kollektiv finanzierte Immobilien

Sebastian Kirschner

Stadtverwicklung gGmbH



© Thomas Müller

Über mich

Projektwerk





Ro 70



Alte Feuerwache Weimar



WerkBank

Fragt mich zu …

Welche Rechtsform passt zu unseren ideellen Zielen?

Wie gründet man eine Genossenschaft?

Wie treten wir professionell gegenüber Banken auf?

Welche Vor- und Nachteile bietet Erbbaurecht?

Wie kommunizieren wir mit dem Eigentümer?

Wie funktioniert das Mietshäuser Syndikat?

Woher kommt das Eigenkapital?

Wie finanzieren wir unseren Hauskauf als Gruppe?

Wie berechnen wir die Miete?

Sorry, hier kann ich nicht helfen …

Wie funktionieren Leih- und Schenkgemeinschaften?

Wie geht Stiftung?

Wie erstelle ich einen Businessplan für mein Unternehmen?

Wie gründen wir eine Wohneigentümergemeinschaft als private Altersvorsorge?

Wie funktioniert LEADER Förderung?

Welche Förderprogramme gibt es alles für mein gemeinnütziges Vorhaben?

Finanzierungsbausteine im Überblick

1. Eigenkapital

- **Einlagen:** Pflichtanteile, Solidaranteile > Genossenschaft
- **Nachrangdarlehen:** Privatdarlehen, „Direktkredite“ > MHS
- **Eigenleistung:** Ersatz von Handwerksleistung
- **Förderzuschüsse**: Zusage muss vorliegen
- **Schenkungen, Spenden**

2. Fremdkapital

- **Bankdarlehen:** Zinsen, Laufzeit > Tilgung
- **Förderdarlehen:** Förderung oft unsicher
- ***Bürgschaften:*** *Bei Banken eher unbeliebt, Ausnahme: GLS Bank*
- ***Leih- und Schenkgemeinschaften*** *(typisch GLS Bank)*

3. Sonderformen

- **Erbbaurecht:** Alternative zum Kauf, z.B. mit Kommune, Stiftung trias
- **Crowdfunding / Crowdlending**

Warum ist das Rechtsmodell so wichtig?

form follows function

Sicherung von Zielen und Werten

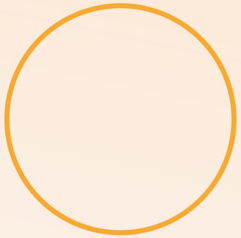
Haftung & Verantwortung

Kapitalquellen & Steuerliche Aspekte

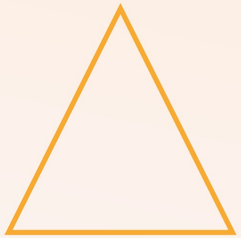
Wachstum: Ein- und Ausstieg

Gemeinnützigkeit

Entscheidungsstruktur Innenverhältnis



Gemeinnützigkeit



eGbR
Verein
GmbH / UG
Genossenschaft



Erbbaurecht

Übersicht der Rechtsformen

Körperschaften
Juristische Personen mit eigener Rechtspersönlichkeit

Personengesellschaften
Zusammenschluss natürlicher und/oder juristischer Personen

Gesamthands-gemeinschaften

Verein (e.V)

Genossenschaft (eG)

GmbH / UG

Gesellschaft bürgerlichen Rechts (eGbR)

Wohnungs-eigentümer-gemeinschaft (WEG)

Stiftung

Aktiengesellschaft (AG)

Kommanditgesellschaft (KG)

Hybridmodelle und Kombinationen

Direktkredite als Eigenkapital?

Vorteile:

- **finanzielle Einstiegshürde = 0**
- etabliertes **System und Erfahrung** im MHS
- **frei kombinierbar** mit Rechtsform (Verein, GmbH, Geno.)



Nachteile:

- **kein echtes Eigenkapital**
- für **wenige Banken** akzeptabel (GLS)
- Kein **KfW-Kredit 134** möglich
- aufwändige **Kampagne**
- aufwändige **Verwaltung** (direktkreditverwaltung.de)



Genossenschaftsanteile als Eigenkapital?

Vorteile:

- **Legitimation:** Genossenschaftsmodells etabliert
- Anteile anerkannt als **echtes Eigenkapital**
- Finanzierung Pflichtanteile über **KfW-Kredit 134**
- 100% Pflichtanteile = keine externes Crowdlending nötig



Nachteile:

- Langwierige Gründung
- aufwändige Verwaltung
- Hohe Einstiegshürde bei 100% Pflichtanteilen: 300-500 €/m²
- Lösung: geringere Pflichtanteile, mehr Solidaranteile



Bankenverhandlung: Tipps für kollektive Projekte

Vorbereitung ist alles

- **Vollständige Unterlagen:** Konzept, Investitionsplanung, wirt. Verhältnisse
- **Realistische Zahlen:** Keine Schönfärberei, Puffer einbauen
- **Professionelle Aufbereitung:** Saubere Präsentation, verständl. Sprache
- **U.S.P. herausarbeiten:** bewährtes Rechtsmodell, Marktfähigkeit



Verhandlungsstrategien

- **Mehrere Banken:** Konditionen vergleichen
- **Spezialbanken:** GLS Bank, Umweltbank für alternative Projekte
- **Förderkredite einbeziehen:** KfW, ggf. Landesförderungen

Aufbau Wirtschaftlichkeitsberechnung

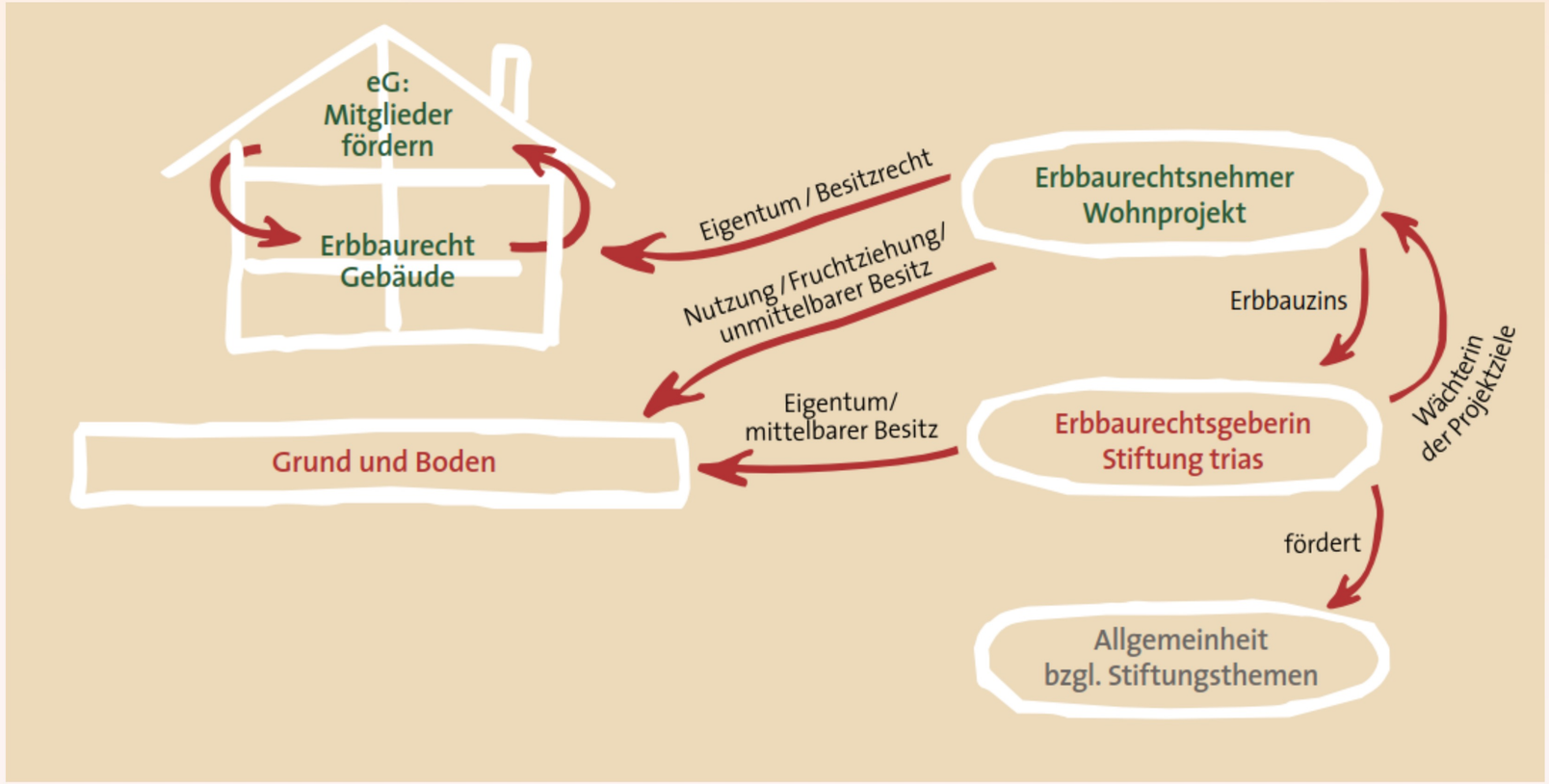
Bauphase
einmalige Betrachtung

1. Kosten
    a. Grunderwerb
    b. Bau/Sanierung
    c. Baunebenkosten
2. Finanzierungsmittel
    a. Eigenkapital
    b. Fremdkapital

Mietphase
jährliche Betrachtung

1. Aufwendungen
    a. Kapitaldienste
    b. Betriebskosten
2. Erträge
    a. Mieteinnahmen
    b. sonstige Einnahmen
3. Überschuss (für die Bank)

Exkurs: Erbbaurecht vs. Direktkauf



aus: Das Erbbaurecht :: Extrakt - ein anderer Umgang mit Grund und Boden

So könnte es gemeinsam weitergehen…

Workshop Räume schaffen. Räume halten.
Fr 08. Mai 18:00 – Sa 09. Mai 18:00 Uhr

jederzeit nach Vereinbarung
Orientierungsberatung

jederzeit auf Youtube
Aufzeichnung unserer Webinare

Reflexion - Fragen zum Thema aufschreiben

