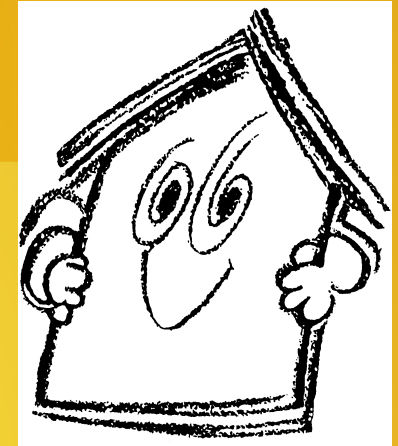


Finanzierung von Baugruppen-Projekten



Treffen des Netzwerks für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen
am 16.12.2013 im HdAK-Kubus

Referenten:

Annette Knoff

Hartmut Klein-Schneider

Jürgen Schramm

Finanzierung von individuellem Eigentum

ist den Banken geläufig.

- Ermittlung der möglichen Darlehenshöhe ist überschaubar:
Lage, Größe, Zustand des Objektes
Bonität des Käufers (Einkommen, derzeitige Belastungen, Eigenkapital, andere Vermögenswerte die als Sicherheit abgetreten werden können)
- Darlehensnehmer haftet persönlich.
Bei Zahlungsunfähigkeit des Schuldners kann Bank das Objekt leichter verwerten

Finanzierung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten

- Projektfinanzierung ist den Banken nicht geläufig. Bearbeitung ungleich komplexer, also mit mehr Aufwand verbunden, den die Banken häufig scheuen (Ausnahme GLS Bank).
- Gründe dafür:
Der Kreditnehmer besteht aus mehreren Personen/Parteien, dadurch erschwerte Einschätzung des Projektpartners und dessen Bonität.
Zusätzlich soziales Risiko: hält die Gruppe zusammen?
Wer ist der Ansprechpartner? ...

Finanzierung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten...

- Oft bei neu gegründeten Rechtsformen sind deren Verträge zu prüfen.
Der Träger (Wohngruppe) hat dann keine Erfahrung, keine Bilanzen.
- Viele KfW- Darlehen, an denen die Banken nichts verdienen.
- Gesamtfinanzierung setzt sich aus verschiedenen, oft unüblichen Bausteinen zusammen wie Privatdarlehen, Bürgschaftskredite, Leihgemeinschaften, freiwillige Gesellschaftsanteile...

Finanzierung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten...

Während bei Privateigentum, bei sehr guter Bonität des Kreditnehmers, eine Vollfinanzierung (100%) möglich sein kann, werden Wohnprojekte aus zuvor genannten Gründen in der Regel nur zu 60%-70% finanziert.

- Je höher das Eigenkapital, desto besser!
- EK dient als Sicherheit für Darlehensgeber (Bank)
- Kapitaldienstfähigkeit (der Gruppe und jedes Bewohners) muss auch nach Fertigstellung gewährleistet sein
- Sicherheit durch private Darlehensgeber?

Sicherheiten für die Bank und die Gruppe

Wichtig bevor man zur Bank geht

- ein **schlüssiges Konzept**, inhaltlich wie wirtschaftlich (Rentabilitätsbetrachtung – Immobilie muß sich selbst tragen)
- **Verträge** (Vorverträge) über die Rechtsform und das Miteinander. Dazu gehören Haftungsfragen (gesamtschuldnerisch?) haftendes Kapital (Genossenschaftsanteile) Nachschusspflicht?
- Wie wird mit Zahlungsschwierigkeiten oder Ausstieg einzelner Gruppenmitglieder umgegangen?
- Sind Mietbelastungen ortsüblich?
- Grundstück und Objekt – (unter Berücksichtigung von Sicherheitsabschlägen der Bank)
- Beachtung zukünftiger Veränderungen im Leben der Gruppenmitglieder wie Familienzuwachs, längere Krankheit, Renteneintritt, Pflegebedürftigkeit hier kann und sollte jeder im eigenen Interesse und im Interesse der Gruppe Vorsorge treffen.

Drei Fragen, die immer wieder zu beachten und zu beantworten sind:

- Höhe der Gesamtkosten?
- Welche Eigen- und Fremdmittel stehen zur Verfügung und wie sind sie zu kombinieren?
- Welche laufenden Belastungen ergeben sich jetzt und in den Folgejahren?
 - Gesamt und für die Einzelnen?
(Wirtschaftlichkeitsberechnung)

Der klassische Finanzplan

Kaufpreis

+ Nebenkosten

- Eigenkapital
- private Darlehen
- Zuschüsse
- spezielle Darlehen (Pensionskasse usw.)
- Hypotheken
- Bauspardarlehen
- freie Finanzierung des Rests

+ Umlagekosten/Nebenkosten

Was zählt zum Eigenkapital:

- Geldvermögen (Sparkonten, Depot)
- Eingezahlter Betrag auf Bausparkonto
- Beleihbares Eigentum, Immobilienbesitz
- Schenkung (?)
- Geliehenes Kapital (?) als Eigenkapital*,
- KfW-Kredit (teuer!)
- Kapital von Familienangehörigen, Freunden*
- Kapital von „Solidargenossen“ *
- Rückkaufswerte Versicherungen
- Eigenleistungen

* Privatkredite zählen nicht als Eigenkapital, wenn dafür auch Zinsen gezahlt werden.

Eigenkapital einer Person oder einer Gesellschaft

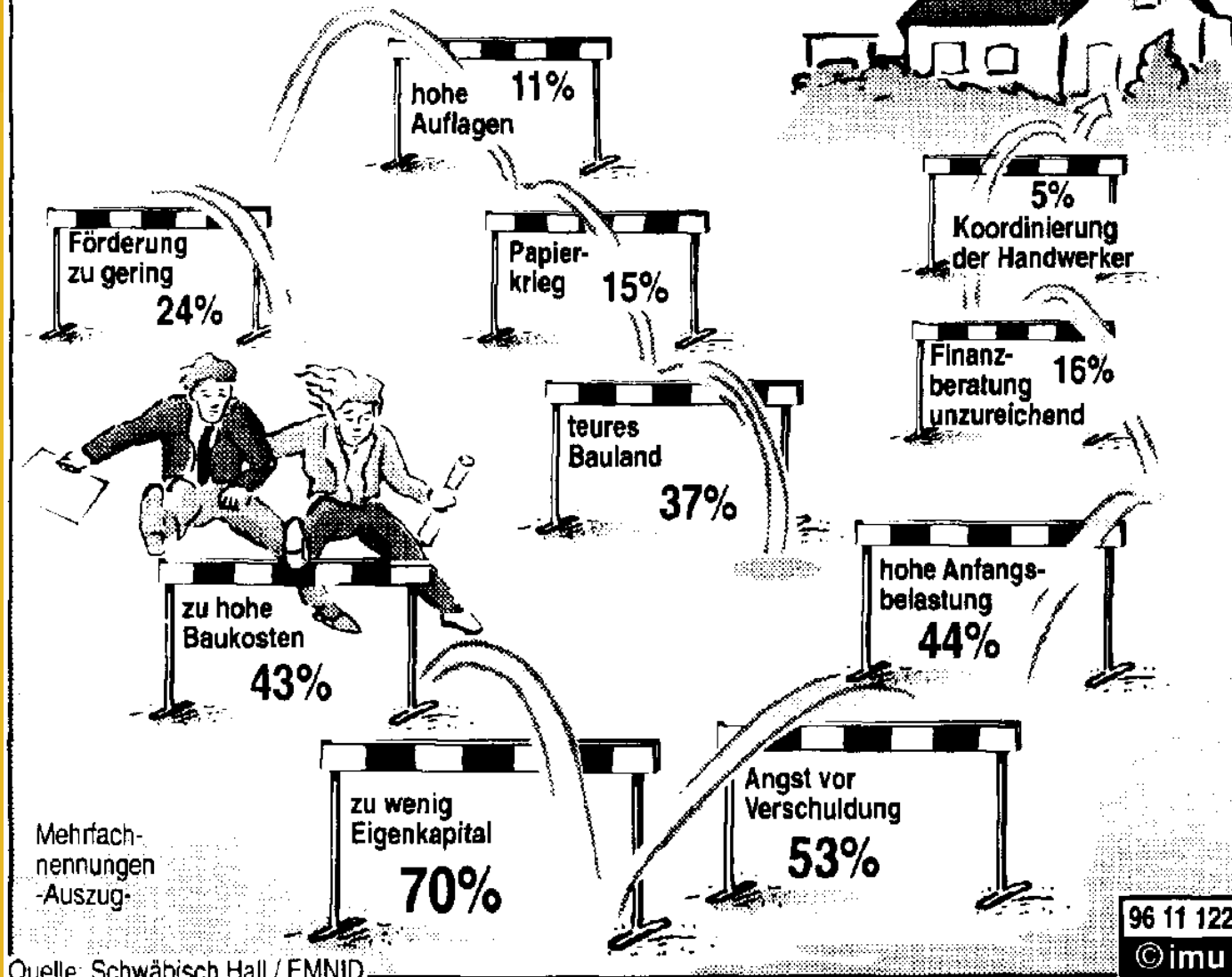
- Wer ist Bauherr und wer Eigentümer?
Z.B. in der Bauphase GbR, nach Fertigstellung
Sondereigentum
- Gibt ein Mitglied geliehenes Geld an den Bauherrn
(GmbH, Genossenschaft etc., nicht bei GbR), ist das
Geld Eigenkapital des Bauherrn.

Fragen zum Eigenkapital

- Je mehr, um so besser!
- Sicherheit für Darlehensgeber (Bank)
- Achtung: Überforderung der individuellen Zahlungsfähigkeit verhindern!
 - Beleihungsgrenzen
- Persönliche Gesamtbelastung:
 - Zinsen und Tilgung persönl. Darlehen
 - Zinsverlust eingebrachten Eigenkapitals
 - Miet- und Nebenkosten der genutzten Wohnung

Hürdenlauf zum Wohneigentum

Bauherren in Westdeutschland, Umfrageergebnis



Quelle: Schwäbisch Hall / EMNID

Finanzierung und Rechtsform:

GbR – WEG Wohnungseigentum begründen

- GbR ist rechtlich gesehen relativ unsicher
- Fällt ein Gesellschafter, müssen alle Anderen einspringen
- Aufteilung in Eigentumswohnungen als Ausweg?
(erst nach Fertigstellung)
 - positiver Zwang zur Einigung damit verloren
 - Ein Sachverständiger (natürlich Ihr selbst!) vermisst dazu die Wohneinheiten getrennt (Türen, Abflüsse, Versorgung)
 - Abgeschlossenheitsbescheinigung
 - für jede einzelne Wohnung ein Grundbuchblatt
- GbR mit Vorkaufsrechten
- Hypotheken auseinander gerechnet
- Damit entfallen die hohen Bürgschaften
- Vertragliche Aufteilung untrennbar mit dem Kauf verbinden!

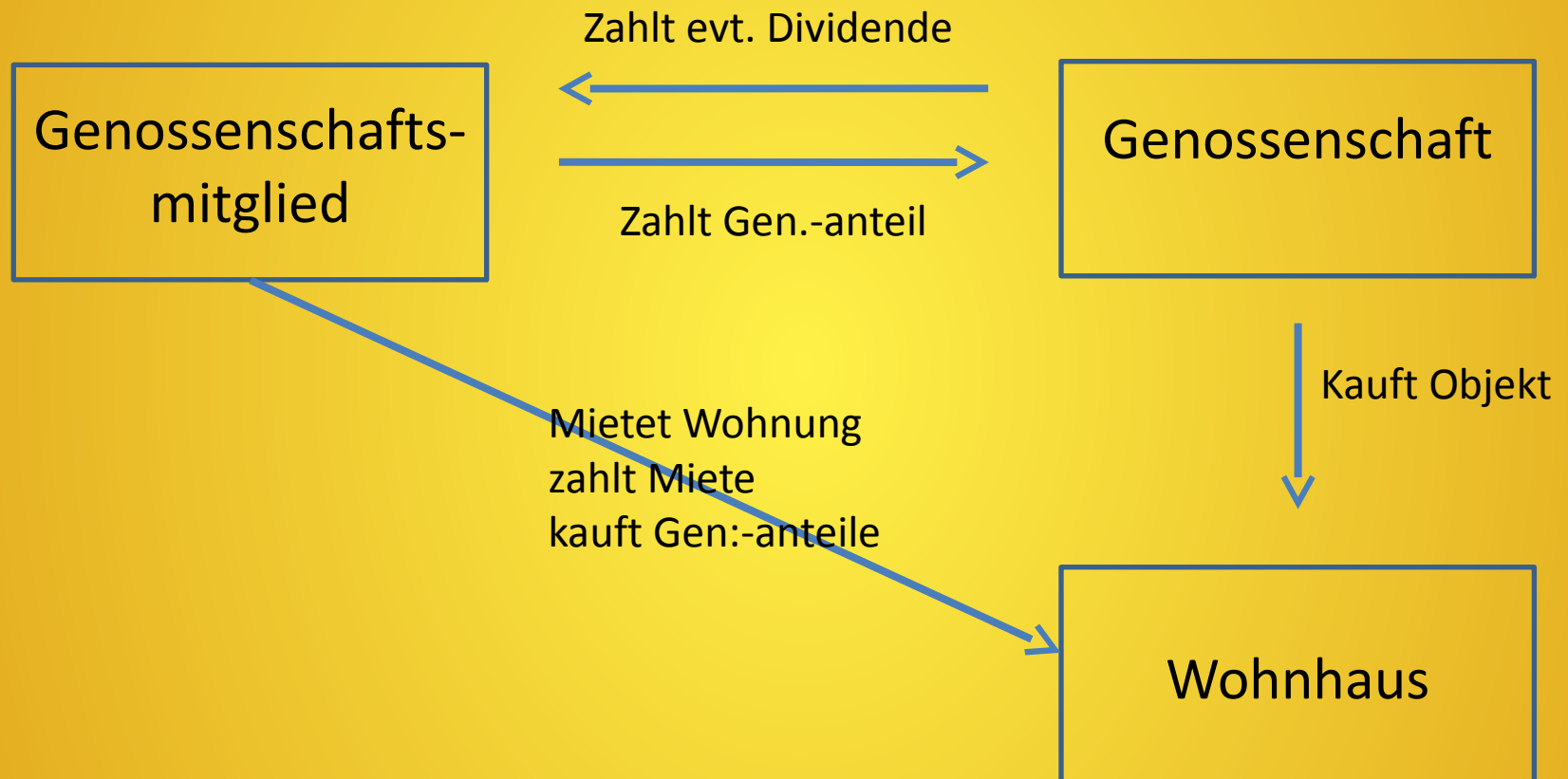
Gemeinschaften zur Miete

- Investor muß gefunden werden
- Mit diesem klären, welches Mitspracherecht die Mieter für den Bau (Grundrisse, Gemeinschaftsräume) haben?
- Kooperationsvertrag
- Lässt sich Mitsprache günstig beeinflussen wenn Mieter Kapital einbringen?
 - kann behandelt werden wie Darlehen
- oder Mietvorauszahlung

Finanzierung und Rechtsform: Genossenschaft

- eigene Rechtsform, juristische Person,
- Projekt ist Eigentum der Genossenschaft.
- Genossenschaft ist Schuldner nach außen.
- Haftung intern beschränkbar (Nachschusspflicht kann eingeschränkt werden).
- Mitglieder können eintreten und austreten, keine Veränderung der Genossenschaft.
- Jedes Mitglied hat eine Stimme, unabhängig von Höhe seiner Genossenschaftsanteile

Finanzierung der Genossenschaft



Finanzierung der Genossenschaft

- Genossenschaftsanteile der Mitglieder (haftendes Eigenkapital!)
- Genossenschaftsanteile von Solidargenossen
- Bankdarlehen (vorrangig)
- Privatdarlehen der Genossenschaftsmitglieder
- Mieteinnahmen

Finanzierung intern und extern

- Nach außen:
 - Genossenschaft ist EINE Gesellschaft
 - Genossenschaft haftet für alle Projekte gleich
 - eine Bilanz und GuV-Rechnung für alle Projekte
 - Genossenschaft wird vom Verband geprüft
- Nach innen:
 - Gestaltbar: Pflichtanteile
 - Gestaltbar: Kostenverteilung
 - Stimmrecht unabhängig von der Höhe der Genossenschaftsanteile

Beleihungsunterlagen für die Bank

- amtlicher Lageplan (Katasteramt)
- Grundriß
- Baubeschreibung
- im Umland Grenzbescheinigung
- Fotos (aussagekräftig)
- Feuerversicherungsnachweis des Vorversicherers (Kopie)
- Grundbuchauszug (jünger als 3 Monate, Amtsgericht) alle Abteilungen
- falls vorhanden auch Teilungserklärung und Kaufvertrag
- Bebauungspläne der Kommune einsehen (Umgehungsstraßen usw.).

Bonitätsauskunft für die Bank

- letzte 3 Monatsabrechnungen
- letzte Einkommensteuererklärung
- für Selbständige die letzten 3 G+V-Rechnungen, Einkommensteuererklärungen
- und evtl. ein Statusbericht vom Steuerberater.

Informationen und Quellen

Schriften der Stiftung trias:



- **„Raus aus der Nische – rein in den Markt!“**
Ein Plädoyer für das Produkt „gemeinschaftliches Wohnen“
- **Die Gestaltung und Finanzierung von Wohnprojekten**
Vortrag von Rolf Novy-Huy
<http://www.stiftung-trias.de>

• **Netzwerk für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen**

<http://www.hda-koeln.de/baugemeinschaften/>



umfangreiche Materialsammlung bei Jürgen Schramm

<http://juergenschramm.net/wohnprojekte.htm>