

## Die Stiftung in Zahlen

- Gegründet: 2. März. 2002 mit € 70.000 Gründungskapital
- Stiftungsvermögen aktuell: € 7,5 Mio.
- Anzahl der Stifter/innen: 52
- Bilanzsumme: ca. Euro 9,9 Mio.
- 28 Projekte-Erbbaurechtsprojekte, 8 Gebäude/Grundstücke
- Fördervolumen in 2014: ca. € 124.000  
(einschließlich ,[www.wohnprojekte-portal.de](http://www.wohnprojekte-portal.de))

## Die Finanzierung von Wohnprojekten

- 3 Projektarten – 3 Finanzierungswege
- Kosten
- Eigenkapital
- Finanzierungsmittel (Fremdkapital)
- Wirtschaftlichkeit
- Das Verhältnis zur Bank

## Beispiele aus unserer Arbeit



Gemeinnützige Stiftung  
für Boden, Ökologie  
und Wohnen



Potsdam, 10.9.2020

## Kreditbedarf wofür?

- Mieterprojekte  
→ Investitionsbeitrag für Sonderwünsche
- Baugruppen  
→ Finanzierung der Bau-GbR → Private BauFin der Wohnung
- Wohnprojekt in eigenständiger Trägerschaft  
→ Gesamtfinanzierung

<b>Kosten- und Finanzierungsplan</b>			
Träger:	Gemeinsam Wohnen eG		
Objekt:	Himmelspforte 12, Höllenstadt		
<b>Gesamtkosten:</b>			
<b>Grundstück</b>			€
<b>Erwerbsnebenkosten</b>			€
			3,5 % GrESt, 1,5 % Notar/Gericht
<b>Kostengruppe 200 Herrichten / Erschließen</b>			€
<b>Kostengruppe 300 Bauwerk - Technische Anlagen</b>			€
<b>Kostengruppe 400 Bauwerk - Technische Anlagen</b>			€
<b>Kostengruppe 500 Außenanlagen</b>			€
<b>Kostengruppe 700 Baunebenkosten</b>			€
<b>Zinsen während der Bauzeit</b>			€
			Fremdfinanzierung x Zins x 0,5
<b>Rechts- und Beratungskosten</b>			€
<b>Projektsteuerung</b>			€
			2%
<b>Bau-Kostencontrolling</b>			€
			1%
<b>Unvorhergesehenes</b>			€
			10 % beim Altbau ?!
<b>Ausstattung</b>			€
<b>Summe:</b>			€
			€
<b>Ergänzende Angaben:</b>			
<b>Größe des Grundstückes:</b>			
<b>Wohn-/Nutzfläche:</b>			
<b>Anzahl der Wohneinheiten</b>			
<b>m<sup>3</sup> umbauter Raum</b>			
<b>aufgestellt am:</b>			
<b>aufgestellt von:</b>			

Potsdam, 10.9.2015

## Gemeinschaftliche oder Einzelfinanzierung ?

Kosten

\_\_\_\_\_ x Einzelwohnfläche = Individualkosten  
(einzelne ETW)

Gesamtwohnfläche

→ weiter rechnen mit der „Privaten Baufinanzierung“

oder

→ weiter rechnen mit der Projektfinanzierung

## Die private Baufinanzierung

- Grundschulddarlehen
- Bausparverträge
- Kapitallebensversicherungen
- KfW-Sonderdarlehen
- Eigenkapital 15-30 %

## Eigenkapital – Für wen?

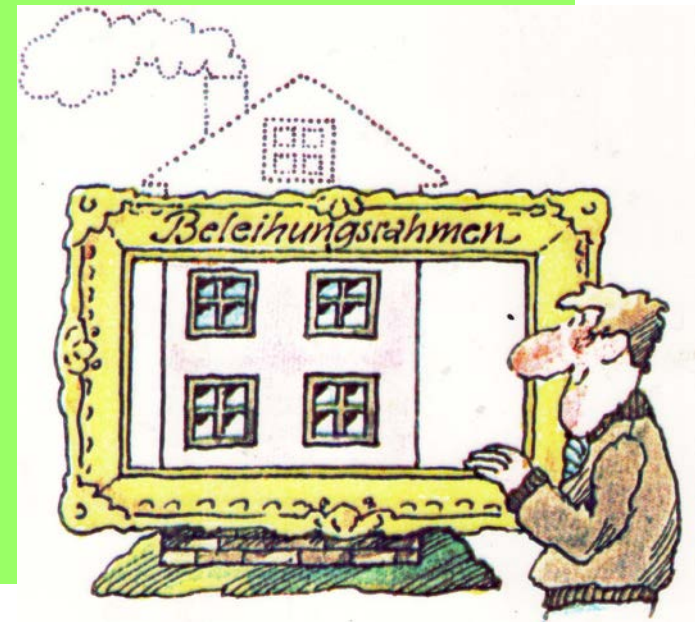
### Wirkt das Kapital für mich, oder für alle?

- eine andere soziale Zielsetzung heißt auch:
- anders umgehen mit Geld
- anders umgehen mit Grund und Boden

## Das Eigenkapital

.. hat zwei Wirkungen:

- vermindert die Kosten der Fremdfinanzierung
  - und damit der Miete !
- vermindert die Beleihungshöhe und damit das „Sicherheitenproblem“



## Eigenkapital. Was ist das?

- die Beteiligung
- die Schenkung
- das Privatdarlehen (beim Verein und der GbR)
- das Direktdarlehn (z. B. Syndikat)
- die Genussscheine (bei der Genossenschaft)

## Eigenkapital – Unerlaubtes Bankgeschäft ?!

### Lösungsmöglichkeiten:

- z. B. Mitgliederdarlehen für definierte Investitionen
- nachrangig haftende Darlehen

### Auf jeden Fall:

- Kündigungsfrist muss 5 Jahre betragen (mit good-will Klausel?!)

## **Wohnprojekt nichts für Arme?**

### **Maßnahmen zur Kosten- und damit Mietminderung**

- **Standard der Bauausstattung senken**
- **Kosten sparen**
- **mehr Eigenkapital (Solidarität)**
- **mehr Eigenleistung**
- **mehr private Darlehen mit weniger Zins**
- **Kostenverrechnung Eigentumswohnungen / Mietwohnungen**
- **Schenkungen / Erbschaften**
- **Öffentlich geförderter Wohnungsbau mit entsprechend günstigen Darlehen**
- **Erbbaurecht der Stadt oder der Stiftung trias**

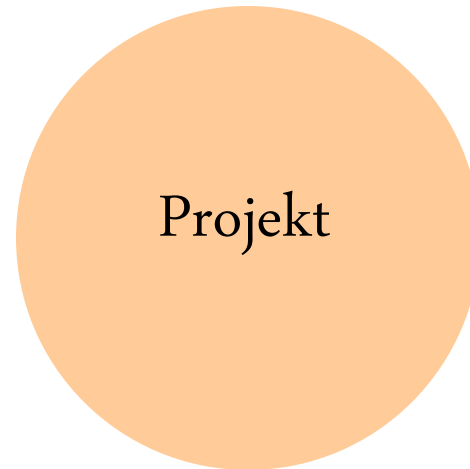
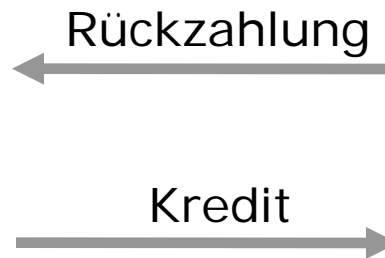
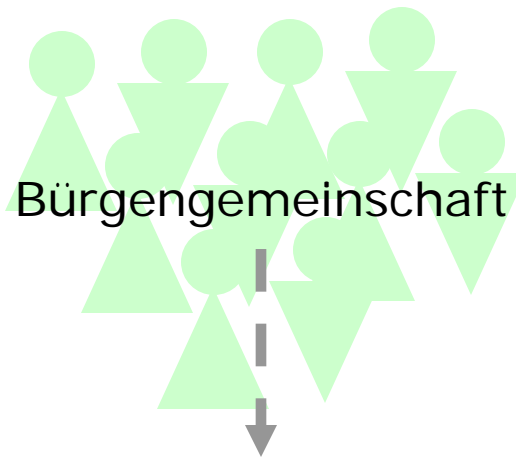
## Klassische Finanzierungsmittel (Fremdkapital):

- Das Hypothekendarlehen (Grundschulddarlehen)
- Mittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau
  - CO<sup>2</sup> Gebäudesanierungsprogramm
  - Wohnraum modernisieren
  - Ökologisch Bauen
  - Umweltprogramme für PV-Anlage etc.

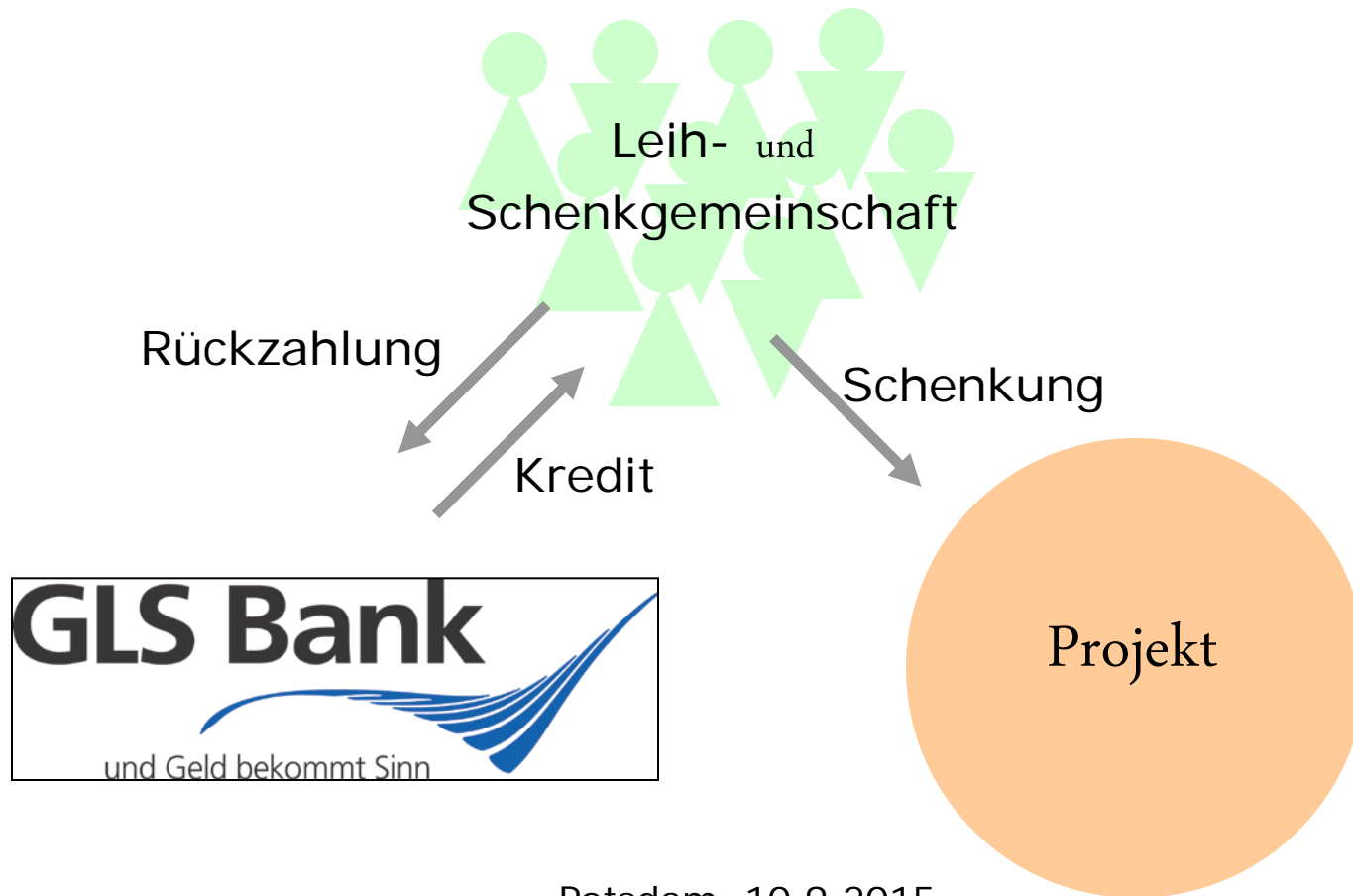
## Der öffentliche Wohnungsbau

- **Der öffentlich geförderte Wohnungsbau ist Ländersache!**
- Einkommensgrenzen beachten
- Begrenzung der Wohnflächen beachten
- Hoher Bürokratischer Aufwand, aber attraktive Konditionen
- Die Bindung an B-Schein-Berechtigte beträgt 30 Jahre.
- Ergänzung mit Länder-Förderprogrammen (Jugend, Soziales, Familien..?)

# GLS-Bürgengemeinschaft



## GLS-Leihgemeinschaft



## Spende und Schenkung als Finanzierungsmittel

- a) bei gemeinnützigen Projekten  
(Verein, gGmbH)
- b) im Modell der Stiftung **trias**

- **Beteiligungen**  
**Darlehen**  
**Sondermittel**



Haus im  
Eigentum des  
Projektbesitzers



- **Schenkungen**  
**Spenden**  
**Erbschaften**



Grundstück im  
Eigentum der  
Stiftung trias

## Kombinationen mit dem Erbbaurecht

- Trennung von Haus- und Grundstück
- Verbindung über den Erbbaurechtsvertrag bei gleichzeitiger Sicherung der Projektziele
- gemeinnützige und gewerbliche Finanzierungsinstrumente können kombiniert werden.
- Verbindung mit übergeordneten Zielsetzungen



Potsdam, 10.9.2015

**nicht vergessen:**

**Die Finanzierung von Projekten ist in der  
Regel ein Mosaik  
und nicht „einfach eine Finanzierung“**

**Kosten → Finanzierung →  
 Wirtschaftlichkeit**

<b>Gesamtkosten:</b>	<b>1.050.000,00</b>				
<b>Finanzierungsplan:</b>	€	Zins p.a.	Tilgung	Zins fest	Kapitaldienst p.a.
<b>Eigenkapital (sofort verfügbar)</b>	<b>150.000,00</b>				
<b>Eigenkapital (Vorfinanzierung)</b>	<b>50.000,00</b>	<b>5,00</b>		<b>1 Jahr</b>	<b>2.500,00</b>
<b>Schenkungen/Spenden</b>					
<b>Private Darlehen</b>	<b>100.000,00</b>	<b>2,00</b>	<b>2,00</b>	<b>5 Jahre</b>	<b>4.000,00</b>
<b>KfW CO<sup>2</sup> Gebäudesanierung</b>	<b>400.000,00</b>	<b>2,55</b>	<b>2,35</b>	<b>10 Jahre</b>	<b>19.600,00</b>
<b>GLS Bürgschaftsdarlehen</b>	<b>50.000,00</b>	<b>3,50</b>	<b>3,50</b>	<b>10 Jahre</b>	<b>3.500,00</b>
<b>Grundschulddarlehen</b>	<b>300.000,00</b>	<b>5,50</b>	<b>1,50</b>	<b>10 Jahre</b>	<b>21.000,00</b>
<b>KfW-....</b>					<b>0,00</b>
<b>Gesamtfinanzierung</b>	<b>1.050.000,00</b>				<b>50.600,00</b>

## Wirtschaftlichkeit ist nicht nur die Miethöhe !!

	€	m <sup>2</sup> /WE	Konkret	
<b>Miete gesamt</b>	<b>62.000,00</b>			
<b>Erbbauzins</b>				
<b>Unterhalt</b>	<b>-6.300,00</b>	<b>700,00</b>	<b>0,75</b>	<b>€0,50 bis 1,0 pro m<sup>2</sup> Wohnfläche/Monat</b>
<b>Verwaltung</b>	<b>-2.500,00</b>	<b>10,00</b>	<b>250,00</b>	<b>€210,--bis €260 pro Wohneinheit im Jahr</b>
<b>Mietausfall</b>	<b>-1.240,00</b>		<b>2,00</b>	<b>mind. 2 % der Mietsumme</b>
<b>Kapitaldienst gem. Fin.plan</b>	<b>-50.800,00</b>			
<b>Überschuß/Reserve</b>	<b>1.160,00</b>			

**Die Bewirtschaftungskosten (Kosten des Hauseigentümers, nicht umlagefähige Kosten) betragen ca. 20-25 % der Miete !!**

## Wie sieht uns die Bank?

- Die Rechtsform wurde gerade gegründet.
- Die Rechtskonstruktion ist ungewohnt, macht Arbeit
- Der Träger hat keine Erfahrung, keine Bilanzen, kein sonstiges Vermögen.
- Die Ansprüche sind hoch, weil die Miete niedrig sein soll!.
- → viele KfW-Darlehen, an denen die Bank nichts verdient  
Baukostenrisiko beim Altbau
- Soziales Risiko: hält die Gruppe zusammen?

## Was sind die Vorteile einer Gruppe?

- Zitat Wilhelm Ernst Raiffeisen:

„Was dem Einzelnen nicht möglich ist, das vermögen Viele.“

- Mobilisierung von Eigenkapital und privaten Darlehen
- Übernahme von Bürgschaften
- Ein „Umfeld“ engagiert sich, bei der Finanzierung und bei Krisen.
- Die gesamte Gruppe sucht Mitstreiter, nicht nur der einzelne Investor

## Der Weg zur Bank:

- Wer sind wir?
- Was haben wir vor?
- Was kostet es?
- Wie sieht unser Finanzierungsentwurf aus?
- Wie können wir das bezahlen?
- Vorstellung unseres „Traumhauses“

## Fast alles ist möglich....

- mit klaren Vorstellungen
  - mit guten Beratern
    - mit Fleiß
      - mit enormer Willenskraft



Gemeinnützige Stiftung  
für Boden, Ökologie  
und Wohnen

Referent:  
Rolf Novy-Huy  
Direktwahl: 02324-90 41 560  
rolf.novy-huy@stiftung-trias.de



### **Stiftung trias**

gemeinnützige Stiftung für Boden, Ökologie und Wohnen  
Martin-Luther Str. 1  
45525 Hattingen (Ruhr)  
Tel. 02324-90 22 213  
Fax 02324-59 67 05  
info@stiftung-trias.de  
www.stiftung-trias.de

Potsdam, 10.9.2015