung des Kapitals, das zuvor in dem abzuschreibenden Anlagegut gebunden war. Durch die Abschreibung verliert das Anlagegut seinen Wert, das Unternehmen bekommt dafür die freigesetzten liquiden Mittel. Nach der vollständigen Abschreibung des Anlagegutes über seine Nutzungsdauer soll das Unternehmen so viel Mittel besitzen, um ein identisches Anlagegut wieder anzuschaffen. Bei Übertragung dieser Vorstellung auf die Wohnungswirtschaft wird die Abschreibung des Gebäudes in die Miete einkalkuliert. Somit entwertet sich über die Jahre das Haus um die entsprechenden Abschreibungsbeträge. Erfolgt eine Generalüberholung erst nach 20 Jahren, so wird diese aus den davor freigesetzten und einbehaltenen liquiden Mitteln finanziert. Das Haus steigt somit wieder in seinem Wert, erstens durch Modernisierung, zweitens bei Neuberwertung des Objekts durch Einbeziehung des gestiegenen Marktpreises der Immobilie in der Bilanz (Auflösung stiller Rücklagen). Die Abschreibungen unterstützen damit die Nachhaltigkeit der Unternehmenstätigkeit.

Diese Berechnungsmöglichkeit der Miete sorgt somit auf Dauer für die Nachhaltigkeit des Modells sowie für Erhaltung der Liquidität bei unvorhergesehenen Ereignissen. Dadurch werden unangenehme und mietrechtlich kaum durchsetzbare Mieterhöhungen bei Zinsschwankungen oder Modernisierungsmaßnahmen verhindert.

IV Die Genossenschaft

Die Genossenschaft ist das Entscheidungsgremium des Modells, in der jeder Genosse und jede Genossin unabhängig von dem eingebrachten Eigenkapital eine Stimme haben. Als Komplementär verwaltet sie die KG. Die Einlage der Genossenschaft dient nur zur Gründung. Das Eigenkapital wird über die KG eingebracht, die auch Eigentümerin des Grundstücks und damit der Immobilie ist. Darlehensnehmerin ist ebenfalls die KG und nicht die Genossenschaft. Bezogen auf das Modell sind bei der Konstruktion der KG unter Berücksichtigung der Neuerungen im Genossenschaftsgesetz ab August 2006 folgende Punkte zu beachten:

- Die hier gewünschte Genossenschaft ist nicht mehr Wohnungsbaugenossenschaft sondern nur noch **Dienstleistungsgenossenschaft**. Das hat zur Folge, dass die Genossenschaft umsatz- und gewerbesteuerpflichtig wird. Dies hat aber inso-

fern keine praktische Bedeutung, da die Genossenschaft nicht das Haus bewirtschaftet und keine hohen Umsätze bzw. Gewinne erzielt.

- Nutzerkommanditisten der KG (d.h., Kommanditisten, die wohnungsbezogene KG-Anteile haben) werden Genossen bei der Genossenschaft. Da die eG als Entscheidungsgremium und Verwalter der KG auftritt, sollen Drittinvestoren nicht Genossen sein, damit sie keinen Einfluss auf die Entscheidungen der Genossenschaft haben und ihren Anlegerstatus behalten. Wird ein Fremdinvestor der KG zum Nutzerkommanditisten, tritt er als ein neuer Genosse der eG.
- Da die Genossenschaft der einzige Komplementär der KG ist, haftet sie voll. Daher soll die Satzung der eG vorsehen, dass **keine Nachschusspflicht** der Genossen nach § 105 GenG besteht.
- Eine Genossenschaft ist in das **Genossenschaftsregister** einzutragen. Die Liste der Genossenschaftsmitglieder muss ab 1990 nicht mehr eingetragen werden. Dafür führt der Vorstand die Mitgliederliste. Das Registergericht prüft bei der Eintragung aber die Satzung der Genossenschaft. Kosten der Eintragung richten sich nach der Verordnung über Gebühren in Handels-, Partnerschafts- und Genossenschaftsregistersachen (HRegGebV), im Teil 3 der Anlage. Demgemäß kostet die Ersteintragung einer eG 150 €. Gebühren für spätere Eintragungen wie z.B. Eintragung der Prokura, Entgegennahme des Jahresabschlusses, der Bescheinigung des Prüfungsverbandes sollen sich jährlich auf nicht mehr als 200 € belaufen.
- Für eine eingetragene Genossenschaft ist kein gesetzliches **Mindestkapital** vorgeschrieben. In § 8 GenG wird auf die Satzung verwiesen, wo das Mindestkapital bestimmt wird. Im iff-Modell kann man von einem Mindestkapital der eG von 3000 € ausgehen.
- Für eine eingetragene Genossenschaft ist die Mitgliedschaft in einem **Prüfverband** vorgeschrieben (§54 GenG). Die Genossenschaften müssen sich regelmäßig einer Prüfung durch Prüfverbände unterziehen. Die Regelungen dazu sind in §§53 – 64c GenG niedergeschrieben

Geprüft werden gem. §53 Abs. 1 GenG:

- Vermögenslage (Jahresabschluss)
- Geschäftsführung der Genossenschaft, einschließlich Führung der Mitgliederliste
- Einrichtungen

- bei Genossenschaften mit einem Jahresumsatz über 2 Mio. € und Bilanzsumme über 1 Mio. € auch Buchführung und Lagebericht (§53 Abs. 2 GenG)
- Bei Genossenschaften, die unter einer Bilanzsumme unter einer Million Euro liegt, ist die Prüfung nur alle zwei Jahre durchzuführen (§53 Abs. 1 S. 1 GenG). Da die eG im iff-Modell mit einem geringen Kapital ausgestattet ist und weder eine große Bilanzsumme noch einen hohen Jahresumsatz aufweist, kann sie die im Gesetz bezüglich der Prüfung benannten Vorteile ausnutzen. Dies könnte den Umfang und die dadurch verursachten Prüfungskosten auf einem niedrigen Niveau halten. Bei der Frage, ob der Prüfverband wegen der persönlichen Haftung der Genossenschaft auch die KG prüfen will, gab es unterschiedliche Auskünfte aus der Praxis, die zudem länderspezifisch waren. Gegen eine Prüfpflicht spricht, dass im Modell die eG kein Eigentümer des Hauses ist sondern reine Dienstleistungsgenossenschaft bleibt. Da die eG als Dienstleister und nicht als Immobilienbesitzer geprüft wird, erstreckt sich die Prüfung wohl nicht auf die KG.
- Über Prüfungskosten sagt § 61 GenG lediglich, dass sie angemessen sein müssen. Wie hoch der tatsächlich entstandenen Prüfungskosten sein werden, hängt vom Aufwand der Prüfung ab. Mit der letzten Novellierung des Genossenschaftsgesetzes wurde der Umfang der Prüfung reduziert. Heutzutage liegt der Tagessatz bei 650 € bzw. der Stundensatz bei 80 – 85 €. Dies gilt allerdings für große Genossenschaften. Ob diese Regelung auf die Genossenschaft mit einer geringen Bilanzsumme und minimalen Umsatzerlösen übertragbar ist, muss beim Beitritt mit dem jeweiligen Prüfverband besprochen werden. Weiter muss mit dem jeweiligen Prüfverband geklärt werden, ob auch die KG mitgeprüft wird. Dies soll nicht der Fall sein.

V Die Fördermöglichkeiten

Der Erhalt der Fördermöglichkeiten für das beschriebene Modell ist wichtig, damit es wie mit den bisherigen Genossenschaftsmodellen konkurrieren kann, so wie das Vormodell an der fehlenden Eigenheimzulageberechtigung der Anteilsbesitzer scheiterte.

Die Förderung durch Wohnungsbaukreditanstalt (weiter: WK) besteht aus einem **zinsgünstigen WK-Baudarlehen in Kombination mit einkommensbezogenen Zuschüssen (EkZ) und Aufwendungszuschüssen (AWZ)**. Ergänzt werden kann diese Förderung durch Eigenkapitalzusatzdarlehen der WK, Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), Zuschüsse für besondere bauliche Maßnahmen. Fördermöglichkeiten im Einzelnen.

- Das **WK-Darlehen** besteht aus einem Grunddarlehen und Zuschlägen. Beim Grunddarlehen mit einer maximalen Laufzeit von 30 Jahren richtet sich die Förderung nach der errichteten Wohn-

fläche. Der Zinssatz variiert zwischen 3,00% und 3,25%, die anfängliche Tilgung liegt bei 1,50%, kann aber unter Umständen angepasst werden.⁵¹ Je nach Bauart (Grundstückskosten, grundstücksbezogene Sonderkosten, Tiefgaragen, Parkplätze etc.) werden die Kosten anteilmäßig mit finanziert. Die Gewährung der Förderdarlehen ist an die Aufstellung einer Kosten- und Finanzierungsrechnung gebunden, die die langfristige Finanzierungs-, Kosten- und Mietentwicklung vollständig abbildet. Das WK-Darlehen wird laut Merkblatt vom März 2006 für Haushalte vergeben, „die aufgrund ihres Einkommens, ihrer sozialen Lage oder aus Wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Gründen am jeweiligen Standort des Bauvorhabens versorgt werden sollen.“ Die Finanzierung muss darüber hinaus gemeinschaftlich erfolgen und bezieht sich auf Genossenschaftsanteile mit dem Ziel, generationenübergreifenden preisweiten Wohnraum zu schaffen, bei der die Selbstverwaltung der Mitglieder im Vordergrund steht. Die eG und Co. KG entspricht den Zielen der Förderkriterien. Das Vermögen wird lediglich nicht in der Genossenschaft, sondern in der KG gebildet, über die die Genossenschaft jedoch die Kontrolle und damit auch die Kontrolle über die Immobilie hat. Soweit der Wortlaut der Richtlinien eine Genossenschaft voraussetzt, sollte zur Klarstellung die Finanzierung einer eG & Co KG in die Förderbedingungen aufgenommen werden.

- Der **WK-Mietzuschuss**⁵² besteht aus einem einkommensbezogenen Zuschuss (EkZ) und einem Aufwendungszuschuss (AWZ). Die maximale Höhe beträgt 1,20 € zuzüglich 2,20 € pro m² Wohnfläche (= 3,40 € maximal). Die Gewährung des Mietzuschusses bei dem vorgeschlagenen Modell ist möglich. Die angenommene Miete liegt bei 8,00 – 9,00 €. Damit kann das Objekt durch die WK gefördert werden, soweit die Mieter die in den Förderbestimmungen vorgeschriebenen die Einkommensgrenzen nicht überschreiten. Dies ist durch die KG bei der Vermietung zu beachten.
- Das **KfW-Wohneigentumsprogramm** unterstützt Privatpersonen, die selbst genutztes Wohneigentum oder Genossenschaftsanteile erwerben, um Mitglied einer Wohnungsbaugenossenschaft zu werden. Die Zinsbindung beträgt bei dem Erwerb von Genossenschaftsanteilen 10 Jahre, die aktuellen Konditionen (18. Sep. 2006) laut Internet-Auftritt der KfW 4,45 % nom (4,52 eff. JZ). Die Finanzierung erfolgt zu 100 %. Auch nachrangige Grundschulden werden akzeptiert. Dieses Förderprogramm wurde kürzlich erst für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen geöffnet⁵³ und sollte auch für das vorgeschlagene Modell einer eG und Co. KG

⁵¹ Angaben des Merkblattes Nr. 4 der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt vom März 2006

⁵² aaO Seite 31

⁵³ Schreiben der Kreditanstalt für Wiederaufbau an die Wohnungsbauverbände vom 28. April 2006

eröffnet werden, da die KG-Anteile noch direkter zu einem Eigentumserwerb gleichwertig sind.

- **KfW-40, KfW-60, KfW-Passivhaus-Darlehen** sind KfW-Programme für Energiesparendes Bauen und stehen laut Merkblatt der KfW „Trägern von Investitionsmaßnahmen für selbst genutzte und vermietete Wohngebäude (z. B. Privatpersonen, Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften, Gemeinden, Kreise, Gemeindeverbände sowie sonstigen Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts“ zur Verfügung. Ziel ist die Förderung einer bestimmten Bauweise von Wohnungen unabhängig von der Rechtsform des Bauherren, so dass dieser Förderweg einer eG und C. KG offen steht.

Grundsätzlich passen die Fördermöglichkeiten, die sich Genossenschaften in der Vergangenheit bewußt geöffnet haben, vom Sinn und Zweck her alle auf das vorgeschlagene Modell einer eG und Co. KG. In den Förderkriterien wird aber zum Teil auf die Vermögensbildung innerhalb einer Genossenschaft bzw. auf den Erwerb von Genossenschaftsanteilen abgestellt. Das iff-Modell sieht dagegen die Kapitalbildung nur mittelbar in der eG nämlich innerhalb der von ihr beherrschten KG vor. Durch ihre Bindung als Nutzeranteile sind sie zudem den Genossenschaftsanteilen angenähert. Gemeinsam mit den Förderinstitutionen muss im Vorfeld geklärt werden, inwieweit die bestehenden Förderbedingungen angepasst werden müssen oder ob sie bereits jetzt die Förderung ermöglichen. In einer sinngemäßen Anwendung der Vorschriften könnte letzteres angenommen werden.

Neben der Förderung des Bauvorhabens und der KG bzw. Genossenschaft stehen den Mietern evtl. auch individuelle Fördermöglichkeiten offen.

- **Wohngeld:** Die Mieter sind vollwertige Mieter und haben somit entsprechend ihren sozialen Voraussetzungen Anspruch auf Wohngeld. Von den Finanzbehörden zu klären sein wird die Frage, inwieweit die anfängliche Miete ohne Berücksichtigung der über die Anteile verrechneten Mietminderungen zugrunde gelegt werden kann. Reduziert sich die Miete automatisch, so wird mit Sicherheit nur die tatsächlich vertraglich geforderte reduzierte Miete für den Anspruch zugrunde gelegt. Lässt man die vertragliche Mietzahlungspflicht dagegen unberührt und schreibt den Kommanditisten die ersparten Zinsaufwendungen im Gegenzug gegen ihren Anteilserwerb gut, so spricht für eine andere Behandlung, dass bei Zinszuschüssen nach dem Wohngeldgesetz es dem Eigentümer auch unbenommen ist, sein Erspartes Zins bringend woanders anzulegen und stattdessen die volle Miete weiterzuzahlen. Die erzielten Zinsen werden dann lediglich bei den Einkommensgrenzen berücksichtigt. Allerdings wären diese Zinsen auch wiederum versteuerbar. Praktisch wird dies wenig Bedeutung haben, da Empfänger von Wohngeld in der Regel nur wenige Prozent

Anteile werden kaufen können und eher über die Mietminderung der Zuschüsse im sozialen Wohnungsbau profitieren können.

- **Zinszuschüsse:** Allerdings ist zu prüfen, ob Einleger, die ihre Anteile auf Kredit kaufen, um eine geringere Miete zu zahlen, hierfür nicht zinsverbilligte Darlehen aus der Wohnungsbauförderung bzw. Zinszuschüsse nach dem Wohngeldgesetz erhalten können. In diesem Fall könnte eine Kompensation dafür erfolgen, dass Wohngeld nur auf die effektiv gezahlte Miete berechnet wird, auch wenn diese über einen liquiditätswirksamen Kredit finanziert wurden.

Es ist allerdings zu erwarten, dass dieses Wohngeld bei der Berechnung die effektiv gezahlte Miete auch zugrunde legt, wenn man die Miete in voller Höhe bestehen lässt und nur die Kosteneinsparungen der KG bei den Zinsen an die Mieter durch Verrechnung weitergibt, da ein Eigentümer, der Zinszuschüsse nach diesem Gesetz erhält, die Zinszuschüsse auch nur für die tatsächlich gezahlten Zinsen erhält, auch wenn sie durch vorzeitige Tilgung mit anderen Beträgen gemindert wurden. Andererseits werden aber Zinseinkünfte, die ein Eigentümer aus anderen Anlagen erreicht, die er bewusst nicht zur Kredittilgung genutzt hat, bei der Berechnung des Zuschusses nur bei der Frage der Vermögens- und Einkommensgrenzen grundsätzlich berücksichtigt, nicht aber bzgl. der Höhe der Zuschüsse.

Letztlich wird diese Frage jedoch nur eine geringe Rolle spielen, weil die Personen, die Wohngeldansprüche hätten, in der Regel nur so wenig Anteile werden kaufen können, dass die Zinersparnis bei der Miete nicht so wirksam wird. Der Gesetzgeber sollte aber überlegen, ob er die Wohngeldregelungen nicht der Tatsache anpassen sollte, dass alle Kapitalanlagen, auch die, die zur Verminderung der Ausgaben für die Wohnung selber führen, gleich behandelt werden sollten, damit das Spargeld nicht künstlich von der Wohnung ferngehalten wird.

D Die konkrete Umsetzung des Modells an Hand der „Stresemannstrasse eG & Co, KG“

Anhand eines aktuellen Wohnprojektes, das sich in der Planungsphase befindet, soll das Modell des iff praxisnah erläutert und der bestehenden Finanzierung von Genossenschaften gegenübergestellt werden.

I Die aktuelle „Stresemannstrasse eG“ in Zahlen

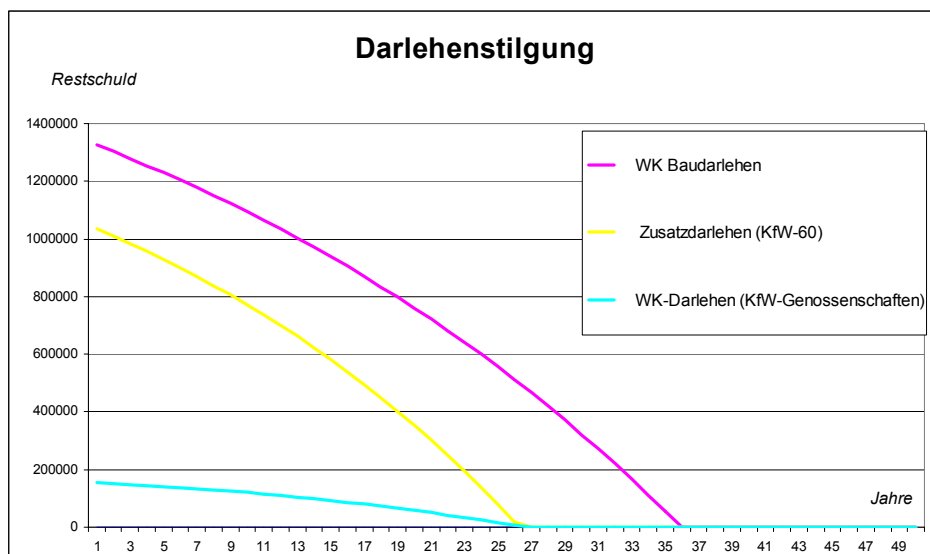
Das Wohnprojekt wird ab November 2006 in der Stresemannstraße Nr.359 gebaut. Es sind 26 Haushalte geplant, von denen 22 Haushalte spezielle Förderungen erhalten und als Mieter zusammengefasst sind und vier Haushalte ihre Wohnungen selbst finanzieren und dafür ein im Grundbuch eingetragenes Dauerwohnrecht erhalten. Dazu kommen sieben Garagenstellplätze, die über getrennte Mieteinnahmen finanziert werden. Alle 26 Haushalte sind Genossen der Genossenschaft und Mieter. Eigentümer der Immobilie ist die Genossenschaft, die auch die Mietverträge mit den einzelnen Haushalten schließt. Nach der Kalkulation ist beabsichtigt, die Darlehen innerhalb von 37 Jahren vollständig zurückzuzahlen.

Dem iff wurden von der Stattbau die Kalkulationen für den Grundstückserwerb, die Baukosten, die Verwaltungskosten und Instandhaltungsrücklagen sowie die angenommenen Förderhöhen für das Projekt Stresemannstraße und die einzelnen Haushalte zur Verfügung gestellt. Die ursprüngliche Kalkulation durch die Stattbau trennte zwischen den 22 Mieter-Haushalten, den vier Haushalten mit Dauerwohnrecht und den 7 Garageneinheiten. Die Wirtschaftlichkeitsberechnung für die beiden Haushaltsgruppen erfolgt getrennt. Die Berechnungen wurden vom iff nachgebildet, um beispielhaft auf das iff-Modell übertragen werden zu können. Bei der Stresemannstraße wurde von folgenden Annahmen ausgegangen:

1 Mieterhaushalte

Angaben: Die Mieterhaushalte müssen eine Mindestkapitaleinlage i.H.v. 250,- € pro qm einbringen. Die Gesamtwohnfläche beträgt 1289,2 qm und die anfänglichen Kosten (Grundstück-, Bau- und pauschalierte Zwischenfinanzierungskosten) belaufen sich auf 3.080.000 €. Dies ergibt einen anfänglichen Eigenmittelanteil am Gesamtkapital von 322.000 € (ca. 10,8% Eigenkapitalquote) und einen Quadratmeterpreis von 2.319 €.

Die Fremdfinanzierung erfolgt über Kreditaufnahme durch die eG. Die drei Kredite sind als Annuitätendarlehen gestaltet mit einem durchschnittlichen Zinssatz von 3,29% und einer Jahresanfangstilgung von 1,95%. Die Kredite haben unterschiedliche Laufzeiten von bis zu 37 Jahren.



Förderung: Die 22 Haushalte sollen auf 2 Ebenen gefördert werden. Die eine Förderungsmöglichkeit sind Förderdarlehen. Im vorliegenden Fall ist es ein WK Baudarlehen (2,7643 % Zinssatz, 1,6616 % Jahresanfangstilgung), das mit einem Betrag von 1.397.642 € ca. die Hälfte des aufgenommenen Fremdkapitals ausmacht. Darüber hinaus wird ein Baukostenzuschuss i.H.v. 95.538 € gewährt.

Die zweite Förderungsmöglichkeit stellt ein Mietzuschuss dar. Dieser beträgt maximal 3,40 €/m². Der Zuschuss hat einen einkommensunabhängigen Bestandteil von 2,20 €, der sich jede 2 Jahre um 20 Cent verringert, sowie einen einkommensabhängigen Teil von 1,20 €.

Unter diesen Bedingungen beläuft sich die tatsächliche Miete bei Liquiditätsberechnung ca. 9,60 €/m². Laut G&V reicht eine Miete von ca. 9,20 €/m² für ein gewinn-/verlustloses Wirtschaften aus. Der Mietzuschuss würde allerdings die Miete auf 6,20 €/m² hinuntersubventionieren.

Die Mieteinnahmen sollen über 30 Jahre (durchschnittliche Laufzeit der 3 Kredite) gleich bleiben.

2 Haushalte mit Dauerwohnrecht

Die 4 Dauerwohnrechtshaushalte bringen zu Anfang den vollen Betrag, zum Teil durch individuelle Kredite finanziert, ein und wohnen mietfrei.

Für diese Haushaltsgruppe belaufen sich die anfänglichen Kosten auf 765.000,- €. Die Haushalte bringen zu Anfang mehr Eigenmitteln als die erforderliche Mindesteinlage ein, was eine niedrigere Fremdkapitalquote und dementsprechend eine geringere Zins- und Tilgungsbelastung zur Folge hat. Liquiditätsberechnung ergibt eine durchschnittliche Quadratmeterbelastung von 8,26 €/m² inkl. Umlagen wie Instandhaltung und Verwaltung. Laut G&V ist die Belastung 9,32 €/m² hoch.

Staatliche Förderung steht dieser „wohlhabenden“ Haushaltsgruppe nicht zu, es werden also weder die Baukosten bezuschusst noch werden Förderdarlehen gewährt. Eine Ausnahme stellen die o.g. KfW-Darlehen für energiesparendes Bauen dar, dessen Bedingungen nicht an bestimmte Einkommensgrenze knüpfen.

II Die „Stresemannstraße eG & Co. KG“ in Zahlen

1 Erwerb und Entwicklung der Stellung der Nutzer

Unterschiede: Bei Anwendung des iff-Modells auf das Projekt Stresemannstraße entstehen im Vergleich zur oben angeführten Beschreibung folgende Veränderungen:

- Eine Unterscheidung zwischen Haushaltstypen entfällt. Es gibt keine individuellen Kredite. Alle Haushalte bringen ihre Einlagen ein. Die Fremdfinanzierung erfolgt über die Kreditaufnahme durch die KG.
- Alle Haushalte mieten ihre Wohnungen von der KG. Die Miethöhe setzt sich aus 3 Komponenten zusammen:
 - 1) Anteilige Kapitalkosten (Zinsen) für die von der KG aufgenommenen Kredite.
 - 2) Umlagen wie Instandhaltung- und Verwaltungskosten (auch KG-Verwaltung) und Mietausfallwagnis
 - 3) Nebenkosten (Betriebs- und Heizkosten)
- Die Darlehenstilgung wird aufgrund der Sondertilgungsoption nicht in die Miete einkalkuliert, sondern erfolgt mit dem jährlichen (Pflicht-)Zukauf der KG-Anteile durch die Kommanditisten
- Die Miete für Haushalte kann jährlich sinken. Die Senkung kommt dadurch zustande, dass jeder Haushalt, der jährlich weitere KG-Anteile erwirbt und damit seine anteilige Darlehensrestschuld verringert, entsprechend niedrigere Kapitalkosten gutgeschrieben erhält.
- Wo alle Anteile erworben sind und damit der Wohnungswert erreicht wird, zahlt der Nutzer nur noch Umlagen und Nebenkosten.

Mieter: Anders als im alten Modell sind beim KG-Modell alle Haushalte Mieter ihrer Wohnungen, weil nun auch Dauerwohnrechtshaushalte ihre Wohnungen nicht über individuelle Kredite, sondern über die KG finanzieren. Das hat zur Folge, dass Zinszahlungen, die zuvor direkt an die Bank fließen, nun in die Miete einkalkuliert und von der KG an die Bank in gleicher Höhe wie zuvor abgeführt werden. Die Tilgungszahlungen sind zwar nicht mehr in die Miete einkalkuliert. Sie könnten aber optional wie bei einer 1%tigen Jahresanfangstilgung gestaltet in die Miete einkalkuliert werden. Es gibt ein Umwandlungsrecht für Haushalte, wenn alle Anteile erworben wurden.

Soweit Eigentümer und Mieter auseinander fallen ist es sinnvoll, die Wirtschaftlichkeitsberechnung für die beiden Haushaltsgruppen zu trennen. Das könnte für die Förderungsmöglichkeiten von Bedeutung sein, da die Transparenz des Modells und der Fördermittelverwendung sichergestellt ist. Eine getrennte Berechnung der Baukosten, wie sie im alten Modell für Mieter- und Wohnrechtshaushalte vorgenommen wird, kann auch im neuen Modell beibehalten werden. Für förderfähige Haushalte bedeutet das, dass die ihren Wohnungen zugerechneten Baukosten weiter bezuschusst und/oder mit Förderdarlehen finanziert werden können.

Zunächst werden die eingetragene Genossenschaft (eG) und die Kommanditgesellschaft (KG) gegründet. Künftige Mieter sind Genossen der eG und Kommanditisten der KG. Die eG selbst ist als Komplementär mit einer niedrigen Einlage an der KG beteiligt. Das Grundstück und das Haus befinden sich im Eigentum der KG. Hausverwaltung und Geschäftsführung müsste per Gesetz der Genossenschaft übergeben werden, könnte aber von der Stattdau oder einem anderen Dienstleister übernommen werden.

Sämtliche Anteile der KG werden von Anfang an über einen Treuhänder verwaltet, z.B. eine Bank, einen Notar oder aber eine Servicegesellschaft im Genossenschaftsbereich. Der Treuhänder sorgt für einen kontinuierlichen Verkauf der KG-Anteile an die Kommanditisten. Entweder über einen Auf- bzw. Abschlag beim Anteilsverkauf über den Servicevertrag mit der KG werden seine Kosten gedeckt.

Die Kommanditisten müssen wie im ursprünglichen Modell eine Ersteinlage von mindestens 250,- €/m² einzahlen. Der Erwerb weiterer Anteile erfolgt kontinuierlich, wird aber nur per Jahresende mietwirksam.

Ein Haushalt kann maximal so viele Anteile erwerben, bis sie 100% des Wertes seiner Wohnung entsprechen. Die Anteile sind unverzinslich wachsen jedoch im Marktwert mit dem Gesamtwert des Hauses.

2 Finanzielle Auswirkungen auf einen Mieterhaushalt (Beispielsrechnung)

Als Beispiel soll ein Haushalt dienen, der sich am Projekt beteiligt und eine 50,4-qm-Wohnung haben möchte. Er tritt in die Genossenschaft und in die KG als Kommanditist ein. Seine Ersteinlage beträgt 12.600 €. Die höhere Einlage wird bei der späteren Feststellung der individuellen Miete eine Rolle spielen.

Nachdem das Objekt fertig gestellt ist, schließt der Haushalt mit der KG einen Mietvertrag und zieht in die Wohnung ein. Seine Miete wird berechnet auf der Basis der für ihn anfallenden Kapitalkosten und Bewirtschaftungskosten (Instandhaltung, Verwaltung, Mietausfallwagnis). In Zahlen ausgedrückt sieht die Berechnung wie folgt aus:

1. Kapitalkosten

- a) Kalkulatorischer Wert der Wohnung (nach Abzug der Garagekosten):

$$2.982.245,71 \text{ €} \times (50,4 \text{ qm} / 1289,20 \text{ qm}) = 116.587,95 \text{ €}$$

- b) Kalkulatorischer anteiliger Kredit:

$$116.587 \text{ €} - 12.600 \text{ €} = 103.987 \text{ €}$$

- c) Kalkulatorische anteilige Kapitalkosten werden nun unter Anwendung des Zinssatzes des von der KG aufgenommenen Kredits berechnet. Bei Anwendung eines derzeit marktüblichen Zinssatzes betragen die Kapitalkosten:

$$103.978 \text{ €} \times 4,7 \% = 4.887,39 \text{ €} \text{ jährliche Anteilige Kapitalkosten}$$

Auf die Quadratmetermiete umgerechnet bedeutet das:

$$4.887,39 \text{ €} / 50,4 \text{ qm} / 12 \text{ Monate} = 8,08 \text{ €/qm/Monat}$$

Werden der KG Förderkredite mit den Zinssätzen gewährt, die im ursprünglichen Modell geplant sind, reduzieren sich die Kapitalkosten erheblich. Sie betragen:

$$103.978 \text{ €} \times 3,28 \% = 3410,48 \text{ €} \text{ pro Jahr}$$

Die Berechnung geht dabei von einem errechneten durchschnittlichen Zinssatz der Förderdarlehen von 3,28 % aus. Die Berechnung geht weiterhin davon aus, dass Förderdarlehen und Baukostenzuschuss nur den 22 Haushalten zugute kommen, die im ursprünglichen Modell förderberechtigt sind.

Umgerechnet auf die Monatsmiete bedeutet das:

$$3.410 \text{ €} / 50,4 \text{ qm} / 12 \text{ Monate} = 5,63 \text{ €/qm/Monat.}$$

2. Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten bestehen wie im Vormodell:

- a) Instandhaltungspauschale von 5 €/qm jährlich
- b) Verwaltungspauschale 220 € pro Wohneinheit jährlich
- c) Mietausfallwagnis 0,18 €/qm pro Monat

Für den Beispielhaushalt belaufen sich die Bewirtschaftungskosten insgesamt auf 580,86 € im Jahr, dementsprechend 0,96 €/qm pro Monat.

Die gesamte Quadratmetermiete für den Haushalt beträgt bei einem Kredit mit einem marktüblichen Zinssatz $8,08 \text{ €} + 0,96 \text{ €} = 9,14 \text{ €/qm}$.

Die Förderdarlehen spielen hier eine wichtige Rolle, weil Denn die Quadratmetermiete hier erheblich geringer ist.

$$5,63 \text{ €} + 0,96 \text{ €} = 6,59 \text{ €/qm.}$$

Werden die Abschreibungen in Höhe von 1% der Baukosten angesetzt und in die Miete einkalkuliert, bedeutet dies eine Steigerung der Miete um:

23755 € / 1289 qm / 12 Monate = 1,54 €/qm/Monat

Abschreibungsbetrag/ Gesamtwohnfläche/ Zeit

Die gesamte Quadratmetermiete beläuft sich also auf:

6,59 € + 1,54 € = 8,13 €/qm

Sie bleibt dabei unter der in den Förderprogrammen erforderlichen Höchstgrenze von 9 €/qm.

Für die Weiterentwicklung ist im Modell ein Zukauf der KG-Anteile durch die Kommanditisten vorgesehen. Angenommen der Beispiels-haushalt kauft in jedem Jahr KG-Anteile im Wert von 1.000 € hinzu. Diese Summe senkt seine kalkulatorischen Restschuld und kalkulatorischen Kapitalkosten, was eine Mietreduzierung zur Folge hat. Jedes Jahr bekommt der Haushalt einen Kontoauszug, wo Informationen über seine KG-Anteile enthalten sind.

In einem Kontoauszug in 5 Jahren würde also Folgendes stehen:

Kontoauszug für Haushalt 1 für das Jahr 2013	
Sie haben am Gründungstag folgendes Kapital eingebracht: Dieser Betrag wurde als Ihr Haftungskapital in das Handelsregister eingetragen	12.600 €
Bis heute haben Sie weitere KG-Anteile im Gesamtwert von erworben	5.000 €
Der Nominalwert Ihrer Anteile beträgt somit: Es entspricht einem Eigenanteil an Ihrer Wohnung von:	17.600 € 15%
Der geschätzte Marktwert Ihrer Wohnung beträgt:	121.312 €
Der geschätzte Marktwert Ihrer KG-Anteile beträgt:	18.315 €

Aus dem Auszug ist ersichtlich, wie viel der Haushalt insgesamt in die KG bereits eingezahlt hat. Für jeden Kommanditisten wird ein solches privates Konto geführt. Für die Schätzung des Marktwerts der KG-Anteile ist die Wertsteigerung des Hauses die Basis, die anhand aktueller Studien ermittelt werden kann.

Im 6. Jahr muss der Haushalt eine niedrigere Miete zahlen. Die Mietbestandteile Bewirtschaftungskosten und ggfs. Mindesttilgung bleiben unverändert. Es ändern sich nur die Kapitalkosten. Sie berechnen sich unter Anwendung des entsprechenden Zinssatzes auf die kalkulatorische Restschuld des Kredits:

- 1) Bei einem marktüblichen Zinssatz von 4,7 % betragen die Kapitalkosten:

$$(103.978 \text{ €} - 5.000 \text{ €}) \times 4,7 \% = 4.651,97 \text{ €} \text{ jährliche Anteilige Kapitalkosten}$$

Auf die Quadratmetermiete umgerechnet bedeutet das:

$$4.651,97 \text{ €} / 50,4 \text{ qm} / 12 \text{ Monate} = 7,69 \text{ €/qm/Monat}$$

im Vergleich zu 8,08 € am Anfang

- 2) Bei einem Förderzinssatz von durchschnittlich 3,28 % betragen die Kapitalkosten nach 5 Jahren:

$$(103.978 \text{ €} - 5.000 \text{ €}) \times 3,28 \% = 3246,48 \text{ € jährliche Anteilige Kapitalkosten}$$

oder die Quadratmetermiete umgerechnet:

$$3246,48 \text{ €} / 50,4 \text{ qm} / 12 \text{ Monate} = 5,37 \text{ €/qm/Monat}$$

(zum Vergleich: es waren anfänglich 5,63 €)

Die Tabelle zeichnet eine mögliche Miethöheentwicklung für den Beispielhaushalt bei einem jährlichen Zukauf der KG-Anteile im Wert von 1.000 €:

Jahre	KG-Anteile im Besitz	Kalkulatorische Kapitalkosten pro Quadratmetermiete		Gesamtmiete bei 3,8 % Inkl. 1% AfA
		bei 4,7 %	bei 3,28 %	
1	12.600 €	8,08 €	5,63 €	8,13 €
6	17.600 €	7,69 €	5,37 €	7,86 €
11	22.600 €	7,30 €	5,06 €	7,59 €
16	27.600 €	6,91 €	4,83 €	7,26 €
21	32.600 €	6,53 €	4,55 €	7,05 €

E Fragen und Antworten zum Modell

In verschiedenen Diskussionen mit Vertretern von Wohnungsgenossenschaften, Förderbanken, Dachgenossenschaften, Steuerberatern, Anlageexperten und Vertretern der Förderbehörden wurden eine Reihe von Bedenken erörtert, die hier nicht ausgeräumt aber angesprochen werden können.

1 Bleibt das Haus in der Hand der Nutzer?

Das Modell erlaubt die Beteiligung von externen Investoren sowie der Nutzer. Anders als bei üblichen geschlossenen Immobilienfonds ist nicht daran gedacht, den Fonds als Publikumsfonds aufzulegen. Dies bedeutet, dass über den Gesellschaftsvertrag und die Geschäftsführung kontrollierbar bleibt, wer Anteilseigner ist. Da zudem Publikumsfonds mit erheblichen Kosten durch Prospektspflicht und Vertriebskosten (bis zu 15%) belastet sind und die Rechtsprechung hier auch relativ strenge Haftungsmaßstäbe anlegt, ist daran gedacht, nur wenige institutionelle Investoren zuzulassen, die hier als Fördervereine, Staat, Stiftungen oder Unternehmen ein Bauvorhaben weitgehend uneigennützig unterstützen wollen. Hier greifen die Vorschriften der

Publikums KG nicht ein. Diese Investoren werden vor Bezug bereits feststehen und mit den Zielen der Genossenschaft übereinstimmen.

Auch unter den Bewohnern kann es keine heimliche Übernahme des Hauses durch einen Bewohner geben. Weil der Erwerb der KG-Anteile auf die Kosten einer Wohnung für die Bewohner begrenzt ist und die **Entscheidungen** über die KG die **Genossenschaft** trifft, in der jeder Bewohner eine Stimme hat, ist eine schleichende Herausbildung von „Eigentümern“, die über die anderen Mieter bestimmen, ausgeschlossen.

2 Werden die Bewohner durch Einzahlungspflichten überfordert?

Das Modell soll einzelnen Bewohnern eine Möglichkeit bieten, flexibel Anteile zu erwerben und das angesparte Eigenkapital fungibel zu machen. Mit Ausnahme der evtl. notwendigen Anfangszeichnung von Eigenkapital, die auch noch differenziert werden kann, wird später kein Bewohner gezwungen, festgelegte KG-Anteile zu erwerben. Der **Erwerb erfolgt** jedes Jahr nach den Möglichkeiten der Haushalte. Damit wird gerade Schwellenhaushalten nicht aufgebürdet, konstante hohe Rückzahlungen zu leisten, die gerade in Krisenzeiten prekär sind. Gleichwohl werden die gewährten Kredite getilgt, weil davon auszugehen ist, dass insgesamt dadurch eine dem Üblichen entsprechende Tilgung erfolgt, dass einige durch Mehrkauf von Anteilen den Minderkauf anderer kompensieren. Eine Art finanzielle Solidarität wird hier durch den Eigennutz derjenigen herbeigeführt, die ihre Miete senken und mehr Eigentum erwerben wollen.

Das Modell wird dadurch für Schwellenhaushalte und Haushalte mit stark schwankendem Einkommen interessant, weil es neben der Flexibilität in der Tilgung auch die Eigenkapitalanforderungen für einzelne Haushalte herabsetzt, weil der Mangel des einen durch das Plus des anderen kompensiert wird. Es hat also ebenso solidarische Elemente wie die Genossenschaft. Außerdem verschulden sich die Bewohner nicht selber, es sei denn, sie entscheiden sich dafür, Wohnanteile ihrerseits auf Kredit zu kaufen, was ohnehin nur möglich sein wird, wenn sie ausreichende persönliche Sicherheiten aufbringen, da eine Sicherung über das Grundstück nicht möglich ist.

3 Übernehmen die Bewohner gesellschaftsrechtliche Risiken?

Zunächst ist jede persönliche Haftung für die Schulden der KG durch die Bewohner ausgeschlossen. Die Bewohner werden zivilrechtlich nicht Wohnungseigentümer, sondern bleiben Mieter. Ihr **investiertes Kapital bleibt in einer Personengesellschaft** in Form einer KG, die jedoch keine persönlich haftenden hat. Die eG ist in der KG die einzig persönlich haftende Instanz. Die Kommanditisten sind gesetzlich von der Haftung ausgeschlossen. Im Gesellschaftsvertrag wird auch bestimmt, dass sie keine Nachschusspflichten haben. Als Mitglieder der Genossenschaft sind die Bewohner als Genossen gem. §2

GenG ebenfalls von jeder Haftung ausgeschlossen, weil die eingetragene Genossenschaft eine juristische Person ist. Diese haftungslose Form von Personengesellschaften ist von der Rechtsprechung seit langem für die GmbH & Co, KG anerkannt worden.

Allerdings kann eine solche KG insolvent werden. wodurch die Bewohner bei ihren Anteilen auf den Erlös bei Verkauf des Grundstücks nach Begleichung der Schulden begrenzt würden. Sie gehen damit das gleiche Risiko wie in einer Genossenschaft ein.

Dafür handelt es sich aber um eine flexible Anlage, die die alle Anlagen auf dem Kapitalmarkt **Risiken** einschließt, denen entsprechende Vorteile gegenüberstehen.

Zunächst sind die Risiken etwa der Vernichtung des Hauses mit Versicherungen abgedeckt. Auch Baufehler dürften hier eher kompensierbar sein als bei einem Einzelhaus, weil in dieser Größenordnung professionelle Bauaufsicht besteht. Allerdings kann nach einer Anzahl von Jahren, wobei man von 20 bis 25 Jahren ausgeht, eine **Totalrenovierung** notwendig werden. Deren Kosten führen aber nur dann zur Insolvenz, wenn dafür nicht vorgesorgt wurde, im Renovierungsfall der Kredit noch nicht so weit getilgt ist, dass durch Neukreditaufnahme das Objekt wiederhergestellt werden kann und auch durch Verkauf zusätzlicher Anteile und Erhöhung des Kapitals die Summe aufgebracht werden kann. Die KG muss daher für diese Fälle genauso vorsorgen wie jeder Eigentümer und auch eine Genossenschaft.

Auch ein längerer **Leerstand**, Betrug oder Misswirtschaft könnten zum Konkurs führen. Hierfür hat diese Form jedoch eine Reihe zusätzlicher Sicherheiten in der Konstruktion, die Hauserwerber sonst etwa bei Wohnungsunternehmen vor Übergabe nicht zur Verfügung stehen. So gehört die Genossenschaft zum Prüfverband und wird insoweit überwacht. Ferner haben die Mieter als Genossen die Möglichkeit, die Geschäftsführung zusätzlich zu überwachen. Betrug etwa durch Vereinbarung von bilanziell wirksamen Scheinmieten ist in der Anlage schwierig, weil die Mieter selber im Objekt wohnen. Gegenüber der sonst beim Gruppenbau üblichen Form einer BGB-Gesellschaft sind die Risiken nicht nur dadurch, dass sie sich auf die Anteile begrenzen und keine Schulden vorliegen, eingeschränkt sondern auch durch die höhere Transparenz.

Im übrigen ist die Konkurswahrscheinlichkeit der KG zudem sehr gering. Da das Vermögen der Gesellschaft allein aus einem **Grundstück** besteht, gibt es eine relativ wertbeständige Sicherheit, in die die Anleger investiert haben. Zudem dienen die Eigenkapitalanteile den Gläubigern als Wertpuffer. Werden die Kredite nicht mehr bedient, so hat die Bank zumeist ein ausreichend werthaltiges Grundstück. Zudem hat sie mit einem relevanten Personenkreis zu tun, der ein Eigeninteresse an der Aufrechterhaltung der Liquidität hat. In diesem Fall könnten z.B. KG Anteile zugekauft und die Eigenkapitalbasis wieder gestärkt werden. Es könnte auch einvernehmlich die Miete erhöht werden. Der übliche Gegensatz zwischen Mietern und Eigentümern

bei Wohnimmobilien besteht hier nicht. Er ist in die einzelnen Personen verlagert, so dass eine konstruktive Bewältigung von Problemen erheblich wahrscheinlicher ist als etwa bei Wohnungsgesellschaften oder bei Wohneigentümergeinschaften, wo Fremdvermieter und Eigennutzer sich häufig gegenseitig blockieren.

4 Ist man an seine Wohnung gekettet?

Es besteht das Risiko, dass man seine **KG-Anteile nicht verkaufen kann**, weil man keinen Käufer findet oder einen geringeren Preis erzielt, als ursprünglich angenommen. Dieses Risiko hat jeder Käufer einer Eigentumswohnung auf dem Immobilienmarkt oder eines Wertpapiers. Im vorliegenden Fall besteht die Besonderheit, dass für einen relativ geringen Anteil an der KG der ausziehende Mieter eine vollständige Wohnung anbieten kann und damit praktisch als Makler fungiert, wenn auch die endgültige Entscheidung über den Mietvertrag bei der KG bleiben muss. Schließlich gibt es auch die Chance, dass der reduktions- oder auszugswillige Mieter seine Anteile an andere Mieter verkauft. Die Risiken sind im Verhältnis zu einem Käufer einer Eigentumswohnung somit begrenzt. Das Darlehen hat die KG aufgenommen und die Bewohner haften nur mit dem eingezahlten ohne sich persönlich zu verschulden.

Auszug aus der Wohnung und **Verkauf der KG-Anteile** sind grundsätzlich jederzeit möglich.

5 Gibt es Mieterschutz in dem Modell?

Die Mieter haben in dem Modell denselben Mieterschutz wie ihn die Mieter einer genossenschaftlichen Wohnung haben.

Allerdings geht das bestehende rechtliche System überall von einer Alternativität zwischen Miete und Eigentum aus, bei dem ein gewisser Gegensatz zwischen Eigentümer und Mieter im Mietrecht vorausgesetzt wird. Auch das Wohneigentumsgesetz geht von solchen Divergenzen aus und integriert die Mieter daher nicht in die Hausverwaltung.

Diese Rechtslage behindert das Modell in gewisser Weise, weil sie von solchen Konstellationen einer Rollenpluralität nicht ausgehen. So lässt sich zwar die Miete nach dem Mietrecht jederzeit senken, nicht jedoch erhöhen, was bei einer Koppelung an das Eigenkapital an sich vernünftig wäre. Wirtschaftlich ist es sinnvoll, dass ein Mieter, dem die Wohnung zu 50% faktisch gehört, praktisch insoweit auch sein eigener Eigentümer und Vermieter wird. Das Recht nimmt darauf keine Rücksicht. Es gibt theoretisch auch dem Kündigungsschutz, der in einem Haus gemietet hat, dass einer GmbH gehört, bei der er selber Alleingesellschafter ist. Im Konkursfall könnte daher der Mieterschutz, der bekanntlich konkursfest ist, die Interessen der Kommanditisten beeinträchtigen, weil sich ein vermietetes Objekt evtl. schlechter verkauft. Immerhin aber kann man hier von einer rationalen Diskussion ausgehen, bei dem es keinen klaren Gegensatz zwischen Mietern und Eigentümern gibt. Das Problem hat das Modell im übrigen mit der

Genossenschaft oder gar einer BGB Gesellschaft und erst recht mit einer vermieteten Eigentumswohnung gemeinsam. Es tritt hier eher weniger als stärker auf.

Besondere Vorkehrungen sind allerdings bzgl. der **Höhe der Miete** zu treffen. Die ist in dem Modell an die Anzahl der erworbenen KG-Anteile gebunden, was im Mietvertrag festgelegt ist. Für den Normalfall eines stetigen Zukaufs von Anteilen ergeben sich dabei keine Probleme, weil die Miete ohne weiteres gesenkt werden kann. Umgekehrt ist dagegen eine Mieterhöhung an die Vorschriften des Miethöhengesetzes gekoppelt und damit nur bedingt anpassbar. Immerhin lässt sie die Umlegung laufender Kosten ebenso zu wie eine marktorientierte Mietsteigerung, die z.B. sich verändernde Fremdmittelkosten auffangen kann.

Es können aber auch plötzliche Steigerungen eintreten, wenn zum Beispiel bei einer Prolongation die Zinsen für das Darlehen und damit die Kosten steigen, die durch die Mieteinnahmen erwirtschaftet werden müssen. Auch kann durch notwendige nicht vorhersehbare Instandhaltungsmaßnahmen eine Erhöhung der Mieteinnahmen notwendig werden. Dies ist aber mietrechtlich nicht möglich. Zudem haben die Mieter über die Genossenschaft als Komplementär den Wirtschaftsplan der KG zu bestimmen. Jede Person hat dort eine Stimme. Damit ist ausgeschlossen, dass die Bewohner mit vielen KG-Anteilen die anderen Bewohner überstimmen können.

Um eine gewisse Flexibilisierung zu ermöglichen und auch u.U. den Mietern bei Liquiditätsengpässen eine Rückgabe der Anteile gegen weitere Finanzierung durch die KG zu ermöglichen, sollte die Anrechnung auf die Miete im Verfahren einer Aufrechnung und nicht als vereinbarte verminderte Miete erfolgen. Eine solche Aufrechnungskonstruktion würde steuerrechtlich keine andere Wirkung haben als eine automatische Mietminderung. Eigentum und Miete blieben damit rechtlich getrennt trotz wirtschaftlicher Einheit im Budget des Mieters.

6 Kann ich mein wirtschaftliches Eigentum auch eigentumsähnlich genießen?

Im Gesellschaftsvertrag ebenso wie im Mietvertrag können Rechte der Nutzer an der Wohnung nach dem Umfang der erworbenen Anteile gestaffelt gewährt werden. Grundsätzlich ist jeder Mieter vor einer Eigenbedarfskündigung geschützt. Es bleibt eine betriebswirtschaftliche Kündigungsmöglichkeit, auf die jedoch die KG weitgehend verzichten kann.

Hierfür kann im Gesellschaftsvertrag verankert werden, dass ein Nutzer ab einer bestimmten Höhe von KG-Anteilen einen Anspruch bekommt, ein Dauerwohnrecht für seine Wohnung zu erwerben, oder das Recht, die Wohnung als Eigentumswohnung zu kaufen,. Ist an Eigentumserwerb gedacht, so sollte die Teilungsfähigkeit und die Teilungserklärung von Anfang an eine Umwandlung vorsehen.

Hier ist allerdings Rücksicht auf die Fördermöglichkeiten zu nehmen, die dies u.U. ausschließen können.

Im übrigen hat der Nutzer die wirtschaftliche Verfügung über seine Anteile. Innerhalb ihrer Zweckbestimmung können sie wieder verkauft werden. Umgekehrt wird sich jede Werterhöhung der Wohnung auf den Gesamtwert der Anlage auswirken und den Marktwert der eigenen Anteile erhöhen. Das Gleiche gilt für Kosteneinsparungen.

7 Ist eine eingetragene Genossenschaft geeignet?

Eine eG ist sicherlich keine sehr einfache juristische Form, um ein solches Modell zu verwirklichen. Ihre Prüfung kostet Geld und sie muss eine Reihe von aufwendigen Verfahren einhalten. Eine GmbH wäre mit erheblich weniger Aufwand zu gründen. Über die Vorteile einer Genossenschaft ist bereits unter Buchstabe A einleitend einiges gesagt worden. Sie hat hohes Vertrauen, hat eine demokratische Struktur, in der nicht die Kapitalteile sondern die Menschen zählen, ist gesetzlich überwacht, hat einen guten Ruf in der Bevölkerung und erlaubt eine Haftungsbegrenzung bei geringer Kapitaleinzahlung.

Das Hauptargument für eine Genossenschaft liegt aber in der Verankerung der Genossenschaften im Bereich des Wohnungsbaus für Menschen, die kein Eigenheim sich leisten wollen oder können. Im Genossenschaftsbereich bestehen daher erhebliche Erfahrungen und gute Institutionen, wie Prüfverbände und Dachgenossenschaften, Serviceeinrichtungen und Abteilungen in Ministerien, die sich in diesem Bereich sehr gut auskennen und nicht neu erfunden werden müssen.

Daher löst sich die Komplexität einer eG für Außenstehende für die Betreiber ohne weiteres auf, da für sie die Gründung und Aufrechterhaltung einer Genossenschaft in diesem Bereich kein Problem darstellt sondern zur Routine gehört. Hier dürfte eher die GmbH oder eine AG Probleme bereiten.

Deshalb könnte auch ein wesentlicher Faktor für eine professionelle Gestaltung des Modells die Hilfe von Einrichtungen des genossenschaftlichen Wohnungsbaus sein, die die Verwaltung des Objektes sowie der Genossenschaft übernehmen, beraten oder begleiten. So könnte z.B. die Stattbau in einem Pilotprojekt ein solches Modell initiieren und zugleich als durch Vertrag bestellter Geschäftsführer für die KG fungieren und damit das nötige Know How vorhalten, damit die Mitglieder, die zugleich Mieter und Kommanditisten sind, nicht die rechtliche Konstruktion verstehen müssen sondern sich als solidarisch verbundene Eigner eines Hauses fühlen können, denen bereits einige Quadratmeter ihrer Wohnung gehört. Der Gesellschaftsvertrag kann im übrigen bindend die Übertragung des Servicing an eine solche etablierte und erfahrene Einheit vorsehen, so dass die Gefahr einer Miswirtschaft durch Unerfahrenheit eingedämmt ist.

8 Werden die Banken solche Modelle zu üblichen Konditionen finanzieren?

Im Verhältnis zu einer **gebündelten Gruppenfinanzierung**, wie sie sonst bei Baugruppen üblich ist, wurde das Modell in seiner ursprünglichen Form in einem eineinhalbjährigen Projekt zusammen mit der DG Hyp in Hamburg auf seine Tauglichkeit getestet. Sowohl die Bank als auch das iff kamen dabei zu dem Ergebnis, dass mit dieser Form der Finanzierung erhebliche Kostensenkungen gegenüber einer üblichen Finanzierung von Mitgliedern einer zum gemeinsamen Wohnen entschlossenen Gruppe erzielt werden können. Allerdings schien es zum damaligen Zeitpunkt ausgeschlossen, dass für die einzelnen Nutzer eine Eigenheimzulage erreichbar sei, da das inzwischen außer Kraft getretene Eigenheimzulagegesetz nur das zivilrechtliche Eigentum sowie die Genossenschaftseinlagen für förderungswürdig ansah. Das hätte bedeutet, dass Interessenten auf die Eigenheimzulage hätten verzichten müssen. Das iff und die Bank kamen damit zu dem Schluss, dass das damalige Nutzerfondsmodell so lange keine Chance auf dem Markt habe, wie die Eigenheimzulage die Marktbedingungen verfälscht. Mit dem Wegfall dieser Zulage ist diese Bedingung entfallen.

Im Vergleich zu gebündelten Einzelfinanzierungen ist das Modell für Banken außerordentlich interessant. Sie kann einen großen Kredit vergeben, die Risiken beherrschen, das Servicing reduzieren, weil sie professionelle Ansprechpartner hat, langfristig planen und erhält durch den kollektiven Ansatz mehr Eigenkapital bei den Kreditnehmern als wie sie bei Einzelfinanzierungen erhalten würde. Durch das gemeinsame Bauen werden auch Risiken wie Baukostensteigerung, Baufehler, Bauverzögerung oder auch die Insolvenz von Bauunternehmen etc. erheblich reduziert, die die Sicherheit der Bank und die Stabilität der Finanzierung gefährden. Individuelle Insolvenzen und Zahlungsprobleme der Kreditnehmer werden in der KG kollektiv aufgefangen und betreffen nicht die Bank unmittelbar.

Im Verhältnis zu einer Finanzierung durch eine übliche **Wohnungsbaugenossenschaft** treten allerdings einige zusätzliche Probleme auf, die sich insgesamt als lösbar erweisen.

Die bestehenden Formen der Kredite sehen eine kontinuierliche jährliche Tilgungsrate von 1 bis 1,5% vom Anfangskapital vor, die entsprechend der Tilgung progressiv wirkt und eine errechenbare vollständige Rückzahlung des Kredites vorsieht. Auch im vorliegenden Modell kann in die Miete eine Tilgung eingerechnet werden. Die eigentliche zusätzliche Tilgung soll allerdings aus dem Zukauf von Kommanditistenanteilen erfolgen. Das wirft zwei zusätzliche Probleme auf.

Zwar wird man die Kommanditisteneinzahlungen nicht jeweils sofort sondern am Ende des Jahres zur Kreditrückzahlung verwenden und damit eine zeitliche Kontinuität der Tilgung ermöglichen. Gleichwohl

werden sie in ihrer Höhe schwanken und damit den Charakter von Sondertilgungsmöglichkeiten erhalten.

Solche Sondertilgungsmöglichkeiten können vereinbart werden und sind auch in der Praxis üblich. Sie sehen einen bestimmten jährlichen Höchstsatz vor, der aber nicht erreicht werden muss. Soll die ordentliche Tilgung ganz über solche Sondertilgungen erfolgen, dann müsste auch eine jährliche Mindesttilgung vereinbart werden.

In solchen Konstruktionen sind aber Zinsaufschläge (bei fehlender Tilgung) oder Vorfälligkeitsentschädigungen (bei Sondertilgungen) üblich, die sich bei Verzicht als Zinserhöhung auswirken. Solche erhöhten Zinsen könnten damit das Modell belasten.

Allerdings sind hier Partner des Modells öffentlich-rechtliche Förderbanken, deren Ziel nicht die Gewinnerzielung sondern die Ermöglichung solcher Projekte dient. Ihre Zinssätze stehen weitgehend fest. In den Vorgesprächen war deutlich, dass innerhalb von Förderdarlehen dieses Modell kaum zusätzlich gegenüber einer Genossenschaft belastet werden müsste. Lediglich die Förderdefinitionen müssen u.U. angepasst werden.

Auf dem freien Markt würde man dagegen versuchen, die Kredite als variable Kredite mit Zinscaps einzukaufen, wodurch die Probleme der Sondertilgung durch das jederzeitige Kündigungsrecht gelöst wären. Hier kann nur festgestellt werden, dass solche Kredite technisch möglich sind und die Konditionen Verhandlungssache sind bzw. sich aus den Förderbedingungen ergeben.

9 Ist das Modell nicht zu kompliziert?

Die Gesamtkonstruktion aus Genossenschaft und Kommanditgesellschaft sowie dem Vermieter-Mieterverhältnis zwischen Nutzern und KG wird für den Laien kaum durchschaubar sein. Zunächst muss die Gesamtkonstruktion juristisch zu einer Einheit zusammengefasst werden, damit der wirtschaftliche Effekt, ein insoweit mietfreies prozentuales Eigentum an der selbst genutzten im übrigen aber gemieteten Wohnung eintreten kann. Dies führt einerseits zu einer vertragsrechtlichen Komplexität, zum andern zu einer Reihe steuerrechtlicher Elemente. Beide Probleme sind jedoch aus Nutzerperspektive kein Problem, wenn erst einmal die vertraglichen Konstruktionen standardisiert feststehen und dann letztlich derselbe Effekt eintritt wie in einem Bauherrenmodell: der Erwerber erwirbt eine Wohnung und spart Steuern. Das kann er verstehen. Im übrigen ist es Aufgabe der Spezialisten, diese Konstruktion so zu gestalten, dass ihr Effekt auch eintreten kann. Es kommt also darauf an, dass die Ausgangskonstruktion korrekt ist. Sie zu vermitteln, ist einfach.

Wirtschaftlich gesehen braucht sich der Nutzer nur ein Beispiel aus einer Sachgesamtheit vorzustellen. Braucht ein Haushalt z.B. fünf Fahrräder, hat aber noch nicht das ganze Geld, um sie jetzt zu kaufen, dann würde er zuerst ein Fahrrad kaufen und die restlichen vier mieten und mit dem Vermieter ausmachen, dass sie jeweils einweite-

res davon dazukaufen werden, wenn sie hierfür ausreichend Geld gespart haben. Dies wird jeder als vernünftig ansehen, weil es für den Endnutzer⁵⁴ in vielerlei Hinsicht besser ist, die Sache zu kaufen als sie nur zu mieten. Auf die Wohnung bezogen heißt dies:

- Ich ziehe in eine Wohnung ein, die zu einem Haus, einer Wohnanlage oder einer Mehrheit von Häusern gehört, die von einer Gruppe, der ich angehöre, gemeinsam erbaut oder gekauft wurde. Die Kosten für Kredite und Instandhaltung sowie Nebenkosten trage ich in der Form von Mietzahlungen in den gemeinsamen Topf. (Genossenschaftsidee)
- Ich kaufe mir vom Vermieter sukzessive wie ein Aktionär bei einer Gesellschaft Anteile an der Wohnung. Aus der Nutzerperspektive sind es einige nicht konkret zugeordnete „Quadratmeter“ meiner Wohnung.⁵⁵ (Kapital- und Eigentumsidee einer KG)
- Ich miete den Teil, der mir nicht „gehört“, dazu und versuche immer mehr von meiner Wohnung zu „kaufen“.

Diese Sicht von Teilnutzern spiegelt sich im Recht allerdings nicht ausreichend wieder. Hier gilt beim Eigentum an Sachen der Grundsatz „ein Gegenstand, ein Recht“ (vgl. § 93 BGB)⁵⁶ und damit eine Alternativität zwischen Miete und Eigentum. Das seine Gründe im Sachenrecht, bei dem nach dem Willen des historischen Gesetzgebers im 19. Jahrhundert eindeutige Verhältnisse herrschen sollten. Dieser Publizitätsgrundsatz, der nicht nur das eindeutige Eigentum sondern auch noch Grundbücher und Handelsregister vorschreibt, hat auch heute noch einen gewissen Sinn, weil er den Geschäftsverkehr vor Betrug und Unklarheit schützt und Streitigkeiten vermeiden hilft. Andererseits ist er auch teilweise überholt, weil die Praxis längst unter dem Stichwort der „Verdinglichung obligatorischer Rechte“ eine

⁵⁴ Etwas anderes gilt bei erwerbswirtschaftlicher Nutzung, bei der die exklusive Nutzung von Gegenständen, die das Eigentum verschafft, eher als Hindernis der Kapitalverwertung angesehen wird. Hier hat das Mieten erhebliche Vorteile, weil es die Kapitalnutzung auf das für den erwerbswirtschaftlichen Prozess unbedingt Notwendige beschränkt. Im Modell des sell out – lease back verwandelt der Eigentümer seine Sache in eine von ihm gemietete Sache. Zur Gesamttenenz vgl. Rifkin, J. The Age of Access - How the Shift from Ownership to Access Is Transforming Capitalism, Putnam 2000 (Der Titel der Hardcoverausgabe ist insoweit zutreffender als der bekanntere Titel der Taschenbuchausgabe: The Age of Access - The New Culture of Hypercapitalism, Where all of Life is a Paid-For Experience)

⁵⁵ Das BGB kennt das Miteigentum nach Bruchteilen (§1008, 1011 BGB) und somit die Konstruktion des shared homeownership

⁵⁶ Auch das BGB kennt das Miteigentum. Es ist aber für diese Zwecke unbrauchbar, weil es die Handlungsfähigkeit des einzelnen extrem beschränkt und mehrere Eigentümer voneinander abhängig macht, auch wenn sie unterschiedliche Interessen haben. Dies gilt für das Miteigentum (vgl. §§ 1010, 1011 BGB Grundbuchpflicht und Gesamtverfügung) ebenso wie auch für das Gemeinschaftseigentum nach dem Wohneigentumsgesetz, das in den §§20 ff WEG gem. §10 Abs.1 WEG auf die vom Gesellschaftsrecht überholte Idee der bürgerlich-rechtlichen Gemeinschaft i.S. der §§741 ff BGB zurückgreift. In der Wirtschaft hat sich zum einen mit dem Sicherungseigentum und dem Anwartschaftsrecht eine Aufspaltung in zwei Eigentumsarten ebenso durchgesetzt wie die Nutzung des Gesellschaftsrechts zur Überwindung der Verwertungshindernisse einer Gemeinschaft.

Art „Vertragseigentum“ kennt, das die Nutzung der Sachen erheblich interessengerechter zulässt. Allerdings erfordert diese Anpassung des Eigentums an die modernen Bedürfnisse im Wohnungsmarkt den nachfolgend skizzierten Umweg über das Gesellschaftsrecht, der für den Laien kompliziert erscheint.

Die Komplexität der Vertragskonstruktion lässt sich jedoch nicht vermeiden. Sie sollte aber nicht abschrecken, da die drei oben wiedergegebenen Grundsätze den Nutzern einfach vermittelt werden können und der Rest etwas für Spezialisten ist, die die Verträge einmal korrekt abfassen und auf Grund der langen Erfahrung der Praxis mit dieser Form des gesellschaftsrechtlichen Eigentums ein Recht standardisiertes System anbieten können, bei dem der Nutzer selber nur die Ergebnisse in Form einfacher Heuristiken zu wissen braucht.

Auch die steuerrechtlichen Probleme lösen sich aus Sicht der Nutzer auf. Die Zwitterstellung zwischen Mieter, Gesellschafter, Genosse führt zunächst steuerrechtlich dazu, dass verschiedene Steuerschuldner entstehen. Allerdings vereinfacht sich das Bild, wenn man die rein formalen steuerrechtlichen Abläufe auf ihren materiellen Inhalt hin untersucht.

Die Genossenschaft muss zwar eine Körperschaftssteuererklärung abgeben. Diese enthält aber mangels Umsätzen in der Genossenschaft praktisch kaum Erklärungen und ist damit standardisiert und einfach. Die KG wird als Personengesellschaft bei den Gesellschaftern besteuert. Da die Nutzer keine Gewinne ausgeschüttet erhalten, müssen sie zwar den entsprechenden Bogen einer Einkommenssteuererklärung ausfüllen. Ihnen kann dabei aber leicht standardisiert geholfen werden, weil dort ebenfalls nichts vermerkt sein wird, da weder Gewinne der KG noch Verluste bei ihnen als Selbstnutzern geltend zu machen sind. Die KG dürfte auch von der Gewerbesteuer befreit sein, da sie nicht erwerbswirtschaftlich tätig ist und auch keine Mehrwertsteuer berechnen muss. Das Steuerrecht, das im Gegensatz zum Zivilrecht sich an den konkreten wirtschaftlichen Abläufen orientiert und entsprechend angepasst wird, bestätigt damit die These, dass die Konstruktion letztlich einfach ist, weil die komplexen Rechtsmaterien nur formal einschlägig sind.

F Weiteres Vorgehen

In dem vorliegenden begrenzten Gutachten konnten nur zwei Fragen geklärt werden: 1. Wie funktioniert das Modell und worauf kann es antworten? 2. Wäre das Modell an einem praktischen Beispiel aus dem genossenschaftlichen Wohnungsbau realisierbar?

Das Modell ist keine Utopie. Es greift, wie gezeigt werden sollte, auf etablierte Elemente zurück, die jede für sich ihren Praxistest bestanden haben.

Dazu gehört die Tendenz des genossenschaftlichen Wohnungsbaus sich mit Baugruppen zu befassen, die einen Zugang zu eigentums-

gleichen Rechten suchen. Hierzu wurden eigentumsähnliche Rechte wie das Dauerwohnrecht ebenso entwickelt wie eine Beteiligung der Genossen am Eigenkapital.

Formen des shared homeownership hat das iff schon vor 15 Jahren in den USA und England studiert und übertragen. Inzwischen ist dieses Prinzip insgesamt diskutiert worden.

Das Prinzip von Nutzerfonds als Kombination aus Miete und Immobilienfonds ist mit dem sog. Hamburger Modell auch inzwischen seit Jahren etabliert. Auch die eG & Co. KG als gesellschaftsrechtliche Form funktioniert bereits in der Praxis.

Gleichwohl fehlen noch entscheidende Elemente:

- Die verschiedenen vertraglichen Gestaltungen für die Konstruktion
- die konkrete steuerrechtliche Abklärung dessen, was die Initiatoren zu leisten haben,
- die konkreten Finanzierungszusagen über Art und Kosten der Kredite,
- die Erstellung von Prospekten und Informationsmaterialien für die Nutzer sowie interessierte Dritte.

Diese Fragen können jedoch nicht mehr abstrakt gelöst werden. Die Gestaltungen hängen davon ab, welche Größe das Objekt hat, wie viel Kapital die Interessenten mitbringen, welche Genossenschaft hier sich engagieren will oder ob eine neue gegründet werden soll, welche Mieter infrage kommen, ob gemeinschaftsorientierte finanzstärkere Baugruppen oder von Förderung abhängige Schwellenhaushalte bzw. eine Mixtur aus beiden angedacht ist. Ganz entscheidend ist auch die Frage, welche Rolle die Förderbanken spielen bzw. inwieweit der private Kreditmarkt ohne diesen Rückhalt in Anspruch genommen werden muss.

Für die konkrete Ausgestaltung empfiehlt es sich dabei Cluster zu bilden und dabei zunächst für drei Idealtypen, für die in der Praxis ein besonderer Bedarf signalisiert wird, zu entwickeln.

- **Typ 1: Privatisierung öffentlicher Wohnungen:** Die öffentliche Hand oder ehemalige gemeinnützige Wohnungsunternehmen möchten Teile ihres Bestands privatisieren und dabei die Mieter als Bewohner für die Privatisierung gewinnen oder zumindest dort belassen. Die Mieter sind entweder Schwellenhaushalte oder Personen mit noch geringerem Einkommen. Für die Aktion stehen öffentliche Mittel bereit. Förderbanken und Förderungen sind möglich und der ursprüngliche Eigentümer kommt als institutioneller Investor zumindest für eine Übergangszeit infrage, indem er einen größeren Anteil der Anteile erwirbt (d.h. wirtschaftlich behält) und damit einen allmählichen Übergang ermöglicht. Die zu privatisie-

renden Wohneinheiten umfassen allerdings eine sehr große Zahl, so dass zunächst eine Aufteilung in verschiedene Gesamtheiten und überschaubaren KGs erfolgen muss. (> 50 WE)

- **Typ 2: Quartiersentwicklungsprojekte:** In einem Quartier sollen Wohnungen unter Beteiligung der Bewohner erstellt oder erworben werden. Der Staat hilft bei der Beschaffung der Grundstücke. Bestehende gemeinnützige Fördereinrichtungen verfügen über das notwendige Know how und eignen sich für das Servicing. Es soll entweder eine kleine Genossenschaft gegründet oder eine Dachgenossenschaft genutzt werden. Als institutionelle Investoren kommen Stiftungen und Fördervereine in Betracht. Zielgruppe sind Schwellenhaushalte oder aber durch Förderung zu Schwellenhaushalten gemachte Sozialmieter. Es geht um eine relativ überschaubare Anzahl von Wohneinheiten, mit der begonnen werden soll. (< 50 WE)
- **Typ 3: Baugruppen:** Es geht um Baugruppen mit sozialen, ethischen oder ökologischen Zielen, die in der Mehrzahl durchaus auch individuellen Zugang zum Wohneigentum hätten. Sie möchten im persönlichen Kontakt wohnen und dabei im wesentlichen alle Selbstverwaltungsrechte haben. Förderungen ebenso wie staatliches Engagement wird sich hier auf Grund des hohen Selbsthilfepotenzials in Grenzen halten. Dafür wird hier ein hohes Interesse des privaten Bankensektors an der Klientel bestehen. Sie wollen eine eigenständige selbst verwaltete kleine Genossenschaft gründen und die KG auf ein Objekt mit relativ wenigen Teilnehmern begrenzen. (> 20 WE)

Für jedes oder zunächst eins dieser Idealtypen sollte nunmehr ein konkretes Projekt gefunden werden, bei dem die Projektdurchführung zugleich die Grundlegung der standardisierbaren Materialien für die Modelle erarbeitet. Diese Form der Aktionsforschung am konkreten Projekt ermöglicht eine hohe Praxistauglichkeit.⁵⁷ Das hier in einer hypothetischen Praxis dargestellte Beispiel „Stresemannstr.“ gehört zum Typ 2 und hat somit die meisten Vorarbeiten vorzuweisen.⁵⁸ Wenn selektiv vorgegangen werden sollte, würde sich ein solche kon-

⁵⁷ Vgl. für ein erfolgreiches Aktionsforschungsprojekt des iff die Beschreibung von Struktur und Ergebnissen solcher Forschung in Reifner/Volkmer, Neue Formen der Verbraucherrechtsberatung, Frankfurt/Main New York, Campus Verlag, 1988. Zur Konzeption Jason, L. Participatory community research : theories and methods in action, Washington, DC : American Psychological Association, 2006. Die wissenschaftlichen Grundlagen gehen auf Lewin, Tat-Forschung und Minderheitsprobleme, in: Die Lösung sozialer Konflikte, Bad Nauheim 1953 S. 280 ff; ders. Werk, Ausgabe, Bd. I, Wissenschaftstheorie, Stuttgart 1981; für den Bereich der Quartiersentwicklung vgl. Meyer-Engelke, E. Handlungschancen und Beispiele einer nachhaltigen Regionalentwicklung: Bericht einer Aktionsforschung in dünn besiedelten Gebieten Ostdeutschlands, Hannover : Institut für Entwicklungsplanung und Strukturforschung GmbH, 1997

⁵⁸ Das in dem Buch Reifner, Mieter kaufen gemeinsam ihr Haus aaO beschriebene Rostocker Projekt gehörte tendenziell zu Typ 3

krete Projekt anbieten. Andererseits ist mit noch erheblichen Entwicklungskosten und Kosten der Begleitforschung zu rechnen, die am ehesten im Typ 1 aufgebracht werden könnten, falls nicht projektunabhängige Forschungsmittel zur Verfügung stehen. Bei Typ 3 wiederum wäre die geringste Komplexität für die Realisierung vorhanden, da hier auf bestehende Gestaltungen zurückgegriffen werden kann und eine professionelle Realisierung, hohe Beteiligung und genügend Verständnispotenzial bei ausreichenden Anschubmitteln der Interessenten vermutet werden kann.

Im einzelnen wären in allen Typen jeweils mit größerer oder geringer Gewichtung die in der nachfolgenden Tabelle abgebildeten Bausteine zu erstellen. Diese Tabelle ist zugleich eine Aufforderung an die Wohnungswirtschaft, Politik und Finanzinstitute, das bestehende Gutachten als einen Projektvorschlag für weitere Forschungen anzusehen.

Schritt	Arbeitsgegenstand	Beschreibung	Wer?
1. Objekt-auswahl	Praxisobjekt und Zuordnung zu den Typen 1 – 3	Internet-Fragebogen und Umfrage bei potenziellen Trägern, Auswertung der Meldungen, Ausschreibung der Teilnahme mit Anreiz dazu, Einladung und Modellvorstellung, Kriterienkatalog erstellen, Auswahl des Projektes	Forschung(F), Gen (G), Wohnges./Träger (T)
2. Analyse	Ist-Analyse der im Projekt vorhandenen Mittel	Zusammenstellung der Daten zum Projekt, Feststellung der Teilnehmer und Identifikation	F
	Soll-Konzept	Festlegen, welche Komponenten erforderlich sind	T, F, Förderbanken (B), Staat (S), Architekt (Ar)
3. Teilnehmer	Suche institutioneller Teilnehmer und Schaffung einer Projektgruppe	(Dach-)Genossenschaften, WoBauGes., Förderbanken, staatliche Förderstellen, Stadtplaner, Architekten, Treuhandkommanditisten, Anwälte, Steuerberater	T
4. Erarbeitung der Verträge	KG-Vertrag	Erstellen typenspezifischer KG Verträge auf der Grundlage abgewandelter Fondsverträge; detaillierte Bestimmung der Rechte der Kommanditisten	F od. A
	Treuhandvertrag	Transposition der Kommanditistenrechte in den Treuhandvertrag	F od. A
	Mietverträge	Abgestimmte Mietverträge	F, An-

Schritt	Arbeitsgegenstand	Beschreibung	Wer?
		auf die Anteilspositionen	wälte
	Satzung	Genossenschaftssatzung	G, An
	Prospekte	Projektprospekte sowie Abrechnungsformen entwickeln	F, B
5. Förderung	Zuschüsse, Garantien, Beteiligungen	Abklärung der Fördermöglichkeiten, Auswirkung auf das Modell	Team
6. Projektbeginn	Kommunikation, Verträge	Organisation der Interessenten, Vertragsabschlüsse, Beschaffung von Startkapital	An, G
7. Begleitung	Überwachung		Team
8. Evaluation	Auswertung, Befragung, Transfer	Das Projekt wird in finanzieller, sozialer, stadtentwicklungspolitischer und architektonischer Hinsicht evaluiert	F

G Literatur

- Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (Hrsg.)** *Wohnungsgenossenschaften – Potenziale und Perspektiven, Bericht der Expertenkommission, Berlin 2004*
- Dörgeloh, Petra** 'Reverse Mortgage' als Alterssicherungskonzept: mathematische Grundlagen und praktische Anwendung, Diplomarbeit, 2002
- Habersack, M** *Finanzierter Grundstücks- und Anteilserwerb im Wandel, BKR 2006, 305 ff*
- Interview mit Prof em Dr H Strohauer, Steuerberater v. 26.10.2006**
- Interview mit R Oltmann, Stattdbau, v 28.9.2006**
- Jason, L** *Participatory community research : theories and methods in action, Washington, DC : American Psychological Association, 2006*
- Kaltenbrunner, R.** *Gemeinschaft – Neue Modelle genossenschaftlichen Wohnens in Deutschland" archithese 52006 S36 ff*
- Kreditanstalt für Wiederaufbau** *Schreiben an die Verbände vom 28 April 2006*
- Kleillein, D** *Strategie Baugruppe – Gemeinsam zum Wohneigentum in Deutschland, archithese 52006 S 40 ff*

- Klunzinger, E** *Grundzüge des Gesellschaftsrecht* 12 Aufl, München: Franz Vahlen, 2002
- Krupp, G** „Bedeutung des Wohneigentums für den Sparprozeß und die Entwicklung der Gesamtwirtschaft“, Vortrag Bilanz-Pressekonferenz der Deutsche Bank Bauspar AG, Frankfurt/M, 2031995
- Lewin, K** *Werkausgabe, Bd I, Wissenschaftstheorie*, Stuttgart 1981
- Lewin, K** *Tat-Forschung und Minderheitsprobleme*, in: *Die Lösung sozialer Konflikte*, Bad Nauheim 1953 S 280 ff
- Meyer-Engelke, E** *Handlungschancen und Beispiele einer nachhaltigen Regionalentwicklung: Bericht einer Aktionsforschung in dünn besiedelten Gebieten Ostdeutschlands*, Hannover : Institut für Entwicklungsplanung und Strukturforschung GmbH, 1997
- NN** *Editorial*, Schweizer Architekturzeitschrift *archithese* 52006 „Genossenschaft, Gemeinschaft, Cooperative, communauté“ S2
- Opitz, G** *Geschlossene Immobilienfonds Freiburg: Rudolf Haufe*, 1995
- Opitz, Gerhard (1995)** *Geschlossene Immobilienfonds Freiburg: Rudolf Haufe*, 1995
- Reifner, U u.a.** *Mieter kaufen gemeinsam ihr Haus: das Modell der Zukunft: wie Sie Wohneigentum auch bei geringem Einkommen finanzieren [Iff, Institut für Finanzdienstleistungen eV] Reinbek bei Hamburg: Rowohlt*, 1997
- Reifner, U** *Vorfälligkeitsentschädigung – festgemauert im Hypothekenkredit, bank and market Heft 10, Oktober 2006, S30-35*
- Reifner, U/Tiffe, A**, *Die Einbindung der Immobilie in die staatlich geförderte Altersvorsorge (zus m A Tiffe) uv Gutachten für das Deutsche Institut für Altersvorsorge, Köln Deutsches Institut für Altersvorsorge, Köln 2005*
- Reifner, U. / Pfau, J.** *Social Banking and Affordable Housing in Germany*, in: *Frowen, S./McHugh F. , Financial Competition, Risk and Accountability – British and German Experiences*, palgrave Houndmills N.Y. 2001 S. 257-291
- Reifner, U/Volkmer, M** *Neue Formen der Verbraucherrechtsberatung*, Frankfurt/Main New York, Campus Verlag, 1988
- Rifkin, J** *The Age of Access - How the Shift from Ownership to Access Is Transforming Capitalism*, Putnam 2000
- Seniorjournal** <http://wwwseniorjournal.com>
- Winnfeld, R** *Bilanz-Handbuch 2 Aufl*, München: CH Beck'sche Verlagsbuchhandlung, 2000
- Wölfle, A** *Genossenschaftliche GmbH und genossenschaftliche KG* Göttingen: Vandenhoeck und Ruprecht, 1996
- Wölfle, Andreas (1996)** *Genossenschaftliche GmbH und genossenschaftliche KG* Göttingen: Vandenhoeck und Ruprecht, 1996

H Anhang: Modellberechnungen in Excel

I Beschreibung des Excel-Tabellenblattes

Für ein Projekt werden die Angaben in die grünen Felder eingetragen. Die Zahlen in den weißen Zellen werden danach errechnet.

1 Errechnung des Kapitalbedarfs

1) Gesamtkapitalbedarf

2) Eigenkapital

- Mindesteinlage pro Quadratmeter
- Eigenkapital von den Fremdinvestoren (wenn nicht vorhanden, gleich 0 setzen)
- Verzinsung des Fremdinvestorenkapitals
- Ergebnis: Errechnung des Kreditbedarfs.

3) Fremdkapital

- Bauzuschüsse
- Darlehenszinssatz (wenn mehrere Kredite – der durchschnittliche Zinssatz)
 - o Für die Berechnung des durchschnittlichen Zinssatzes bei mehreren Krediten werden die Darlehensbeträge und ihre Zinssätze in das Tabellenblatt ZINSSATZ eingetragen. Der dort errechnete durchschnittliche Zinssatz wird in das Modellblatt manuell übernommen. Der Benutzer kann auch mit einem höheren Zinssatz rechnen, wenn die Zinsen in den nächsten Jahren steigen sollen.
- Datum der ersten Fälligkeit

4) **Marktwertsteigerung:** Für das Objekt ist nun nur die angenommene jährliche Marktwertsteigerung einzugeben. Die übrigen Felder zum Objekt werden später selbständig errechnet. Die Anzahl der Haushalte ist 10.

5) **Laufende Aufwendungen:** Die Felder zu den laufenden Aufwendungen (grün) sind auszufüllen. Es kann optional eingestellt werden, ob die Instandhaltung-/Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis jährlich steigen und ob die Abschreibungen in die Miete einzukalkulieren sind.

6) **Fläche:** Hier sind die qm-Zahlen der Wohnungen der Haushalte einzutragen. Es werden nur die ersten 10 Haushalte eingetragen. Weitere Haushalte können in eine Kopie der Datei eingetragen werden.

2 Anpassung des Abschreibungsbetrags

Es wird der Abschreibungsbetrag angepasst. Da der Zufluss liquider Mittel aus der Abschreibung nicht zur Darlehenstilgung verwendet wird, macht es Sinn, nicht mit einem Abschreibungssatz (% der Baukosten), sondern mit einem €-Betrag zu rechnen. Man kann den Ab-

schreibungsbetrag in das entsprechende grüne Feld variabel eingeben und damit die gewünschte Miethöhe erreichen. Wenn der richtige Betrag gefunden wurde, kann man diesen bei einer Rückrechnung zu dem Wert des Hauses ins Verhältnis setzen und damit den Abschreibungssatz ermitteln.

Im Beispiel Stresemannstraße wurde ein Abschreibungssatz von ursprünglich 2% angesetzt, was einem jährlichen Abschreibungsbetrag von 47.510 € entsprach. Die Quadratmetermiete belief sich dabei auf ca. 9,46 €/qm. Wird die Abschreibung mit 1% angesetzt (im iff-Modell ist es möglich, da der Abschreibung keine Darlehenstilgung mehr gegenübersteht), sinkt die Miet auf ca. 8 €.

Nun wird für jeden Haushalt die Miethöhe für das erste Jahr angezeigt. Varianten für die Entwicklung der Miethöhe können für jeden Haushalt individuell eingestellt werden. Variante 1 bedeutet, dass keine weiteren KG-Anteile erworben werden. Bei Variante 2 werden Anteile jährlich zu einem bestimmten Mindestbetrag erworben werden. Der Mindestbetrag ist ebenso variabel einstellbar. Für die Variante 3 ist der Erwerb der Anteile steigend wie bei einer Anfangstilgung, die ebenso variabel eingestellt werden kann.

II Beispielhafte Ausdrücke einer Modellrechnung für einen Haushalt (Ausdruck aus dem Excelblatt)

Tabelle 1: Gesamtangaben zum Projekt

LEGENDE		Gesamtangaben	
Einzugebende Zahlen			
Berechnete Daten			
I. Kapital	Einzelangaben	Belastung p.a..	Anmerkung
Gesamtkapitalbedarf	2.982.246,00 €		Tiefgaragekosten abgezogen
1. Eigenkapital			
Mindesteinlage pro qm	250,00 €		
Nutzer-EK insgesamt	322.300,00 €		
EK Fremdinvestoren	- €		
Zinssatz Fremdinvestoren (max 4%)	3,00%	- €	
2. Darlehen			
Darlehensbedarf	2.659.946,00 €		
Jahreszinssatz	3,17%	84.269,75 €	
Erste_Fälligkeit	1.6.2008		
II. Objekt			
qm-Preis	2.313,25 €		
Gesamtfläche qm	1.289,20		
Anzahl_der_Haushalte	30		
Marktwertsteigerung p.a..	1,00%		
III. Laufende Aufwendungen			
1. Kapitalkosten (EK + FK)		84.269,75 €	
2. Bewirtschaftungskosten			
Instandhaltungspauschale (€/qm/p.a.)	5,00 €	6.446,00 €	
Verwaltungspauschale (€/WE/p.a.)	220,00 €	6.600,00 €	
Mietausfallwagnis p.m.. pro qm	0,18 €	2.784,67 €	
KG-Verwaltung p.m.. pro qm	0,00 €	0,00 €	
jährliche Kostensteigerung	1,00%		<input type="checkbox"/> mit jährlicher Kostensteigerung rechnen <input checked="" type="checkbox"/> Abschreibung in die Miete einkalkulieren
Abschreibungsbetrag jährlich		23.755,04 €	FALSCH WAHR
Summe Bewirtschaftungskosten		39.585,71 €	

Tabelle 2: Auszug aus Haushaltsrechnung (pro Haushalt und Jahr)

		Weiterentwicklungsbeispiele				
Wählen Sie die Haushaltsnummer	Haushalt 3	Jahre	1	2	3	4
Angaben pro Haushalt						
Zukauf der KG-Anteile <input type="radio"/> 1) kein weiterer Zukauf der Anteile <input checked="" type="radio"/> 2) Zukauf zu einem Betrag mindestens: 500,00 € <input type="radio"/> 3) Zukauf wie bei einer Anfangstilgung von: 0,50 %	Haushalt 3	Mietzahlung p.a..	5.204,18 €	5.188,33 €	5.172,49 €	5.156,65 €
		1. Anteilige Kapitalkosten	3.582,05 €	3.566,21 €	3.550,37 €	3.534,53 €
		davon Fremdinvestorenzinsen	- €	- €	- €	- €
		davon Darlehenszinsen	3.582,05 €	3.566,21 €	3.550,37 €	3.534,53 €
		2. Bewirtschaftungskosten	1.622,12 €	1.622,12 €	1.622,12 €	1.622,12 €
		davon Verw/Instandh/Mietauf	612,37 €	612,37 €	612,37 €	612,37 €
		davon Abschreibung	1.009,75 €	1.009,75 €	1.009,75 €	1.009,75 €
		entspr. Miete pro qm	7,91 €	7,89 €	7,87 €	7,84 €
		weiterer Erwerb der KG-Anteile	500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €
		alternativer Betrag bei Variante 2				
		anteiliger Kredit Restschuld JA	113.066,27 €	112.566,27 €	112.066,27 €	111.566,27 €
		anteiliger Kredit Restschuld JE	112.566,27 €	112.066,27 €	111.566,27 €	111.066,27 €
		KG-Anteile im Besitz zu Jahresanfang	13.700,00 €	14.200,00 €	14.700,00 €	15.200,00 €
		KG-Anteile im Besitz zu Jahresende	14.200,00 €	14.700,00 €	15.200,00 €	15.700,00 €
		Marktpreis der Wohnung	126.766,27 €	128.033,94 €	129.314,28 €	130.607,42 €
		Marktwert der Anteile Jahresende	14.200,00 €	14.847,00 €	15.505,52 €	16.175,73 €

Tabelle 3: Kontoauszug für Nutzer

Kontoauszug für den Haushalt 3 für das Jahr 2011	
Sie haben am Gründungstag folgendes Kapital eingebracht: Dieser Betrag wurde als Ihr Haftungskapital in das Handelsregister eingetragen	13.700 €
Bis heute haben Sie weitere KG-Anteile im Gesamtwert von erworben	2.500 €
Der Nominalwert Ihrer Anteile beträgt somit: Es entspricht einem Eigenkapitalanteil von:	16.200 € 12,78%
Der geschätzte Marktwert Ihrer Wohnung beträgt:	131.913 €
Der geschätzte Marktwert Ihrer KG-Anteile beträgt:	16.858 €

Tabelle 4: Kredite und Durchschnittzinssatz

Kredite	Darlehensbetrag	Zinssatz	
Zuschuss	95.537,99 €	0%	
Kredit 1	158.535,38 €	4,6000%	7.292,63 €
Kredit 2	1.100.000,00 €	3,7500%	41.250,00 €
Kredit 3	1.397.542,00 €	2,7643%	38.632,25 €
Kredit 4			
Kredit 5			
	2.751.615,37 €	3,168%	87.174,88 €

Durchschnittlicher Zinssatz	3,1681%
------------------------------------	----------------

Tabelle 5: Diagramme für die Weiterentwicklung der Miethöhe und der KG-Anteile

