

# Pressemitteilung

## Große Erleichterung beim 3HäuserProjekt

**L-Bank kann nun doch Förderkredite für Mietwohnungen des 3HäuserProjektes auf Gutleutmatten gewähren**



***Freiburg, den 26.03.2015: Mit großer Erleichterung haben die Aktiven des 3HäuserProjektes aufgenommen, dass die L-Bank nun doch Förderkredite aus dem Landeswohnraumprogramm für die geplanten Mietwohnungen gewähren kann. Die viermonatige Zitterpartie hat ein Ende – unter bestimmten Bedingungen und natürlich vorbehaltlich der Prüfung und endgültigen Genehmigung durch den Vorstand der L-Bank. Für die Problemfelder Eigenkapital und Sicherheiten sind durch ein neues Modell, das aber weiterhin den bewährten Prinzipien des Freiburger Mietshäuser Syndikats entspricht, Lösungen gefunden worden. Die weiteren Fallstricke des Landeswohnraumförderprogramms (Bonität, Beleihungswert, Eigenkapitalrendite) sind nach Aussagen der L-Bank nun doch „im Gesamtfinanzierungspaket darstellbar“.***

"Insbesondere freuen wir uns", so Stefan Rost vom Mietshäuser Syndikat, "dass damit die Aussagen vom November 2014 nicht mehr aufrechterhalten werden, unsere Mietshausprojekte hätten als Unternehmensneugründungen nicht die geringste Bonität für eine Kreditgewährung. Die Informationen bei einem ersten Treffen des 3HäuserProjektes mit der L-Bank am 14.11.2014 waren schockierend: Das Landeswohnraumförderprogramm sei nur auf etablierte Wohnungsunternehmen mit entsprechendem Altbaubestand ausgerichtet.

In der sicheren Überzeugung, dass dies politisch so nicht gewollt sein könne, nahmen die wohnungspolitisch Aktiven vom 3HäuserProjekt das Gespräch mit der Stadt Freiburg, der L-Bank, den Landtagsabgeordneten und dem Wirtschaftsministerium auf. Am 28. Januar wurden dann im Gespräch zwischen der Stadt Freiburg und der L-Bank erstmals Lösungsmöglichkeiten für die beiden Problemfelder Eigenkapital und Sicherheiten besprochen. "Diese konnten wir in der Folge und in direktem Austausch mit der L-Bank modifizieren und in eine für uns praktikable Form bringen", ergänzt Regina Maier vom Projekt "schwereLos", dem größten der drei geplanten Mietshäuser.

Die anvisierten Lösungsmöglichkeiten stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

### **1. Eigenkapital**

Problem ist, dass die L-Bank Direktkredite („Nachrangdarlehen“) von vielen UnterstützerInnen nicht mehr als Eigenkapital akzeptiert (wie z.B. noch 2006 beim Wohnprojekt Woge und Arche im Sonnenhof auf dem Vauban) und laut Wohnraumfördergesetz auf Eigenkapital in Form „nicht rückzahlbarer Gelder“ besteht.

**Lösung: Das Stammkapital einer GmbH erfüllt dieses Kriterium. Deshalb werden die drei Haus GmbHs das Stammkapital, das bisher je 25.000 € beträgt, heraufsetzen: Es muss dem 25%-Eigenkapital-Anteil des Investitionsvolumens entsprechen, das die L-Bank mit Förderkrediten aus dem Landeswohnraumförderprogramm finanziert.**

Bei der schwereLos GmbH handelt es sich dabei um rund 1 Mio. € Stammkapital, bei der Luftschloss GmbH und der Lamakat GmbH jeweils um rund 500.000 € Stammkapital.

Eingesammelt werden die dafür notwendigen Gelder nicht mehr direkt von den drei Haus-GmbHs, sondern von den jeweiligen Hausvereinen in Form üblicher Direktkredite. Die Hausvereine wiederum sind Gesellschafter der jeweiligen Haus-GmbH und stocken mit diesen Geldern ihre Stammeinlagen entsprechend auf. (Die Stammeinlagen des zweiten Gesellschafters Mietshäuser Syndikat bleibt unberührt.)

"Auf diese Weise können wir die Anforderungen der L-Bank an das Eigenkapital erfüllen", so Karin Jehle vom Hausprojekt LAMA. "Gleichzeitig können wir unsere vorhandenen Organisationsformen weiter nutzen." Die Haus-GmbHs und Hausvereine bleiben unverändert, ebenso das bewährte Finanzierungsinstrument der Direktkredite. Allerdings treten nun die Hausvereine neben den Haus-GmbHs als eigenständige Direktkreditnehmer auf.

## **2. Sicherheiten**

Aus Sicht der L-Bank wird die bisher unzureichende Absicherung der Gesamtfinanzierung des Projektes so gelöst, wie im Gespräch mit der Stadt am 28. Januar vereinbart:

- **Die Stadt Freiburg hat der L-Bank signalisiert, dass die Sparkasse Freiburg die gesamte Restfinanzierung sowohl der geförderten als auch der frei finanzierten Wohnungen (und der Kindertagesstätte im Projekt schwereLos) übernimmt.**
- **Die L-Bank erhält eine erstrangige grundbuchliche Absicherung über die gesamte Immobilie, also auch über den frei finanzierten Teil.**

Das Eigenkapital für den frei finanzierten Teil des Neubaus kann dann wie ursprünglich vorgesehen direkt von der Haus-GmbH in Form von Direktkrediten aufgebracht werden, in Absprache mit der Sparkasse, die nach wie vor Direktkredite als Ersatz Eigenkapital akzeptiert (wie auch andere Banken, soweit uns bekannt ist). "An dieser Stelle gilt unser besonderer Dank der Sparkasse für ihr Engagement und ihre konstruktive Beratung", so Maritta Reichart vom Hausprojekt Luftschloss.

## **3. Andere Problemfelder**

**Wenn die Punkte Eigenkapital und Sicherheiten wie oben gelöst werden, dann sind die weiteren Problemfelder „im Gesamtfinanzierungspaket darstellbar“, so die Aussage der L-Bank.**

### **- Bonität**

Das betrifft zum einen die Bonität, die ja zunächst von der L-Bank bei unseren Unternehmensneugründungen in Frage gestellt wurde.



### **- Mietobergrenzen und Beleihungswert**

Die Vorschriften des Landeswohnraumförderprogramms zu Mietobergrenzen und Beleihungswertberechnung sind in sich widersprüchlich: Die vorgeschriebene Mietreduzierung bei Inanspruchnahme von Förderkrediten auf 33 % unter dem Mietspiegel verringert drastisch den Beleihungswert und damit die Höhe der vom Programm selbst vorgesehenen Förderkredite.

### **- EU-Deckelung der Eigenkapitalverzinsung**

Ähnlich paradox ist eine EU-Vorschrift, die die rechnerische Eigenkapitalverzinsung von Investoren deckeln soll, wenn sie das Förderprogramm für Mietwohnungen in Anspruch nehmen: Sie darf nicht über dem sogenannten SWAP-Satz plus 1% liegen. Da der SWAP-Satz aufgrund der Anomalien des aktuellen Finanzmarktes im steten Fall begriffen ist, sind extrem niedrige Mietpreise die Folge. Dann aber wäre der Beleihungswert so niedrig, dass eine Kreditgewährung ausgeschlossen wäre.

### **Und wie geht es weiter?**

Für den 28. April ist ein Gespräch zwischen L-Bank, Stadt Freiburg, Sparkasse Freiburg und dem 3HäuserProjekt vereinbart worden, bei dem das weitere Vorgehen besprochen wird.

"Uns ist mitgeteilt worden, dass auch Gespräche über die Konstruktionsfehler des Landeswohnraumförderprogramms in Gremien der Regierungskoalition des Landtages stattgefunden haben", so Regina Maier. "Wir fordern mit Nachdruck, dass diese Konstruktionsfehler, die ja nicht nur unsere Initiativen betreffen, zeitnah behoben werden. Es kann nicht sein, dass ausgerechnet genossenschaftliche Neugründungen von Mieterinitiativen, die bezahlbare und dauerhaft sozial gebundene Mietwohnungen bauen wollen, vor kaum überwindbare Hürden gestellt werden."

"Wir freuen uns jedenfalls über das grüne Licht von der L-Bank", ergänzt Stefan Rost. "Jetzt können wir uns hoffentlich wieder ungebremst der Planung und Kreditakquise für das 3HäuserProjekt zuwenden. Wir werden dafür eintreten, dass diese Möglichkeiten auch von anderen betroffenen Projektinitiativen in Baden-Württemberg genutzt werden können."

**Weitere Informationen unter [www.3haeuserprojekt.org](http://www.3haeuserprojekt.org)**

