

Herzlich willkommen

Vervielfältigung oder Weitergabe nur
mit Genehmigung der fipa GmbH.

© fipa Finanzierungspartner GmbH

Thema

Gemeinschaftliches Wohnen

- Rechtsformen
- Finanzierung
- Fördermöglichkeiten

Referent: Joachim Schuberth

16. Niedersächsischer Fachtag Wohnen im Alter

29.05.2024

Klärung wichtiger Fragen

- Projektziele – Bedürfnisse der Gruppe
- Projektgröße
- Miet- oder Eigentumsprojekt
- Gemeinschafts- oder Einzeleigentum
- Klärung der Rechtsform
- Gesamtkosten
- Finanzierbarkeit

Finanzierung und Rechtsform

- Welchen Einfluss hat die Finanzierung auf die Rechtsform?
- Welchen Einfluss hat die Rechtsform auf die Finanzierung?

Die Rechtsform ist ein Ergebnis der Planungen eines Projektes und nicht deren Grundlage

Wozu brauchen wir eigentlich eine Rechtsform?

- Schaffung eines verbindlichen rechtlichen Rahmens für die Mitglieder
- Rechtsperson / Träger als Ansprechpartner für die „Außenwelt“

Wie wähle ich die passende Rechtsform?

- Vorgabe in Konzeptverfahren
- Ideelle Auswahl
- Wirtschaftliche Auswahl
- Kombination aus Vorgenanntem

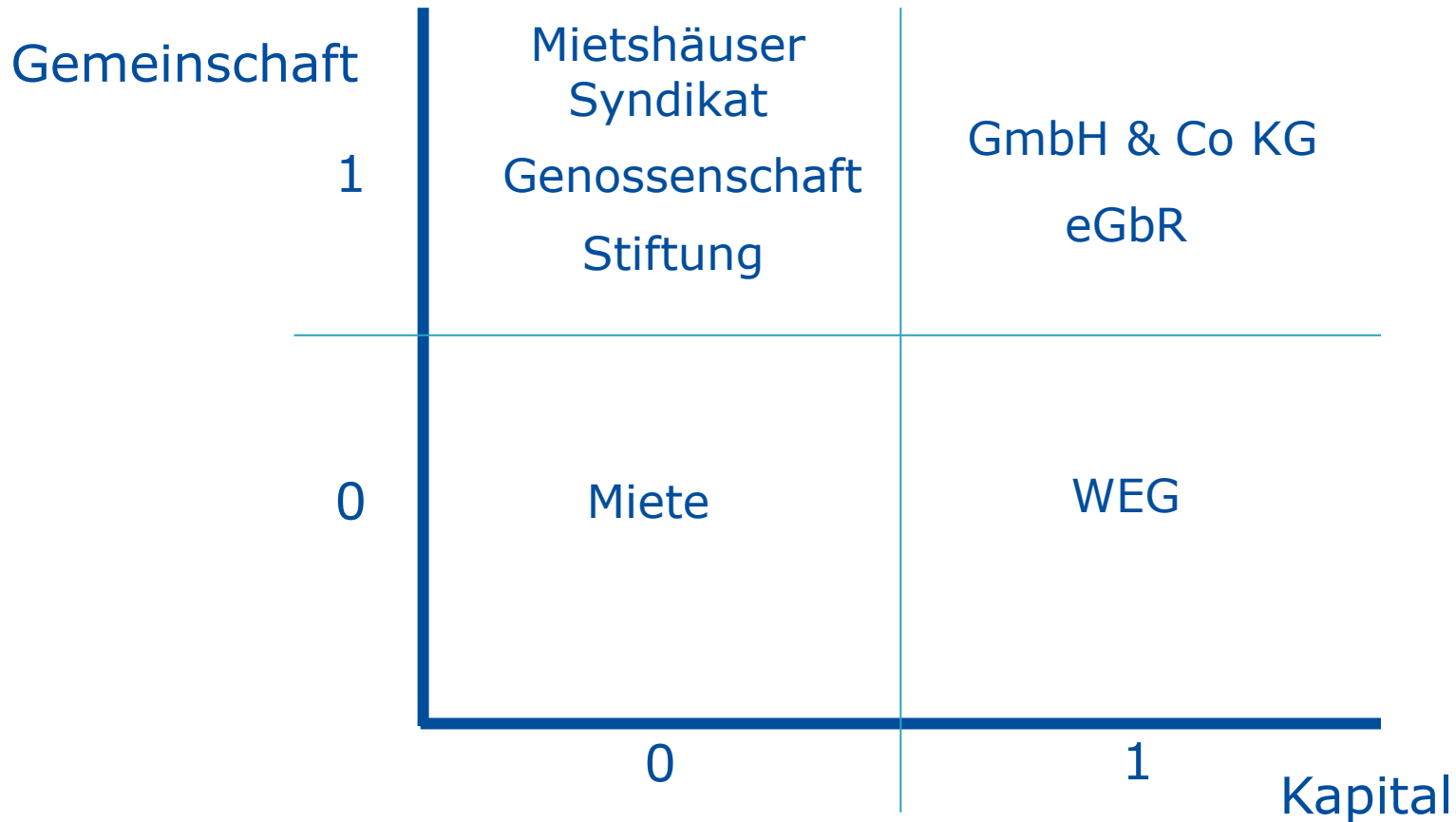
Projektziele – Bedürfnisse des Einzelnen

- Warum möchte ich in ein Projekt?
- Wie lange möchte ich dort wohnen?
- Wie bringe ich mein Geld oder Vermögen ein?
- Kann ich selbst finanzieren?
- Wieviel muss ich als „Notgroschen“ behalten?
- Möchte/Muss ich an Wert-Steigerung partizipieren?
- Ist die Immobilie Teil meiner Altersvorsorge?
- Wie hoch darf mein Haftungsrisiko sein?
- Was geschieht bei Verkauf, Auszug oder Tod?

Projektziele – Bedürfnisse der Gruppe

- Definition der Vision
- Maß gegenseitiger Unterstützung
- Wie werden Entscheidungen getroffen?
Einfache Mehrheit / Qualifizierte Mehrheit / Konsens?
- Wie bringen die Beteiligten ihr Geld ein?
Wie wird mit Wert-Steigerung, Wert-Verlusten, Inflation umgegangen?
- Was geschieht bei Verkauf, Auszug oder Tod?
- Wie hoch ist das Leistungsvermögen Einzelner/Aller?

Beteiligungsmodell



Erstellung Finanzierungsplan

- Solidarmodell
Genossenschaft / Syndikatsmodell
Erstellung Finanzplan auf Gesamtbasis
- Individualmodell
Genossenschaft / KG-Modell / WEG / Rechtsform unklar

Bei Nichtwissen: Erstellung Finanzierungsplan auf Individualbasis

Die Gesamtkosten

Bei der Kostenrechnung darf nichts verloren gehen

- Grundstückskosten Gebäude 1
- Erwerbsnebenkosten Grundstück Gebäude 1
- Bau / Erwerbskosten Gebäude 1
- Kosten Gemeinschaftsanteil
- Kosten Stellplatz
- Kosten individuelle Ausstattung
- **Bauzeitinsen**
- **Finanzierungskosten**
- **Bauherrenversicherung**
- **Wirtschaftsberatung**
- **Beratung Recht Steuern Finanzen**

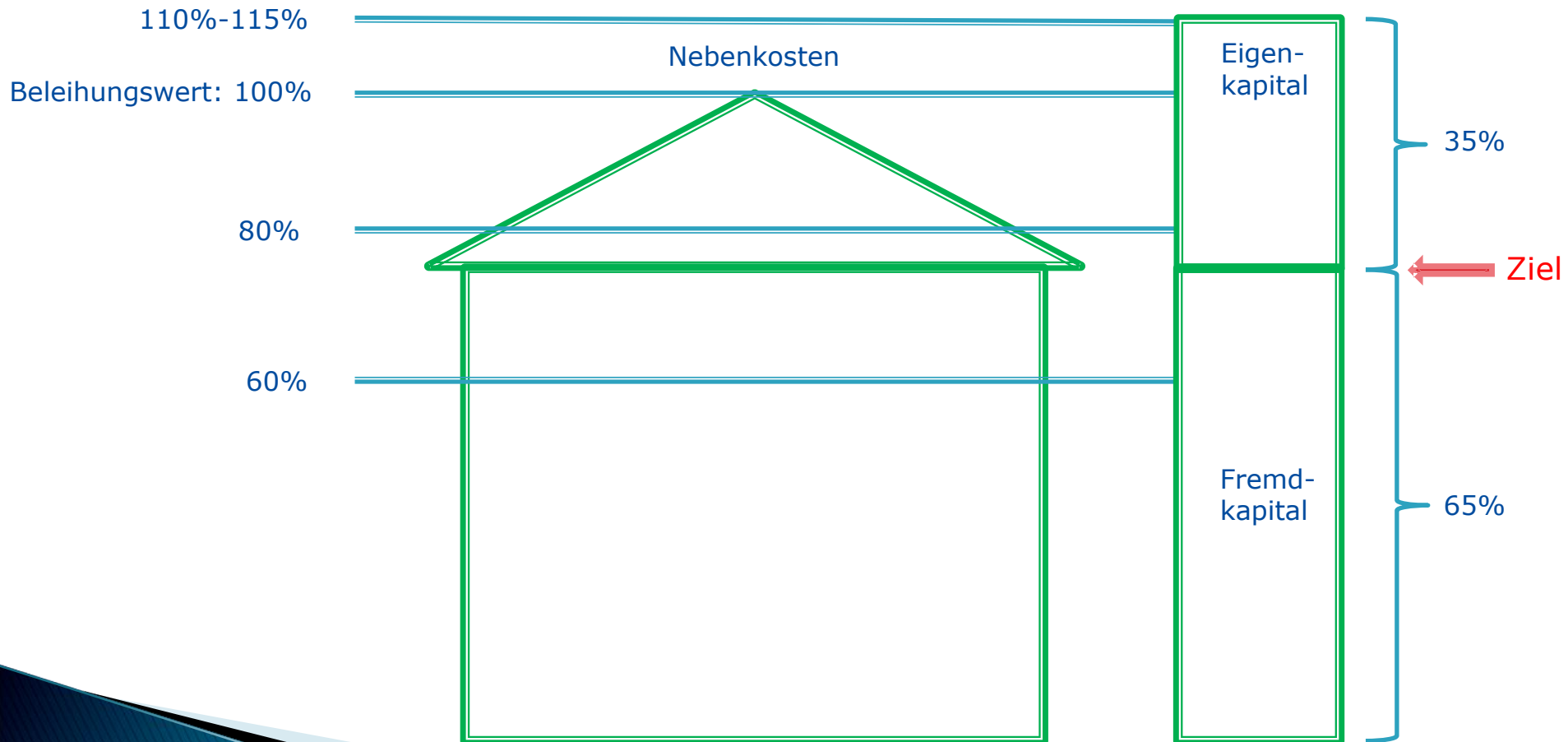
Das Eigenkapital

- Einlagen
Eigenkapital, Genossenschafts- / KG- Anteile, Solidaranteile,
- Nachrangdarlehen
Privatkredite, Direktkredite
- Eigenleistung
Ersatz von kalkulierter Handwerksleistung
- Zuschüsse
Zusage muss vorliegen
- Schenkungen

Das Fremdkapital

- Bankdarlehen
 - Nicht nur Zinsen wichtig
- Förderdarlehen
 - Förderung oft unsicher, erst bei Umsetzung einkalkulieren.
- Bürgschaften
 - Bei Banken eher unbeliebt
- Bürgschaftsdarlehen
 - GLS-Bank
- Leih- und Schenkgemeinschaften
 - GLS-Bank

Eigenkapitalquote



Finanzplan Solidarmodell



Investitionskosten	Kommentar	€	€
Grundstück / KG 100	qm / €/qm, usw.		
Kaufpreis			
Grunderwerbsteuer			
Nebenkosten des Kaufs	Notar, Amt, Grundbuch		
Investitionskosten Grundstück/ Gesamtobjekt			
Erschliessung Grundstück / KG 200			
Baukonstruktion / KG 300			
Technische Anlagen / KG 400			
Aussenanlage / KG 500			
Ausstattung / KG 600			
Baunebenkosten, Architekten, Gutachten /KG 700			
Finanzierungskosten KG 800			
Sonstige Kosten	z.B. Beratungskosten		
Unvorhergesehenes			
Summe Investitionskosten			

Finanzplan Solidarmodell



Finanzierungsplan	Kommentar	€	€
Eigenkapital			
Muskelhypothek			
Summe Eigenkapital			
Fremdkapital			
KfW Förderdarlehen			
Darlehen Bank			
Darlehen Privat			
Summe Fremdkapital			
Summe Finanzierung			

Finanzierungskosten	€	Zins %	Zins	Tilgung %	Tilgung	Total
KfW Förderdarlehen						
Förderdarlehen z.B. geförderter Wohnungsbau						
Darlehen Bank						
Darlehen Privat						
Mitgliederdarlehen						
Bürgschaftsdarlehen						
Kapitaldienst						

Finanzplan Solidarmodell

Wirtschaftlichkeitsberechnung	Kommentar				€	€
Kapitalkosten	Kosten für Zinsen					
Abschreibung / oder Tilgung	höherer Wert					
Erbbauzinsen	Je nach Erbbaurechtsvertrag					
Trägerverwaltung	z.B. Geno-Verband, Kosten für die Rechtsform					
Hausverwaltung						
Instandhaltungskosten Rücklage						
Mietausfall	nicht WEG					
Total Kosten / Kaltmiete						
Nebenkosten Wohnen	Vermieterverursachte Nebenkosten					
Total Betriebskosten / Warmmiete						
Gesamtkosten						
Einnahmen						
Miete Wohnen gefördert	qm					
Miete Wohnen freifinanziert	qm					
Miete Gewerbe / Kita / Cafe	qm					
Total Einnahmen						
Ergebnis						

Finanzplan Individualmodell



Wohnungsnummer	Summen	1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5
Eigentümer / Nutzer	4.500,00	Gemeinschaft	NN	NN	NN	NN	NN
FLÄCHEN							
Grundstücksfläche Gebäude 1	0,00						
Wohnfläche Gebäude 1	425,00	0,00	85,00	90,00	75,00	85,00	90,00
Prozentualer Anteil Wohnfläche	100%	0,00%	20,00%	21,18%	17,65%	20,00%	21,18%
Gemeinschaftsanteil in m ²	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
KOSTEN							
Grundstückskosten Gebäude 1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Erwerbsnebenkosten Grundstück Gebäude 1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bau / Erwerbskosten Gebäude 1	1.912.500,00	0,00	382.500,00	405.000,00	337.500,00	382.500,00	405.000,00
Erwerbsnebenkosten Gebäude 1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sanierung Renovierung Gebäude 1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Finanzierungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauzeitinsen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauherrenversicherung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wirtschaftsberatung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Beratungskosten Recht Steuern Finanz	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kosten Gemeinschaftsanteil	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Anzahl Stellplätze	0	0	0	0	0		0
Kosten Stellplatz	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonderwünsche	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Gesamtkosten	1.912.500,00		382.500,00	405.000,00	337.500,00	382.500,00	405.000,00

Finanzplan Individualmodell



Summe Gesamtkosten	1.912.500,00		382.500,00	405.000,00	337.500,00	382.500,00	405.000,00
EIGENKAPITAL							
Eigenkapital gebunden	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Eigenkapital direkt verfügbar	321.500,00		45.000,00	85.000,00	137.500,00	30.000,00	24.000,00
Eigenleistung	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gesamteigenmittel	321.500,00	0,00	45.000,00	85.000,00	137.500,00	30.000,00	24.000,00
FINANZIERUNG							
Finanzierungsbedarf	1.591.000,00	0,00	337.500,00	320.000,00	200.000,00	352.500,00	381.000,00
Anteil Privatdarlehen (nicht Mieter)	0,00						
Anteil Nutzerdarlehen	0,00						
Anteil Förderdarlehen	0,00						
Anteil KFW 1 Darlehen	0,00						
Anteil KFW 2 Darlehen	0,00						
Anteil Hypothekendarlehen 1	1.591.000,00		337.500,00	320.000,00	200.000,00	352.500,00	381.000,00
Anteil Hypothekendarlehen 2	0,00						
Anteil Hypothekendarlehen 3	0,00						
Beleihungsauslauf Fremdmittel	83%						
Zinssatz							
Zinssatz Hypothekendarlehen 1	2,50%		2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Zinsen							
Zinsen Hypothekendarlehen 1	39.775,00		8.437,50	8.000,00	5.000,00	8.812,50	9.525,00
Tilgungssatz							
Tilgungssatz Hypothekendarlehen 1	3,00%		3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Tilgung							
Tilgung Hypothekendarlehen 1	43.920,00		10.125,00	9.600,00	6.000,00	10.575,00	11.630,00
Netto Jahresnutzungsgebühr	83.695,00		18.562,50	17.600,00	11.000,00	19.387,50	20.955,00
Netto Monatsnutzungsgebühr	6.974,58		1.546,88	1.466,67	916,67	1.615,63	1.746,25
Wunschüberschuss aus Haushaltsrechnung			1.550,00	1.467,00	1.000,00	1.616,00	1.550,00

Wirtschaftsplan

A Kalkulatorische Betrachtung		B Liquidität (Bewirtschaftung)		C Liquidität (Mittel zu - und Abfluss)		D Liquiditätsentwicklung (Gesamt)	
Gebäude und Bewirtschaftungsdaten:							
Wohnflächen Haus E				Einnahmen			
				1. Mieteinnahmen			
Wohnflächen				Betriebskosten			
Fläche Gemeinschaftsräume (für Betriebskosten)		a)		Verwaltungsgebühr			
		Mieteinnahmen		sonstige Einnahmen der Genossenschaft			
		a) Nutzungsgebühreneinnahmen I		Summe			
		Mieteinnahmen Nichtmitglied		Aus			
		2. Aufwendungen		nicht			
Wohn- und Gemeinschaftsfläche				uml			
Wohn- und Büroeinheiten Haus E		a)		Ha			
Anzahl Tiefgarage		Aufwendungen für nicht umlagefähige Kosten		1. Eigenkapital			
Steigerungsrate der Staffelmiete		Instandhaltung pro Jahr		Einzahlung Pflichtanteile			
Steigerungsrate der Reduzierung der Mieterdarlehen				Einzahlung weitere Pflichtanteile			
Steigerungsrate der Betriebskosten				Eintrittsgeld			
Steigerungsrate der Heizkosten				zinslose Nutzerdarlehen			
				Mittelrückfluss aus Albrün GmbH			
				Summe Eigenkapital			
				Fremdkapital			
				2. Bank 1			
Mitglieder und Genossenschaft		3. Anschaffung und Abschreibung		D Liquiditätsentwicklung (Gesamt)			
Verwaltungskosten der Genossenschaften werden auf die Wohn-		Zi Abschreibung		Jahresergebnis aus der Bewirtschaftung			
Verwaltergebühr		Zi Gebäude		Jahresergebnis aus Mittelzu- und abfluss			
nutzende Mitglieder / Wohneinheiten		Zi Grundstück		Jahresergebnis gesamt (Bewirtschaftung)			
Pflichtanteil pro Mitglied		Zi Ausstattung		Geplanter Kontostand			
Eintrittsgeld		Zi Abschreibung gesamt		Verzinsung geplanter Kontostand			
weitere Pflichtanteile Mitglieder		ni Bestandserhöhung und Baukosten		Geplanter Kontostand incl. Verzinsung			
		ur Ausgaben für aktivierbare Baukosten					
		b) Ur Bestandserhöhung					
		Ur Ausgaben für die Zwischenfinanzierung					
		Si Ausgabe für Verwaltungskosten bis zur Nutzung					
		Kc Nicht aktivierbare Ausgaben					
		c) Pe Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit					
		Bü Rückvergütung					
		Te zu versteuerndes Ergebnis nach Rückvergütung					
		Hi					
		Si					
		Kc Kumuliertes Ergebnis (zur Berechnung des Jahresüberschusses)					
		d) Pe 4. Steuern v. Einkommen und Ertrag					
		Gewerbesteuer					
		Körperschaftsteuer					
		Steuern gesamt					
		Jahresüberschuss / Fehlbetrag nach Steuern					
Darlehen und EKverzinsung:							
D1 Hypothekendarlehen Bank							
D1 nach Ende der Zinsfestschreibung ab							
D2 KfW-Darlehen 153 Effizienzklasse 55 (ab 2015 !)							
D2 nach Ende der Zinsfestschreibung ab							
D3 Hypothekendarlehen Bank							
D3 nach Ende der Zinsfestschreibung ab							
Darlehen 3 (Zwif-Ersatz, nicht kalkulatorisch berücksichtigt)							
D4 Zinssatz Privatdarlehen							
D5 Verzinsung derzeitige Finanzierungslücke nach Abzug real ein							
D5 nach Ende der Zinsfestschreibung ab							
Mietreduzierung zinslose Darlehen (Anfangshöhe)							
Verzinsung Mieterdarlehen während der Bauzeit							
Eigenkapitalverzinsung Rücklagen							

Fördermittel

- Förderungen in den letzten Jahren unsicher
Baukindergeld gestrichen, Förderprogramme gestoppt,
Fördertöpfe frühzeitig leer, Soziale Wohnraumförderung nicht
ausreichend, Einkommensgrenzen zu niedrig
- Finanzplan muss auch ohne Förderung möglich sein
- Persönliche versus Objektförderung
Wohneigentumsprogramm → Finanzberater
Energieeffizienzförderungen → Energieberater
- Förderdatenbank bundesweit
<https://www.foerderdatenbank.de>

Ich bedanke mich für Ihre
Aufmerksamkeit und freue
mich auf Ihre Fragen

Fipa Finanzierungspartner GmbH
Holunderweg 28; 65207 Wiesbaden
06127/999 552;
www.fipa.de; schuberth@fipa.de