

ÜBERNAHMEMODELLE

Es gibt für den Schwesternhausverein mehrere Möglichkeiten, das Schwesternhaus aus der Verantwortung des Landes in seine eigene zu übernehmen. Dies sind :

Kauf,
Erbbaurecht,
Leihvertrag,
(Mietvertrag).

In den folgenden Finanzierungsplänen werden Übernahmemodelle skizziert, denen diese Möglichkeiten zugrunde liegen. Diese Übernahmemodelle beinhalten sowohl Überlegungen zur Finanzierung, als auch zum Umfang einer auf jeden Fall nötigen Instandsetzung und der Art ihrer Durchführung. Wir untersuchen die Auswirkungen der einzelnen Komponenten auf die Miete und diskutieren Vor- und Nachteile sowie Probleme des jeweiligen Modells, bzw. unter welchen Bedingungen sie überhaupt durchführbar sind. Wir führen auch Modelle auf, die wegen der zu hohen Miete als nicht durchführbar erscheinen müssen. Wir tun dies, um unsere Vorgehensweise zu dokumentieren und die Auswirkung der einzelnen Komponenten (Art der Finanzierung, Umfang der Instandsetzung, usw.) transparenter zu machen.

Zum besseren Verständnis der Finanzierungspläne :

- AUSZ. = Auszahlung, also wieviel % des aufgenommenen Geldes von der Bank tatsächlich ausgezahlt wird. Aus der Höhe der Auszahlung ergibt sich das Disagio, das ja auch finanziert werden muß.
- Wfl. = Wohnfläche, die Fläche aller Wohnungen und Notzimmer.
- KAPITALDIENST = die Summe, die jährlich, bzw. monatlich an Zinsen und Tilgung aufgebracht werden muß, dafür daß man das nötige Geld geliehen bekommen hat. Die Miete setzt sich aus Kapitaldienst, (Erbbauzins) und Bewirtschaftungskosten zusammen. Da die Bewirtschaftungskosten feste, laufend anfallende Kosten sind, werden Unterschiede in der Miethöhe entscheidend durch die Höhe des Kapitaldienstes bestimmt.

Zur Deckung der Kosten (Kapitaldienst, Bewirtschaftungskosten) werden in den Finanzierungsplänen ausschließlich die 72 vorhandenen Wohnungen herangezogen. Wir nehmen deshalb für alle Wohnungen eine rechnerische Größe von 36,24 qm an (tatsächliche Größe ca. 35 qm). Diese Zahl ergibt sich aus der Gesamtwfl. von 2609 : 72 Whg. Die Mieten der Notzimmer und die zusätzliche Miete von 1a, die ja wesentlich größer als 35 qm ist, stehen also für irgendwelche Extras zur Verfügung. Nach heutigem Tarif (DM 35,-/Mon.) wären das bei 8 Notzimmern DM 3360,- pro Jahr.

Übernahmefähigkeit A. KAUF

Ein Kauf des Schwesternhauses samt Grundstück durch den Verein ist die sicherste Methode, es als selbstverwaltetes Studentenwohnheim zu erhalten, und zwar auf unbestimmte Zeit. Ist der Verein Eigentümer, so hat er das alleinige Verfügungsrecht über Haus und Grund. Da aber für einen Kauf, die Instandsetzung noch nicht eingerechnet, 1,75 Mio DM, zum großen Teil bei Banken, aufgenommen werden müssen, kann dieses Recht eingeschränkt oder gar aufgehoben werden, wenn der Verein seinen Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Bank nicht nachkommt. Nach 30 - 40 Jahren aber, wenn alle Hypotheken getilgt und alle Darlehen zurückgezahlt sind, ist ein nicht unerhebliches Vermögen gebildet worden, mit dem dann weitere, ähnliche Projekte angegangen werden könnten. (Oha!)

Ein Kauf heißt aber auch, daß man auf Jahrzehnte, mindestens so lange, wie die Hypotheken und Darlehen laufen, gezwungen ist, das Schwesternhaus und den Verein am Laufen zu halten. Es ist nicht mehr möglich, einfach so aufzuhören, wenn keiner mehr Lust hat. Ein Kauf stellt also hohe Anforderungen an die Kontinuität der Arbeit des Vereins auf Jahrzehnte.

Er ist aber die Möglichkeit der Übernahme, die beim Land am leichtesten durchzusetzen sein wird. Es braucht nämlich politisch gar nichts mehr durchgesetzt werden. Der Schwesternhausverein entlässt das Land erstmal vollständig aus der sozialen Pflicht, für ausreichenden und billigen Studentenwohnraum, sprich für den Erhalt des Schwesternhauses zu sorgen und verhandelt mit ihm nur noch als Geschäftspartner. Immerhin ist er bereit, 1,75 Mio für ein Objekt zu zahlen, das an jemand anderen nur schwer zu verkaufen ist. Die Frage ist nur, ob ein Kauf und eine Instandsetzung zu vertretbaren Mieten möglich sind. Wir werden sehen.

FINANZIERUNGSPLAN

Modell A 1

Kauf, Vollinstandsetzung, Firmenarbeit,
80 % Bank, Zinsen 5 Jahre fest,
20 % + Disagio Sozialanleger (858355,-)

Kapitalbedarf : 3,11 Mio
Instandsetzung: 1,36 Mio
Kauf : 1,75 Mio

Gesamtwohnfläche : 2609 qm
Kosten/qm Wfl : 1192,-
% Erbbauzins : -
Erbbauzins/qm Wfl: -

GELDGEBER	%	KAPITALBETRAG		ZINSEN+TILGUNG			AUSZ.	DISAGIO
		/qm Wfl	DM	Z %	T %	DM	%	DM
Bank 1. Hypo	60	715,20		6,75	1	55,43	90,5	67,94
Bank 2. Hypo	20	238,40		7,25	1	19,67	90,5	22,65
Sozialanleger	20	238,40		4,00	1	11,92	-	-
Soz. (Disagio)	7,6	90,59		4,00	1	4,53	-	-
Schwesternhaus								
SUMME	107,6	1282,59				91,55		

LAUFENDE AUFWENDUNGEN/qm Wfl/Monat DM	
Kapitaldienst	
Bank	6,25
Sozialanleger	1,00
Disagio	0,38
Erbbauzins	
Bewirtschaftungskosten	2,15
Zwischensumme	9,78
Mietausfallwagnis 2 %	0,20
SUMME	9,98

KAPITALDIENST /qm Wfl/Mon. 7,63

Miete/Monat/ Wohnung (36,24 qm) 361,70

Zu A 1

- An den Anfang unserer Berechnungen stellen wir eine Art Optimum. Wir gehen sowohl von einer Vollinstandsetzung aus, als auch davon, daß diese ausschließlich von Firmen durchgeführt wird. Kein Schwesternhändler braucht eine Hand zu rühren. Alles wird gemacht. Die bequemste Lösung also.
- Wie schon in den "ökonomischen Voraussetzungen" erwähnt, rechnen wir bei Banken immer mit der niedrigsten vorgesehenen Auszahlung und mit dem damit verbundenen niedrigen Zinssatz. Das Disagio finanzieren wir über die Sozialanleger, von denen wir das Geld ja billiger geliehen bekommen als von Banken.
- Um einen noch günstigeren Zinssatz zu erhalten, wählen wir bewusst die Festschreibung der Bankzinsen auf nur 5 Jahre. Nach 5 Jahren kann die Bank also den Zinssatz neu und möglicherweise höher festlegen. Hierin liegt ein gewisses Risiko, weil jede Zinserhöhung sofort eine Mieterhöhung bedeutet. Es gibt aber keine andere Möglichkeit, die Bankzinsen auf ein so relativ niedriges Niveau zu drücken.
- Für dieses Modell müssen für DM 858355,- Sozialanleger gefunden werden. Eine gewaltige Summe, und wir haben keinerlei Anhaltspunkte, inwieweit es realistisch ist, daß hierfür welche gefunden werden. Generell versuchen wir, die Summe, die von Sozialanlegern aufgenommen wird, so gering wie möglich zu halten.

FINANZIERUNGSPLAN

Modell A 2

Kauf, Teilinstandsetzung, Firmenarbeit,
 80 % Bank, Zinsen 5 Jahre fest,
 20 % + Disagio Sozialanleger (742417,-)

Kapitalbedarf : 2,69 Mio
 Instandsetzung: 0,94 Mio
 Kauf : 1,75 Mio

Gesamtwohnfläche : 2609 qm
 Kosten/qm Wfl : 1031,-
 % Erbbauzins : -
 Erbbauzins/qm Wfl: -

GELDGEBER	%	KAPITALBETRAG		ZINSEN+TILGUNG			AUSZ.	DISAGIO
		/qm Wfl	DM	Z %	T %	DM	%	DM
Bank 1. Hypo	60	618,60		6,75	1	47,94	90,5	58,77
Bank 2. Hypo	20	206,20		7,25	1	17,01	90,5	19,59
Sozialanleger	20	206,20		4,00	1	10,31	-	-
Soz.(Disagio)	7,6	78,36		4,00	1	3,92	-	-
Schwesternhaus								
SUMME	107,6	1109,36				79,18		

LAUFENDE AUFWENDUNGEN/qm Wfl/Monat DM	
Kapitaldienst	
Bank	5,41
Sozialanleger	0,86
Disagio	0,33
Erbbauzins	
Bewirtschaftungskosten	2,15
Zwischensumme	8,75
Mietausfallwagnis 2 %	0,18
SUMME	8,93

KAPITALDIENST
/qm Wfl/Mon.
6,60

Miete/Monat/
Wohnung
(36,24 qm)
323,60

Zu A 2

- Kapitalbedarf durch Teilinstandsetzung gesenkt
- Finanzierung wie A 1
- von Sozialanlegern aufgenommene Summe gesenkt

FINANZIERUNGSPLAN

Modell A 3

Kauf, Teilinstandsetzung, Firmenarbeit/Selbsthilfe,
 60 % Bank, Zinsen 5 Jahre fest,
 31,1 % + Disagio Sozialanleger (989881,-),
 8,9 % Schwesternhaus

Kapitalbedarf : 2,69 Mio
 Instandsetzung: 0,94 Mio
 Kauf : 1,75 Mio

Gesamtwohnfläche : 2609 qm
 Kosten/qm Wfl : 1031,-
 % Erbbauzins : -
 Erbbauzins/qm Wfl: -

GELDGEBER	%	KAPITALBETRAG		ZINSEN+TILGUNG			AUSZ.	DISAGIO
		/qm Wfl	DM	Z %	T %	DM	%	DM
Bank 1. Hypo	60		618,60	6,75	1	47,94	90,5	58,77
Bank 2. Hypo								
Sozialanleger	31,1		320,64	4,00	1	16,03	-	-
Soz.(Disagio)	5,7		58,77	4,00	1	2,94	-	-
Schwesternhaus	8,9		91,76	-	-	-	-	-
SUMME	105,7		1089,77			66,91		

LAUFENDE AUFWENDUNGEN/qm Wfl/Monat DM	
Kapitaldienst	
Bank	4,00
Sozialanleger	1,33
Disagio	0,25
Erbbauzins	
Bewirtschaftungskosten	2,15
Zwischensumme	7,73
Mietausfallwagnis 2 %	0,15
SUMME	7,88

KAPITALDIENST /qm Wfl/Mon.
5,58

Miete/Monat/ Wohnung (36,24 qm)
285,60

Zu A 3

- Kapitalbedarf wie A 2
- Kapitaldienst gesenkt durch Wegfall der teuren 2. Bankhypothek.
Dieser Kapitalanteil (20%) wird aufgebracht durch:
 1. Erhöhung des Sozialanlegeranteils auf DM 989881,-. Das ist zwar viel Geld, aber wat mutt, dat mutt!! Anders kann man nicht auf die 2. Hypo verzichten.
 2. den neuen Geldgeber Schwesternhaus. Hier fällt gar kein Kapitaldienst an, d.h. dieser 8,9 %ige Anteil stellt keine Mietbelastung dar.

FINANZIERUNGSPLAN

Modell A 4

Kauf, Teilinstandsetzung, Firmenarbeit/Selbsthilfe,
 60 % Bank, Zinsen 5 Jahre fest,
 27,4 % + Disagio Sozialanleger (890347,-),
 12,6 % Schwesternhaus

Kapitalbedarf : 2,69 Mio
 Instandsetzung: 0,94 Mio
 Kauf : 1,75 Mio

Gesamtwohnfläche : 2609 qm
 Kosten/qm Wfl : 1031,-
 % Erbbauzins : -
 Erbbauzins/qm Wfl: -

GELDGEBER	%	KAPITALBETRAG		ZINSEN+TILGUNG			AUSZ.	DISAGIO
		/qm Wfl	DM	Z %	T %	DM	%	DM
Bank 1. Hypo	60		618,60	6,75	1	47,94	90,5	58,77
Bank 2. Hypo								
Sozialanleger	27,4		282,49	4,00	1	14,12	-	-
Soz.(Disagio)	5,7		58,77	4,00	1	2,94	-	-
Schwesternhaus	12,6		129,91	-	-	-	-	-
SUMME	105,7		1089,77			65,00		

LAUFENDE AUFWENDUNGEN/qm Wfl/Monat DM	
Kapitaldienst	
Bank	4,00
Sozialanleger	1,17
Disagio	0,25
Erbbauzins	
Bewirtschaftungskosten	2,15
Zwischensumme	7,57
Mietausfallwagnis 2 %	0,15
SUMME	7,72

KAPITALDIENST /qm Wfl/Mon.
5,42

Miete/Monat/ Wohnung (36,24 qm)
279,80

Zu A 4

- Kapitalbedarf wie A 3
- Schwesternhausanteil auf 12,6 % erhöht durch Wegfall des Lohns für Selbsthilfearbeiten.

Kein Lohn heißt, daß die Selbsthilfe aus rein ideellen Motiven geleistet werden muß. Da der Anteil des Schwesternhauses am insgesamt aufzubringendem Kapital aber relativ gering ist, bringt diese zusätzliche Anstrengung kaum eine spürbare Senkung der Miete. Es stellt sich die Frage, ob für 6,- DM weniger Miete im Monat, jeder für sich auf die Einkünfte aus der Selbsthilfe verzichten kann/will.

Grundsätzlich heißt Wegfall des Lohns auch, daß die jetzige Generation der Schwesternhaus-Bewohner sich für eine billige Miete „krummlegen“ muß (am Haus arbeiten, zusätzlich jobben), spätere Generationen aber, ohne direkt etwas dafür zu tun, von der billigeren Miete profitieren. Hier einen Ausgleich zu schaffen, ist schwierig.

Ein Vorteil ist aber, daß der Sozialanlegeranteil um ca. 100000,- DM gesenkt werden kann.

Selbsthilfe ohne Lohn stellt die größte Anstrengung des Geldgebers Schwesternhaus dar. Noch weiter kann sein Anteil nicht erhöht werden. Will man dennoch den Kapitaldienst weiter senken (also den teuren Bankanteil verringern), kann dies nur über eine weitere Erhöhung des Sozialanlegeranteils geschehen.

Wir gehen im folgenden aber nicht diesen Weg, sondern schnippeln, um die Miete zu senken, weiter am Kapitalbedarf.

FINANZIERUNGSPLAN

Modell A 5

Kauf, Minimalinstandsetzung, Firmenarbeit/Selbsthilfe,
 60 % Bank, Zinsen 5 Jahre fest,
 37,7 % + Disagio Sozialanleger (933031,-),
 2,3 % Schwesternhaus

Kapitalbedarf : 2,15 Mio
 Instandsetzung: 0,40 Mio
 Kauf : 1,75 Mio

Gesamtwohnfläche : 2609 qm
 Kosten/qm Wfl : 824,-
 % Erbbauzins : -
 Erbbauzins/qm Wfl: -

GELDGEBER	%	KAPITALBETRAG		ZINSEN+TILGUNG			AUSZ.	DISAGIO
		/qm Wfl	DM	Z %	T %	DM	%	DM
Bank 1. Hypo	60	494,40		6,75	1	38,32	90,5	46,97
Bank 2. Hypo								
Sozialanleger	37,7	310,65		4,00	1	15,53	-	-
Soz. (Disagio)	5,7	46,97		4,00	1	2,35	-	-
Schwesternhaus	2,3	18,95		-	-	-	-	-
SUMME	105,7	870,97				56,20		

LAUFENDE AUFWENDUNGEN/qm Wfl/Monat DM	
Kapitaldienst	
Bank	3,19
Sozialanleger	1,29
Disagio	0,20
Erbbauzins	
Bewirtschaftungskosten	2,15
Zwischensumme	6,83
Mietausfallwagnis 2 %	0,14
SUMME	6,97

KAPITALDIENST /qm Wfl/Mon.
4,68

Miete/Monat/ Wohnung (36,24 qm)
252,60

- Kapitalbedarf durch Minimalinstandsetzung weiter reduziert. Die Minimalinstandsetzung ist aber noch gar keine richtige Instandsetzung. Nur das Allernötigste wird gemacht. Die 20000,- DM pro Jahr für laufende Instandhaltung aus den Bewirtschaftungskosten werden für die restlichen anstehenden Reparaturen nicht reichen. Zusätzlich müßte wohl improvisiert werden. Aber besser improvisieren, als das Schwesternhaus zu verlieren !
- Für Selbsthilfe wird wieder Lohn bezahlt. Durch den jetzt sehr geringen Anteil der Instandsetzungskosten am Gesamtkapitalbedarf verringert sich natürlich auch der mögliche Anteil des Schwesternhauses noch weiter. Es ist deshalb unerheblich, ob Lohn gezahlt wird oder nicht.

FINANZIERUNGSPLAN

Modell A 6

Kauf,
 60 % Bank, Zinsen 5 Jahre fest,
 40 % + Disagio Sozialanleger (800050,-)

Kapitalbedarf : 1,75 Mio	Gesamtwohnfläche : 2609 qm
Instandsetzung: -	Kosten/qm Wfl : 671,-
Kauf : 1,75 Mio	% Erbbauzins : -
	Erbbauzins/qm Wfl: -

GELDGEBER	%	KAPITALBETRAG		ZINSEN+TILGUNG			AUSZ.	DISAGIO
		/qm Wfl	DM	Z %	T %	DM	%	DM
Bank 1. Hypo	60		402,60	6,75	1	31,20	90,5	38,25
Bank 2. Hypo								
Sozialanleger	40		268,40	4,00	1	13,42	-	-
Soz.(Disagio)	5,7		38,25	4,00	1	1,91	-	-
Schwesternhaus								
SUMME	105,7		709,25			46,53		

LAUFENDE AUFWENDUNGEN/qm Wfl/Monat DM	
Kapitaldienst	
Bank	2,60
Sozialanleger	1,12
Disagio	0,16
Erbbauzins	
Bewirtschaftungskosten	2,15
Zwischensumme	6,03
Mietausfallwagnis 2 %	0,12
SUMME	6,15

KAPITALDIENST
/qm Wfl/Mon.
3,88

Miete/Monat/
Wohnung
(36,24 qm)
222,90

Zu A 6

- Die Instandsetzung fällt wegen starken Nebels aus. Es wird nur noch gekauft, und selbst das können wir uns nicht leisten.

Es steht also fest : Aus eigener Kraft kann der Schwesternhausverein das Schwesternhaus samt Grundstück nicht kaufen, geschweige denn eine Instandsetzung bezahlen. Die Miete von 200,- DM soll ja nicht überschritten werden.

Dies liegt a) an den hohen Bankzinsen und
b) an den relativ hohen Kaufpreis von 1,75 Mio DM.

Eine Übernahme durch Kauf ist nur möglich, wenn das Land einen Zuschuß gibt, der nicht zurückgezahlt werden muß. Dies kann entweder in bar geschehen, oder sich im Kaufpreis niederschlagen, den das Land für Haus und Grund erhält.

Das Modell A 3, Teilinstandsetzung mit bezahlter Selbsthilfe, das wir für sinnvoll, angemessen und organisatorisch durchführbar halten, erfordert jetzt eine Miete von 285,60 DM. Um diese Mietbelastung auf 200,- DM zu drücken, müsste das Land einen Zuschuß von ca. 1 Mio DM gewähren. Die Forderung nach einem Zuschuß in dieser Höhe muß an das Land gerichtet werden, und natürlich dann auch politisch durchgesetzt werden.

Im folgenden Modell A 7 gehen wir davon aus, daß das Land den Kaufpreis auf 0,75 Mio DM senkt. Unter dieser Voraussetzung ist ein Kauf und eine Teilinstandsetzung bei einer Miete von knapp 200,- DM möglich.

FINANZIERUNGSPLAN

Modell A 7

Landeszuschuß 1 Mio, auf Kaufpreis gewährt,
 Kauf, Teilinstandsetzung, Firmenarbeit/Selbsthilfe,
 50 % Bank, Zinsen 5 Jahre fest,
 35,8 % + Disagio Sozialanleger (685541,-),
 14,2 % Schwesternhaus

Kapitalbedarf : 1,69 Mio
 Instandsetzung: 0,94 Mio
 Kauf : 0,75 Mio

Gesamtwohnfläche : 2609 qm
 Kosten/qm Wfl : 648,-
 % Erbbauzins : -
 Erbbauzins/qm Wfl: -

GELDGEBER	%	KAPITALBETRAG		ZINSEN+TILGUNG			AUSZ.	DISAGIO
		/qm Wfl	DM	Z %	T %	DM	%	DM
Bank 1. Hypo	50		324,-	6,75	1	25,11	90,5	30,78
Bank 2. Hypo								
Sozialanleger	35,8		231,98	4,00	1	11,60	-	-
Soz.(Disagio)	4,8		30,78	4,00	1	1,54	-	-
Schwesternhaus	14,2		92,02	-	-	-	-	-
SUMME	104,8		678,78			38,25		

LAUFENDE AUFWENDUNGEN/qm Wfl/Monat DM	
Kapitaldienst	
Bank	2,09
Sozialanleger	0,97
Disagio	0,13
Erbbauzins	
Bewirtschaftungskosten	2,15
Zwischensumme	5,34
Mietausfallwagnis 2 %	0,11
SUMME	5,45

KAPITALDIENST /qm Wfl/Mon.
3,19

Miete/Monat/ Wohnung (36,24 qm)
197,50

Übernahmemöglichkeit B. ERBBAURECHT

Das Erbbaurecht stellt in gewisser Weise ein Mittelding zwischen kaufen und mieten dar. In einem Erbbaurechtsvertrag überläßt der Eigentümer dem Erbbauberechtigten ein Grundstück und ein eventuell darauf befindliches Gebäude zur Nutzung. Gegen Zahlung eines jährlichen Erbbauzinses erwirbt der Erbbauberechtigte auf Zeit sämtliche Besitzrechte an dem Grundstück, d.h., er kann Grundstück und Gebäude gemäß Erbbaurechtsvertrag nutzen und bebauen. Zusammen mit den Besitzrechten erwirbt der Erbbauberechtigte aber alle Pflichten und öffentlichen Lasten, die der Eigentümer durch das Grundstück hatte. Die Laufzeit des Erbbaurechts ist frei vereinbar. Sie liegt in der Regel zwischen 30 und 99 Jahren. Der Erbbauzins ist für die Dauer des Erbbaurechts grundsätzlich erstmal fest und unterliegt nicht den Schwankungen des Kapitalmarktes. Er kann nur jeweils im Rahmen der Steigerung der allgemeinen Lebenshaltungskosten erhöht werden. Das Erbbaurecht kann belastet werden, d.h., auf das Erbbaurecht als Sicherheit können Hypotheken aufgenommen werden. Bei einem Verkauf des Grundstücks durch den Eigentümer hat der Erbbauberechtigte Vorkaufsrecht. Das Erbbaurecht wird durch einen Verkauf nicht berührt, der neue Eigentümer muß es weiterführen. Alles, was der Erbbauberechtigte auf dem Grundstück baut und an Wertverbesserung schafft, ist sein Eigentum. Er kann das Erbbaurecht samt den von ihm errichteten Gebäuden verkaufen. Nach Ablauf der Vertragsdauer hat der Erbbauberechtigte wiederum Vorkaufsrecht auf das Grundstück. Nimmt er es nicht wahr, muß ihm der Eigentümer die von ihm geschaffenen Werte abkaufen.

Für das Schwesternhaus stellt ein Erbbaurecht eine ähnlich langfristige und damit sichere Lösung dar, wie ein Kauf. Ähnlich groß ist aber auch die Bindung an das Projekt. Man kann, hat man das Projekt erstmal angefangen und sich vertraglich gebunden, es nicht mehr einfach so aufgeben.

Der große Vorteil eines Erbbaurechts gegenüber einem Kauf liegt aber darin, daß der Kaufpreis von 1,75 Mio für das Grundstück, der ja beim Kauf sofort aufgebracht, und über Banken und Sozialanleger finanziert werden muß, erstmal wegfällt. Der jeweilige Kapitalbedarf verringert sich also, und zwar so weit, daß für die Finanzierung einer Instandsetzung auf den Geldgeber "Bank" theoretisch verzichtet werden könnte.

Beim Kauf betrug die Belastung durch die dafür nötigen 1,75 Mio 5-9,75% aus Kapitaldienst an Banken und Sozialanleger. Zwisch-

en 87000,- und 170625,- jährlich waren also der Preis für die reine Übernahme von Haus und Grund, ohne alle anderen Kosten. Bei einem Erbbaurecht fällt für die Übernahme kein Kapitaldienst mehr an, sondern der Verein zahlt einen Erbbauzins ans Land. Diesen Zins nehmen wir für unsere Berechnungen mit 4% an. Wir orientieren uns dabei an dem Zinssatz, den die Stadt Hannover in gleicher Höhe bei Erbbaurechtsverträgen im Sanierungsgebiet Linden-Nord nimmt. Dies ist ein sehr günstiger Zinssatz, zumal er relativ fest ist und nicht den Schwankungen der Bankzinsen unterliegt.

4% bedeuten eine jährliche Belastung von 70000,- für die reine Übernahme. Auf dem freien Grundstücksmarkt sind eher Zinssätze von 5-7% üblich. Das Land hat aber hier, ähnlich wie die Stadt im Sanierungsgebiet, eine soziale Verpflichtung.

Die folgende Aufstellung zeigt die Abhängigkeit der Mieten vom Erbbauzins. Inbegriffen sind dabei schon die Bewirtschaftungskosten, aber noch keinerlei Instandsetzung:

4 % = 162,40 DM

5 % = 182,80 DM

6 % = 203,45 DM

7 % = 224,10 DM

Zu diesen Mieten könnte das Schwesternhaus schon mal übernommen und weitergeführt werden.

So gut sich das mit dem Erbbaurecht anhört, ein großer Haken ist doch dabei.

Bei einem Kauf bekommt das Land für Haus und Grund sofort 1,75 Mio. Bei einem Erbbaurechtsvertrag bekommt es aber nur jährlich 4% dieser Summe. Es hat natürlich, angesichts der nicht besonders rosigen Haushaltslage, ein Interesse, möglichst viel Geld auf einmal zu kriegen. Darüber hinaus sind 4% auch keine gute Verzinsung für festgelegtes Geld. Zwar hat das Land beim Erbbaurecht dann keinerlei Verpflichtungen mehr, diese übernimmt ja alle der Verein. Die Tatsache aber bleibt bestehen, daß bei dieser Möglichkeit das Land ökonomisch eindeutig schlechter da steht. Der Vorteil beim Kauf, sich mit dem Land nur noch geschäftlich auseinandersetzen zu müssen, entfällt. Um ein Erbbaurecht wird gekämpft werden müssen. Das Land wird sehr wahrscheinlich nicht einfach so darauf eingehen (siehe Stadt-Kinderheilanstalt, Ellernstr.). Es wird stärker in die Pflicht genommen, für ausreichend billige Studentenwohnungen zu sorgen.

FINANZIERUNGSPLAN

Modell B 1

Erbbaurecht, Erbbauzins 4 % (100 % = 1,75 Mio),
 Vollinstandsetzung, Firmenarbeit,
 80 % Bank, Zinsen 5 Jahre fest,
 20 % + Disagio Sozialanleger (375853,-)

Kapitalbedarf : 1,36 Mio
 Instandsetzung: 1,36 Mio
 Kauf : -

Gesamtwohnfläche : 2609 qm
 Kosten/qm Wfl : 522,-
 4 % Erbbauzins : 70000,-
 Erbbauzins/qm Wfl: 26,83

GELDGEBER	%	KAPITALBETRAG		ZINSEN+TILGUNG			AUSZ.	DISAGIO
		/qm Wfl	DM	Z %	T %	DM	%	DM
Bank 1. Hypo	60	313,20		6,75	1	24,27	90,5	29,74
Bank 2. Hypo	20	104,40		7,25	1	8,61	90,5	9,92
Sozialanleger	20	104,40		4,00	1	5,22	-	-
Soz.(Disagio)	7,6	39,66		4,00	1	1,98	-	-
Schwesternhaus								
SUMME	107,6	561,66				40,08		

LAUFENDE AUFWENDUNGEN/qm Wfl/Monat DM	
Kapitaldienst	
Bank	2,74
Sozialanleger	0,44
Disagio	0,16
Erbbauzins	2,24
Bewirtschaftungskosten	2,15
Zwischensumme	7,73
Mietausfallwagnis 2 %	0,15
SUMME	7,88

KAPITALDIENST /qm Wfl/Mon. 3,34
--

Miete/Monat/ Wohnung (36,24 qm) 285,60
--

Zu B 1

Wie beim Kauf stellen wir an den Anfang der Berechnungen zum Erbbaurecht ein Optimum, die bequemste Lösung, und versuchen im Folgenden, die Mietbelastung immer weiter zu senken. Wir gehen ebenfalls von den niedrigsten möglichen Bankzinsen (Zinssatz nur 5 Jahre fest, niedrigste Auszahlung) aus.

Überhaupt unterscheidet sich beim Erbbaurecht die Art der Finanzierung zunächst grundsätzlich nicht von der beim Kauf. Bei den „laufenden Aufwendungen“ kommt allerdings der Posten „Erbbauzins“ hinzu.

Da der Gesamtkapitalbedarf gegenüber einem Kauf erheblich reduziert ist, fällt auch der Kapitaldienst entsprechend geringer aus. Besondere Bedeutung hat dies für die Summe, die über Sozialanleger aufgebracht werden muß. Sie liegt nur noch bei 375853,- DM.

FINANZIERUNGSPLAN

Modell B 2

Erbbaurecht, Erbauzins 4 % (100 % = 1,75 Mio),
 Teilinstandsetzung, Firmenarbeit,
 60 % Bank, Zinsen 5 Jahre fest,
 40 % + Disagio Sozialanleger (430433,-)

Kapitalbedarf : 0,94 Mio
 Instandsetzung: 0,94 Mio
 Kauf : -

Gesamtwohnfläche : 2609 qm
 Kosten/qm Wfl : 361,-
 4 % Erbbauzins : 70000,-
 Erbbauzins/qm Wfl: 26,83

GELDGEBER	%	KAPITALBETRAG		ZINSEN+TILGUNG			AUSZ.	DISAGIO
		/qm Wfl	DM	Z %	T %	DM	%	DM
Bank 1. Hypo	60	216,60		6,75	1	16,79	90,5	20,58
Bank 2. Hypo								
Sozialanleger	40	144,40		4,00	1	7,22	-	-
Soz.(Disagio)	5,7	20,58		4,00	1	1,03	-	-
Schwesternhaus								
SUMME	105,7	381,58				25,04		

LAUFENDE AUFWENDUNGEN/qm Wfl/Monat DM	
Kapitaldienst	
Bank	1,40
Sozialanleger	0,60
Disagio	0,09
Erbbauzins	2,24
Bewirtschaftungskosten	2,15
Zwischensumme	6,48
Mietausfallwagnis 2 %	0,13
SUMME	6,61

KAPITALDIENST
/qm Wfl/Mon.
2,09

Miete/Monat/
Wohnung
(36,24 qm)
239,50

Zu B 2

- Durch Teilinstandsetzung wird der Kapitalbedarf gesenkt.
- Die teure 2. Bankhypothek fällt weg, dafür wird der Sozialanlegeranteil auf 40 % + Disagio erhöht. Es müssen über Sozialanleger jetzt 429572,- DM aufgebracht werden.

FINANZIERUNGSPLAN

Modell B 3

Erbbaurecht, Erbbauzins 4 % (100 % = 1,75 Mio),
 Teilinstandsetzung, Firmenarbeit/Selbsthilfe,
 34,5 % Bank, Zinsen 5 Jahre fest,
 40 % + Disagio Sozialanleger (407630,-),
 25,5 % Schwesternhaus

Kapitalbedarf : 0,94 Mio
 Instandsetzung: 0,94 Mio
 Kauf : -

Gesamtwohnfläche : 2609 qm
 Kosten/qm Wfl : 361,-
 4 % Erbbauzins : 70000,-
 Erbbauzins/qm Wfl: 26,83

GELDGEBER	%	KAPITALBETRAG		ZINSEN+TILGUNG			AUSZ.	DISAGIO
		/qm Wfl	DM	Z %	T %	DM	%	DM
Bank 1. Hypo	34,5	124,55		6,75	1	9,65	90,5	11,84
Bank 2. Hypo								
Sozialanleger	40,0	144,40		4,00	1	7,22	-	-
Soz.(Disagio)	3,3	11,84		4,00	1	0,59	-	-
Schwesternhaus	25,5	92,05		-	-	-	-	-
SUMME	103,3	372,84				17,46		

LAUFENDE AUFWENDUNGEN/qm Wfl/Monat DM	
Kapitaldienst	
Bank	0,81
Sozialanleger	0,60
Disagio	0,05
Erbbauzins	2,24
Bewirtschaftungskosten	2,15
Zwischensumme	5,85
Mietausfallwagnis 2 %	0,12
SUMME	5,97

KAPITALDIENST /qm Wfl/Mon. 1,46

Miete/Monat/ Wohnung (36,24 qm) 216,40

Zu B 3

Hier bringen wir wieder die Selbsthilfe ins Spiel. Da der Kapitalbedarf nur noch Instandsetzungskosten umfaßt, ist der Anteil des Schwesternhauses jetzt viel höher als beim Kauf. Er liegt weit über 20 %. Der von der Bank geforderte Eigenkapitalanteil von 20 % könnte also theoretisch zum ersten Mal vollständig vom Schwesternhaus getragen werden. Es bestünde jetzt also die Möglichkeit, auf die Sozialanleger völlig zu verzichten, z.B. weil man einfach nicht genug findet. Leihen wir aber dadurch wieder mehr Geld von Banken, geht die Miete auch wieder kräftig nach oben. Wir gehen in diesem Finanzierungsplan deshalb nicht auf diese Möglichkeit ein, sondern verringern durch den Schwesternhausanteil die bei Banken aufgenommene Summe, um die Mieten weiter zu senken. Durch das gegenüber B 2 verringerte Disagio sinkt der Sozialanlegeranteil sowieso, und zwar auf 407630,- DM.

FINANZIERUNGSPLAN

Modell B 4

Erbbaurecht, Erbbauzins 4 % (100 % = 1,75 Mio),
 Minimalinstandsetzung, Firmenarbeit/Selbsthilfe,
 60 % Bank, Zinsen 5 Jahre fest,
 27,5 % + Disagio Sozialanleger (133398,-),
 12,5 % Schwesternhaus

Kapitalbedarf : 0,4 Mio
 Instandsetzung: 0,4 Mio
 Kauf : -

Gesamtwohnfläche : 2609 qm
 Kosten/qm Wfl : 154,-
 4 % Erbbauzins : 70000,-
 Erbbauzins/qm Wfl: 26,83

GELDGEBER	%	KAPITALBETRAG		ZINSEN+TILGUNG			AUSZ.	DISAGIO
		/qm Wfl	DM	Z %	T %	DM	%	DM
Bank 1. Hypo	60	92,40		6,75	1	7,16	90,5	8,78
Bank 2. Hypo								
Sozialanleger	27,5	42,35		4,00	1	2,12	-	-
Soz.(Disagio)	5,7	8,78		4,00	1	0,44	-	-
Schwesternhaus	12,5	19,25		-	-	-	-	-
SUMME	105,7	162,78				9,72		

LAUFENDE AUFWENDUNGEN/qm Wfl/Monat DM	
Kapitaldienst	
Bank	0,60
Sozialanleger	0,17
Disagio	0,04
Erbbauzins	2,24
Bewirtschaftungskosten	2,15
Zwischensumme	5,20
Mietausfallwagnis 2 %	0,10
SUMME	5,30

KAPITALDIENST /qm Wfl/Mon. 0,81

Miete/Monat/ Wohnung (36,24 qm) 192,10

Zu B 4

- Durch Minimalinstandsetzung wird der Kapitalbedarf weiter gesenkt.
- Der Bankanteil wird wieder erhöht und der Sozialanlegeranteil auf 133398,- DM gesenkt.

In diesem Finanzierungsplan ist es nun möglich, das Haus bei einer Miete unter 200,- DM zu übernehmen! Das ist allerdings auch schon fast alles. Wie wir wissen, behebt die Minimalinstandsetzung nur die dringendsten Schäden. Um mehr für die bauliche Erhaltung des Hauses zu tun, und dennoch bei 200,- DM Miete zu bleiben, gibt es jetzt zwei Möglichkeiten, auf die wir nacheinander eingehen werden :

- a) Es wird vollständig auf eine Bankenfinanzierung verzichtet (B 5 a),
- b) Der Erbbauzins muß sinken (B 5 b).

FINANZIERUNGSPLAN

Modell B 5 a

Erbbaurecht, Erbbauzins 4 % (100 % = 1,75 Mio),
 Teilinstandsetzung, Firmenarbeit/Selbsthilfe,
 74,5 % + Disagio Sozialanleger (701691,-),
 25,5 % Schwesternhaus

Kapitalbedarf : 0,94 Mio
 Instandsetzung: 0,94 Mio
 Kauf : -

Gesamtwohnfläche : 2609 qm
 Kosten/qm Wfl : 361,-
 4 % Erbbauzins : 70000,-
 Erbbauzins/qm Wfl: 26,83

GELDGEBER	%	KAPITALBETRAG		ZINSEN+TILGUNG			AUSZ.	DISAGIO
		/qm Wfl	DM	Z %	T %	DM	%	DM
Bank 1. Hypo								
Bank 2. Hypo								
Sozialanleger	74,5		268,95	4,00	1	13,45	-	-
Soz.(Disagio)								
Schwesternhaus	25,5		92,05	-	-	-	-	-
SUMME	100		361,-			13,45		

LAUFENDE AUFWENDUNGEN/qm Wfl/Monat DM	
Kapitaldienst	
Bank	
Sozialanleger	1,12
Disagio	
Erbbauzins	2,24
Bewirtschaftungskosten	2,15
Zwischensumme	5,51
Mietausfallwagnis 2 %	0,11
SUMME	5,62

KAPITALDIENST /qm Wfl/Mon. 1,12

Miete/Monat/ Wohnung (36,24 qm) 203,70

Zu B 5 a

- Durch Teilinstandsetzung wird der Kapitalbedarf erhöht.
- Es wird gar kein Geld bei Banken aufgenommen. Die Instandsetzung wird ausschließlich übers Schwesternhaus und Sozialanleger finanziert. Das hat zur Folge, daß deren Anteil auf 701691,- DM hochschnellt.

Bei allen Schwierigkeiten, soviel Geld über Sozialanleger aufzubringen, bietet diese Möglichkeit den Vorteil, überhaupt keine teuren Bankzinsen mehr bezahlen zu müssen.

FINANZIERUNGSPLAN

Modell B 5 b

Erbbaurecht, Erbbauzins 3,2 % (100 % = 1,75 Mio),
 Teilinstandsetzung, Firmenarbeit/Selbsthilfe,
 34,5 % Bank, Zinsen 5 Jahre fest,
 40 % + Disagio Sozialanleger (407630,-),
 25,5 % Schwesternhaus

Kapitalbedarf : 0,94 Mio	Gesamtwohnfläche : 2609 qm
Instandsetzung: 0,94 Mio	Kosten/qm Wfl : 361,-
Kauf : -	3,2 % Erbbauzins : 56354,40
	Erbbauzins/qm Wfl: 21,16

GELDGEBER	%	KAPITALBETRAG		ZINSEN+TILGUNG			AUSZ.	DISAGIO
		/qm Wfl	DM	Z %	T %	DM	%	DM
Bank 1. Hypo	34,5	124,55		6,75	1	9,65	90,5	11,84
Bank 2. Hypo								
Sozialanleger	40	144,40		4,00	1	7,22	-	-
Soz.(Disagio)	3,3	11,84		4,00	1	0,59	-	-
Schwesternhaus	25,5	92,05		-	-	-	-	-
SUMME	103,3	372,84				17,46		

LAUFENDE AUFWENDUNGEN/qm Wfl/Monat DM	
Kapitaldienst	
Bank	0,81
Sozialanleger	0,60
Disagio	0,05
Erbbauzins	1,80
Bewirtschaftungskosten	2,15
Zwischensumme	5,41
Mietausfallwagnis 2 %	0,11
SUMME	5,52

KAPITALDIENST /qm Wfl/Mon.
1,46

Miete/Monat/ Wohnung (36,24 qm)
200,-

Zu B 5 b

Dieses Modell geht von den gleichen Bedingungen aus wie B 3, bei dem jedoch eine Miete von 216,- DM/Monat rauskam. Der Erbbauzins wurde auf 3,2 % gesenkt. Dadurch ist es möglich, eine Teilinstandsetzung durchzuführen und trotzdem 200,- DM Monatsmiete zu halten. Wir halten dieses Modell für gut, grundsätzlich durchführbar und anstrebenswert : Es wird eine Teilinstandsetzung durchgeführt, der Bankanteil ist mit 34,5 % relativ gering. Der Sozialanlegeranteil von 407630,- DM ist natürlich recht groß (man bräuchte 40 Leute, die je 10000,- DM anlegen), aber scheint machbar. Ist eine Summe in dieser Höhe nicht von Sozialanlegern zu bekommen, muß entweder der Erbbauzins weiter gesenkt werden, oder es muß mehr Miete gezahlt werden, da dann ja das fehlende Geld bei Banken mit ihrem hohen Zinssatz aufgenommen werden muß. Es wird bezahlte Selbsthilfe geleistet. Ob aber in so großem Umfang tatsächlich Selbsthilfe geleistet werden kann, ist ja fraglich. Wir weisen deshalb an dieser Stelle nochmal ausdrücklich auf die Wichtigkeit der Selbsthilfe hin: Die Schwesternhüsler müssen sich entscheiden, ob sie lieber billiger wohnen, und dafür mit Hand anlegen, oder lieber alles machen lassen und dafür dann aber mehr Miete bezahlen. Alle Modelle, die 200,- DM annähernd erreichen, kommen ohne diesen Schwesternhausanteil nicht aus.

Der Erbbauzins von 3,2 % stellt für uns eine Mindestforderung an das Land dar, denn dadurch ist, eher als beim vorhergehenden Modell B 5 a mit sehr hohem Sozialanlegeranteil (701691,- DM), eine Teilinstandsetzung des Hauses gewährleistet. Ein Erbbauzins von 3,2 % ist natürlich noch schwieriger durchzusetzen als einer von 4 %. Politischer Druck, „na Sie wissen schon“.

Auf Grund der besonderen sozialen Verpflichtung, die das Land hat, sollten die Schwesternhüsler sogar einen Zinssatz, der gegen 0 % geht, fordern. Entweder könnte dann die Miete noch geringer und damit wirklich billig werden, oder, bei annähernd gleicher Mietbelastung, könnte auf die doch etwas unsichere Finanzierung über Sozialanleger verzichtet werden.

Halten wir fest : Ein Erbbaurechtsvertrag ist eine durchaus praktikable und finanzierbare Möglichkeit, das Schwesternhaus, auch bei einem höheren Erbbauzins wenigstens in die eigene Verantwortung zu bringen und es weiter zu führen. Wieviel an Instandsetzung gemacht werden kann, und mit welcher finanziellen, organisatorischen und körperlichen Kraftanstrengung das verbunden ist, hängt weitge-

hend vom Entgegenkommen des Landes ab; und der Fähigkeit der
Schwesternhäsler, es zu bewegen.



Übernahmemöglichkeit C, LEIHVERTRAG

Die dritte Möglichkeit der Übernahme des Schwesternhauses ist der Leihvertrag. In ihm überläßt ein Verleiher einem Entleiher ein Grundstück, evtl. mit Haus, unentgeltlich zu einer im Vertrag festzulegenden Nutzung. Die Laufzeit solcher Leihverträge ist meist kurz, wir kennen nur welche, die über 5 Jahre laufen. Für die Zeit der Nutzung übernimmt der Entleiher, ähnlich wie beim Erbbaurecht, sämtliche durch das Grundstück entstehenden Pflichten und öffentlichen Lasten und geht eine Verpflichtung zur Instandhaltung des geliehenen Objekts ein. Eine Verpflichtung zur Instandsetzung der auf dem Grundstück befindlichen Gebäude kann Teil eines Leihvertrages sein, muß aber nicht. Nach Ablauf des Vertrages fällt das geliehene Objekt entschädigungslos an den Verleiher zurück, also auch alle vom Entleiher durchgeführten wertverbessernden Maßnahmen. Der Verleiher gibt zu keiner Zeit wesentliche Eigentums- oder Besitzrechte auf. So kann ein Leihvertrag z.B. nicht beliehen werden, d.h. er kann nicht als Sicherheit für bei Banken geliehenes Geld dienen.

Diese Vertragskonstruktion erlangte einige Bedeutung auf dem Höhepunkt der Hausbesetzerbewegung. Um Hausbesetzer zu befrieden und deren Aufruhrpotential zu binden, vergab die Stadt Hannover z.B. einige ihrer Häuser in Leihverträgen an Hausbesetzergruppen. So brachten sie diese aus den besetzten Häusern raus und schafften das Problem aus der Welt.

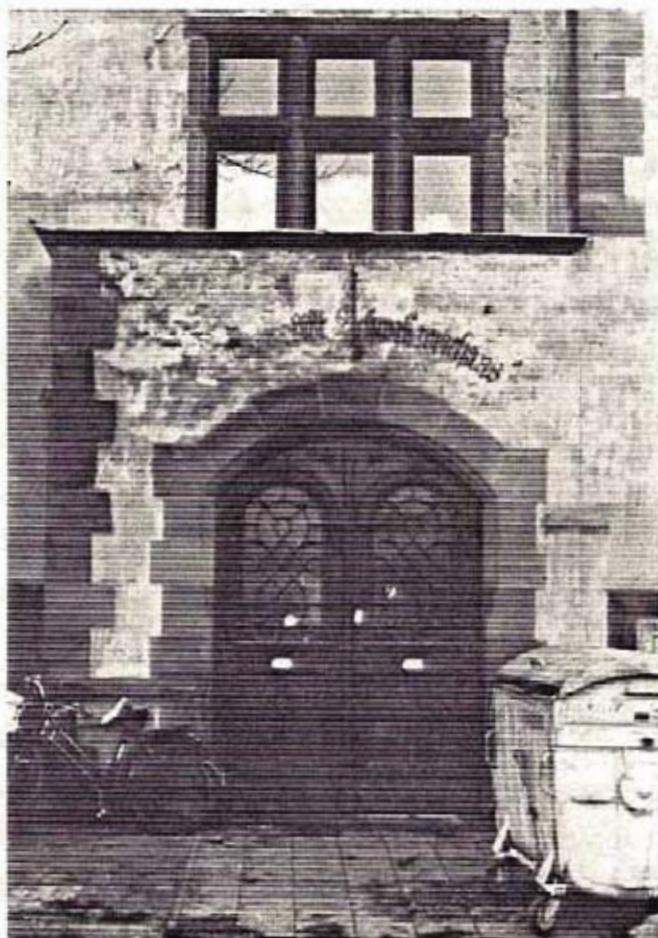
Würde der Verein mit dem Land über das Schwesternhaus + Grundstück einen Leihvertrag abschließen, kann er es also unentgeltlich nutzen, so müßte eine Miete zunächst nur die Bewirtschaftungskosten abdecken. Das sind 2,15 DM/qm Wohnfläche monatlich, insgesamt 67450,- DM pro Jahr. Die monatliche Mietbelastung betrüge pro Wohnung 78,- DM. Hiermit sind Unterhalt, die laufenden öffentlichen Abgaben und die laufende Instandhaltung abgedeckt. Es könnte dann zunächst ein Betrag von, sagen wir 72,- DM für eine Instandsetzung erhoben werden, sodaß die Mietbelastung pro Wohnung dann 150,- DM betrüge. Durch diese 72,- DM stehen dem Schwesternhaus dann jährlich 62208,- DM ausschließlich für Instandsetzungsarbeiten zur Verfügung. Damit können keine großen Sprünge gemacht werden, aber einige Instandsetzungsmaßnahmen könnten in Angriff genommen werden. Bis allerdings eine Teilinstandsetzung im Wert von 940000,- DM durchgeführt wäre, würden 15 - 16 Jahre vergehen. Da im voraus kein Geld vorhanden ist, und auf einen Leihvertrag bei Banken nichts zu leihen ist, müßten mindestens ein Jahr lang 150,- DM Miete gezahlt werden, ohne daß instandgesetzt wird, um erstmal 62000,- DM anzusparen. Zur Vor-

finanzierung von Instandsetzungsarbeiten könnte man sich aber auch um Darlehen von Privatleuten (Sozialanlegern) und Spenden bemühen.

Eine Perspektive hat das Ganze aber nur, wenn es gelingt, eine längere Vertragsdauer als 5 Jahre zu erreichen. Gelingt dies nicht, so kann es passieren, daß nach Ablauf des Vertrages, also schon nach 5 Jahren, die Schwesternhüsler rausgeschmissen werden, wenn der Vertrag nicht verlängert wird. Und dann sind das ganze Geld und die ganze Arbeit, die in Instandsetzungsmaßnahmen gesteckt wurden, und überhaupt das ganze selbstverwaltete Studentenwohnheim zum Teufel. Dieses Risiko geht allerdings das Schröderstift in Hamburg ein, ein Projekt, das sowohl von der Größe, als auch von der Problematik dem Schwesternhaus vergleichbar ist. Der „Verein Mieter selbstverwaltung Schröderstift eV“ schloß 1981 mit der freien und Hansestadt Hamburg einen 5 jährigen Leihvertrag über das Schröderstift ab. Durch massiven politischen Druck, Straßenaktionen, Stören von Bezirksrats- und Ausschußsitzungen setzten die „Stiftler“ diesen Leihvertrag und eine Selbstverwaltung des Schröderstifts durch und erhielten noch einen nichtrückzahlbaren Zuschuß von 860000,- DM. Das hört sich toll an. Man/frau muß aber den Zusammenhang sehen, in dem das geschah. Für den Hamburger Senat war dieser Leihvertrag und der Zuschuß ein vergleichsweise geringes Opfer, das er brachte, um die Hamburger Hausbesetzerbewegung, von der er Teile im Schröderstift vermutete, in „geregelten und besänftigten Bahnen“ zu beschäftigen. Versuchte Hausbesetzungen waren '81 an der Tagesordnung. Das Schröderstift ging wochenlang durch die Hamburger Presse, und große Teile der Hamburger Linken gingen dafür auf die Straße. Die Stiftler gehen nun davon aus, daß sie nach Ablauf des Leihvertrages ihr Haus korrekt instandgesetzt haben und es auch als Institution so weit gefestigt haben, daß es dem Senat schwerfallen dürfte, sie aus dem Haus wieder rauszuschmeissen, zumal sie bereit sind, wenn der Senat den Vertrag nicht verlängern will, wieder auf die Straße zu gehen und Rabatz zu machen und dafür viele Leute hinter sich wissen. Trotzdem streben auch die Stiftler natürlich eine langfristige vertragliche Absicherung an.

Wir meinen, daß als Laufzeit für einen Leihvertrag für das Schwesternhaus mindestens 20 Jahre angestrebt werden müßten, um eine ausreichende Perspektive und Sicherheit für Investitionen und hineingesteckte Arbeit zu bieten. Aber genau das wird beim Land kaum durchzusetzen sein, denn der Vorteil eines Leihvertrages besteht für das Land darin, für eine kurze, überschaubare Frist die Belastung und Verpflichtung (Denkmalschutz) durch das Schwesternhaus loszuwerden,

um danach wieder frei darüber verfügen zu können. Es wäre zu überlegen, ob bei einem Zuschuß, der die Instandsetzung garantiert, wie beim Schröderstift das Risiko einer 5 jährigen Laufzeit eingegangen werden sollte. Wir schreiben aber nicht mehr 1981 und es ist die Frage, ob Bedingungen wie beim Schröderstift fürs Schwesternhaus überhaupt herzustellen sind.



Übernahmefähigkeit D, MIETVERTRAG

Bei den bisher beschriebenen Übernahmefähigkeiten gingen wir immer davon aus, daß der Verein, um eine langfristige Absicherung des Schwesternhauses zu gewährleisten, es aus der Verantwortung des Landes lösen und in seine eigene überführen müßte. Damit sind aber gewisse Verpflichtungen verbunden, die durch die Übernahme von Haus und Grund entstehen. Dies ist nicht nur ein Kostenfaktor, sondern erfordert auch einen gewissen Verwaltungsaufwand. Wir stellen an dieser Stelle die Frage, ob eine Absicherung des Schwesternhauses nicht auch möglich ist, ohne diese ganzen Verpflichtungen zu übernehmen. Diese Möglichkeit böte ein langfristiger Mietvertrag, den der Verein mit dem Land schließen müßte. Ein solcher Mietvertrag sollte eine Laufzeit von mindestens 20 - 30 Jahren haben, um eine ausreichende Perspektive zu bieten. Die interne Verwaltung müßte völlig dem Verein überlassen werden, eine Mietsteigerung dürfte nicht über die jährliche Inflationsrate hinaus gehen und das Land müßte sich zu einer durchgreifenden Instandsetzung verpflichten, ebenso müßte eine Nutzung des Gartens gewährleistet sein.

Eine wichtige Frage ist jetzt, welche Miete bei einem solchen Vertrag rauskommen würde. Ideal wäre es natürlich, wenn die jetzige Miete von 55,- DM / Wohnung festgeschrieben würde. Das Land wird sich aber kaum zu zusätzlichen kostenintensiven Maßnahmen verpflichten, ohne die Ertragslage wenigstens etwas zu verbessern. Ein Sockelbetrag, der auf jeden Fall abgedeckt sein muß, sind die Bewirtschaftungskosten ($2,15 \text{ DM} \times 36,24 \text{ qm} = 78,- \text{ DM}$). Wegen der sozialen Verpflichtung, die das Land hat, soll es unserer Meinung nach keine Rendite aus dem im Schwesternhaus festgelegtem Kapital erhalten, bzw. Zinsen für zum Kauf des Schwesternhauses geliehenes Geld nicht über die Mieten wieder reinholen können. (Siehe auch ökonomische Voraussetzungen, warum die Miete hier z.Zt. so billig ist.) Eine Beteiligung der Schwesternhändler an den Instandsetzungskosten scheint dagegen legitim und wird sich wahrscheinlich auch nicht vermeiden lassen. Dieser Mietanteil muß sich nach den konkret geplanten Instandsetzungsmaßnahmen richten. Geht man aber von einer Teilinstandsetzung für 940000,- DM aus und legt diese Summe auf die Laufzeit des Vertrages von 30 Jahren um, ergibt das pro Jahr ca. 31000,- DM. Pro Monat wären das ca. 2620,- DM. Je qm/Wohnfläche, also : $2609 \text{ qm} = \text{ca. } 1,- \text{ DM}$, $\times 36,24 \text{ qm} = 36,24 \text{ DM/Wohnung/Monat}$. Nach dieser Rechnung würden die Schwesternhändler nur die Kosten einer Teilinstandsetzung, und zwar auf 30 Jahre verteilt, tragen, nicht aber die Finanzierungskosten, also Zinsen und Tilgung, die

dem Land für die 940000,- DM entstehen.

Ein möglicher Mietpreis wäre also:

Bewirtschaftungskosten	78,- DM
Instandsetzungsbeteiligung	37,- DM
	<hr/>
	115,- DM /Wohnung/Monat

Wie die Miete aber letztendlich tatsächlich aussehen würde, ist in hohem Maße Verhandlungssache und politischer Druck, ja, ja, wissen wir allmählich !

Mit einer Teilinstandsetzung würden wichtige Arbeiten am Haus erledigt, und seine Bewohnbarkeit wäre erstmal auf einige Jahre gewährleistet. In einem Mietvertrag müßte aber auch die Durchführung einer laufenden Instandhaltung geregelt sein. In den Bewirtschaftungskosten sind hierfür 20000,- DM / Jahr vorgesehen. Diese Summe wird sicher teilweise ans Land abgeführt werden müssen, je nachdem, in welchem Maße es die laufende Instandhaltung durchführt. Es wäre zu überlegen, ob man die Instandhaltungspflicht des Landes auf bestimmte Bauteile begrenzt, z.B. Dach, Schornsteine, Fassade, Geschoßdecken, Wasserver- und -entsorgung, die nur mit relativ hohem Aufwand, und nicht ohne Hinzuziehung von Fachfirmen vom Schwesternhaus selber durchzuführen sind. Werden nämlich möglichst viele Instandsetzungsarbeiten in Selbsthilfe erledigt, so lassen sich, wie wir gesehen haben, eine Menge Kosten einsparen. Aber auch dies wäre Verhandlungssache.

Ein Mietvertrag ist diejenige Übernahmemöglichkeit, bei der sich gegenüber dem jetzigen Zustand, im Vergleich mit den vorhergehenden, am wenigsten ändern würde. Der organisatorische und verwaltungstechnische Aufwand sowie das finanzielle Risiko sind weit geringer als bei A, B und C. Es brauchen keine Sozialanleger gesucht werden, man muß sich nicht mit Banken auseinandersetzen, die Abwicklung der Baumaßnahmen fällt auch nur noch teilweise an. Es ist für die Schwesternhüsler die einfachste Möglichkeit, weil sie dem Land ja das Meiste aufdrücken. Es ist aber auch die Möglichkeit, bei der sie die geringsten Mitspracherechte haben (z.B. wie einzelne Instandsetzungsarbeiten ausgeführt werden.). Sie werden nicht unabhängig vom Land, sondern im Gegenteil, sie binden sich auf Jahrzehnte, und machen sich von der politischen Wetterlage abhängig. Das Schwesternhaus ist nicht so sehr „ihres“, wie wenn sie selber die volle Verantwortung übernehmen. Sie können nicht damit machen, was sie wollen, sondern sind immer auf den guten Willen des Landes (ach, wie schön !) angewiesen.

Eine andere Frage ist auch, ob sich das Land auf so einen langfristigen Mietvertrag einlassen würde. Es hat ja eigentlich das Interesse, das Schwesternhaus loszuwerden und möglichst viel Geld dafür zu kriegen. Voraussetzung für einen Mietvertrag ist also die Entscheidung des Landes, das Schwesternhaus zu behalten und seine Nutzung als Studentenwohnheim festzuschreiben.

