

URTEILE

Steuern nach Verkauf an Schwesterfirma

Wenn ein Anteil eines Immobilienfonds an eine Schwestergesellschaft der ursprünglichen Vertriebsgesellschaft des Fonds veräußert wird, handelt es sich um einen Verkauf und keine Rückabwicklung. Der Verkäufer muss daher Steuern auf seine Einkünfte aus privaten Veräußerungsgeschäften bezahlen. Das beschloss das Finanzgericht Münster, als es den Fall eines Mannes behandelte, der die Vertriebsgesellschaft verklagte, weil sich der Fonds nicht so entwickelte, wie der Prospekt versprach. Die bot ihm den Rückkauf an, falls er seine Klage fallen lasse. (Urteil des FG Münster – Az: 6 K 2989/10 E) (rfd.)

Ermessensspielraum beim Festlegen von Zuschüssen

Bei der Auswahl einer Berechnungsmethode, nach der der Baukostenzuschuss eines Verbrauchers für den Anschluss an das örtliche Strom- und Gasversorgungsnetz festgelegt wird, haben die Versorger einen Ermessensspielraum. Dem Netzbetreiber stehe es frei, so die Richter des BGH, den Baukostenzuschuss pauschal zu berechnen. Er könne dabei aus den betriebswirtschaftlich vertretbaren Methoden jene auswählen, die ihm am zweckmäßigsten erscheinen. Der Anschlussnehmer habe keinen Anspruch darauf, dass der Versorger eine Methode wähle, die für den Kunden besonders günstig sei. (Urteil des BGH – Az: VIII ZR 341/11) (rfd.)

IMPRESSUM

Verantwortlich für den Inhalt:

Berliner Verlag GmbH

Geschäftsführer: Michael Braun, Stefan Hilscher
Anzeigenleiter: Matthias Forkel

Verlag: Postadresse 10171 Berlin,
Besucher: Karl-Liebknecht-Straße 29

Anzeigen: Postfach 02 12 82, 10124 Berlin;
Anzeigenannahme: (030) 23 27 - 50; Fax: (030) 23 27 - 66 97
Es gilt die Ergänzungs-Preisliste IMMOBILIEN und im Weiteren die aktuellen Preislisten (BerlinKompakt Nr. 6, Berliner Zeitung Nr. 25 und Berliner Kurier Nr. 28).

Druck: BVZ Berliner Zeitungsdruck GmbH, Am Wasserwerk 11, 10365 Berlin, Internet: www.berlinerzeitungsdruck.de

Produktion: Raufeld Medien GmbH,
Paul-Lincke-Ufer 42/43, 10999 Berlin,
Tel. (030) 69 56 65 0; Fax (030) 69 56 65 20
Mail: info@raufeld.de, www.raufeld.de

Redaktion: Jan Ahrenberg (verantwortl.), Jörn Käsebir
Gestaltung: Sophie Bayerlein, Martin Rümmele (CvD)

Die neutralisierte Immobilie

Der Mieterverband Syndikat verhilft bedrohten Mietern zum selbstverwalteten Wohnen – und sichert so dauerhaft günstige Mieten

Sendungsbewusst: Den Bewohnern des Hausprojekts geht es nicht nur um günstigen Mietraum, sondern auch um gesellschaftliche Ideale.



VON COSIMA M. GROHMANN

Eine Kaltmiete von mindestens neun Euro sei nötig, so die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft GSW im „Wohnmarkt Report“ vom vergangenen Jahr, damit neuer Mietraum entstehen kann. Doch das schreckte David Scheller und seine damals 15 Mitstreiter nicht, als sie vor drei Jahren den Kaufvertrag für ein 800 Quadratmeter großes Grundstück im Prenzlauer Berg unterzeichneten. Im Gegenteil: Das „selbstverwaltete Hausprojekt M29“ wollte sein Ideal vom gemeinschaftlichen, solidarischen Wohnen realisieren und dauerhaft günstigen Mietraum schaffen. Und das ist ihnen gelungen: Vergangenes Wochenende feierte das M29 seine Einweihungsparty, die Nettokaltmiete liegt heute bei 5,92 Euro pro Quadratmeter und Monat.

Luxusanierungen lösen Preisspirale aus

Möglich ist das nur, weil nicht finanzielle, sondern ideelle Motive im Vordergrund stehen: „Der Vorbesitzer wollte das Grundstück an jemanden verkaufen, der auf diesem Gelände sicher keine neue Baugruppe, keine neuen ‚Höfe‘ mit schicken Eigentumswohnungen und ganz sicher kein neues Einkaufszentrum errichtet, sondern ein Umfeld schafft, in dem die Mieten dauerhaft günstig bleiben“, erzählt David Scheller. „Und wir wollten im Gegenzug aus dem dauerhaften Abhängigkeits-

verhältnis zu unseren Vermieterinnen und Vermietern aussteigen.“

Die immer größer werdende Kluft zwischen den Renditeerwartungen der Vermieter und den wirtschaftlichen Verhältnissen der Mieter ist eine Entwicklung, die Stefan Brenner vom Mieterschutzbund Berlin mit Sorge beobachtet, weil der ohnehin knappe günstige Mietraum zunehmend durch halbseidene Geschäftsmodelle unter Druck gerät. Das große Geld lockt: „Gerade die Bezirke im Berliner Stadtzentrum sind von einem zunehmenden Trend betroffen, bei dem Mietshäuser erst auf Kosten der Mieter teuer saniert werden und die einzelnen Wohnungen dann an Kleinanleger verkauft werden“, erläutert er. Denn dann kann der neue Eigentümer die Miete erhöhen. „Dieses Problem trifft nicht nur Berliner mit niedrigem Einkommen, sondern auch den Mittelstand“, so Brenner. Viele Bewohner könnten sich die erhöhte Miete dann nicht mehr leisten und seien zum Auszug gezwungen. Anschließend können die Vermieter die Wohnung dann zu einem nochmals höheren Preis weitervermieten: „Bei einer Neuvermietung ist der Mietspiegel bislang noch nicht rechtlich bindend. Ein Zustand, bei dem die Politik eigentlich längst mit einer Obergrenze hätte gegensteuern müssen“, sagt Brenner. Immerhin wird diese Forderung nun im Zuge des Bundestagswahlkampfs diskutiert.

Mit dem Kauf des Geländes in der Malmöer Straße 29, für das David Scheller und seine Gruppe 233 000 Euro bezahlten, verabschiedete er sich aus diesem Kreislauf: „Wir mussten allerdings ganz klare Abstriche machen, was so genannten Luxus und die Lage angeht“, erzählt der Soziologiedoktorand. Das Grundstück liegt in direkter Nachbarschaft zu den S-Bahn-Gleisen und dem BSR-Recyclinghof – dafür hat es eine unverbaubare Südlage. „Kennengelernt haben wir den Verkäufer über das Mietshäuser-Syndikat“, sagt Scheller.

Eigenverantwortlich Mietraum sichern

Das Syndikat beriet auch bei der Planung und Finanzierung des rund eine Million teuren Bauvorhabens: Der Verein, dessen Ursprünge vor allem in der Freiburger Hausbesetzerszene und dem genossenschaftlich-universitären Umfeld der 80er-Jahre liegen, will günstige Mieten auf Dauer sichern. Hausgemeinschaften übernehmen ihre ehemaligen Mietshäuser in Eigenverantwortung, sanierungsbedürftige Gebäude werden mit ehemaligen Besetzern bewohnbar gemacht oder leer stehende Häuser gemeinsam gesucht und erworben.

Das Konzept des Vereins ist für Neubau und Sanierung gleich: „Leuten mit Finanzierung und Beratung zu helfen, die kein Eigentum anstreben, keine Wohnung mit Luxusstandard und Spekulationsgewinn haben wollen, sondern

einfach als Mieter ihren Wohnraum behalten möchten, aber über keine oder nur sehr geringe finanzielle Mittel verfügen“, sagt Bernhard Hummel, Architekt und Berater des Syndikats.

In der Regel tritt eine potenzielle Hausgemeinschaft an ihn und seine Mitstreiter heran, wenn sie Mitglied im Verein werden will. Aus der Hausgemeinschaft wird dann eine Hausbesitz-GmbH, die aus zwei Gesellschaftern besteht: dem Hausverein und dem Syndikat. Zusammen bringen sie 25 000 Euro in die Kasse, das Stammkapital für die GmbH-Gründung und den ersten Eigenkapitalanteil für den Hauskauf. Um jedoch in die Nähe eines sechs- oder siebenstelligen Betrages zu kommen, mit dem man ein Wohnhaus erwerben geschweige denn bauen kann, benötigen sie – wie fast jeder andere potenzielle Hausbesitzer auch – Kredite. „Wir stocken mit so genannten Direktkrediten auf, um bei einer Bank kreditwürdig zu werden“, erklärt Hummel das Prozedere. „Das sind private Darlehen zu günstigen Zinsen von Freunden und Befürwortern unserer Idee, aber auch die 250 Euro Mitgliedseinlage pro Nase.“ Mit 434 Mitgliedern und 87 Hausvereinen verfügt das Syndikat über Einlagen in Höhe von rund 330 000 Euro. Für den Rest der Kaufsumme treten die Projekte dann an Banken heran, die rund 70 Prozent der endgültigen Summe stellen. Die

Immobilie wird so dauerhaft aus dem Fokus von Investoren und profitorientierten Eigentümern genommen und ein Weiterverkauf ist auch rechtlich blockiert. „Das Eigentum ist neutralisiert“, wie es im Jargon des Syndikats heißt. „Die etablierten Hausprojekte unterstützen dann neue Projekte durch Beratung und Geld“, so Hummel.

Auch David Scheller und seine Mitbewohner zahlen seit zwei Monaten ihre 300 Euro Miete endlich in ihren eigenen Topf. Dafür verfügen sie jeder über ein eigenes 16-Quadratmeter-Zimmer, großzügige Gemeinschaftsräume, verschiedene kleinere Küchen sowie offene Räume, in die sie auch die Nachbarschaft einladen. „Unsere Mieten werden ausschließlich nach den entstandenen Kosten für Bau und Finanzierung berechnet“, sagt Scheller, „so kann die Miete günstig beginnen und es werden keine größeren Mieterhöhungen kommen.“ Die günstigen Baukosten von knapp 1 000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche waren ebenfalls entscheidend für überschaubare Gesamtkosten. „Für uns stand jedoch immer das Ziel im Zentrum, zusammen zu wohnen und das Haus mit Grundstück dauerhaft zu kollektivieren“, sagt David Scheller. Doch ganz nebenbei hat die Gemeinschaft eben auch bewiesen, dass günstiger Mietneubau selbst im teuren Prenzlberg heute immer noch möglich ist.



RAUFELD/J. AHRENBERG (2)



HAUSPROJEKT M29

Hausprojekt M29: Fassadenansicht und Gemeinschaftsräume mit Anschluss an die Dachterrasse

INFO

Das Mietshäuser-Syndikat

Dem Verbund gehören derzeit 70 Hausprojekte und 20 Projektinitiativen deutschlandweit an. Auf der Homepage wird ausführlich auf die Philosophie, den derzeitigen Projektstand und die Finanzierungsmöglichkeiten eingegangen.

www.syndikat.org

Projekte in Berlin

Im vergangenen Jahr konnten vier neue von derzeit elf Hausprojekten ihr Haus kaufen. Viele Projekte, wie etwa die M29, stellen sich und ihre Hausgemeinschaft im Netz vor:

www.hausprojekt-m29.org

www.pinkepanke.net

Aktuelle Debatte

Im September vergangenen Jahres wurde im „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ beschlossen, den derzeitigen Bestand des öffentlichen Wohnungsbaus von 277 000 auf 300 000 Wohnungen zu erhöhen.

www.stadtentwicklung.berlin.de

(>Wohnen, >Wohnenswerte Stadt, >Aktuelles, >Bündnis für soziale Wohnungspolitik)