



Bundesverband **Baugemeinschaften** e.V.



# Die fipa GmbH heißt Sie herzlich willkommen

Vervielfältigung oder Weitergabe nur  
mit Genehmigung der fipa GmbH.

© fipa Finanzierungspartner GmbH

## Thema

# Finanzierungsmodelle für Baugemeinschaften – Projekte erfolgreich umsetzen in bewegten Zeiten

Tipps und Erfahrungen von Joachim Schuberth | fipa Finanzierungspartner GmbH

Bundesverband Baugemeinschaften e.V.

Online

23.05.2023

## Eckdaten / Historie

- Joachim Schuberth, 59 Jahre, verheiratet, 4 Kinder
- fipa GmbH gegründet in 1998
- Neutraler, unabhängiger Finanzdienstleister
- Wohnprojekteberatung seit 2002
- Seit 2003 Mitglied Runder Tisch Wiesbaden
- Ehrenamtlich in diversen Netzwerken tätig
- Seit 2012 überwiegend Wohnprojektberatung

## Wahl der geeigneten Rechtsform

- Welchen Einfluss hat die Finanzierung auf die Rechtsform?
- Welchen Einfluss hat die Rechtsform auf die Finanzierung?

Die Rechtsform ist ein Ergebnis der Planungen eines Projektes und nicht deren Grundlage

## Wozu brauchen wir eigentlich eine Rechtsform?

- Schaffung eines verbindlichen rechtlichen Rahmens für die Mitglieder
- Rechtsperson / Träger als Ansprechpartner für die „Außenwelt“

## Wie wähle ich die passende Rechtsform?

- Vorgabe in Konzeptverfahren
- Ideelle Auswahl
- Wirtschaftliche Auswahl

## Rechtsformen bei Gestaltung von Wohnprojekten

- der (gemeinnützige) Verein
- die Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR); Ab 2024 eGbR
- die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG)
- Mietshäuser Syndikat (Gestaltungsmodell)
- die eingetragene Genossenschaft (eG),
- die Dachgenossenschaft (eG)
- die Kommanditgesellschaft (KG)
- die Stiftung

## Planung der Projektfinanzierung

- Machen wir später
  - Über Geld spricht man nicht
  - Soweit sind wir noch nicht
  - Wir haben ja noch gar kein Grundstück/Objekt
- Wir haben uns bei anderen Projekten informiert
  - Jedes Projekt ist anders
  - Haben die das optimal gemacht?
  - Habe ich alle Fragen gestellt?
  - Kenne ich alle Fragen?



## Die Projektfinanzierung

- Belastungsfähigkeit des Einzelnen
  - Bonitätsprüfung, Kapitalverfügbarkeit, ...
- Belastungsfähigkeit der Gruppe
  - Ermittlung der Gesamtbonität, Entwicklung eines Finanzierungskonzeptes
- Festlegung der Kostenobergrenze
  - Kalkulation der maximal möglichen Finanzierung
  - Ermittlung des max. Kaufpreises/Kostenobergrenze

## Belastungsfähigkeit des Einzelnen

### Bonitätsprüfung, Kapitalverfügbarkeit

- Ermittlung
1. der Einnahmen
  2. der Ausgaben
  3. der persönlichen Lebenshaltungskosten
  4. des Haushaltsüberschusses für Finanzierung
  5. des verfügbaren Eigenkapitals
  6. des Gesamteigenkapitals (Direktkredite)

Es gilt: Eigenkapital senkt Belastung und spart Zinsen

Zum persönlichen Eigenkapital zählen:

- Bargeld / Festgeld
- Wertpapiere (nur anteilig bei Abtretung)
- Bausparguthaben
- Eigenleistung
- Vorhandenes Grundstück / Immobilie
- Rückkaufswerte von Versicherungen (Abtretung)

## Belastungsfähigkeit der Gruppe

### Kostenobergrenze Finanzierbarkeit

- Ermittlung der Gesamtkosten
- Ermittlung des max. Kaufpreises/Kostenobergrenze
- Ermittlung der Gesamtbilanz  
Finanzierungsplan / Wohnungsliste
- Kalkulation der maximal möglichen Finanzierung
- Ermittlung des VERFÜGBAREN Eigenkapitals

## Die Gesamtkosten

Bei der Kostenrechnung darf nichts verloren gehen

- Grundstückskosten Gebäude 1
- Erwerbsnebenkosten Grundstück Gebäude 1
- Bau / Erwerbskosten Gebäude 1
- Kosten Gemeinschaftsanteil
- Kosten Stellplatz
- Kosten individuelle Ausstattung
- **Bauzeitinsen**
- **Finanzierungskosten**
- **Bauherrenversicherung**
- **Wirtschaftsberatung**
- **Beratung Recht Steuern Finanzen**

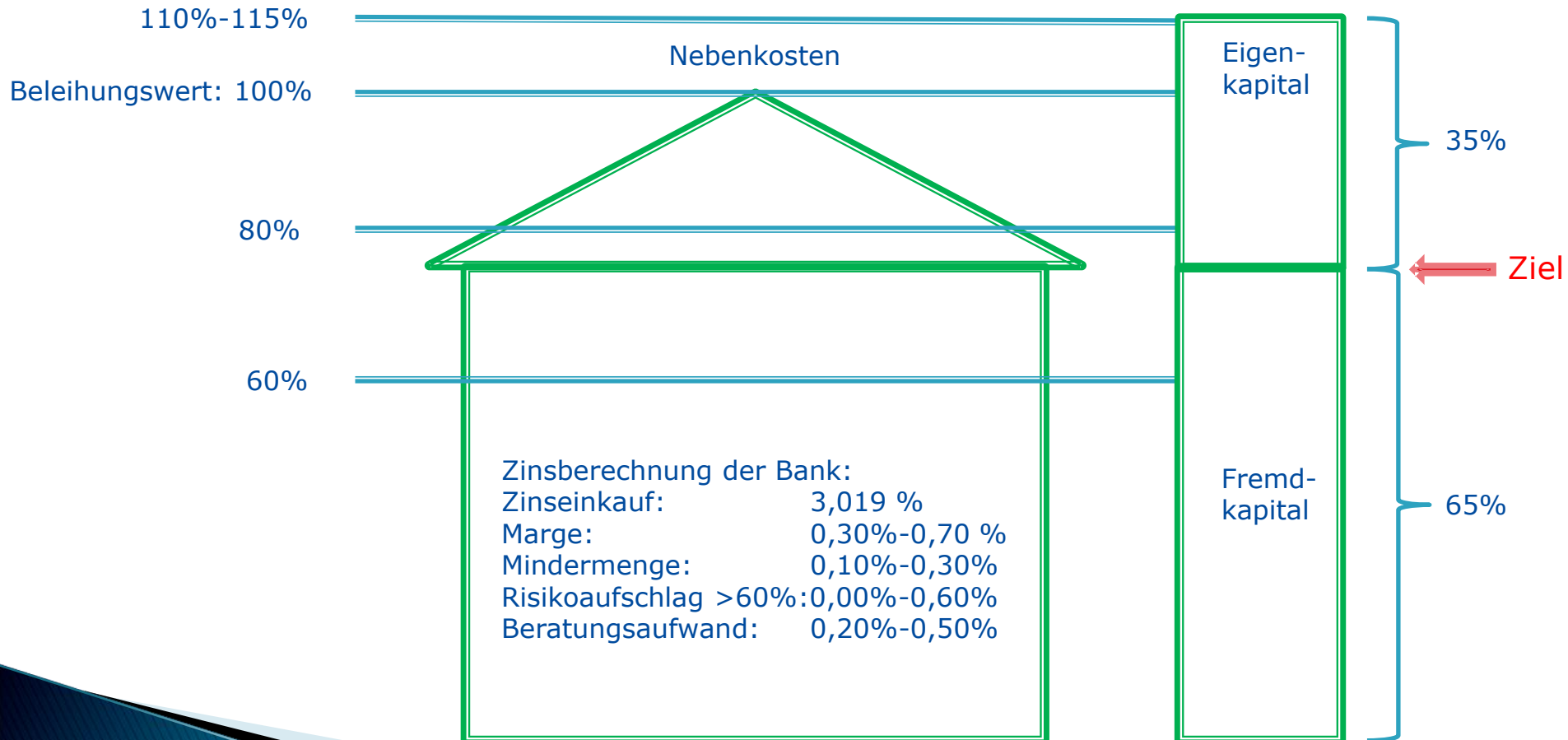
## Das Eigenkapital

- **Einlagen**  
Eigenkapital, Genossenschafts- / KG- Anteile, Solidaranteile,
- **Nachrangdarlehen**  
Privatkredite, Direktkredite
- **Eigenleistung**  
Ersatz von kalkulierter Handwerksleistung
- **Zuschüsse**  
Zusage muss vorliegen
- **Schenkungen**

## Das Fremdkapital

- **Bankdarlehen**  
Nicht nur Zinsen wichtig
- **Förderdarlehen**  
Förderung oft unsicher, erst bei Umsetzung einkalkulieren.
- **Bürgschaften**  
Bei Banken eher unbeliebt
- **Bürgschaftsdarlehen**  
GLS-Bank
- **Leih- und Schenkgemeinschaften**  
GLS-Bank

## Eigenkapitalquote



# Zinschart 15 Jahre

Gültig ab 17.05.2023 / Nr. 15









































































Für ein erstrangiges durch eine Grundschuld besichertes Baudarlehen (Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag) mit 100% Auszahlung.

Zinsbindung	Finanzierungssumme		Finanzierungsauslauf <sup>4</sup>					
Jahre	Nettodarlehensbetrag		bis 60%	bis 70%	bis 80%	bis 85%	bis 90%	bis 95%
5	ab 75.000 EUR	soll <sup>1</sup>	4,12%	4,24%	4,29%	4,40%	4,49%	4,55%
		effektiv <sup>2</sup>	4,26%	4,38%	4,43%	4,55%	4,64%	4,71%
	ab 150.000 EUR	soll <sup>1</sup>	3,95%	4,11%	4,15%	4,24%	4,33%	4,39%
		effektiv <sup>2</sup>	4,07%	4,24%	4,28%	4,37%	4,47%	4,53%
	ab 300.000 EUR	soll <sup>1</sup>	3,90%	4,04%	4,10%	4,19%	4,28%	4,34%
		effektiv <sup>2</sup>	4,03%	4,17%	4,23%	4,33%	4,42%	4,48%
10	ab 75.000 EUR	soll <sup>1</sup>	3,85%	3,95%	4,02%	4,16%	4,24%	4,29%
		effektiv <sup>2</sup>	3,95%	4,05%	4,13%	4,27%	4,36%	4,41%
	ab 150.000 EUR	soll <sup>1</sup>	3,75%	3,83%	3,91%	4,01%	4,11%	4,25%
		effektiv <sup>2</sup>	3,84%	3,93%	4,01%	4,11%	4,22%	4,36%
	ab 300.000 EUR	soll <sup>1</sup>	3,72%	3,81%	3,88%	3,96%	4,07%	4,22%
		effektiv <sup>2</sup>	3,81%	3,91%	3,98%	4,06%	4,18%	4,33%
15	ab 75.000 EUR	soll <sup>1</sup>	4,03%	4,12%	4,30%	4,42%	4,52%	4,67%
		effektiv <sup>2</sup>	4,13%	4,22%	4,41%	4,54%	4,64%	4,80%
	ab 150.000 EUR	soll <sup>1</sup>	3,89%	3,97%	4,09%	4,19%	4,30%	4,43%
		effektiv <sup>2</sup>	3,98%	4,06%	4,19%	4,29%	4,41%	4,54%
	ab 300.000 EUR	soll <sup>1</sup>	3,86%	3,95%	4,01%	4,06%	4,25%	4,37%
		effektiv <sup>2</sup>	3,95%	4,05%	4,11%	4,16%	4,36%	4,48%
20	ab 75.000 EUR	soll <sup>1</sup>	4,11%	4,28%	4,36%	4,53%	4,63%	4,78%
		effektiv <sup>2</sup>	4,21%	4,39%	4,47%	4,65%	4,75%	4,91%
	ab 150.000 EUR	soll <sup>1</sup>	3,94%	4,04%	4,16%	4,28%	4,38%	4,50%
		effektiv <sup>2</sup>	4,03%	4,13%	4,26%	4,38%	4,49%	4,61%
	ab 300.000 EUR	soll <sup>1</sup>	3,91%	4,00%	4,06%	4,14%	4,30%	4,42%
		effektiv <sup>2</sup>	4,00%	4,09%	4,16%	4,24%	4,41%	4,53%

Quelle; ING



# Zinschart

   Soll / Effektiv	Beleihungs- auslauf	Produktanbieter	Monatliche Gesamtrate	Darlehens- summe	Zins- bindung	Annahmefrist
   						
   3,74 % / 3,84 %	87,28 %	 HypoVereinsbank	 2.339 €	480.000 €	10 J.	16.03.2023
   3,77 % / 3,86 %	85,43 %	 Frankfurter Sparkasse	 2.348 €	480.000 €	10 J.	17.03.2023
   3,79 % / 3,88 %	95,76 %	 Commerzbank	 2.358 €	480.000 €	10 J.	17.03.2023
   4,50 % / 4,66 %	82,05 %	 BHW Bausparkasse	 2.643 €	480.000 €	10 J.	14.03.2023
   3,87 % / 3,97 %	95,76 %					
   4,52 % / 4,63 %	95,76 %	 Rheingauer Volksbank	 2.649 €	480.000 €	10 J.	21.03.2023
   3,93 % / 4,03 %	82,05 %					
   4,57 % / 4,68 %	96,97 %	 Volksbank Neckartal eG	 2.668 €	480.000 €	10 J.	16.03.2023
   3,96 % / 4,05 %	95,76 %					
   4,58 % / 4,69 %	102,68 %	 MHB Münchener Freiheit	 2.671 €	480.000 €	10 J.	21.03.2023
   3,96 % / 4,06 %	85,11 %					
   4,61 % / 4,73 %	93,21 %	 KSK Groß-Gerau	 2.684 €	480.000 €	10 J.	23.03.2023
   3,96 % / 4,06 %	82,06 %					
   4,61 % / 4,73 %	86,37 %	 Signal Iduna	 3.001 €	480.000 €	10 J.	16.03.2023

Quelle; Europace  
Stand 15.03.2023

# Zinschart 15 Jahre

## Zeitraum im Rückblick

Jahre

15 Jahre



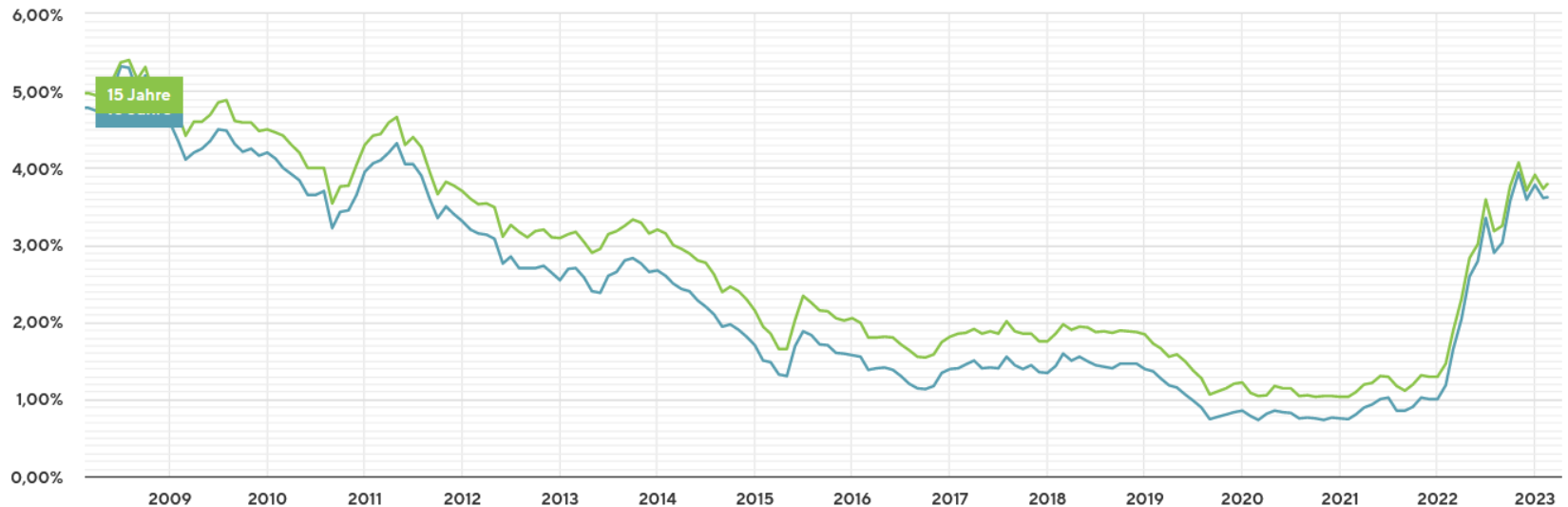
## Sollzinsbindung ?

5 Jahre

10 Jahre

15 Jahre

20 Jahre



Die Darstellung der Zinsentwicklung basiert auf den Zinssätzen der Konditionsangebote, die von unseren Produktpartnern über die Interhyp AG im ausgewählten Zeitraum im Rahmen einer Vermittlung eines Darlehensvertrages angeboten wurden. Trotz ausgewählter Sorgfalt kann die Interhyp AG für die vorliegende Darstellung keinerlei Haftung übernehmen. Die aktuellen Zinssätze für Ihre individuelle Baufinanzierung erfahren Sie bei Ihrem Finanzierungsberater oder Ihrer Finanzierungsberaterin.

Quelle; Interhyp.de

## Fördermittel

- Förderungen in den letzten Jahren unsicher  
Baukindergeld gestrichen, Förderprogramme gestoppt,  
Fördertöpfe frühzeitig leer, Soziale Wohnraumförderung  
nicht ausreichend
- Finanzplan muss auch ohne Förderung möglich  
sein
- Persönliche versus Objektförderung  
Wohneigentumsprogramm → Finanzberater  
Energieeffizienzförderungen → Energieberater
- Förderdatenbank bundesweit  
<https://www.foerderdatenbank.de>

## Erstellung Wirtschaftlichkeitsberechnung

- Solidarmodell  
Genossenschaft / Syndikatsmodell  
Erstellung Finanzplan auf Gesamtbasis
- Individualmodell  
Genossenschaft / KG-Modell / WEG / Rechtsform unklar  
Erstellung Wohnungsliste auf Individualbasis

<b>Investitionskosten</b>	<b>Kommentar</b>	<b>€</b>	<b>€</b>
Grundstück / KG 100	qm / €/qm, usw.		
Kaufpreis			
Grunderwerbsteuer			
Nebenkosten des Kaufs	Notar, Amt, Grundbuch		
<b>Investitionskosten Grundstück/ Gesamtobjekt</b>			
Erschliessung Grundstück / KG 200			
Baukonstruktion / KG 300			
Technische Anlagen / KG 400			
Aussenanlage / KG 500			
Ausstattung / KG 600			
Baunebenkosten, Architekten, Gutachten /KG 700			
Finanzierungskosten KG 800			
Sonstige Kosten	z.B. Beratungskosten		
Unvorhergesehenes			
<b>Summe Investitionskosten</b>			

<b>Finanzierungsplan</b>	<b>Kommentar</b>	<b>€</b>	<b>€</b>
<b>Eigenkapital</b>			
Muskelhypothek			
<b>Summe Eigenkapital</b>			
<b>Fremdkapital</b>			
KfW Förderdarlehen			
Darlehen Bank			
Darlehen Privat			
<b>Summe Fremdkapital</b>			
<b>Summe Finanzierung</b>			

<b>Finanzierungskosten</b>	<b>€</b>	<b>Zins %</b>	<b>Zins</b>	<b>Tilgung %</b>	<b>Tilgung</b>	<b>Total</b>
KfW Förderdarlehen						
Förderdarlehen z.B. geförderter Wohnungsbau						
Darlehen Bank						
Darlehen Privat						
Mitgliederdarlehen						
Bürgschaftsdarlehen						
<b>Kapitaldienst</b>						

# Finanzplan



<b>Wirtschaftlichkeitsberechnung</b>	<b>Kommentar</b>	<b>€</b>	<b>€</b>
Kapitalkosten	Kosten für Zinsen		
Abschreibung / oder Tilgung	höherer Wert		
Erbbauzinsen	Je nach Erbbaurechtsvertrag		
Trägerverwaltung	z.B. Geno-Verband, Kosten für die Rechtsform		
Hausverwaltung			
Instandhaltungskosten Rücklage			
Mietausfall	nicht WEG		
<b>Total Kosten / Kaltmiete</b>			
Nebenkosten Wohnen	Vermieterverursachte Nebenkosten		
<b>Total Betriebskosten / Warmmiete</b>			
<b>Gesamtkosten</b>			
<b>Einnahmen</b>			
Miete Wohnen gefördert	qm		
Miete Wohnen freifinanziert	qm		
Miete Gewerbe / Kita / Cafe	qm		
<b>Total Einnahmen</b>			
<b>Ergebnis</b>			

# Wohnungsliste

Wohnungsnummer	Summen	1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5
Eigentümer / Nutzer	<b>4.500,00</b>	Gemeinschaft	NN	NN	NN	NN	NN
<b>FLÄCHEN</b>							
Grundstücksfläche Gebäude 1	0,00						
Wohnfläche Gebäude 1	425,00	0,00	85,00	90,00	75,00	85,00	90,00
Prozentualer Anteil W.fläche o. Gemfl. Gebäude 1	100%	0,00%	20,00%	21,18%	17,65%	20,00%	21,18%
Gemeinschaftsanteil in m <sup>2</sup>	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>KOSTEN</b>							
Grundstückskosten Gebäude 1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Erwerbsnebenkosten Grundstück Gebäude 1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bau / Erwerbskosten Gebäude 1	1.912.500,00	0,00	382.500,00	405.000,00	337.500,00	382.500,00	405.000,00
Erwerbsnebenkosten Gebäude 1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sanierung Renovierung Gebäude 1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Finanzierungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauzeitinsen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauherrenversicherung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wirtschaftsberatung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Beratungskosten Recht Steuern Finanz	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kosten Gemeinschaftsanteil	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Anzahl Stellplätze	0	0	0	0	0		0
Kosten Stellplatz	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonderwünsche	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Summe Gesamtkosten</b>	<b>1.912.500,00</b>		<b>382.500,00</b>	<b>405.000,00</b>	<b>337.500,00</b>	<b>382.500,00</b>	<b>405.000,00</b>



# Wohnungsliste



Summe Gesamtkosten	<b>1.912.500,00</b>		<b>382.500,00</b>	<b>405.000,00</b>	<b>337.500,00</b>	<b>382.500,00</b>	<b>405.000,00</b>
EIGENKAPITAL							
Eigenkapital gebunden	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Eigenkapital direkt verfügbar	321.500,00		45.000,00	85.000,00	137.500,00	30.000,00	24.000,00
Eigenleistung	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gesamteigenmittel	321.500,00	0,00	45.000,00	85.000,00	137.500,00	30.000,00	24.000,00
FINANZIERUNG							
Finanzierungsbedarf	1.591.000,00	0,00	337.500,00	320.000,00	200.000,00	352.500,00	381.000,00
Anteil Privatdarlehen (nicht Mieter)	0,00						
Anteil Nutzerdarlehen	0,00						
Anteil Förderdarlehen	0,00						
Anteil KFW 1 Darlehen	0,00						
Anteil KFW 2 Darlehen	0,00						
Anteil Hypothekendarlehen 1	1.591.000,00		337.500,00	320.000,00	200.000,00	352.500,00	381.000,00
Anteil Hypothekendarlehen 2	0,00						
Anteil Hypothekendarlehen 3	0,00						
Beleihungsauslauf Fremdmittel	<b>83%</b>						
Zinssatz							
Zinssatz Hypothekendarlehen 1	2,50%		2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Zinsen							
Zinsen Hypothekendarlehen 1	39.775,00		8.437,50	8.000,00	5.000,00	8.812,50	9.525,00
Tilgungssatz							
Tilgungssatz Hypothekendarlehen 1	3,00%		3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Tilgung							
Tilgung Hypothekendarlehen 1	43.920,00		10.125,00	9.600,00	6.000,00	10.575,00	11.630,00
Netto Jahresnutzungsgebühr	<b>83.695,00</b>		<b>18.562,50</b>	<b>17.600,00</b>	<b>11.000,00</b>	<b>19.387,50</b>	<b>20.955,00</b>
Netto Monatsnutzungsgebühr	<b>6.974,58</b>		<b>1.546,88</b>	<b>1.466,67</b>	<b>916,67</b>	<b>1.615,63</b>	<b>1.746,25</b>
<b>Wunschüberschuss aus Haushaltsrechnung</b>			1.550,00	1.467,00	1.000,00	1.616,00	1.550,00

## Zusammenfassung

- Die Rechtsform ist nicht bestimmend für die Gesamtkosten
- Die Finanzierung muss frühzeitig im Projekt Planungsbestandteil werden
- Es gibt keine spezifischen Finanzierungsoptionen im aktuellen Zins- und Kostenumfeld

Ich bedanke mich für Ihre  
Aufmerksamkeit und freue  
mich auf Ihre Fragen

**Fipa Finanzierungspartner GmbH**

Holunderweg 28; 65207 Wiesbaden

06127/999 552;

[www.fipa.de](http://www.fipa.de); [schuberth@fipa.de](mailto:schuberth@fipa.de)