



Gemeinnützige Stiftung  
für Boden, Ökologie  
und Wohnen

## **13. Wohnprojekttag 2021 – Beratungsangebot**

### **Finanzierung - Rolf Novy-Huy**

München, 25.9.2021

## Kreditbedarf wofür?

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

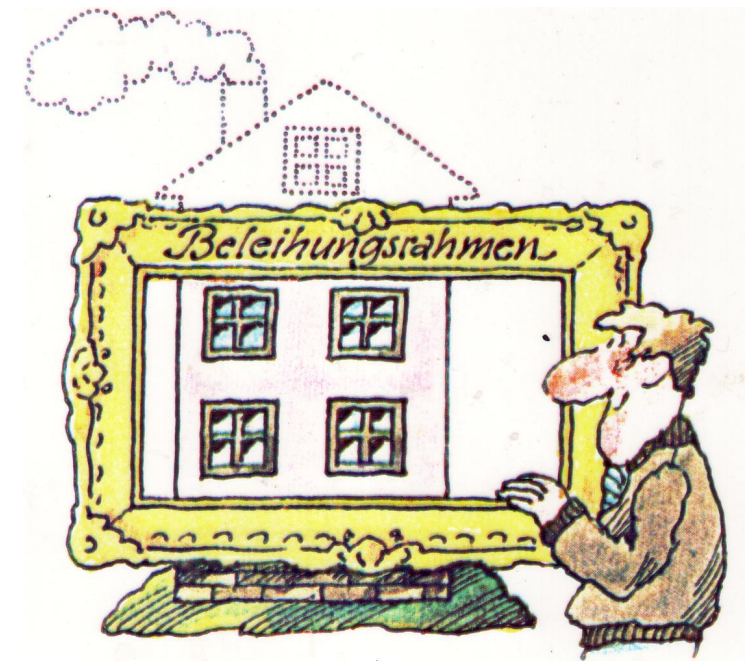
<b>Kosten- und Finanzierungsplan</b>			
Träger:	Gemeinsam Wohnen eG		
Objekt:	Himmelspforte 12, Höllenstadt		
Gesamtkosten:			
Grundstück			/
Erwerbsnebenkosten			/ 3,5 % GrEst, 1,5 % Notar/Gericht
Kostengruppe 200 Herrichten / Erschließen			/
Kostengruppe 300 Bauwerk - Technische Anlagen			/
Kostengruppe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

München, 25.9.2021

## 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 (Genossenschaftanteil, Gesellschafteranteil einer GmbH)
- die Schenkung
- das Privatdarlehen (beim Verein und der GbR)
- das Direktdarlehn (z. B. Syndikat)
- die Genussscheine (bei der Genossenschaft)

## Spende und Schenkung als Finanzierungsmittel

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

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

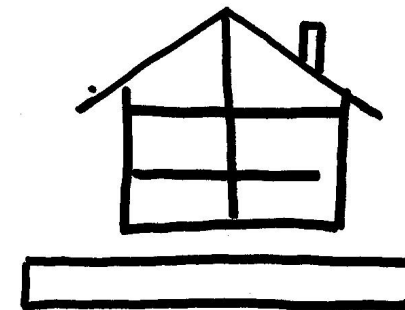


**Haus im  
Eigentum des  
Projektbesitzers**

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



**Grundstück im  
Eigentum der  
Stiftung trias**



## 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>0,70</b>	<b>3,10</b>	<b>10 Jahre</b>	<b>15.200,00</b>	
<b>Grundschulddarlehen</b>	<b>300.000,00</b>	<b>1,50</b>	<b>3,00</b>	<b>10 Jahre</b>	<b>13.500,00</b>	
<b>KfW-....</b>					<b>0,00</b>	
<b>Gesamtfinanzierung</b>	<b>1.000.000,00</b>				<b>35.200,00</b>	
	€	Konkret				

München, 25.9.2021

## Wirtschaftlichkeit ist nicht nur die Miethöhe !!

	€	m <sup>2</sup> /WE	Konkret	
<b>Miete gesamt</b>	<b>43.000,00</b>			
<b>Erbbauzins</b>				
<b>Unterhalt</b>	<b>-233,33</b>	<b>3.500,00</b>	<b>0,80</b>	<b>€ 0,50 bis 1,0 pro m<sup>2</sup> Wohnfläche/Monat</b>
<b>Verwaltung</b>	<b>-3.500,00</b>	<b>10,00</b>	<b>350,00</b>	
<b>Mietausfall</b>	<b>-860,00</b>		<b>2,00</b>	<b>mind. 2 % der Mietsumme</b>
<b>Kapitaldienst gem. Fin.pla</b>	<b>-35.200,00</b>			
<b>Überschuß/Reserve</b>	<b>3.206,67</b>			

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





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

München, 25.9.2021