



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

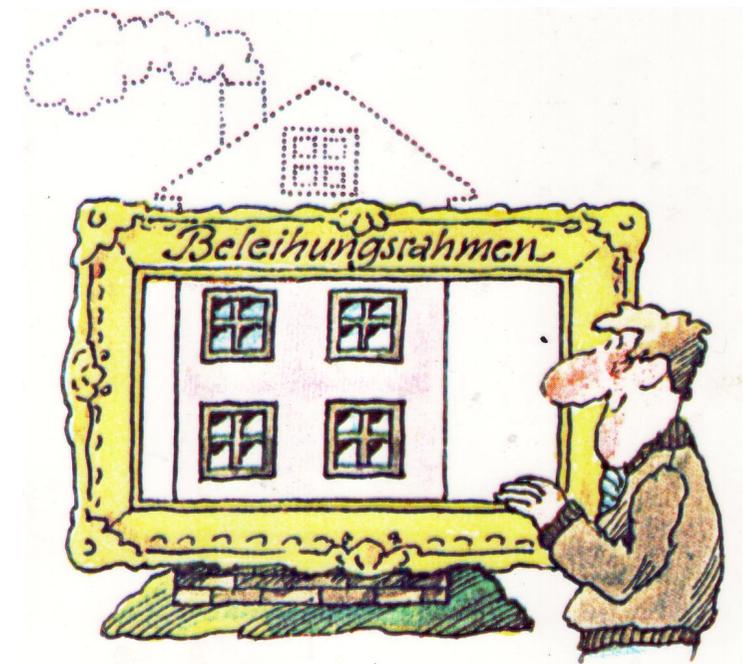
Kosten- und Finanzierungsplan			
Träger:	Gemeinsam Wohnen eG		
Objekt:	Himmelspforte 12, Höllenstadt		
Gesamtkosten:			
Grundstück			/
Erwerbsnebenkosten			/
			3,5 % GrEst, 1,5 % Notar/Gericht
Kostengruppe 200 Herrichten / Erschließen			/
Kostengruppe 300 Bauwerk - Technische Anlagen			/
Kostengruppe 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 ¹ 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

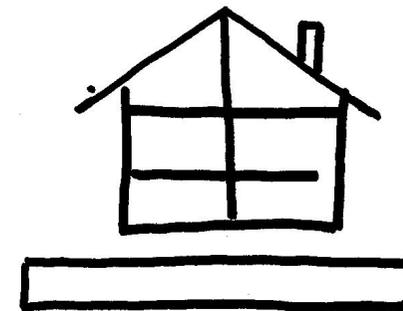


**Haus im
Eigentum des
Projektbesitzers**

- **Schenkungen**
Spenden
Erbschaften



**Grundstück im
Eigentum der
Stiftung trias**



Kosten → Finanzierung → Wirtschaftlichkeit

Gesamtkosten:	1.050.000,00					
Finanzierungsplan:	€	Zins p.a.	Tilgung	Zins fest	Kapitaldienst p.a.	
Eigenkapital (sofort verfügbar)	150.000,00					
Eigenkapital (Vorfinanzierung)	50.000,00	5,00		1 Jahr	2.500,00	
Schenkungen/Spenden						
Private Darlehen	100.000,00	2,00	2,00	5 Jahre	4.000,00	
KfW CO² Gebäudesanierung	400.000,00	0,70	3,10	10 Jahre	15.200,00	
Grundschulddarlehen	300.000,00	1,50	3,00	10 Jahre	13.500,00	
KfW-....					0,00	
Gesamtfinanzierung	1.000.000,00				35.200,00	
	€	Konkret				

München, 25.9.2021

Wirtschaftlichkeit ist nicht nur die Miethöhe !!

	€	m ² /WE	Konkret	
Miete gesamt	43.000,00			
Erbbauzins				
Unterhalt	-233,33	3.500,00	0,80	€ 0,50 bis 1,0 pro m² Wohnfläche/Monat
Verwaltung	-3.500,00	10,00	350,00	
Mietausfall	-860,00		2,00	mind. 2 % der Mietsumme
Kapitaldienst gem. Fin.pla	-35.200,00			
Überschuß/Reserve	3.206,67			

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