

Die Gestaltung und Finanzierung von
Wohnprojekten
- Vortragstext -

Inhaltsübersicht:

- **Was ist die richtige Rechtsform für ein Wohnprojekt?**
- **Betrachten wir Wohnraum als Nutzungsgut oder als Eigentumsobjekt?**
- **Die Finanzierung**
- **Baugruppe (GbR/WEG):**
- **Finanzierung für einen „Träger“ (Genossenschaft, Verein, KG, GmbH..)**
- **Die Mittel des sozialen Wohnungsbaus.**
- **Freifinanzierter Wohnungsbau.**
- **Miete als Maßstab?**
- **Ortsübliche Miete + Zusatzbeitrag für Zukunfts-/Altersvorsorge = Projektmiete ?**
- **Fähigkeiten im Projekt.**
- **Wohnprojekt – ein unternehmerisches Unterfangen.**
- **Einige Gedanken, die über das Einzelprojekt hinausgehen.**

Die erste, mir gestellte Frage zu Wohnprojekten betrifft häufig nicht die Finanzierung, sondern die Rechtsform: "Was ist die richtige Rechtsform für ein Wohnprojekt?". Diese Frage kann ich regelmäßig nur so beantworten:

"Erarbeitet Eure Ziele und Bedürfnisse und die Rechtsform ergibt sich (fast) von allein."

Hinreichend konkretisierte Projektvorstellungen sind eine unabdingbare Voraussetzung, um die Finanzierung erarbeiten zu können. Die Rechtsform kann im Grunde auch ohne die Finanzierung betrachtet werden, weil die Grunderfordernisse, insbesondere die Höhe des Eigenkapitals, davon unabhängig sind. Die Frage der Rechtsform muss zuerst beantwortet werden, weil für einzelne Eigentumswohnungen andere Vorgehensweisen notwendig sind, als für die Finanzierung des Projekts in einer Hand (z. B. Genossenschaft oder Verein).

Wichtige Kriterien sind:

- die Eigentumsfrage
- die Größe der Gruppe
- Vorstellungen zur Entscheidungsfindung
- Haftungsfragen
- Vorstellungen zur Sicherung von Projektzielen
- Ideelle, über das Projekt hinausgehende Zielsetzungen

Ein sehr hilfreiche Broschüren zu den Rechtsformen finden Sie unter: www.stiftung-trias.de/Information/Infomaterial

Betrachten wir Wohnraum als Nutzungsgut oder als Eigentumsobjekt?

Welche (familiären) Bedürfnisse habe ich zur Zeit und in den nächsten Jahren? Habe ich die Kraft, meine Wohnung zu verkleinern oder zu tauschen, wenn "die Kinder aus dem Haus sind"?

Ist die Wohnung Vermögensstock und Alterssicherung?

Diese Grundsatzfragen werden die Art des Einsatzes des individuellen Eigenkapitals innerhalb der Projektfinanzierung aufwerfen. Ein Thema, das häufig eine richtige Überraschung für die Projektmitglieder darstellt, gleichzeitig aber hilft die Gestaltung des Vorhabens noch genauer anzusehen. Zwei Beispiele:

- Ein vermögendes Mitglied der Gruppe kauft das Grundstück selbst oder gibt dem Projektträger (z. B. einem Verein oder einer Genossenschaft) ein zinsloses oder zinsgünstiges Darlehen. Dadurch mindern sich die Projektkosten, d. h. die aufzubringenden Mieten für alle.
- Im Falle von Einzelfinanzierungen setzt jeder sein Eigenkapital individuell ein und kann dadurch die Höhe seiner "Miete" bzw. monatlichen Belastung, auch im Sinne seiner persönlichen Altersvorsorge, gestalten.

Sichtbar wird an den Beispielen, dass es hier in keiner Weise um einen moralischen Maßstab geht, sondern welches Ziel ich anstrebe. Der Bogen möglicher Ausgestaltungen von "Wohnprojekten" spannt sich von der Eigentumswohnung bis zur Kommune. Genau darin liegt ja der gesellschaftlich/gemeinnützige Aspekt: die Suche nach neuen Formen, der Anspruch an Vielfalt und bunter Alternative, die der Entwicklung zur Einheitlichkeit und Uniformität entgegentritt.

Mein Ansatz kann daher nur sein, Rechtsformen und wirtschaftliche Gestaltungsmöglichkeiten als Werkzeuge einzusetzen, um die Intention der Projektbeteiligten möglichst gut umzusetzen. Von daher verbietet es sich auch, bestimmte Rechtsformen, etwa die von mir sehr geschätzte Genossenschaft über andere Rechts- und Gestaltungsformen zu erheben.

Die Finanzierung:

Der Einstieg in die Finanzierung erfolgt über die Klärung der Kosten. Die erste Berechnung kann man mit abstrakten Zahlen des Architekten vornehmen. Vorsicht! Die Architekten sprechen oft nur über „reine Baukosten“. Denen sind aber noch einige andere Positionen hinzuzufügen (Zinsen während der Bauzeit, Projektberatkungskosten etc.). Mehr Kostenklarheit entsteht, wenn ein konkretes Haus oder Grundstück die Berechnungsgrundlage bildet.

Baugruppe (GbR/WEG):

Für die Finanzierung von „Baugruppen“ – gemeint ist hier die gemeinsame Erstellung des Gebäudes, mit anschließender Aufteilung in Wohnungseigentum bedarf es einer Gesamtfinanzierung für die Baugruppen-GbR. Diese wird in den meisten Fällen aber nicht als separate Finanzierung dargestellt werden. Vielmehr werden die Kosten aus dem Bündel der Einzelfinanzierung der späteren Wohnungseigentümer gedeckt. Insofern bedarf es einer guten Koordination und Prüfung der Einzelfinanzierungen. Der Charakter dieser Finanzierung entspricht der üblichen, privaten Baufinanzierung. Eine Erläuterung ist daher an dieser Stelle nicht notwendig.

Finanzierung für einen „Träger“ (Genossenschaft, Verein, KG, GmbH..)

Die Mittel des sozialen Wohnungsbaus:

Gefördert wird hier die Erstellung von Wohnraum für einkommensschwache Bevölkerungsschichten (Objektförderung). Zuständig ist das jeweilige Bundesland. Schwierigkeiten bereitet oftmals die Mischung von Bewohnern mit und ohne "Berechtigungsschein". Eine ausgeprägte Bürokratie erfordert Hartnäckigkeit, Geduld und kaufmännischen Sachverstand, um diese Mittel einsetzen zu können. Die Bedeutung dieser Mittel erscheint bei ersten Leerständen in sozialen Wohnungsbau abzunehmen, bzw. sich nur noch auf absolute Problemgruppen zu konzentrieren.

Einige Eckpunkte, die sich bei der öffentlichen Finanzierung meist stellen, möchte ich nennen. Bitte gleichen Sie das mit dem Programm Ihres Bundeslandes ab.

- **Einkommensgrenzen** in Bezug auf §9 WBF.
- **Bonität:** Neu gegründete Projekte können eine solche praktisch nicht nachweisen. Das bedeutet erhöhte Anforderungen an die Wirtschaftlichkeit des Projektes und der Nachweis, dass die handelnden Personen über eine gute Fachkenntnis und Erfahrung verfügen.
- **Bedarf:** Teilweise wird nur noch bei Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz gefördert. Dazu ist ggf. eine Bedarfsbescheinigung der Gemeinde notwendig.
- **Eigenkapital:** 15 % sind Minimum.
- **Barrierefreiheit** ist i. d. R. Voraussetzung.
- **Flächenbegrenzung:** z. B. 45 m² für eine Person, 60 m² für zwei Personen.
- **Nutzungsbindungen:** Die Wohnungen dürfen über 20 Jahre nur an Inhaber von Berechtigungsscheinen vermietet werden!
- **Mietbegrenzung:** Die „Sozialmiete“ liegt i. d. R. 15 % unter der ortsüblichen Miete. Der Wirtschaftlichkeitsrechnung wird also an dieser Stelle eine klare Grenze gesetzt.

Öffentliche Mittel sind in den Konditionen sehr attraktiv, z. B. 0,5 % Zins und 1 % Tilgung. Neben der damit verbundenen Bürokratie muss sich die Gruppe auch darüber im Klaren sein, welche langfristige Bindung sie damit eingeht. Achten Sie bitte darauf, wie die öffentlichen Mittel im Verhältnis zur Geschäftsbank, im Grundbuch abgesichert werden sollen. Daran ist schon so manche Finanzierung gescheitert. Und zuletzt: Wie sind die Auszahlungsbedingungen? Muss ich ggf. eine kleine Zwischenfinanzierung beantragen?

Geprüft werden sollte auch, ob die Einkommensverhältnisse eines/einer Bewohners/in es erlauben Wohngeld zu beantragen (Subjektförderung), um ihm/ihr den Einzug und damit die Teilnahme am Projekt zu ermöglichen.

Nicht zu vergessen: Der damit finanzierte Wohnraum ist im Rahmen der Bindung immer wieder nur an Mieter mit Wohnungsberechtigungsschein zu vermieten!

Der frei finanzierte Wohnungsbau:

Hier gibt es eine Vielzahl einsetzbarer Mittel. Auch diese sollten mit einer gewissen Hartnäckigkeit recherchiert werden und tragen zur Kosteneinsparung mindestens so stark bei wie die spätere Eigenleistung am Bau.

- Eigenkapital.
- Fördermittel (für Modellvorhaben).
- Stiftungsmittel (für Ökologie, Altenwohnen, Familien, Behinderte), die i. d. R. aber nur von gemeinnützigen Trägern abgerufen werden können.
- Schenkungen und Erbschaften (das Spezialthema der Stiftung trias).
- Private Darlehen – ein Instrument, dass von klassischen Finanzierungsberatern meist gar nicht gesehen wird.
- Grundschuld-/Hypothekendarlehen.
- Bürgschaftskredite und Leihgemeinschaften der GLS Gemeinschaftsbank eG. Insbesondere für Projektentwicklungskosten, Eigenkapitalersatz und Sicherheitenprobleme und nicht zuletzt zur Einbindung eines größeren Umfeldes sehr interessant (www.gls.de).
- Einsatz öffentlicher Finanzierungsprogramme, z. B. der Kreditanstalt für Wiederaufbau. Sehr interessant sind diese derzeit bei der Altbausanierung, Schaffung von Barrierefreiheit, sowie hohen Ansprüchen bei der Energieeinsparung. Beantragt werden diese Mittel über die Hausbank. Siehe: www.kfw-foerderbank.de .
- Fonds (durch Prospektprüfung/-haftung und Verwaltung in der Regel nur für sehr große Projekte geeignet).

Die Kombination solcher Mittel, etwa hinsichtlich der Ranggestaltung im Grundbuch oder der Erarbeitung eines optimalen Liquiditätsplanes, erfordert einen nicht zu unterschätzenden zeitlichen Aufwand und den Willen sich auf die besonderen Anforderungen eines Projektes einzustellen. Von Projektseite heißt es: "Wir haben eine ganz einfache Finanzierung, die kriegen wir bei jeder Bank!" Ich plädiere sehr dafür, sich einen Finanzierungs- und Bankpartner zu suchen, der die fast unweigerlich auftretenden Probleme mit durchsteht. Erst mit Abschluss des Projektes ist klar, ob es sich tatsächlich um eine einfache Finanzierung handelt. Bei der Auswahl des Bankpartners sollte der Zinssatz insofern auch nur ein Kriterium sein.

Was ist Eigenkapital?

Je nach gewählter Rechtsform für das Projekt können das sein:

- Genossenschaftsanteile
- Gesellschaftsanteile (GmbH, KG, GbR)
- Stille Beteiligungen und Genussscheine
- Nachrangig haftende Darlehen (welche eigentlich eher Beteiligungscharakter haben), z. B. beim Syndikat-Modell, dort „Direktdarlehen“ genannt
- Privatdarlehen als „unechtes Eigenkapital“, weil doch rückzahlbar
- Schenkungen (beim gemeinnützigen Träger)

Bei den Privatdarlehen möchte ich darauf hinweisen, dass die Sammlung von Einlagen sehr schnell als „unerlaubtes Bankgeschäft“ angesehen wird. Das Bundesaufsichtsamt für das Finanzwesen“ (BaFin) entwickelt in diesem Bereich erhebliche Empfindlichkeiten. Insofern ist für Instrument eine gewisse Sensibilität und rechtlich einwandfreie Gestaltung notwendig. Hier bietet sich entweder die Nachrangklausel an, wie sie das Syndikat in Freiburg benutzt, oder der wesentlich aufwändigere Weg, die Mittel über einen Rechtsanwalt als Treuhänder laufen zu lassen, der dafür Sorge trägt, dass die Gelder nur im Investitionsbereich verwendet werden.

Die Berechnung der Miete:

Aus fast allen Finanzierungsbausteinen resultieren laufende Zins- und Tilgungskosten – der Kapitaleinsatz. Diesem sind aber noch die „Bewirtschaftungskosten“ hinzuzufügen. Das sind keine „Nebenkosten“, wie städtische Abgaben, Müllabfuhr oder der Kaminkehrer, sondern:

Verwaltungskosten:	mindestens € 250,-- pro Jahr und Wohnungseinheit
Instandhaltung	ca. € 1,-- pro Monat und m ² Wohnfläche
Mietausfall	2-4 % der Mietsumme

Pauschal können stattdessen auch 20 % der Miete (bei Altbauten eher 25% bis 30 %) angesetzt werden. Aus Kapitaleinsatz und Bewirtschaftungskosten errechnet sich die Miete pro m² Wohnfläche.

Miete als Maßstab ?

Die erste Wirtschaftlichkeitsberechnung zeigt eine Miete über dem ortsüblichen Niveau. Ist das Ausdruck für eine mangelnde Wirtschaftlichkeit gar Scheitern des Projektes? Nein! Erst einmal ist das nur ein Indiz dafür, dass Sie noch weiter an der Finanzierung arbeiten müssen. Neben dem örtlichen Mietniveau gibt es zusätzliche wirtschaftliche Faktoren, die Sie betrachten sollten:

- Wie hoch ist die zukünftige Heizenergieeinsparung?
- Welchen Mehrwert habe ich durch die gemeinsame Nutzung von Flächen (Gemeinschaftsraum, Gästeappartement)?
- Spare ich durch eine gemeinsame Telefonanlage, das gemeinsam genutzte Bus-Ticket oder Car-Sharing?

Noch schwieriger zu bewerten:

- Wie hoch zählt etwa die Hilfestellung im Krankheitsfall, wie die sozialen Qualitäten?

Kann man nicht auch so rechnen?

Ortsübliche Miete + Zusatzbeitrag für Zukunfts-/Altersvorsorge = Projektmiete

Fähigkeiten im Projekt:

Einen ganz wichtigen Aspekt möchte ich nicht unerwähnt lassen: Viele Projekte scheitern nicht an den guten Ideen, sondern am fehlenden kaufmännischen Sachverstand. Sowohl für die Rechts- und Finanzierungsgestaltung wie auch für die spätere Verwaltung eines Wohnprojektes bedarf es einer Person, besser mehrerer, die sich auf diese Aufgabe konzentrieren. Je nach Vorkenntnissen ist die Inanspruchnahme von externen Beratern, in aller Regel sinnvoll. Auch hier sollte man sorgfältig auswählen, weil diese Berater natürlich einen sehr prägenden Einfluss auf die Projektgestaltung haben.

Wohnprojekt – ein unternehmerisches Unterfangen

Unternehmerisch zu handeln könnte man so definieren, dass Geldmittel eingesetzt wird, um späteren Gewinn zu erzielen. Dem Risiko der Fehlinvestition steht die Chance gegenüber, dass ich mir selber gute, freie Lebensverhältnisse schaffe, anstatt passiv auf Staat und Gesellschaft zu warten.

Besonders kritisch ist hier sicherlich die Anlaufphase. In aller Deutlichkeit sei gesagt, dass oft nur die Einschaltung von Projektberatern, Steuerberatern und Rechtsanwälten zu einer zügigeren Umsetzung und zu besseren, um nicht zu sagen, überhaupt verwertbaren Ergebnissen für Dritte (Kommune, Banken, Stiftungen) führt. Hier erspart Geld sowohl Zeit als auch Nervenkraft bei den Projektmitgliedern und bei Gesprächspartnern. Selbstverständlich sollte hierbei sein, dass Architekten, Projektberater u. a. nicht für das „ach so schöne Projekt“ ausgebeutet werden dürfen, sondern eine Bezahlung zu erwarten haben. € 3.000 bis € 5.000 pro Wohneinheiten sollten dafür eingerechnet werden. Die Notwendigkeit in der Anlaufphase Geld einzusetzen trennt im Übrigen die Projektträumer von denjenigen, die ernsthaft an einer Umsetzung interessiert sind. Geld führt hier zu Klarheit und Verbindlichkeit. Dieses Geld ist nur dann verloren, wenn ein Projekt nicht zustande kommt, ansonsten gehört es zu den Investitionsmitteln, wie Grundstück, Bau- und Architektenkosten auch.

Zum Schluss möchte ich noch einige Gedanken äußern, die über das Einzelprojekt hinausgehen:

Die Projekte haben in aller Regel eine sehr starke Eigenorientierung. Projekt heißt Stress. Die Konzentration auf die Umsetzungserfordernisse ist unumgänglich. Mit Realisierung des Vorhabens folgt dann meist ein Spannungsabfall und langfristig eine Entwicklung in der sich "die alten Ideale" im Alltag abschleifen. Diese Abfolge ist sicherlich mit verantwortlich dafür, dass die Wohnszene insgesamt unzureichend vernetzt und ihre Ziele in der Öffentlichkeit zu wenig bekannt sind. Dadurch kämpfen neue Projekte seit vielen Jahren immer aufs Neue mit den gleichen, alten Problemen. Um dies zu durchbrechen, gründete sich im März 2002 die Stiftung trias, gemeinnützige Stiftung für Boden, Ökologie und Wohnen. Deren Ziele sind:

- Ein anderer Umgang mit Boden: hinsichtlich Eigentum/Spekulation, aber auch der Problematisierung des weiteren Flächenverbrauches.
- Ökologie im Sinne der Stadtentwicklung, Baumaterialien und Energie.
- Wohnen, als Lebensbereich, um zukunftsfähige Lebensmodelle vor dem Hintergrund einer sich demographisch, wie wirtschaftlich, rapide ändernden Gesellschaft zu entwickeln.
- Hilfe für die Projektentwicklung durch Bildungsarbeit (Informationsschriften, Projektstage, Workshops etc.).
- Vernetzung der Projekte durch gemeinsame Mitgliedschaft.
- Gemeinsame Plattform für eigene Diskussionen und davon ausgehender Öffentlichkeitsarbeit.
- Wissenssammlung und -transfer, etwa durch Patenschaften und Seminare.

Zusätzlich sieht es die Stiftung trias als ihre Aufgabe an, als Rechts- und Eigentumsträger für Erbbaugrundstücke zu fungieren.

Solche, zugegeben ehrgeizigen Zielsetzungen sollen kein rhetorische Sahneklecks für einen Projekttag sein. Wenn die Projekte nicht stärker aus dem Eigennutz zum Gemeinnutz übergehen, werden alle Ziele "schönes Papier" und "gutes Gefühl" bleiben, uns insgesamt aber in der Wohnreformbewegung nicht voranbringen. In diesem Sinne appelliere ich heute auch an Sie, jetzt schon an die Zeit nach Verwirklichung Ihres Projektes zu denken - selbst wenn Sie für heute erst einmal froh wären, das eigene Projekt „in trockenen Tüchern“ zu haben.

Für Ihr Projekt wünsche ich Ihnen viel Erfolg

Rolf Novy-Huy

Stiftung **trias**
gemeinnützige Stiftung für Boden, Ökologie und Wohnen
Postfach 80 05 38
45505 Hattingen(Ruhr)

Martin-Luther-Sttr.1
45525 Hattingen

Telefon 02324-90 222 13
Fax 02324-59 67 05

info@stiftung-trias.de
www.stiftung-trias.de

Spendenkonto Nr. 103 269 600
GLS Gemeinschaftsbank eG, Bochum
BLZ 430 609 67
(Bei mehr als € 200,-- bitte die Adresse
für die Übersendung einer
Spendenquittung angeben.)

