

NESTBAU AG

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

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

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

 WWW.NESTBAU-AG.DE

STADTERNEUERUNGSGESELLSCHAFT GELSENKIRCHEN

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

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

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

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

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

 WWW.STADTERNEUERUNG-GELSENKIRCHEN.DE

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT WOGEBE

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

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

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

 WWW.WOGEBE.DE


GENOSSENSCHAFTLICHE IMMOBILIENAGENTUR MÜNCHEN EG

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

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

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

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

 WWW.GIMA-MUENCHEN.DE