Finanzierung von Wohnprojekten
Möglichkeiten für Gruppenfinanzierungen

Veranstalter:
STADTMANNHEIM
-Wohnbauförderung-
Collini-Center
Collinistraße 1
68161 Mannheim

Referent:
Dr. Harald Mollberg
Landgraf-Karl-Str. 54
34131 Kassel-Bad Wilhelmshöhe
0561-32086
info@dr-mollberg.de

Dr. Harald Mollberg

- Dr. rer.pol.
- Dipl. Kaufmann
- Certified Financial Planner
- Zertifizierter Finanzplaner nach Din ISO 22222
- Jahrgang 1954
- Gesellschafter-Geschäftsführer der Dr. Harald Mollberg GmbH, www.dr-mollberg.de
- Aufsichtsratsvorsitzender der Wohnungsbaugenossenschaft Genoviva e.G., www.genoviva.de, ehemals Kaserna Urbana e.G., www.kaserna-urbana.de
- Finanzvorstand Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V., www.fgw-ev.de
- Mitglied im Kompetenzteam des BMFSFJ, www.kompetenznetzwerk-wohnen,de
- Arbeitsschwerpunkte:
  - Finanzplanung
  - Finanzierung von Einzel- und Gemeinschaftswohnprojekten
- Publikationen:
  - Diverse Veröffentlichungen in Printmedien (FAZ, DM-Euro, Blick durch die Wirtschaft, WISO Ratgeber)
- Kontakt:
  - info@dr-mollberg.de
  - dr-mollberg@fgw-ev.de

Oder so?

Eine Villa im Grünen mit großer Terrasse,
vorn die Ostsee, hinten die Friedrichstraße.

Kurt Tucholsky

Es gibt viele verschiedene Formen von Wohngemeinschaften.

Nur für alte Menschen?

Ein Wohnprojekt ist ein Kooperationsprojekt mit sozialen, ökologischen und ökonomischen Zielen.

Dr. Albrecht Göschel

- Sicherung verlässlicher Alltagskommunikation
- Wechselseitige Hilfestellung bei Notlagen, Krankheit, Alter
- Schaffung geeigneter Wohnsituationen
- Ressourcenschonung (Ökologie, Ökonomie)

Eine Art immaterielle Lebensversicherung

Regelung des Gemeinschaftslebens

- Gleichberechtigt, keine übergeordneten Autoritäten
- Verbindlichkeit schaffen, Vereinbarungen, Verabredungen, Verträge
- Gemeinschaftliche Interessen haben Vorrang vor individuellen Interessen

Vorteile einer Baugemeinschaft und eines Wohnprojekts

- Gute Nachbarschaften, Wahlverwandtschaften
- Mitwirkung bei der Planung - individuelle Gestaltung und Ausstattung
- Kostengünstiger Wohnraum – Einsparung durch Gemeinschaft
- Interessante Konzepte (z.B. Jung und Alt, Arbeiten und Wohnen, Wohnen und Pflege etc.)
- Synergieeffekte – jeder Beteiligte bringt seine Kompetenzen ein
- Größere Projekte sind realisierbar und finanzierbar

Aufbau eines eigentumsorientierten Wohnprojekts

4 Phasen:

- Interessentenphase (Interessentengemeinschaft)
- Planungsphase (Planungsgemeinschaft)
- Bauphase (Baugemeinschaft)
- Wohnphase (Wohngemeinschaft)

Wichtige Entscheidungen im Zusammenhang mit Finanzierungsanträgen

- Welche Rechtsform will die Gruppe?
- Kostenobergrenze festlegen
- Individuelle Finanzierung jedes einzelnen Teilnehmers muss stehen
- Gesamtfinanzierung muss stehen
- Wie soll das Gemeinschaftseigentum finanziert werden?

Welche Rechtsform will die Gruppe?

- Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG)
- Eigentumsorientierte Genossenschaft
- Kommanditgesellschaft (KG)

Kostenobergrenze festlegen

Die Kosten müssen mit der Finanzierungsanfrage feststehen.

Sie müssen nachgewiesen werden (Kostenschätzung nach DIN 276, Ausschreibungsergebnisse, etc.)

Sollte das nicht möglich sein, muss die Gruppe eine Finanzierungsobergrenze verbindlich festlegen und diese wird finanziert.

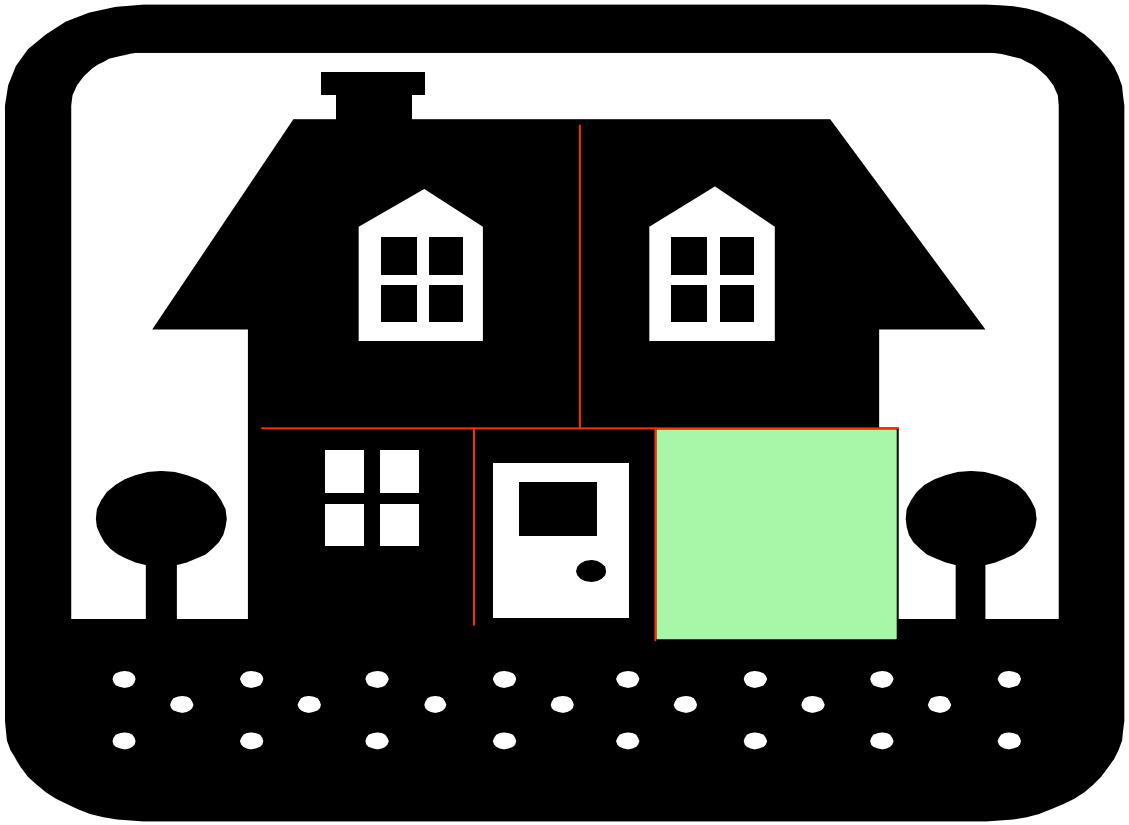
Individuelle Finanzierung jedes einzelnen Teilnehmers muss feststehen.

- In der **WEG** muss jeder Teilnehmer seine eigene Finanzierung mit seiner oder der gemeinsamen Bank aushandeln. Die unwiderrufliche Finanzierungszusage muss der Gruppe vorgelegt werden.
- In der **Genossenschaft** muss jeder Nutzer für sich selbst die Finanzierung der einzuzahlenden Genossenschaftsanteile und ggf. der zu gewährenden Nutzerdarlehen prüfen und bereitstellen.
- Bei einer **KG** muss die KG Einlage individuell finanziert sein

Gesamtfinanzierung muss stehen

- In der **WEG** muss die Summe aller individuellen unwiderruflichen Finanzierungszusagen und die Summe des gesamten Eigenkapitals die Gesamtkosten des Wohnprojekts abdecken.
- In der **Genossenschaft** kommt eine Gesamtfinanzierung nur zustande, wenn die Genossenschaftsanteile und die zugesagten Nutzerdarlehen eingezahlt sind
- Bei einer **KG** müssen alle gezeichneten KG Anteile unwiderruflich eingezahlt werden

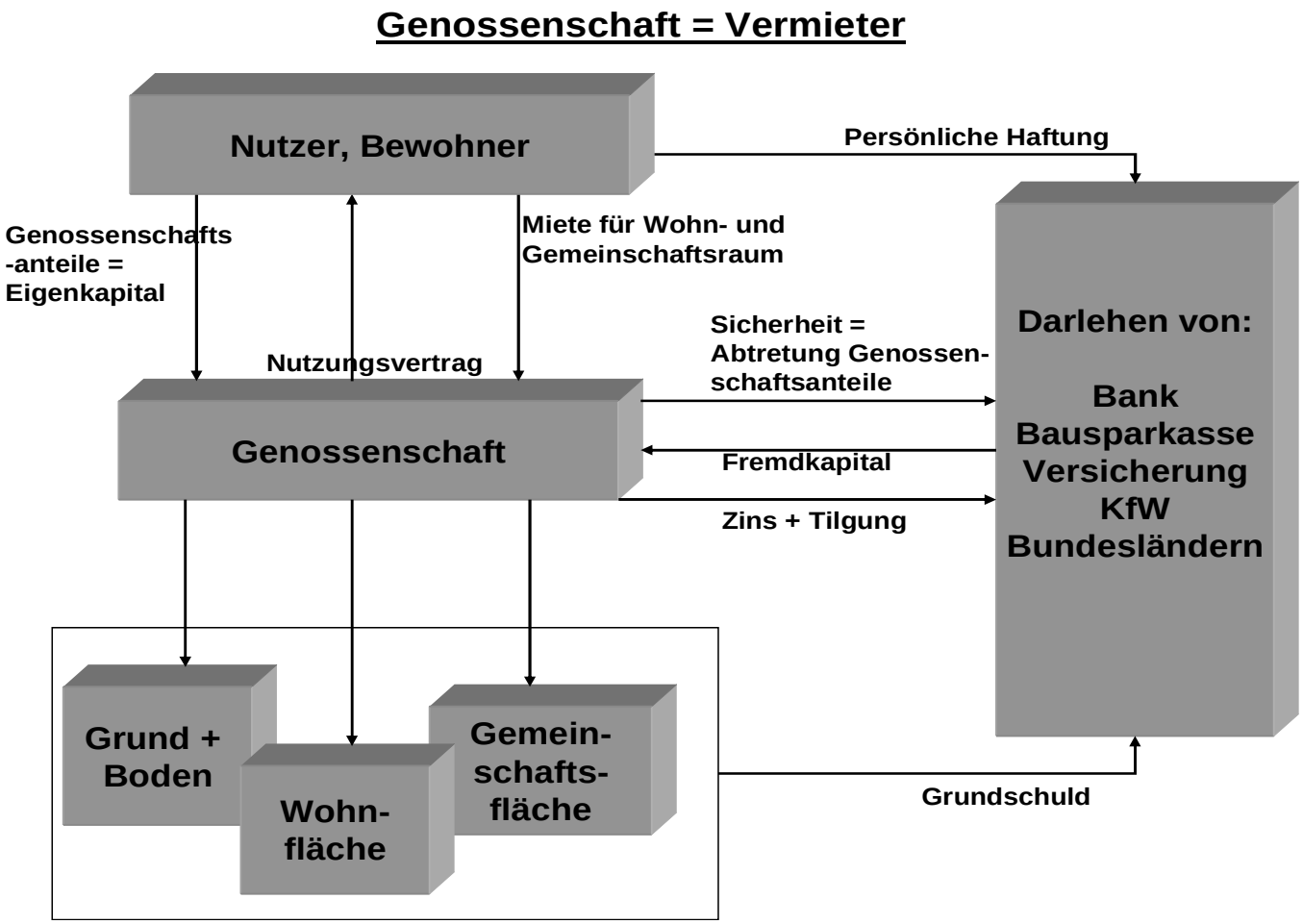
Wie soll das Gemeinschaftseigentum finanziert werden?



Wie soll das Gemeinschaftseigentum finanziert werden?

- Kosten der Gemeinschaftsfläche werden auf die Kosten der individuellen Einheit anteilig zugerechnet und individuell finanziert (Eigentümer der schuldenfreien Einheit ist eine Bruchteilsgemeinschaft)
- Kosten der Gemeinschaftsfläche werden separat finanziert und im Rahmen der Nebenkostenumlage durch die Hausverwaltung erhoben (Eigentümer ist die WEG, vertreten durch den Hausverwalter §10 Abs. 6 WEG)

Die Vermieter-Genossenschaft



Beispiel einer eigentumsorientierten Genossenschaftsfinanzierung

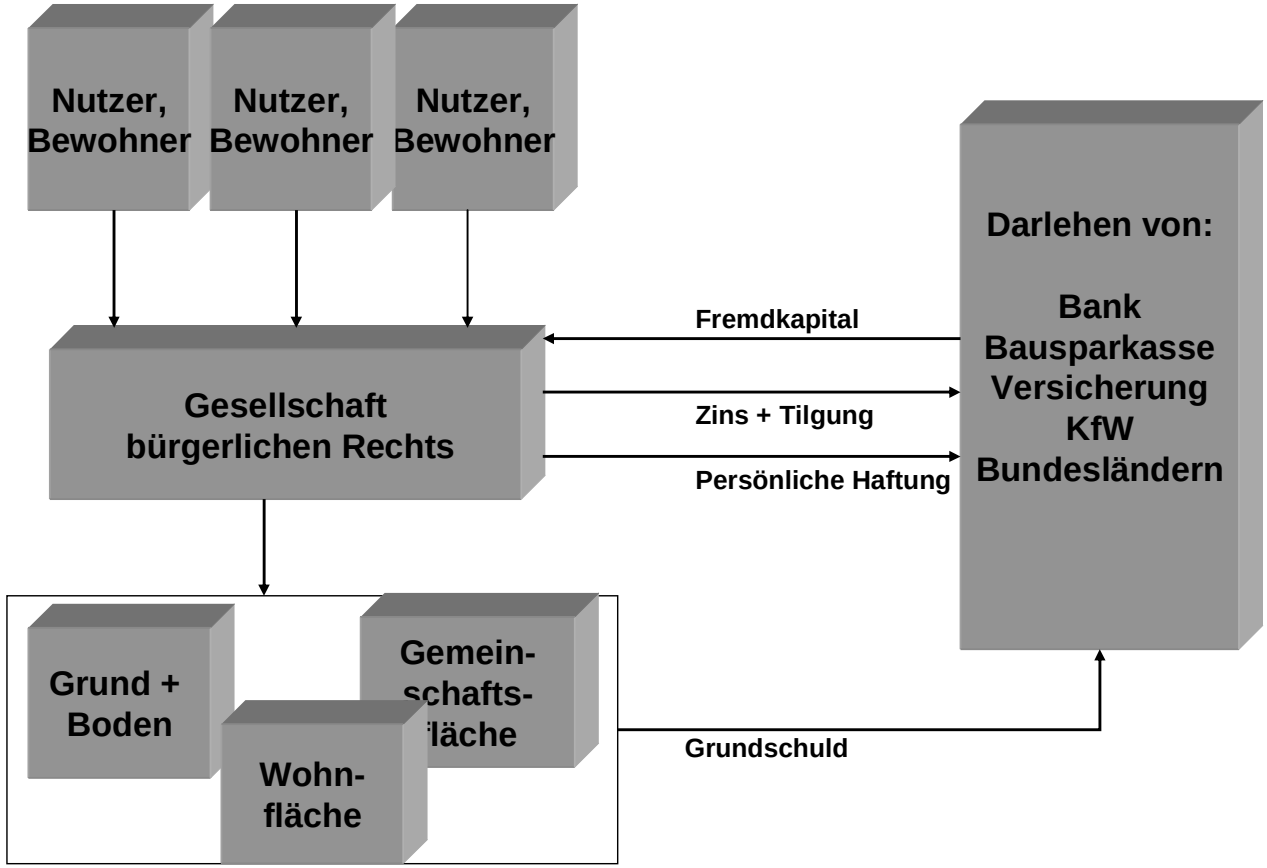
Wohnung	m²	Kosten	Pflichtanteile 500,--€ pro m²	Freiwillige Anteile	Fremdfin-anzierung	5%Zins zzgl.1% Tilgung	Das entspricht einer Kaltmiete von ...€ pro m²
1	50	100.000	25.000	0	75.000	4.500	7,50
2	100	200.000	50.000	25.000	125.000	7.500	6,25
3	150	300.000	75.000	75.000	150.000	9.000	5,00
Gemeinschaft	60	120.000	0	0	120.000	7.200	10,00
Gesamt	360	720.000	150.000	100.000	470.000	28.200	6,53
%		100	21	14	65		

Exkurs: Dauerwohnrecht

1. Der wesentliche Unterschied zum Erwerb einer Eigentumswohnung oder zum Bau oder Kauf eines Eigenheimes ist in dem Eigentumsverhältnis des Grundstücks zu sehen. Dieses verbleibt im Eigentum der Genossenschaft.
2. In Anbetracht der Tatsache, dass die Grundstückskosten mittlerweile mindestens ein Viertel der gesamten Baukosten einnehmen, liegt der Vorteil dieses Modells in einer erheblichen Kosteneinsparung seitens des Erwerbers.
3. Der Erwerber erwirbt sozusagen nur das Bauwerk und hat die Bau – und Nebenkosten zu finanzieren.
4. Die Zahlung von Grunderwerbsteuer und Notarkosten entfällt und erspart die sonst üblichen Kosten von bis zu 6% der Kaufsumme.
5. Das Dauerwohnrecht wird auf unbegrenzte Zeit begründet und ist veräußerbar und vererbbar.
6. Der Erwerber wird wirtschaftlicher Eigentümer.
7. Die dingliche Sicherung des Dauerwohnrechts erfolgt im Grundbuch des Grundstücks der Genossenschaft
8. Zwischen dem Erwerber und der Genossenschaft wird ein entsprechender Dauerwohnrechtsvertrag abgeschlossen.
9. Die Verwaltung des Hauses erfolgt durch die Genossenschaft. Die ansonsten nach dem Gesetz vorgeschriebene Eigentümer-versammlung entfällt beim Dauerwohnrecht
10. Nach Tilgung der Darlehen zahlt der Erwerber nur noch Verwaltungs-, Betriebs- und anteilige Instandhaltungskosten und eine geringe Verzinsung für eingebrachtes Kapital der Genossenschaft zur Grundstücksfinanzierung

Wohnungseigentümergemeinschaft (Phase 1)

WEG in der Planungs- und Bauphase (vor Anlage der Grundbuchblätter)

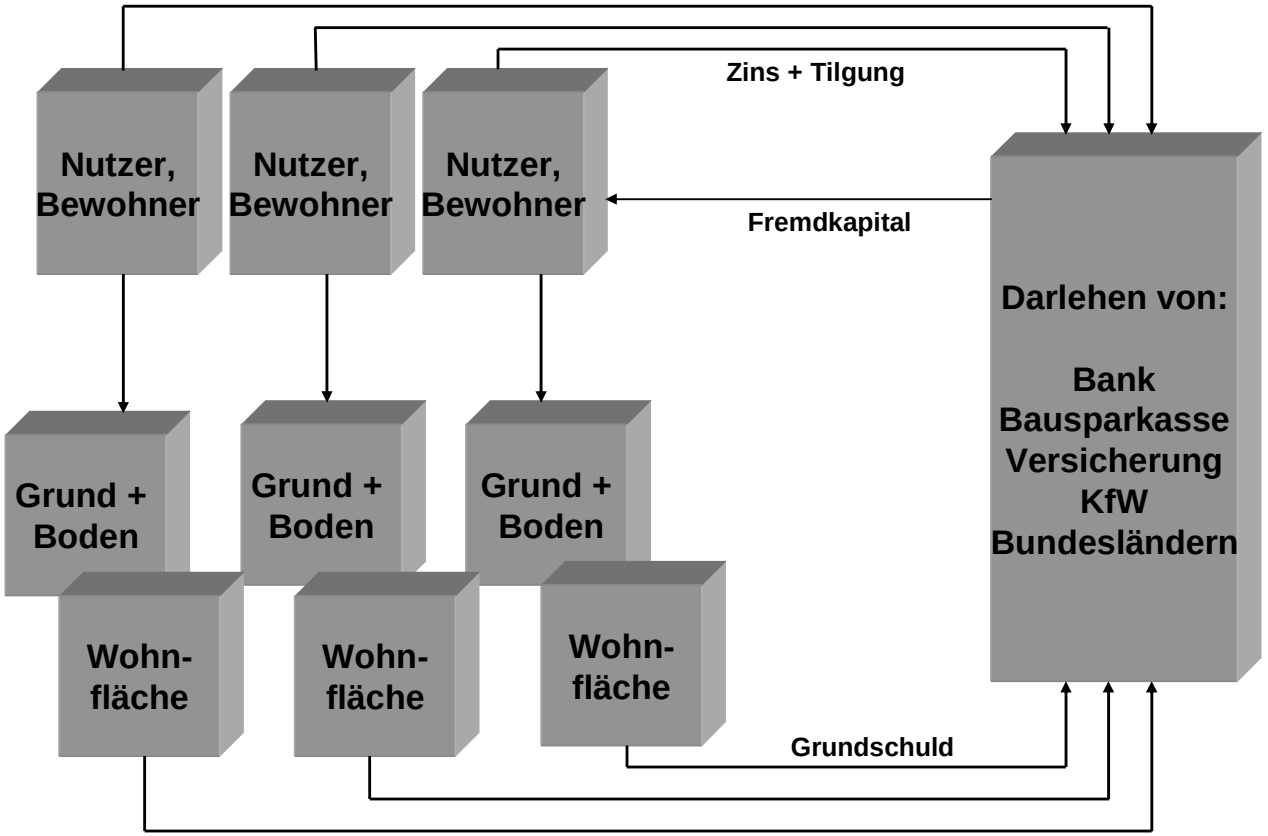


Finanzierung einer WEG vor Bildung der Grundbuchblätter

Wohnung	m²	Kosten	Eigenkapital	Fremdfinanzier-ung	5% Zins ohne Tilgung
1	50	100.000	25.000	75.000	3.750
2	100	200.000	75.000	125.000	6.250
3	150	300.000	150.000	150.000	7.500
Gemeinschaft	60	120.000	0	120.000	6.000
Gesamt	360	720.000	250.000	470.000	23.500
%		100	35	65	

Wohnungseigentümergemeinschaft, (Phase 2)

WEG in der Wohnphase (nach Anlage der Grundbuchblätter)



Die Gemeinschaftsfläche kann in der Rechtsform einer GbR oder einer Genossenschaft verbleiben.

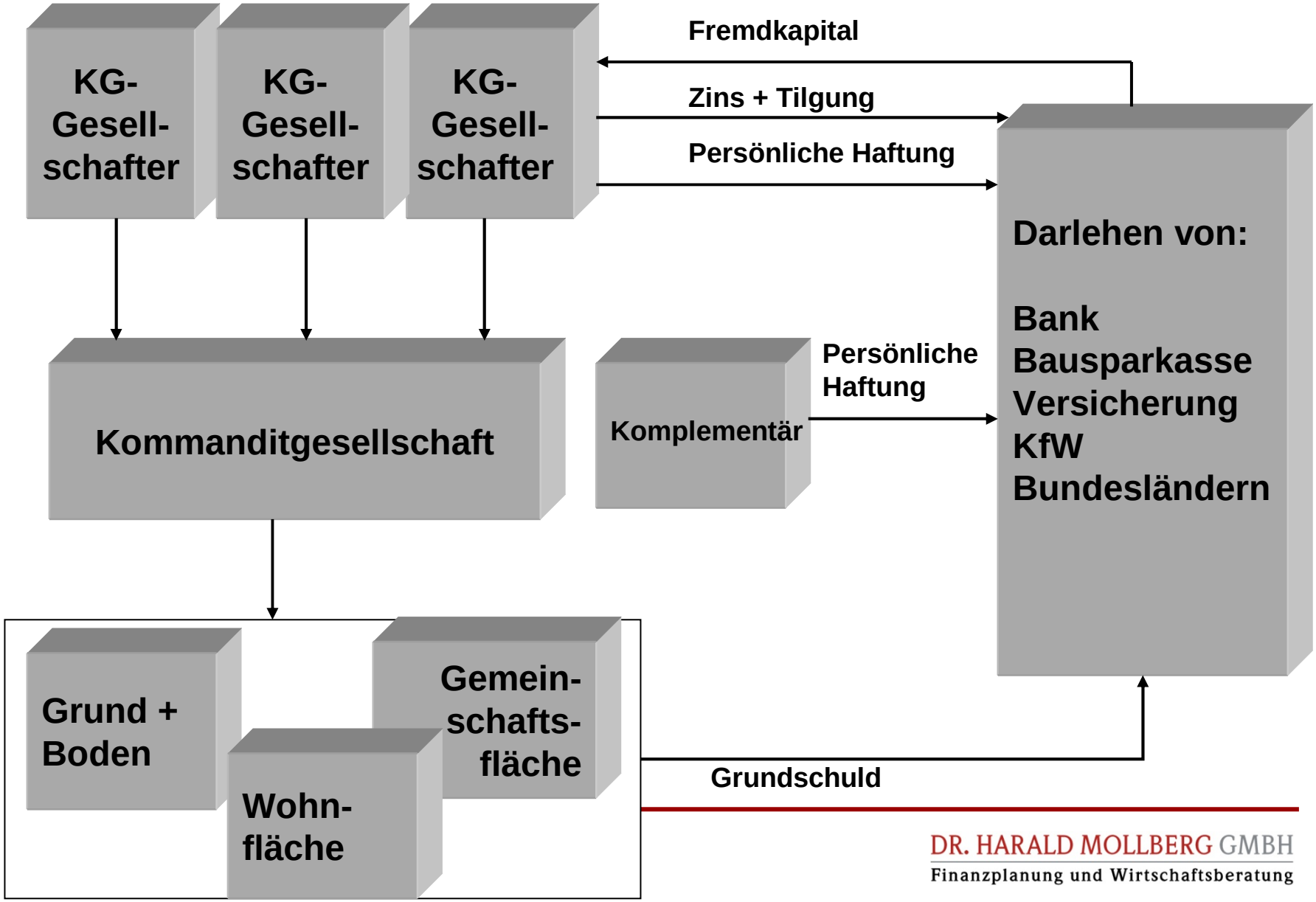
Finanzierung einer WEG nach Bildung der Grundbuchblätter

Wohnung	m²	Kosten	Eigenkapital	Fremdfinanzier- ung	5% Zins zzgl.1% Tilgung	Das entspricht einer Kaltmiete von ...€ pro m²
1	50	100.000	25.000	75.000	4.500	7,50
2	100	200.000	75.000	125.000	7.500	6,25
3	150	300.000	150.000	150.000	9.000	5,00
Gemeinschaft	60	120.000	0	120.000	7.200	10,00
Gesamt	360	720.000	250.000	470.000	28.200	6,53
%		100	35	65		

Merkmale einer KG

- KG-Anteil = Wert der Wohnung
- Kein Wohnungseigentümer, sondern Eigentümer von KG Anteilen
- Keine Prüfungspflicht
- Freie Gestaltung möglich
- Stimmrechte nach Bedarf
- KG ist Vermieter
- Aufnahme von stillen Teilhabern ist möglich
- Keine Grunderwerbsteuer bei Veräußerung

Kommanditgesellschaft



Wichtige Stationen auf dem Weg zur Realisierung

- Kennenlernen des Architekturprojektes und der Vorgehensweise in einer Baugemeinschaft
- Architektengespräch für die eigene Wohneinheit, Klären der Finanzierungsmöglichkeiten
- Gründung der Planungsgemeinschaft bzw. Beitritt, Reservierung der Wohneinheit
- Einwerben weiterer Interessenten, gegenseitiges Kennenlernen
- Durcharbeiten des Entwurfs, Konkretisierung der Bauausstattung und der Kosten
- Baugenehmigungsplanung und Baueingabe

Vorteile einer professionellen Betreuung

- Moderation innerhalb der Gruppe. Vermeidung / Klärung von Konflikten durch “neutralen Dritten”.
- Zeit- und Kostenersparnis (trotz des Honorars) durch Erfahrung, bewährte Methoden, Expertenwissen, bestehende Infrastruktur.
- Moderation zwischen der Gruppe und den Fachbeteiligten (z.B. Fachplanern, Behörden, Finanzierungsinstituten).
- Gibt Sicherheit in den Entscheidungen der Gruppe.

Umfassende Informationen zum Thema gibt es unter:

www.kompetenznetzwerk-wohnen.de

www.fgw-ev.de

www.wohnprojekte-portal.de

Geduld ist die Kraft, mit der wir das Beste erlangen.

Konfuzius

Vielen Dank für Ihre Einladung.
Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.