

Das liebe Geld, das liebere Recht

Unsere rechtliche Struktur

Das Wohnprojekt „Feldwinkel“ soll gemeinsam mit dem Mietshäuser Syndikat (MHS) realisiert werden. Das MHS ist ein Zusammenschluss unabhängiger Wohnprojekte und hat in den letzten Jahrzehnten Deutschlandweit bereits über 180 Wohnprojekte umgesetzt. Alle Projekte des MHS sind nach dem gleichen, bewährten rechtlichen Konstrukt aufgebaut (dargestellt in Abbildung 1):

Die Immobilie wird durch eine neu gegründete GmbH erworben [in unserem Fall die Feldwinkel GmbH]. Die GmbH hat genau zwei Gesellschafter: 1) den Hausverein [in unserem Fall WIGL e.V.] und 2) die MHS GmbH als Kontrollorganisation. Das Stimmrecht der MHS GmbH ist laut Satzung der Feldwinkel GmbH beschränkt auf Angelegenheiten wie Hausverkauf, Umwandlung in Eigentumswohnungen oder ähnliche Zugriffe auf das Immobilienvermögen. In diesen Angelegenheiten haben Hausverein und MHS ein gleichberechtigtes Stimmrecht (i.e. Vetorecht). In allen anderen Angelegenheiten hat der Hausverein das alleinige Stimmrecht.

Die Feldwinkel GmbH vermietet den Wohnraum. Die Bewohner*innen des Hauses organisieren sich im Hausverein (Eintritt bei Mietbeginn, Austritt bei Auszug). Hier werden alle Entscheidungen der alltäglichen Projektverwaltung getroffen (Alltag, Umbauten, Projekte). Die Bewohner*innen des Hauses sind entsprechend gleichzeitig Mieter*innen und Vermieter*innen des Hauses.

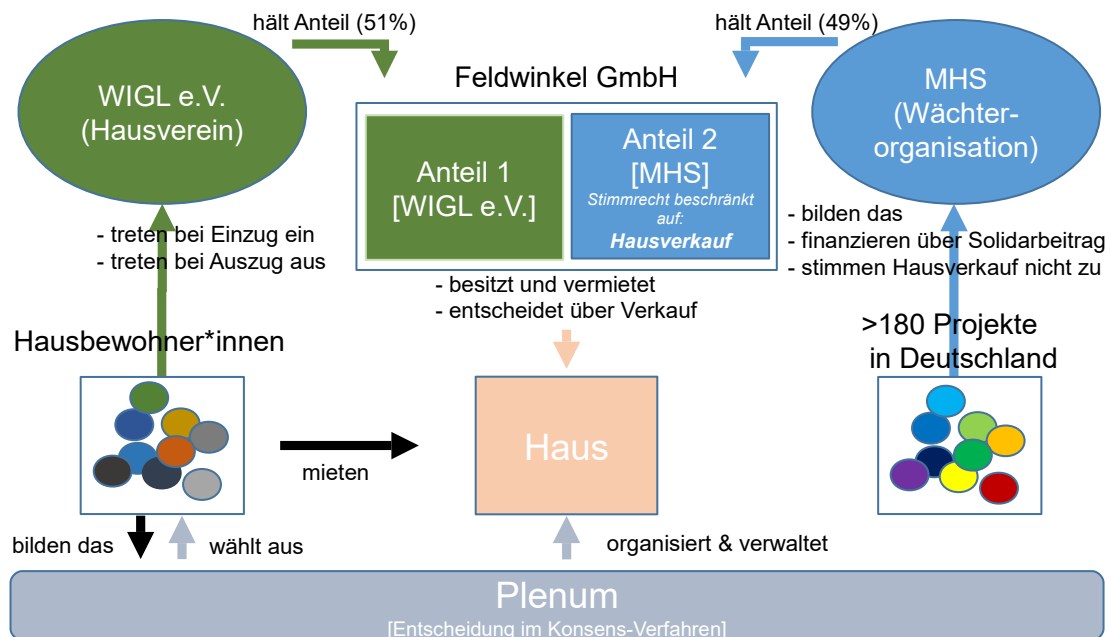


Abbildung 1: Flowchart der rechtlichen Struktur des Projekts.

Dieses Konstrukt hat außerdem zur Folge, dass die Immobilie de facto unverkäuflich wird (das MHS wird gemäß seiner Satzung einem Verkauf nie zustimmen). Dadurch ist das Haus nicht dem Druck des Immobilienmarktes ausgesetzt, die Mieten sind vom Mietspiegel entkoppelt und dienen nur der Refinanzierung sowie der Instandhaltung. Eine Gewinnerwirtschaftung durch Mieten ist ausgeschlossen.

Die Finanzierung

Die Feldwinkel GmbH benötigt Fremdkapital zum Erwerb und Sanierung der bestehenden Immobilie sowie zum Kauf des Baugrundstücks und einem Neubau. Hierfür nimmt die Feldwinkel GmbH Bankkredite auf. Für die bestehende Immobilie ist die GLS Bank die Kreditgeberin (ca. 560.000€). Die GLS-Bank vergibt Kredite an nachhaltige Unternehmen und ist an der Finanzierung der Mehrzahl aller Mietshäusersyndikatsprojekte beteiligt. Wir haben einen auf 10 Jahre gebundenen Zinssatz von 1,1% ausgehandelt. Für das Baugrundstück und den Neubau gehen wir in Kreditverhandlungen sobald der neue Bebauungsplan von der Stadt Dossenheim vorgelegt ist und unsere Planung abgeschlossen ist.

Für die Kreditvergabe für den Immobilienerwerb ist eine Eigenkapitalquote von ca. 25% gefordert (entsprechend ca. 300.000€). Die Feldwinkel GmbH hat bei Gründung (abgesehen von der rechtlich vorgeschriebenen Stammeinlage von 25.000€) kein Eigenkapital. Allerdings akzeptiert die GLS-Bank als Eigenkapital-Ersatz sogenannte Nachrangdarlehen durch private Kreditgeber*innen.

Nachrangdarlehen

Es ist für Privatpersonen möglich unser Wohnprojekt finanziell zu unterstützen. Dies geschieht nicht etwa durch Spenden, sondern durch private Kredite. Hierfür wird zwischen der Privatperson und der Feldwinkel GmbH ein Vertrag über ein Nachrangdarlehen geschlossen. In dem Vertrag werden folgende frei wählbare Konditionen festgehalten:

1. Darlehenshöhe (mindestens 500€ wegen Verwaltungsaufwand)
2. Zinssatz (0 – 1,5% Jahreszins [frei wählbar])
3. Auszahlung der Zinsen (jährlich, oder bei Darlehensrückzahlung)
4. Laufzeit (feste Laufzeit z.B. 5 Jahre, oder ohne feste Laufzeit mit einer Kündigungsfrist [frei wählbar, mind. 3 Monate]).

Die Finanzierung für die bestehende Immobilie (300.000€) haben wir auf diese Weise bereits auf die Beine gestellt. Für das Baugrundstück und den Neubau benötigen wir aber weiterhin Nachrangdarlehen.

Was für Geld wir suchen

Ein Nachrangdarlehen für die Feldwinkel GmbH verspricht weder eine große Rendite, noch eine finanzielle Sicherheit. Wir möchten dein Geld also nicht, wenn es für dich wirtschaften soll, oder wenn du es eigentlich selber brauchst. Wir sind auf der Suche nach dem Geld, das gerade zu viel auf deinem Konto herumliegt, das du nicht als Puffer brauchst, und mit dem du in nächster Zeit nicht viel vorhast.

Wenn sich tatsächlich solches Geld auf deinem Konto befindet und du Lust hast, dass dieses Geld für ein nachhaltiges, nicht-profitorientiertes, solidarisches, selbstverwaltetes Wohnprojekt arbeitet (und dabei möglicherweise ein paar Zinsen mehr generiert als auf deinem Girokonto), dann freuen wir uns sehr über eine Kontaktaufnahme.

Dabei sind uns gerade auch kleinere Kreditsummen sehr willkommen. Für uns ist es z.B. einfacher über ein Jahr verteilt an 5 verschiedene Kreditgeber*innen 3.000€ zurück zu zahlen, als zu einem Zeitpunkt an eine*n Kreditgeber*in 15.000€.

Abbildung 2 veranschaulicht das Finanzierungsmodell noch einmal am Beispiel der bestehenden Immobilie in einem Flowchart.

WICHTIG: Wir sind keine Bank. Die Nachrangdarlehen sind kein zertifiziertes Finanzprodukt und wir haben keine entsprechende Versicherung. Bei den Nachrangdarlehen handelt es sich um eine Risiko-Geldanlage. Ein kompletter Verlust des geliehenen Geldes ist möglich.

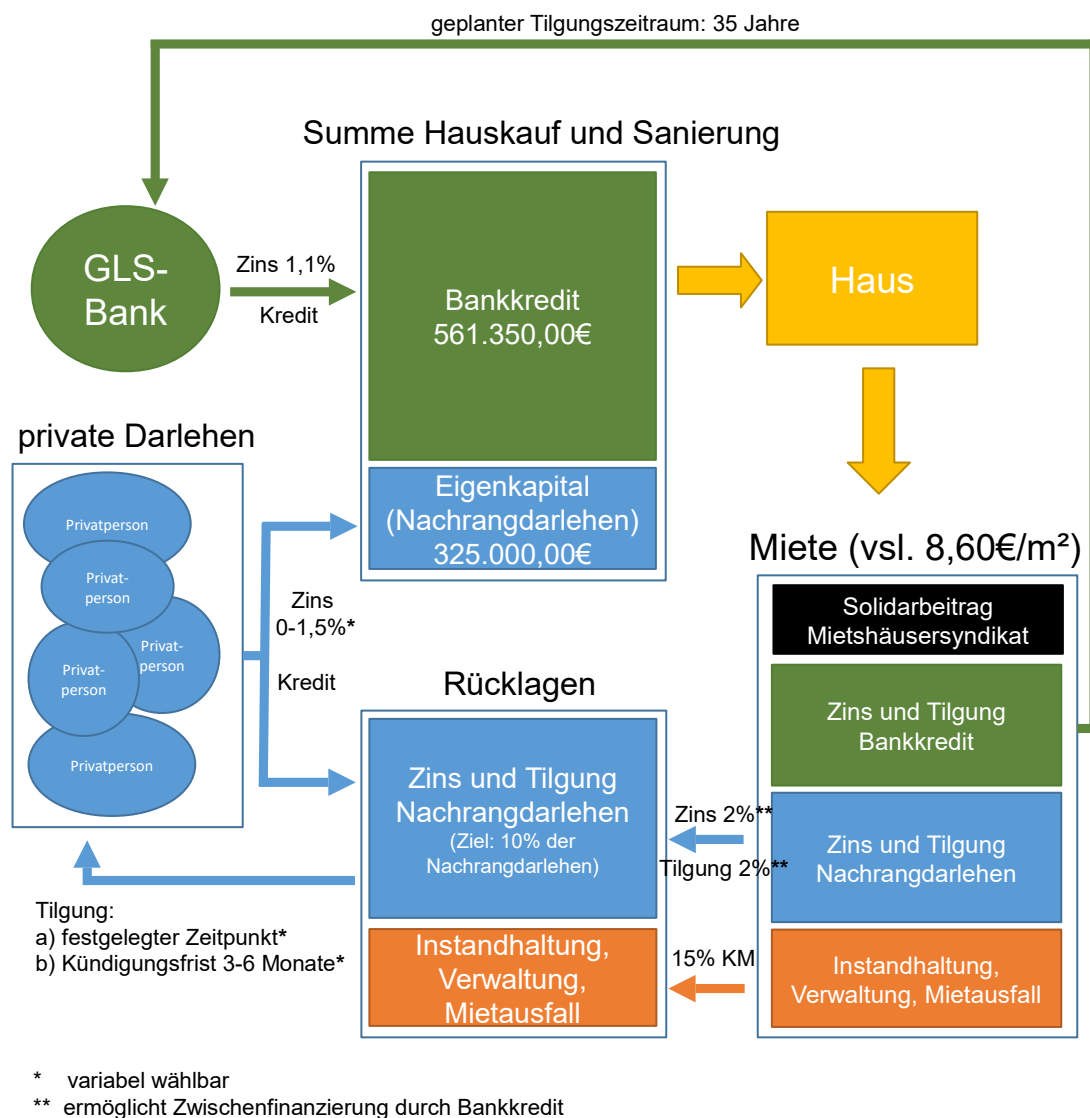


Abbildung 2: Flowchart über die Finanzierung der bestehenden Immobilie.