

Arbeitshilfe: Einstieg Finanzierungsbausteine für gemeinschaftliche Wohnprojekte

Diese Arbeitshilfe soll einen kurzen Überblick über die üblichen Instrumente geben, mit denen ein Wohnprojekt finanziert wird. Oft wird auch der Begriff "Finanzierungsbausteine" benutzt, um zu vermitteln, dass auch eine Finanzierung (wie ein Hausbau) auf mehreren Bausteinen aufgebaut wird. Neben den hier dargestellten Finanzierungsinstrumenten gibt es noch einige weitere. Diese spielen aber in der Regel nur bei einigen wenigen Wohnprojekten eine zentrale Rolle. Deswegen sind diese Finanzierungsbausteine am Ende der Arbeitshilfe nur kurz erwähnt.

Grundsätzlich wird in dieser Arbeitshilfe davon ausgegangen, dass das Wohnprojekt in einer Rechtsform umgesetzt oder betrieben wird (hier "Wohnprojekttträger" genannt), die von ihrer Art her die gemeinschaftliche Verwaltung der Wohnprojektimmobilie(n) grundsätzlich komplett zulässt. Dazu gehören der Verein, die Genossenschaft, die GmbH, die GmbH & Co KG, die (e)GbR und die AG. Das sogenannte WEG-Modell gehört hier nicht dazu, da der überwiegende Teil des Wohnprojekts und vor allem die Finanzierung auf die einzelnen Personen privat abgestellt ist.

Eigenkapital und Fremdkapital

Bei den Finanzierungsbausteinen werden grundsätzlich zwei Arten unterschieden: Bausteine, die "Eigenkapital" darstellen, und Bausteine, die "Fremdkapital" darstellen. Fremdkapital sind vor allem Bausteine, die dem Wohnprojekttträger - vereinfacht gesagt - nicht gehören und die zurückgezahlt werden müssen. Vor allem Mittel, die dem Wohnprojekt auf unbestimmte Zeit von den Gesellschafter*innen, Mitgliedern oder anderen überlassen (bzw. auch geschenkt) werden, zählen zum Eigenkapital. In der Regel sollte der Anteil des Eigenkapitals bei neu gegründeten Wohnprojekttägern mindestens 20%, besser noch 30% ausmachen. Das verlangt in der Regel eine Bank, wenn diese dem Wohnprojekttträger ein Darlehen geben soll.

Fremdkapital ist, umgangssprachlich ausgedrückt, in den meisten Fällen wesentlich "teurer" als Eigenkapital. Ein Beispiel: ein Wohnprojekttträger in der Rechtsform der Genossenschaft hat eine Finanzierungslücke von 25.000 €. Er hat die Wahl zwischen zwei Möglichkeiten, um diese Lücke zu füllen: Er könnte entweder das angedachte Grundschulddarlehen mit einer anfänglichen Tilgungsrate von 1,75% und einem Zinssatz von 4,25% entsprechend um

25.000 € erhöhen. Oder er könnte das Angebot der Mutter eines Mitglieds der Projektgruppe annehmen, als investierendes Mitglied mit einem angenommenen Zinssatz von 2,00% in die Genossenschaft einzusteigen (Tilgungen sind bei Anteilen nicht vorgesehen). Im Vergleich zeigt sich: das Grundschulddarlehen würde pro Jahr einen finanziellen Mehrbedarf von 1.000 € für das Projekt nach sich ziehen im Vergleich zur Variante mit Unterstützung durch die Mutter (6,00% - 2,00% = 4,00% * 25.000 € = 1.000 €). Es darf nicht vernachlässigt werden, dass die Mutter eventuell irgendwann die investierenden Anteile wieder kündigen wird. Aber gerade in der Anfangsphase geht es bei Wohnprojekten oft darum, die Tilgungs- und Zinszahlungen so gering wie möglich zu halten. Und wenn dann Anteile eine Kündigungsfrist von z.B. zwei Jahren haben, ist später grundsätzlich ausreichend Zeit sich darauf einzustellen und Ersatz zu suchen.

Finanzierungsbaustein: Schenkungen

Bei einer Schenkung bekommt der Träger des Wohnprojekts einen Geldbetrag von einer Privatperson oder einer Organisation geschenkt und muss diesen nicht zurückzahlen. In der Praxis kommen Schenkungen fast nie bei typischen Wohnprojekten vor, da steuerliche Gesichtspunkte die Schenkungen unattraktiv für den Wohnprojekträger und ggf. auch den Schenkenden machen. Schenkungssteuer, Doppelbesteuerung, Rückforderungsansprüche sind drei Begriffe, die in diesem Zusammenhang oft genannt werden. Wenn Schenkungen dennoch angedacht sind, empfiehlt es sich, dies vorher von einem Steuerberatungsbüro prüfen zu lassen.

Sollte ein Wohnprojekt im Rahmen eines gemeinnützigen Trägers entwickelt werden (z.B. ein Wohnprojekt, das nach § 52 AO Abs. 2 Nr. 4 zu überwiegenden Zwecken der Altenhilfe dient), dann sind Schenkungen wiederum ein wichtiger Baustein. In solchen Fällen wird in der Regel nicht von Schenkungen, sondern von "Spenden" oder "Zuwendungen" gesprochen.

Finanzierungsbaustein: Anteile an dem Wohnprojekträger (Allgemeine Hinweise)

Ausgenommen für den Verein gilt, dass sich der Wohnprojekträger über Anteile finanzieren kann und teilweise auch muss. Anteile bedeutet vereinfacht, dass natürliche oder juristische Personen dem Wohnprojekträger Geld für eine unbestimmte Zeit geben. Mit diesem gegebenen Geld sind je nach Ausgestaltung verschiedene Rechte verbunden. Zum Beispiel das Recht der Mitbestimmung über den Wohnprojekträger, das Recht auf eine Wohnung, das Recht auf Ausschüttung von Gewinnen oder auch das Recht, eine bestimmte Funktion in dem Wohnprojekträger wahrzunehmen (z.B. Vorstand). Anteile können je nach Ausgestaltung gekündigt, übertragen oder auch aufgestockt werden. Anteile gelten als klassisches Eigenkapital.

Finanzierungsbaustein: Genossenschaftsanteile

Anteile an einer Genossenschaft werden Genossenschaftsanteile genannt und Regelungen dazu sind in der jeweiligen Genossenschaftssatzung und im Genossenschaftsgesetz zu finden. Das übliche Modell ist, dass der Wert eines Anteils gleich ist (z.B. 100 € je Anteil), es aber verschiedene Arten von Genossenschaftsanteilen gibt. Die Anteile für die Mitgliedschaft in der Genossenschaft werden Pflichtanteile genannt. Diese können laut Satzung zum Beispiel fünf Anteile sein. Somit müssen 500 € für die Mitgliedschaft gezahlt werden.

Ein bewährtes Modell ist, dass es neben den Pflichtanteilen noch weitere Anteile gibt, die an den Wohnraum gekoppelt sind. So kann eine Richtlinie bestimmen, dass bspw. ein Mitglied eine 50 m² Wohneinheit mieten (bzw. nutzen) kann, wenn das Mitglied dafür weitere 200 Anteile zeichnet (und somit zusätzliche 10.000 € auf das Konto der Genossenschaft einzahlt).

Darüber hinaus gibt es bei Genossenschaften noch die Anteile, die von sogenannten investierenden Mitgliedern gezeichnet werden. Hier sind die Stimmrechte im Vergleich zu ordentlichen Mitgliedern eingeschränkt. Dafür bekommen diese Mitglieder in der Regel auf ihre Anteile (bzw. das sogenannte Geschäftsguthaben) auch eine jährliche Ausschüttung. Ordentliche Mitglieder können diese Ausschüttung auf ihr Geschäftsguthaben je nach Satzungsregelung auch erhalten – bei investierenden Mitgliedern ist diese nur in der Regel höher, da sie die Leistungen der Genossenschaft nicht nutzen.

Über Pflichtanteile, weitere Anteile und Anteile von investierenden Mitgliedern kann eine Genossenschaft das oben beschriebene notwendige Eigenkapital zusammenbekommen. Da Genossenschaftsanteile auch gekündigt werden können, ist aus Finanzierungssicht darauf zu achten, dass die Kündigungsfrist ausreichend lang ist.

Finanzierungsbaustein: Gesellschafter*innenanteile bei GmbH, GmbH & Co KG, AG, GbR

Ähnlich wie bei der Genossenschaft, erwerben natürliche oder auch juristische Personen Anteile an dem Wohnprojekträger in Form einer GmbH, GmbH & Co KG, AG oder GbR und werden damit Eigentümer*innen an dem Wohnprojekträger. Diese Anteile werden Gesellschafter*innenanteile genannt, weil die Personen Gesellschafter*innen an dem Träger werden. Mit der Eigentümerschaft sind, analog zu den Genossenschaftsanteilen, auch Rechte und Pflichten für die Eigentümer*innen verbunden.

Aus Finanzierungssicht stellen die Gesellschafter*innenanteile Eigenkapital dar, auf das es - je nach Regelung im Gesellschafter*innenvertrag / der Satzung bzw. in der Gesellschafter*innenversammlung / Jahreshauptversammlung - auch Ausschüttungen an die Anteilsinhaber*innen geben kann.

Aus Finanzierungssicht ist es darüber hinaus eher als positiv für den Wohnprojekträger zu betrachten, dass Gesellschafter*innenanteile nicht bzw. nur sehr aufwendig gekündigt werden können.

Finanzierungsbaustein: Nachrangdarlehen

Das Nachrangdarlehen ist ein Finanzierungsinstrument, das von vielen Wohnprojekträgern verwendet wird. Ein Nachrangdarlehen beruht auf einem Vertrag, in dem bestimmt wird, zu welchen Bedingungen ein bestimmter Geldbetrag dem Wohnprojekträger von einer privaten oder juristischen Person zur Verfügung gestellt wird. Für diesen Darlehensvertrag gibt es Muster bzw. Vorlagen, in dem der Wohnprojekträger und die Darlehensgeber*innen die jeweiligen Bedingungen ausfüllen. Die relevantesten Bedingungen sind neben der Darlehenshöhe: der Zinssatz, die Laufzeit bzw. Kündigungsfrist, der Auszahlungszeitpunkt und auch der Zweck, für den der Wohnprojekträger das Darlehen benötigt (z.B. Kauf Objekt, PV-Anlage, Heizungs austausch...).

Eine Bedingung ist bei allen Nachrangdarlehen gleich - das ist der sogenannte "qualifizierte Rangrücktritt". Mit diesem Passus unterschreiben die Darlehensgeber*innen vereinfacht gesagt, dass sie im Falle einer wirtschaftlichen Schieflage des Wohnprojekträgers ggf. den Darlehensbetrag und die Zinsen entweder verspätet und/oder vermindert oder auch gar nicht zurückbekommen.

Nachrangdarlehen sind ein wichtiges Instrument für Unterstützer*innen des Wohnprojekts. Viele Wohnprojekte bekommen so viele kleine Nachrangdarlehen zu sehr günstigen Zinssätzen und langen Laufzeiten oder Kündigungsfristen. Eine Verteilung auf viele Schultern ist aufgrund des möglichen Totalverlustes auch wichtig und sollte immer auch mitgedacht werden.

Aufgrund der Nachrangklausel werden Nachrangdarlehen auch von einige Banken als "Eigenkapital" angerechnet, obwohl diese streng genommen Fremdkapital sind, das zurückgezahlt werden muss. Bei unbefristeten Nachrangdarlehen wird von Banken teilweise auch eine Tilgung von z.B. 2% pro Jahr angenommen.

Durch das große Risiko für die Darlehensgeber*innen hat der Gesetzgeber aber verschiedene Regularien erlassen, die bei der Aufnahme von Wohnprojekträgern zwingend zu beachten sind. In der Stiftung trias-Broschüre "Die Finanzierung zivilgesellschaftlicher Projekte – Unerlaubtes Bankgeschäft?" aus dem Jahr 2020 sind diese detailliert für den damaligen Zeitpunkt dargestellt.

Es empfiehlt sich aber gerade bei der Aufnahme von Nachrangdarlehen bei Wohnprojekt-Berater*innen nach dem aktuellen Gesetzesstand zu erkundigen.

Finanzierungsbaustein: Grundschulddarlehen der Bank

Neben den Anteilen und den Nachrangdarlehen ist ein Grundschulddarlehen einer Bank ein weiterer wesentlicher Finanzierungsbaustein für die meisten Wohnprojekte. Wie beim Nachrangdarlehen werden die verschiedenen Konditionen mit der Bank ausgehandelt, wobei die Bank in der Regel die Konditionen vorgibt und es nur geringe Verhandlungsspielräume gibt. Die Laufzeiten für die Finanzierung von Immobilien umfassen in der Regel um die 30 Jahre. In dieser Zeit muss der Wohnprojektträger das Darlehen - nach einer üblichen tilgungsfreien Zeit am Anfang - komplett zurückzahlen.

Beim Zinssatz orientiert sich die Bank an dem zum Zeitpunkt der Verhandlungen geltenden Marktzinssatz mit diversen Aufschlägen. Ein wichtiger Aufschlag ist der Risikoaufschlag. Gerade erst gegründete Wohnprojektträger stellen für eine Bank ein anderes Risiko dar als ein Wohnprojektträger, der schon 20 Jahre wirtschaftlich erfolgreich besteht und z.B. ein Darlehen für den Dachbodenausbau benötigt. Unabhängig von der Laufzeit wird der Zinssatz für eine gewisse Periode (in der Regel fünf oder zehn Jahre) festgeschrieben ("Zinsbindungsdauer"). Nach dem Ende der Periode wird der Zinssatz neu verhandelt bzw. unter bestimmten Bedingungen kann das Darlehen nach zehn Jahren auch gekündigt werden (§489 BGB) und so zum Beispiel auf einmal zurückgezahlt oder umgeschuldet werden (z.B. durch ein günstigeres Darlehen einer anderen Bank).

Für den Fall, dass der Wohnprojektträger in eine wirtschaftliche Schieflage gerät und die Rückzahlung und die Zinsen für das Darlehen nicht leisten kann, lässt sich die Bank im Grundbuch des jeweiligen Objekts an erster Stelle eine Grundschuld eintragen. Diese Grundschuld dient vereinfacht gesagt dafür, dass die Bank die Immobilie im Ernstfall verwerten kann und somit eine gute Chance hat, den verbleibenden Darlehensbetrag und die Zinsen zu erhalten.

Aus diesem Grund legen die Banken bei der Kreditvergabe auch einen großen Wert darauf, die Immobilie so zu bewerten, wie diese am Markt gehandelt werden könnte. Ein einfaches Beispiel dafür ist, dass die Mitglieder aus dem Wohnprojektteam festlegen, dass sich alle vorstellen können, eine Kaltmiete von 15 €/qm für die nächsten zehn Jahre zu zahlen. Damit könnte auch das angedachte Darlehen zurückgezahlt werden. Anhand eines Wertgutachtens und einer Analyse der marktüblichen Kaltmieten legt die Bank aber fest, dass die Mietobergrenze bei maximal 12 €/qm liegen kann und damit das vom Projekt angedachte Bankdarlehen (mit einer Tilgungsrate, die auf 15€/qm berechnet wird) nicht zurückgezahlt werden könnte. Somit muss das Projekt neu kalkuliert werden.

Banken legen auch noch andere Annahmen fest (vor allem Sicherheitsaufschläge für Bau, Mietausfallrücklage und Instandhaltungsrücklage) und kalkulieren nach ihren Maßstäben, ob sich das Projekt rechnet.

Wie in der [Arbeitshilfe "Verhandeln mit Banken"](#) dargestellt, ist es deswegen ggf. auch zielführend, mit mehr als nur einer Bank zu verhandeln. Damit kann das Risiko minimiert werden, dass die Bank zu sehr ihre Annahmen durchsetzen kann. Erfahrungsgemäß verhandeln Banken anders, wenn noch mindestens ein anderes Angebot vorliegt.

Finanzierungsbaustein: Fördermitteldarlehen und Fördermittel

Ein weiterer wichtiger Finanzierungsbaustein sind Fördermittel und Fördermitteldarlehen. Aus Finanzierungssicht sind Fördermittel Eigenkapital, da diese vereinfacht gesagt dem Wohnprojektträger dafür "geschenkt" werden, dass er die Kriterien für die Umsetzung einer Maßnahme (wie z.B. einen Neubau) erfüllt, die in dem jeweiligen Fördermittelprogramm vorgegeben sind. Bei Fördermitteln handelt es sich aber nicht um "Schenkungen" wie sie oben dargestellt sind, da hier Ausgaben vorhanden sind, auf die sich die Fördermittel beziehen. Die Fördermittel sind somit in der Regel keine Einnahmen, sondern verringern die Ausgaben aus Buchhaltungssicht.

Fördermittel sind aus finanzieller Perspektive ein Geschenk für Wohnprojekte. Allerdings sind meist auch einige Bedingungen einzuhalten, die manche Fördermittel aus administrativen Gründen unattraktiv machen.

Zu beachten ist, dass Fördermittel oftmals erst nach Umsetzung der Maßnahme vom Fördermittelgebenden ausgezahlt werden. Das bedingt, dass die für die Umsetzung benötigten Fördermittel in der Regel mit dem Grundschulddarlehen der Bank vorfinanziert werden müssen (und somit dieses Darlehen erhöhen). Sobald die Fördermittel geflossen sind, kann damit das Grundschulddarlehen um den jeweiligen Betrag getilgt werden, wenn dies vorher vereinbart wurde.

Fördermitteldarlehen sind im Wesentlichen wie die Grundschulddarlehen der Bank zu behandeln. In der Regel wickelt auch die Hausbank die Fördermitteldarlehen ab und kümmert sich um die Besicherung (zum Beispiel mit der Grundschuld). Das Besondere an den Fördermitteldarlehen sind in der Regel vergünstigte Zinssätze und Tilgungszuschüsse, die hier wiederum dafür gewährt werden, dass die Kriterien des jeweiligen Förderprogramms erfüllt werden. Tilgungszuschüsse bedeuten, dass von der ursprünglichen Darlehenssumme ein vorher bestimmter Prozentsatz nicht vom Wohnprojektträger zurückgezahlt werden muss. Oftmals werden Tilgungszuschüsse von 5%, 10%, 15% und mehr im Rahmen eines Fördermitteldarlehens eingeräumt. Das ist grundsätzlich positiv, es sollte jedoch bei den Förderbedingungen beachtet werden, wann der Tilgungszuschuss gewährt wird: Wird dieser durchschnittlich jeden Monat

während einer bestimmten Periode gewährt (dadurch wird die monatliche Tilgung reduziert) oder wird der Tilgungszuschuss erst am Ende einer bestimmten Periode (z.B. nach zehn Jahren) berücksichtigt?

Die vergünstigten Zinssätze eines Fördermitteldarlehens werden manchmal nur für eine bestimmte Periode gewährt (z.B. fünf oder zehn Jahre) und werden danach (genauso wie bei den Bankdarlehen) an das Marktniveau angepasst. Dies sollte im langfristigen Finanzplan beachtet werden. Steigt beispielsweise nach zehn Jahren bei einer Restschuld von 200.000 € der Zinssatz von 2,00% auf 4,50% an, entstehen dadurch beträchtliche Mehrausgaben (im ersten Jahr der Anpassung wären das in dem Beispiel 5.000 €).

Wo gibt es nun für ein Wohnprojekt passende Fördermittel?

Ein allgemeines Förderprogramm für gemeinschaftliches Wohnen gibt es leider nicht - die Möglichkeiten hängen immer von verschiedenen Faktoren, wie zum Beispiel dem Bundesland, dem Standort, der Rechtsform und dem konkreten Bauvorhaben ab. Es empfiehlt sich, sich mit Hilfe einer Förderdatenbank (z.B. der Datenbank von WIN) einmal schlau zu machen sowie mit regionalen Wohnprojektberater*innen und den Architekt*innen in den Austausch zu gehen.

Sonstige Finanzierungsbausteine

Es gibt noch einige andere Finanzierungsbausteine. Diese sollen hier nur kurz genannt werden, da diese für die zahlenmäßig meisten Wohnprojekte keine Rolle spielen. Dennoch sind diese im Einzelfall sehr wichtig und die Wohnprojekttträger sollten sich dazu beraten lassen, wenn sie mit den oben genannten Bausteinen nicht zum Ziel kommen. Zu den weiteren Finanzierungsbausteinen gehören:

- Mitgliederdarlehen bei Genossenschaften
- Aufbauende Nachrangdarlehen
- Gesellschafter*innendarlehen
- Überziehungskredite
- Unbesicherte Blankobankkredite
- Zwischenfinanzierungen
- Forward-Darlehen
- Stille Beteiligungen
- Inhaber*innenschuldverschreibungen / Genussscheine

Zusammenhänge zwischen Erbbaurecht und Finanzierung

An dieser Stelle sei ein kurzer Exkurs zum Erbbaurecht eingeschoben, welches an verschiedenen Stellen fälschlicherweise als Finanzierungsinstrument bezeichnet wird.

In der [Broschüre "Das Erbbaurecht"](#) der Stiftung trias wird ausführlich erläutert, um was es sich bei diesem Recht handelt. Kurz gefasst handelt es sich beim Erbbaurecht um ein juristisches Instrument, welches die Nutzung einer Immobilie (z.B. ein Wohnhaus) vom Eigentum am darunter befindlichen Grund und Boden trennt. Durch die Trennung ist es möglich, dass der Wohnprojektträger nur die Immobilie erwirbt und die Anschaffungskosten für den Grund und Boden nicht im Rahmen der Finanzierung stemmen muss. Gerade in Ballungsräumen mit sehr hohen Grundstückspreisen kann das sehr vorteilhaft sein. Im Gegenzug zahlt der Wohnprojektträger für das Erbbaurecht einen jährlichen Erbauszins an den/die Eigentümer*in des Grund und Bodens.

Im [Finanzplan für Wohnprojekte der Stiftung trias](#) haben wir die Möglichkeit gegeben, vergleichsweise einfach gegenüberzustellen, welche finanzielle Auswirkungen die Nutzung des Erbbaurechts gegenüber einem Kauf des Grund und Bodens hat.

Impressum

Herausgeberin:

Stiftung trias

Droste-Hülshoff-Str. 43, 45525 Hattingen (Ruhr),

Tel. +49 2324 56 97 00, Fax +49 2324 59 67 05

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

Stand: Dezember 2024

Autor:

Immobilien & Projekte e.K. Inh. Frank Döderlein

Frank Döderlein

Schrebergartenweg 8

OT Gersdorf

01920 Haselbachtal

E-Mail: kontakt@frankdoederlein.de

Web: www.frankdoederlein.de

Disclaimer: Für die Richtigkeit der Inhalte kann weder der Autor noch die Stiftung trias eine Garantie übernehmen. Auch stellt diese Arbeitshilfe keine Rechtsberatung dar. Fehler können nicht 100%ig ausgeschlossen werden.

