



Schader Stiftung

Fragen und Antworten
zum gemeinschaftlichen Wohnen
Finanzierung und Fördermöglichkeiten

Fragen und Antworten zum gemeinschaftlichen Wohnen:

Finanzierung und Fördermöglichkeiten

Herausgeber:
Schader-Stiftung

Bearbeitung der Fragen und Antworten:
Monika Berghäuser

Schader-Stiftung
Goethestraße 2
64285 Darmstadt
Tel.: 06151 / 1759-0
kontakt@schader-stiftung.de
www.schader-stiftung.de

Darmstadt 2011

Fragen und Antworten zum gemeinschaftlichen Wohnen

Warum Fragen und Antworten zum gemeinschaftlichen Wohnen?

Demographischer Wandel und Alterung der Gesellschaft verlangen nach innovativen Wohnmodellen. Engagierte Bürger kombinieren individuelles und zugleich gruppenorientiertes Wohnen mit wechselseitigen Unterstützungsstrukturen – es entstehen gemeinschaftliche Wohnprojekte.

Das Potential dieser Wohnform erzeugt eine deutliche Nachfrage. Weitaus mehr Vorhaben könnten realisiert werden. Das gelingt, wenn Wohngruppen über eine passende Finanzierung und ein geeignetes Grundstück oder Bestandsobjekt verfügen.

Für Kreditinstitute, Wohnungsunternehmen, Kommunen und Architekturbüros eröffnet sich ein lohnendes Betätigungsfeld. Doch die Zusammenarbeit mit den Wohninteressenten ist oft von Schwierigkeiten begleitet – oder scheitert, bevor sie wirklich begonnen hat:

- Es ist zu wenig bekannt, wodurch sich gemeinschaftliches Wohnen von anderen Wohnformen unterscheidet und welche Möglichkeiten es bietet.
- Manchen Initiativen gelingt es nur unzureichend, ihre Ziele und die Besonderheiten gemeinschaftlichen Wohnens zu kommunizieren. Doch sie müssen als Verhandlungsgrundlage ein tragfähiges und verbindliches Konzept vorlegen.
- Leistungen, die selbstorganisierte Wohngruppen benötigen, offerieren Wohnungswirtschaft und Kreditwesen – noch – nicht standardmäßig.
- Denk- und Arbeitsweisen aller Beteiligten unterscheiden sich erheblich. Hochmotivierte „Wohnprojektler“, die sich auf unbekanntem Terrain der Finanzierung und des Wohnungswesens bewegen, treffen auf ökonomisch und professionell Handelnde.

Interessanterweise funktionieren Dialog und Kooperation, wenn Kreditberater, Wohnungsunternehmer, kommunale Planer und Architekten schon auf Erfahrungen mit der Umsetzung gemeinschaftlicher Wohnvorhaben zugreifen können: Ein Indiz, wie sehr das Wissen über die jeweils andere Seite grundlegend dazu beiträgt, Missverständnisse zu vermeiden und einen erfolgversprechenden Arbeitsmodus zu finden.

Die Fragen und Antworten sollen informieren, vermitteln und „Übersetzungsarbeit“ in beide Richtungen leisten.

Finanzierung und Fördermöglichkeiten

Die Fragen und Antworten

Zum Thema

Frage 1

Wohnprojektgruppen als Bankkunde – worauf kommt es an?

- Besonderheiten in der Zusammenarbeit mit Wohnprojektgruppen
- Vorbereitungen für das Finanzierungskonzept
- Der Faktor Zeit
- Ältere Projektteilnehmer
- Die Wohngruppe als Kreditnehmer einschätzen
- Weitere Informationen: Zusammenarbeit mit Wohngruppen

Frage 2

Was unterscheidet Finanzierungskonzepte für gemeinschaftliche Wohnprojekte von anderen Immobilienfinanzierungen?

- Eigenkapital und andere Bausteine einer Gruppenfinanzierung
- Die Suche nach einem geeigneten Grundstück oder Bestandsobjekt
- Werthaltigkeit der Immobilie
- Kapitaldienstfähigkeit
- Investitionsplan
- Weitere Informationen: Finanzierungskonzepte für Wohnprojekte
- Praxisbeispiel für Investitionsplan, Finanzierungsplan und Kapitaldienst eines gemeinschaftlichen Vorhabens

Frage 3

Wie funktioniert das Zusammenspiel von Rechtsformwahl, Finanzierungskonzept und Kreditverhandlungen?

- Schritt 1 - Klärung der Zielvorstellungen und Aufstellung des Wohnkonzepts
- Schritt 2 - Festlegung der zur Projektgestaltung passenden Eigentumsstruktur
- Schritt 3 - Auswahl einer geeigneten Rechtsform aufgrund der gewünschten Zuordnung des Eigentums und Gründung des Rechtsträgers
- Schritt 4 - Erarbeitung des Finanzierungskonzepts
- Wechsel der Rechtsform im Verlauf der Projektentwicklung
- Weitere Informationen: Rechtsformen für gemeinschaftliche Wohnprojekte

Frage 4

Welche Möglichkeiten bieten sich für die Finanzierung eines Wohnprojekts, wenn die Vermögens- bzw. Einkommenssituation der Wohngruppe nicht homogen ist?

- Heterogene Wohngruppen aus der Sicht des Kreditinstituts
- Klärungsbedarf in der Wohngruppe bei besonderen Finanzierungsbausteinen

Frage 5

Wie kann die Finanzierung eines Wohnprojekts mit einer Kombination aus Mietwohnungen und Wohnungseigentum gestaltet werden?

- Rechtliche Konstruktion der Verbindung von Miete und Wohneigentum
- Öffentliche Fördermittel für Wohnprojekte mit einer Kombination aus geförderten Mietwohnungen und freifinanziertem Wohnungseigentum
- Zusätzlicher Abstimmungsbedarf für die Wohngruppe

Frage 6

Welche Chancen gibt es, durch Wohnungsbauförderung oder andere Förderinstrumente das gemeinschaftliche Wohnen für Menschen mit geringem Einkommen oder niedriger Rente zu ermöglichen?

- Öffentliche Förderung für gemeinschaftliche Wohnprojekte – sinnvoll oder nicht?
- Was müssen Wohngruppen beachten, die Mittel der Wohnraumförderung in ihre Finanzierung einbringen wollen
- Wohneigentums- und Wohnungsmodernisierungsprogramme der KfW
- Soziale Wohnraumförderung für Mietwohnungen im Wohnprojekt
- Soziale Wohnraumförderung für Wohneigentum im Wohnprojekt
- Die Mitfinanzierung von Gemeinschaftsflächen
- Wohngeld als Förderinstrument
- Weitere Informationen: Fördermittel

Frage 7

Welche Rolle spielen Bürgschaften im Finanzierungskonzept und wer kommt als Bürge in Frage?

- Bürgschaften über höhere Beträge
- Kleinbürgschaften

Zum Thema

Mit den Fragen und Antworten zu Finanzierung und Fördermöglichkeiten wendet sich die Schader-Stiftung an Interessenten für die gemeinschaftliche Wohnform, mit Fokus auf

- **Finanzierungsinstitute**, die sich dem Marktsegment „gemeinschaftliches Wohnen“ öffnen möchten oder die bereits entschlossen sind, sich in diesem Bereich zu engagieren und Informationen über den neuen Kundenkreis und über Wohnprojektfinanzierung suchen.
- **Wohnprojektgruppen**, die ein Finanzierungskonzept erarbeiten und sich auf Kreditverhandlungen mit einem Finanzierungsinstitut vorbereiten.

Im Herbst 2010 lud die Schader-Stiftung gemeinsam mit zahlreichen Kooperationspartnern nach Darmstadt in das Schader-Forum zur Fachtagung „Rendite durch Wohnen und Leben – Potentiale gemeinschaftlicher Wohnformen“ ein.¹ An zwei Tagen konnten sich zahlreiche Vertreter der Wohnungswirtschaft, des Kreditwesens, aus Kommunen und Landkreisen sowie aus Sozial- und Gesundheitswesen über monetäre und nicht-monetäre Renditemöglichkeiten gemeinschaftlicher Wohnprojekte informieren und austauschen.

Die Finanzierung und Förderung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten war einer der vier Tagungsschwerpunkte: Holm Vorpagel von der Deutschen Kreditbank AG berichtete über „Chancen und Risiken der Finanzierung von Gruppenwohnprojekten“. Am zweiten Veranstaltungstag erarbeiteten Vertreter des Kreditwesens, Fachberater für Finanzierungsfragen und Wohnprojektinteressierte in einer der Arbeitsgruppen gemeinsam Handlungsempfehlungen für „Möglichkeiten der Gruppenfinanzierungen“. An alle Tagungsteilnehmer richtete sich das Angebot, Fragen und Vorbehalte zur Wohnform „gemeinschaftliches Wohnen“ anonym zu notieren. In einer fast zweistündigen Arena nahmen dann vier Experten des gemeinschaftlichen Wohnens zu einem Teil der angefragten Themen Stellung. Aus Zeitgründen war es leider nicht möglich, jede der Fragen zu beantworten. So entstand die Idee für dieses Angebot auf der Website der Schader-Stiftung: Empfehlungen und Erfahrungsberichte aus den Rede- und Diskussionsbeiträgen der Fachtagung sowie die Resultate der Arbeitsgruppe „Finanzierung“ bieten viel Material für die Antworten zu Ihren Fragen.

Bereits 2005 hatte die Schader-Stiftung einen Vorstoß unternommen, um einen Beitrag zum besseren gegenseitigen Verständnis aller Beteiligten zu leisten, die an der Realisierung gemeinschaftlicher Wohnformen mitwirken: Banken, Wohnungswirtschaft, Kommunen, Fachberater auf der einen und Wohnprojekterfahrene und Interessenten auf der anderen Seite. 2008 entstand gemeinsam mit der Stiftung trias die Publikation „Raus aus der Nische – rein in der Markt! Ein Plädoyer für das Produkt gemeinschaftliches Wohnen“.² Viele der Autoren, sowohl Fachleute, die an der Umsetzung gemeinschaftlicher Wohnformen beteiligt sind, als auch Bewohner gemeinschaftlicher Wohnprojekte verdeutlichen, wie die jeweils andere Seite denkt und arbeitet. Diesen Weg möchte die Schader-Stiftung weiterverfolgen.

Woran kann es liegen, wenn Wohnprojektgruppen und Kundenberater der Finanzierungsinstitute nicht an den Punkt gelangen, zielführend zu verhandeln? Die Fragen und Antworten zu Finanzierung und Fördermöglichkeiten beziehen sich zum einen auf den besonderen

¹ Informationen zum Programm der Fachtagung und zu den Partnern, die das Vorhaben fachlich begleiteten sowie Möglichkeit zum Download der Vortragsfolien, u.a. Themenschwerpunkt Kreditwesen: www.schader-stiftung.de/docs/programm_rendite_durch_wohnen_und_leben.pdf

² Hinweise zur Publikation: http://schader-stiftung.de/schader_stiftung/590.php?pubseite=2

Kundenkreis einer Wohnprojektfinanzierung: Eine Gruppe, die plant, gemeinschaftlich zu wohnen, möchte um einen Kredit verhandeln. Wie geht die Bank mit dieser Wohngruppe um, die „Großes“ vorhat – und sich einer Herausforderung stellt, auf die nur wenige der Projektteilnehmer durch ihren Beruf oder Fachkenntnisse ideal vorbereitet sein dürften? Vielleicht sind die Beteiligten in unterschiedlichem Maß liquide, vielleicht entscheiden sich einzelne Interessenten doch gegen die Teilnahme am Projekt und neue kommen an ihrer Stelle hinzu.

Zum anderen beschäftigen sich die Fragen und Antworten mit den Gestaltungselementen gemeinschaftlicher Wohnprojekte, die auch besondere Finanzierungsinstrumente erfordern. Dabei kann das komplexe Thema Immobilienfinanzierung in diesem Rahmen verständlicherweise nicht umfassend dargestellt werden. Dazu dienen die Hinweise auf weitere Informationen zu Finanzierung und Fördermöglichkeiten am Ende einzelner Antworten sowie im Anschluss an den gesamten Abschnitt.

Die Fragen und Antworten eignen sich zur fortlaufenden Lektüre wie auch zur punktuellen Informationssuche. Zwischen den einzelnen Fragen und Antworten zu Finanzierung und Förderung bestehen zahlreiche inhaltliche Berührungspunkte. Zur Orientierung sind Querverweise zum Weiterlesen in den Text eingefügt:

→ Frage (1 ... 7): Wie / Welche ...?

Die Schader-Stiftung wünscht Ihnen eine anregende und informative Lektüre.

Frage 1

Wohnprojektgruppen als Bankkunde – worauf kommt es an?

- Besonderheiten in der Zusammenarbeit mit Wohnprojektgruppen
- Vorbereitungen für das Finanzierungskonzept
- Der Faktor Zeit
- Ältere Projektteilnehmer
- Die Wohngruppe als Kreditnehmer einschätzen

Wer bereits Kredite für gemeinschaftliche Wohnvorhaben vergeben hat, kann bestätigen: Im Grundsatz unterscheidet sich der Aufbau einer Finanzierung für Wohnprojekte nicht von der Finanzierung sonstiger Wohnimmobilien.

Risikogesichtspunkte stehen im Zentrum jeder Kreditentscheidung. Die Herangehensweise der Banken orientiert sich prinzipiell an diesen Fragestellungen:

- Passt das Vorhaben zur Strategie der Bank?
- Ist die Kapitaldienstfähigkeit des Vorhabens gegeben? Rechnet sich das Vorhaben?
- Wie erfolgt die Besicherung des Kredits? Wie hoch ist der Beleihungswert der Objekte? Ist deren Wiederverwertbarkeit im Risikofall gewährleistet?
- In welcher Rechtsform firmiert die Wohngruppe?

Zum Einstieg in Kreditverhandlungen mit einem Finanzierungsinstitut, das Wohnprojektfinanzierungen nicht schwerpunktmäßig anbietet, ist der Stellenwert einer perfekten Vorbereitung durch die Wohnprojektgruppe besonders hoch anzusetzen. Auf Fachberatung im Vorfeld oder die Begleitung durch einen professionellen Projektentwickler kann unter keinen Umständen verzichtet werden. Daten und Zahlen zur Beurteilung von Kapitaldienstfähigkeit und Werthaltigkeit des Objekts müssen vorliegen. Kreditberater erbringen keine zusätzlichen Beratungsleistungen.

Banken mit Routine in der Wohnprojektfinanzierung sind auf kostenfreie Beratungsleistungen in vertretbarem Rahmen zur Vorbereitung der eigentlichen Kreditverhandlungen eingestellt. Für grundlegende Informationen und zur Begleitung der Gruppenprozesse verweisen sie ebenfalls auf Fachberater und Moderatoren.

Besonderheiten in der Zusammenarbeit mit Wohnprojektgruppen

Anders als eine Bauherrengemeinschaft oder Baugruppe, die grundsätzlich nur den Zweck verfolgt, kostensparend zu bauen oder umzubauen, geht die einvernehmliche Zielsetzung einer Wohnprojektgruppe darüber hinaus. Gemeinschaftlich zu wohnen beinhaltet eine soziale Komponente, deren Umfang jede Gruppe für sich bestimmt. Das Leben im Wohnprojekt spielt sich zwischen dem Rückzug in die vier Wände der eigenen abgeschlossenen Wohnung und gemeinschaftlichen Aktivitäten ab. Die Bewohner leben nicht allein, bewahren sich aber ihre individuelle Selbständigkeit. Gegenseitige Unterstützung ist ein wichtiges Element dieser Wohnform, die verbindlicher angelegt ist als eine gute Nachbarschaft und doch weniger eng als eine familiäre Beziehung. Dieses soziale Bauwerk errichten, daneben Aufgaben wie Objekt- oder Grundstückssuche, die Lösung planerischer wie auch (um-)bautechnischer Fragen, Rechtsformwahl und das Erarbeiten eines Finanzierungskonzepts bewerkstelligen – das alles stellt eine große Herausforderung dar. Entschlossenheit und Enthusiasmus der Wohngruppe gehören sicher dazu, um sich an ein solches Projekt zu wagen. Der Umgang mit dieser Energie und Begeisterung ist eine der Besonderheiten einer Wohnprojektfinanzierung.

Dieser notwendige Elan erklärt ein Missverständnis mancher Gruppen: Sie sind der festen Überzeugung, Finanz- und Fördermittel müssten für ihr Wohnprojekt allein deshalb zur Verfügung stehen, weil es sich um eine modellhafte Form des Wohnens handelt, weil auch ältere oder behinderte Menschen, die auf besondere Hilfe und angepasstes Wohnumfeld angewiesen sind, dort leben werden oder weil die Bewohner soziale Angebote für das umgebende Wohnquartier wie Nachbarschaftscafé oder Hausaufgabenhilfe bereitstellen wollen.

Ein weiterer Punkt: Teilweise berücksichtigen die Wohngruppen nicht, dass die Arbeit der Bankberater keineswegs auf eine längerfristige fortlaufende Konsultation hin kalkuliert ist. Sie machen sich unter Umständen nicht klar, welchen verhältnismäßig größeren Aufwand die Entwicklung einer Gruppenfinanzierung mit sich bringt. Das ist spätestens dann der Fall, sobald das Vorhaben mehrere Rechtsträger umfasst sowie Wohneigentum und Mietwohnraum kombiniert.

- Frage 2: Was unterscheidet Finanzierungs-konzepte für gemeinschaftliche Wohnprojekte von anderen Immobilienfinanzierungen?
- Frage 5: Wie kann die Finanzierung eines Wohnprojekts mit einer Kombination aus Mietwohnungen und Wohnungseigentum gestaltet werden?

Manche Wohnprojektgruppen unterschätzen vielleicht die Vorarbeiten wie Projektbeschreibung und Nachweis der Wirtschaftlichkeit, die vor dem Gang zum Finanzierungsinstitut von ihnen selbst zu leisten sind. Die Gruppen sind manchmal auf kreative Lösungswege angewiesen, um intern zu Entscheidungen zu gelangen. Sobald sie rechtsverbindlich nach außen auftreten, müssen sie jedoch feste Strukturen und Vertretungsregeln vereinbaren. Für die Kreditverhandlungen bestimmt die Initiativgruppe ein oder zwei Gruppensprecher oder engagiert einen externen Berater.

Vorbereitungen für das Finanzierungskonzept

Mit Informationslücken und fehlendem Fachwissen über Fragen der Immobilienfinanzierung konfrontieren auch Einzelkunden ihren Bankberater. Wohngruppen sind hier im Vorteil, sofern sie unter Anleitung professioneller Wohnprojektberater bereits ein vorläufiges Finanzierungskonzept erarbeitet sowie intern Eigenkapitalbeschaffung und Fördermöglichkeiten thematisiert haben. Falls diese Vorüberlegungen noch nicht ausreichend konkret sind, trägt es zum konstruktiven Miteinander zwischen Bank und potentiellen Kunden sicher bei, wenn der Kreditbetreuer den Sprechern der Wohngruppe empfiehlt, einen Berater für Finanzierungsfragen oder einen Projektentwickler beizuziehen.³

Der Faktor Zeit

Ungewöhnlich für die Arbeit des Kreditberaters mag sein, dass an der Planung und Realisierung gemeinschaftlicher Wohnprojekte typischerweise alle zukünftigen Bewohner in Eigenregie mitwirken. Dabei nehmen sie prinzipiell die Leistung von Fachleuten wie Projektentwickler, Architekt, Wohnprojektberater, Rechtsanwalt oder Gruppenmoderator in Anspruch. Dennoch vergeht deutlich mehr Zeit als im Vorfeld einer klassischen Immobilienfinanzierung: Zum einen sucht die Initiativgruppe weitere passende Mitwirkende. Zum anderen müssen sich alle Beteiligten über die Gestaltungsmerkmale ihres gemeinschaftlichen Vorhabens abstimmen. Für den Erfolg des Projekts ist diese Phase indessen von hohem Wert. Es bildet sich eine stabile Wohngruppe – und die Beteiligten

³ BeraterInnen-Netzwerk des Wohnprojekte-Portals:
www.wohnprojekte-portal.de/beraterinnennetzwerk/kat/4/article///50b9d95dda.html

erwerben die erforderlichen Qualifikationen für die Organisation und die Verwaltung des gemeinschaftlichen Wohnprojekts.

Sollte sich eine Wohngruppe unter das Dach eines Trägers – Wohnungsunternehmen, Investor oder Bestandsgenossenschaft – begeben, beschleunigt das die Abläufe. Die Wohngruppe muss jedoch in diesem Fall ebenfalls die Aufgabe lösen, aus unterschiedlichen Wohnideen und Vorstellungen vom gemeinschaftlichen Leben ein umsetzbares Nutzungskonzept zu erarbeiten. Das Wohnungsunternehmen wird dann nach Möglichkeit unter Beteiligung der Wohngruppe oder ihrer Sprecher eine tragfähige Planung entwickeln. Auch das erfordert Zeit.

→ Thema: Gemeinschaftliches Wohnen in Kooperation mit Wohnungsunternehmen realisieren

Ältere Projektteilnehmer

Zu den für ein Wohnprojekt typischen Besonderheiten zählt, dass in der Gruppe, die eine Finanzierung nachfragt, auch ältere Interessenten vertreten sind. In den meisten Wohnprojekten ist die Bewohnerschaft altersgemischt. Andere Vorhaben sind speziell als Wohnform für das Wohnen im Alter konzipiert.

Denkbar ist, dass die Finanzierung für eine Wohngemeinschaft mit ambulant betreutem Wohn-Pflege-Angebot, ein besonderes Modell des gemeinschaftlichen Wohnens, beantragt wird: Diese Wohnform ist entweder in ein gemeinschaftliches Wohnprojekt integriert, um älteren Mitbewohnern im Fall der Pflegebedürftigkeit einen möglichst langen Verbleib in der vertrauten Umgebung zu ermöglichen. Bekannter und stärker verbreitet sind Pflege-Wohngemeinschaften, ebenfalls eine Sonderform des gemeinschaftlichen Wohnens. Die Bewohner verfügen hier in der Regel über ein separates Zimmer, nicht aber eine abgeschlossene Wohnung.

Bei allen Gestaltungsvarianten muss das Finanzierungskonzept auch die älteren Mitglieder der Wohngruppe, die möglicherweise nicht mehr oder bald nicht mehr aktiv im Arbeitsleben stehen, einschließen. Ein gangbarer Weg ist, anhand des Einzelfalls zu entscheiden. Diese Fragen stellen sich nicht, wenn ein Wohnungsunternehmen oder eine Genossenschaft als Eigentümer auftritt und die Senioren „nur“ Mieterstatus haben.

Die Wohngruppe als Kreditnehmer einschätzen

Im Unterschied zur gängigen Immobilienfinanzierung steht der Kreditberater vor der Aufgabe, ein Urteil über die langfristige Leistungs- und Konfliktfähigkeit einer vielköpfigen Wohnprojektgruppe abzugeben.

Dabei hängt die Stärke einer Gruppe nicht maßgeblich davon ab, dass ihre personelle Zusammensetzung unverändert bleibt. Normalerweise entscheiden sich einzelne Teilnehmer während der Planungsphase noch gegen das Wohnprojekt. Interessenten springen ab und neue kommen dazu. Das ist kein sicheres Indiz für fehlenden Zusammenhalt der Initiativgruppe. Es spricht vielmehr für die Tragfähigkeit des Konzepts, wenn das Vorhaben nicht mit der Beteiligung bestimmter einzelner Gruppenmitglieder steht oder fällt. Erfahrungsgemäß bleiben diejenigen Interessenten am Ball, die sich uneingeschränkt mit ihrem Wohnprojekt identifizieren können. Auf Veränderungen in der Entwicklungszeit folgt üblicherweise eine große Stabilität der Gruppen in der Wohnphase.

Wohnprojekterfahrene Bankberater richten ihr Augenmerk stärker auf die Qualität der Vorarbeit und auf die Hinzuziehung versierter Fachleute. Beides ist Ausdruck für die

Professionalität der Projektdurchführung und dokumentiert die Ernsthaftigkeit und Verbindlichkeit eines Vorhabens im Planungsstadium.

Die Außendarstellung der Gruppe bei der kreditgebenden Bank ist für die Zusammenarbeit und letztendlich für die Vergabe des Kredites von besonderer Bedeutung. Ein oder zwei feste Ansprechpartner beziehungsweise eine externe Fachkraft vertreten die Wohngruppe in den Verhandlungen mit der Bank. Projektbeschreibung und Führung der Unterlagen sollten professionellen Anforderungen genügen. Entscheidungswege und Verantwortungsstrukturen der Gruppe müssen transparent sein. Wohnprojektgruppen sind „Existenzgründer“. Sie haben den Standard einzuhalten, der für andere kleine Unternehmen auch gilt.

Weitere Informationen: Zusammenarbeit mit Wohngruppen

1.
Harald Mollberg, Kosten und Finanzierung
Kompetenznetzwerk Wohnen, Wissenspool, Thema 12
www.kompetenznetzwerk-wohnen.de
2.
Rolf Novy-Huy, Der mühsame Weg bis zur Realisierung
in: Schader-Stiftung und Stiftung trias (Hrsg.), Raus aus der Nische
Plädoyer für das Produkt „gemeinschaftliches Wohnen“, S. 31-36.
3.
Stiftung trias, Die Gestaltung und Finanzierung von Wohnprojekten
Vortragstext von Rolf Novy-Huy, 2008
Download der PDF-Datei:
www.stiftung-trias.de/infomaterial.html (> Finanzierung von Wohnprojekten)
4.
Wolfgang Kiehle, Projektentwicklung und Projektberatung – Bedingungen und Handlungsmöglichkeiten, in: Schader-Stiftung und Stiftung trias (Hrsg.),
Raus aus der Nische – Plädoyer für das Produkt „gemeinschaftliches Wohnen“,
S. 109-113.
5.
Rüdiger Wiechers, Der richtige Umgang mit der „harten“ Wirklichkeit der
Finanzdienstleistungswelt, in: Schader-Stiftung und Stiftung trias (Hrsg.),
Raus aus der Nische – Plädoyer für das Produkt „gemeinschaftliches Wohnen“, S. 73-77.

Frage 2

Was unterscheidet Finanzierungskonzepte für gemeinschaftliche Wohnprojekte von anderen Immobilienfinanzierungen?

- Eigenkapital und andere Bausteine einer Gruppenfinanzierung
- Die Suche nach einem geeigneten Grundstück oder Bestandsobjekt
- Werthaltigkeit der Immobilie
- Kapitaldienstfähigkeit
- Investitionsplan
- Praxisbeispiel für Investitionsplan, Finanzierungsplan und Kapitaldienst eines gemeinschaftlichen Vorhabens

Mit Ausnahme eigentumsorientierter Wohnprojekte ist die Finanzierung gemeinschaftlicher Projekte anderer Rechtsformen eine sogenannte *Projektfinanzierung* oder *Gruppenfinanzierung*. Als Kreditnehmer treten mehrere Projektbeteiligte oder ein neu gegründeter Rechtsträger in Form einer Personen- bzw. Kapitalgesellschaft auf. Nicht nur ein einzelner Schuldner haftet, sondern eine Gruppe von Kreditnehmern. Bei diesen „Mietwohnprojekten“ wird die Rückzahlung in der Regel aus dem Mietertrag bestritten. Damit tritt die persönliche Einkommenssituation der einzelnen Beteiligten in den Hintergrund.

→ Frage 3: Wie funktioniert das Zusammenspiel von Rechtsformwahl, Finanzierungskonzept und Kreditverhandlungen?

Eigenkapital und andere Bausteine einer Gruppenfinanzierung

Die Gruppenfinanzierung für ein Wohnprojekt⁴ kann sich aus mehreren unterschiedlichen Bestandteilen zusammensetzen. Neben Bankkredit, Darlehen und Zuschüssen aus öffentlichen Wohnraumprogrammen kommen in der Praxis auch Komponenten vor, die im Rahmen einer „klassischen“ Immobilienfinanzierung eher untypisch wären. So ergänzen Gesellschaftsanteile, Privatdarlehen⁵, stille Beteiligungen, Spenden oder Schenkungen vielleicht eine Leihgemeinschaft mit gegenseitiger Verbürgung. Diese Finanzierungselemente dienen dazu, das vorhandene Eigenkapital bis zur erforderlichen Quote aufzustocken. Vor allem die vermögens- oder einkommensmäßig nicht homogenen Gruppen müssen ungewöhnliche Wege gehen, um das notwendige Eigenkapital aufzubringen. Banken können ihrerseits mit Finanzierungsinstrumenten wie Sparbriefen oder Genussscheinen, die das vorhandene Eigenkapital ergänzen oder ersetzen, die Bedingungen für Wohngruppen verbessern.

Für eine Projektfinanzierung erwarten Kreditberater mit Wohnprojekterfahrung im Idealfall eine Eigenkapitalquote von bis zu 50%, in jedem Fall aber zwischen 20% und 40%. Das hängt von der Höhe der erzielbaren Mieteinnahmen ab.⁶ Auch durch die Rechtsform des Wohnprojekts kann eine bestimmte Eigenkapitalausstattung vorgegeben sein.⁷

Intensive Bemühungen der Gruppenmitglieder, Eigenkapital in der geforderten Höhe bereitzustellen, dokumentieren die Verbindlichkeit des Vorhabens. Von Fall zu Fall beteiligen

⁴ Zu Fragen der Finanzierung von Anlauf-, Investitions- und Betriebskosten ambulant betreuter Pflege-Wohngemeinschaften vgl. Bank für Sozialwirtschaft, Arbeitshilfe – Ambulant betreute Wohngemeinschaften, 2010, S. 17-29.

⁵ Bestimmte rechtliche Instrumente schützen vor einer Einordnung von Privatdarlehen als „unerlaubtes Bankgeschäft“. Dazu z.B. Stiftung trias, Die Gestaltung und Finanzierung von Wohnprojekten, S. 5, 6 http://stiftung-trias.de/fileadmin/Finanzierung_2008.pdf

⁶ Dazu Brynczek, Das spezialisierte Finanzierungsverfahren der GLS Gemeinschaftsbank eG für Wohnprojekte, in: Schader-Stiftung und Stiftung trias, Raus aus der Nische – Plädoyer für das Projekt „gemeinschaftliches Wohnen“, S. 79, 81.

⁷ Weitere Informationen: Stiftung trias, Rechtsformen für Wohnprojekte www.stiftung-trias.de/infomaterial.html

sich auch Menschen aus dem Umkreis der Wohngruppe als Unterstützer des gemeinschaftlichen Wohnprojekts an der Beschaffung des Eigenkapitals. Ein solcher Vertrauensbeweis ist als Anhaltspunkt für gute Erfolgsaussichten des Projekts zu werten.

Die Suche nach einem geeigneten Grundstück oder Bestandsobjekt

Dem Faktor Zeit kommt große Bedeutung in der Arbeit mit Wohnprojektgruppen zu. Zeit benötigen die Gruppen, um viele Aufgaben selbstverantwortlich zu regeln. Die vergleichsweise lange Planungsphase dient gleichzeitig der Festigung einer endgültigen stabilen Bewohnerschaft.

→ Frage 1: Wohnprojektgruppen als Bankkunde – worauf kommt es an? Der Faktor Zeit

Für manche Wohnprojekte ist es jedoch vornehmlich die Grundstücks- oder Objektsuche, die den Zeitbedarf über den weitgehend üblichen Rahmen anwachsen lässt. Das kann unterschiedliche Gründe haben. Abhängig von Region oder Stadt stehen teilweise sehr begrenzt geeignete Objekte - Grundstücke für einen Neubau oder Bestandsobjekte für Sanierung und Umbau – zur Auswahl. Kurz vor Abschluss des Kaufvertrages kommt mitunter ein höherbietender Konkurrent zum Zug und die Suche beginnt erneut. Wenn die Gruppenvertreter bereits in Verhandlungen mit dem Kreditinstitut standen, heißt es nun wieder abzuwarten, bis ein konkretes Objekt in Aussicht ist. So können vereinzelt Geschäftskontakte lange bestehen und sich doch auf eine beratende Rolle der Bank beschränken, bevor es zur endgültigen Kreditentscheidung kommt.

Werthaltigkeit der Immobilie

Um die Werthaltigkeit der Immobilie zu beurteilen, wird die Bank, idealerweise auf der Basis eines vorliegenden Wertgutachtens, Lage⁸ und Realisierungschancen des Vorhabens sowie die Kalkulation der Bau- oder Sanierungskosten einschätzen und eventuell weitere Gutachten einholen. Bei Bestandsobjekten werden Abschläge je nach Alter der Immobilie vorgenommen, die durch bereits ausgeführte Sanierungsmaßnahmen wieder ausgeglichen werden können. Als Richtschnur für den Beleihungswert dient allein der Wiederverkaufswert des Objekts. Falls die Bewohner ihre Wohnungen anmieten, ist es der Ertragswert.

Für Kreditberater mit Erfahrung in der Beratung von Wohnprojektgruppen kommt es nicht überraschend, wenn Antragsteller die Werthaltigkeit „ihrer“ Immobilie höher einschätzen, als das banküblich der Fall ist. Die Wohngruppen rechnen oft auch deshalb mit höheren Beleihungswerten als den tatsächlich von den Banken ermittelten, weil sie dazu tendieren, die aufgewendeten Erwerbs-, Bau- und Nebenkosten insgesamt in Ansatz zu bringen.

Was hingegen aus Wohnprojektsicht eine spezifische Qualität darstellt – das auf Gruppenbedürfnisse abgestimmte Wohnumfeld mit Gemeinschaftsräumen und -flächen – kann sich als wertmindernd und damit nachteilig für die Finanzierung auswirken. Der Wunsch, anhand aktueller Bewohnerwünsche optimal zu planen, kollidiert möglicherweise mit einer Weiter- oder Wiederverwertung des Objekts oder einzelner Wohnungen und schlägt bei der Bemessung des Beleihungswerts negativ zu Buche. Manche Wohngruppe muss vielleicht erst davon überzeugt werden, auf „gebauten gestapelten Individualismus“ zu verzichten, um den Kreis etwaiger Interessenten für eine Verwertung nicht unnötig zu verkleinern. Wer die in Frage und Antwort 1 geschilderte „Wohnprojektbegeisterung“ berücksichtigt, kann nachvollziehen, wie schwer dieser Gedankengang manchen Wohngruppen fallen mag. Allerdings dürfte auch für

⁸ Wohngruppen müssen berücksichtigen, dass in der Betrachtungsweise einer Bank vor allem die Lage einer Immobilie ein eminent wichtiges Kriterium ist.

den individuellen „Häuslebauer“ die Überlegung, ob sich das Vorhaben für eine mögliche Zwangsverwertung gut eignet, eine gewisse Härte bedeuten.

Realistisch vorausplanende Projektmitglieder sollten sich mit diesen Fragen auseinandergesetzt haben. Eine gut vorbereitete und gut beratene Wohngruppe weiß, dass flexible robuste Strukturen eine Vermietbarkeit oder Veräußerbarkeit der Wohnungen sichern:

- Ist der Zuschnitt der einzelnen Wohnungen sehr stark auf individuelle Wohnbedürfnisse abgestellt – oder ermöglichen die Wohnungsgrundrisse eine flexible Nutzung?
- Lassen die Bewohner bei der Auswahl der Innenausstattung eine gewisse Zurückhaltung walten?
- Eignen sich die geplanten Gemeinschaftsräume bzw. -flächen nur für gemeinschaftliche Aktivitäten der konkreten Wohngruppe – oder sind sie, für den Fall, dass sich das Konzept des Wohnvorhabens oder der Bewohnerkreis ändern, nutzungsneutral gestaltet?

In einem weiteren Punkt kommen Finanzierungsfachleute zu unterschiedlichen Einschätzungen: Bewohner gemeinschaftlicher Wohnprojekte bestimmen eigenständig über die Neubelegung einer freiwerdenden Wohnung. Welchen Einfluss hat das auf den Beleihungswert des Objekts? Für einen positiven Effekt spricht, dass die Wohngruppe mit ihrer Auswahl dafür Sorge tragen wird, auch im Falle des Bewohnerwechsels eine stabile gut funktionierende Gemeinschaft beizubehalten und den Kapitaldienst zuverlässig zu sichern. Die Bank könnte dies honorieren, indem sie einen kleinen Teil der Finanzierung, der nicht durch die Immobilie gesichert ist, als Personalblankokredit zuteilt.

Kapitaldienstfähigkeit

Der Kapitaldienst muss aus den Erträgen abzüglich der Bewirtschaftungskosten sowie der Instandhaltungsrücklage nachhaltig zu erbringen sein. Bei einer Projektfinanzierung ist zu beachten: Wird die kalkulierte Miete nachhaltig erzielbar sein? Ist sie hoch genug angesetzt, um neben dem Kapitaldienst auch die sogenannten Bewirtschaftungskosten zu decken, die sich aus mehreren Bestandteilen zusammensetzen? Dazu folgende Beispielrechnung⁹:

- Verwaltungskosten in Höhe von 250,- € pro Jahr und Wohnungseinheit
- Aufwand für Instandhaltung in Höhe von 1,- € pro Monat und qm Wohnfläche
- Rücklagen für Mietausfall in Höhe von 2% der Mietsumme p.a.

In Projekten, die Mittel der sozialen Wohnraumförderung erhalten, muss der Mietzins für die geförderten Wohneinheiten in der Regel 15% unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Auch das hat Auswirkung auf die Wirtschaftlichkeitsberechnung.

- Frage 6: Welche Chancen gibt es, durch Wohnungsbauförderung oder andere Förderinstrumente das gemeinschaftliche Wohnen für Menschen mit geringem Einkommen oder niedriger Rente zu ermöglichen?
- Soziale Wohnraumförderung für Mietwohnungen im Wohnprojekt

Investitionsplan

Wie bei jeder Finanzierung für ein Bau- oder Umbauvorhaben basiert auch das Konzept einer Projektfinanzierung auf einem Investitionsplan, der die zu zahlenden Kosten anhand der Bauplanung abbildet. Dafür legt üblicherweise der Architekt eine Aufstellung der berechneten Kosten in Kostengruppen nach DIN 276¹⁰ vor. Eine Besonderheit der Projektfinanzierung: Wenn ein gemeinschaftliches Wohnprojekt verschiedene Rechtsformen, beispielsweise

⁹ Stiftung trias, Die Gestaltung und Finanzierung von Wohnprojekten, S. 6
www.stiftung-trias.de/fileadmin/Finanzierung_2008.pdf

¹⁰ Kostengruppen: 100 – Grundstück, 200 – Herrichten und Erschließen, 300 – Bauwerk, 400 – Technische Anlagen, 500 – Außenanlagen, 600 – Ausstattung und Einrichtungen, 700 – Baunebenkosten.

eingetragene Genossenschaft und Wohnungseigentümergeinschaft, kombiniert, sind im Investitionsplan die Kosten separat für die einzelnen Rechtsformen aufgeschlüsselt. (Die beiden folgenden Seiten zeigen ein Beispiel für Investitionsplan, Finanzierungsplan und Kapitaldienst eines gemeinschaftlichen Wohnprojekts.)

Aus dem Blickwinkel der Bank ist neben der plausiblen Aufstellung der Gesamtkosten auch ein angemessener Kaufpreis von Bedeutung. Die Projektgruppe wiederum muss, außer den Grundstücks-, Bau- bzw. Sanierungskosten, die Kaufnebenkosten wie Grunderwerbssteuer und Notarkosten berücksichtigen.

Finanzdienstleister warnen vor einer Überbewertung des leistbaren Anteils an Eigenarbeit. Im Fall von Bestandsobjekten sollten demnach ausreichend Mittel für die Sanierung eingeplant werden. Andererseits belegen Praxisbeispiele die große Bedeutung der Selbsthilfe im Rahmen der Finanzierungskonzepte mancher Wohnprojekte.

Weitere Informationen: Finanzierungskonzepte für Wohnprojekte

1.
Harald Mollberg, Kosten und Finanzierung
Kompetenznetzwerk Wohnen, Wissenspool, Thema 12
www.kompetenznetzwerk-wohnen.de
2.
Stiftung trias, Die Gestaltung und Finanzierung von Wohnprojekten
Vortragstext von Rolf Novy-Huy, 2008
Download der PDF-Datei:
www.stiftung-trias.de/infomaterial.html (> Finanzierung von Wohnprojekten)
3.
Wilfried Brynczek, Das spezialisierte Finanzierungsverfahren der GLS Gemeinschaftsbank eG für Wohnprojekte und Mehrgenerationenprojekte
in: Schader-Stiftung und Stiftung trias (Hrsg.), Raus aus der Nische
Plädoyer für das Produkt „gemeinschaftliches Wohnen“, S. 79-83.
4.
Harald Schlee, Finanzierung aus Sicht einer Förderbank
in: Schader-Stiftung und Stiftung trias (Hrsg.), Raus aus der Nische
Plädoyer für das Produkt „gemeinschaftliches Wohnen“, S. 37-41.
5.
Kornelia Müller, Finanzierung aus Projektesicht
Das Beispiel WohnSinn eG: Unterschiedliche Finanzierungstypen unter einem Dach
in: Schader-Stiftung und Stiftung trias (Hrsg.), Raus aus der Nische
Plädoyer für das Produkt „gemeinschaftliches Wohnen“, S. 43-47.
6.
Anita Engelmann, Finanzierung aus Projektesicht
Das Beispiel SONNENHAUS: Generationsübergreifendes und integratives Wohn- und Arbeitsprojekt, in: Schader-Stiftung und Stiftung trias (Hrsg.), Raus aus der Nische
Plädoyer für das Produkt „gemeinschaftliches Wohnen“, S. 49-52.
7.
Brigitte Karhoff und Wolfgang Kiehle, Finanzierung aus Projektesicht
Das Beispiel RIWETHO eG: Gemeinschaftliche Bewirtschaftung einer Arbeitersiedlung durch eine Bestandsgenossenschaft, in: Schader-Stiftung und Stiftung trias (Hrsg.),
Raus aus der Nische – Plädoyer für das Produkt „gemeinschaftliches Wohnen“, S. 53-57.

Praxisbeispiel für Investitionsplan, Finanzierungsplan und Kapitaldienst eines gemeinschaftlichen Vorhabens¹¹

Das gemeinschaftliche Wohnprojekt im Beispiel kombiniert unter dem Dach einer Wohnungseigentümergeinschaft genossenschaftliche Mietwohnungen und individuelles Wohnungseigentum:

Investitionsplan

	Gesamt	eG	Eigentum	WEG
<u>Wohnflächen</u>	2.290	1.020	1.180	90
100 Grundstück, (inkl. Kaufnebenkosten)	407.000	181.000	210.000	16.000
200 Herrichten und Erschließen	352.000	157.000	181.000	14.000
300 Bauwerke	2.356.000	1.045.500	1.209.500	101.000
400 Technische Anlagen (inkl. Nahwärme)	631.000	280.500	324.500	26.000
500 Außenanlagen	60.000	25.500	29.500	5.000
600 Einrichtungen (Küchen)	86.000	24.000	59.000	3.000
700 Baunebenkosten (18 %)	620.000	280.500	324.500	15.000
<u>Gesamtkosten</u>	4.512.000	1.994.000	2.338.000	180.000
zzgl. Finanzierungsnebenkosten (individuell)	111.000	52.000	59.000	0
<u>Gesamtkosten</u>	4.623.000	2.046.000	2.397.000	180.000

¹¹ Tabellen S. 11 und 12: Volker Spiel, Conplan Betriebs- und Projektberatungsgesellschaft mbH.
Angabe der Wohnflächen in qm, Geldbeträge in EUR, Zins und Tilgung p.a.
Zur rechtlichen Konstruktion dieses Beispielprojekts aus Schleswig-Holstein: vgl. Frage 5. Die Höhe der Landesfördermittel bestimmt sich nach den Förderprogrammen, die im jeweiligen Bundesland aufgelegt sind.

Finanzierungsplan

Eigentümer:
Einheiten:
Flächen:

eG 16 WE 1.020 qm	Eigentum 14 WE 1.180 qm	WEG Gem.-Haus 90 qm	Gesamt
-------------------------	-------------------------------	---------------------------	--------

1. Eigenkapital (13 / 36 %) / Eigenleistung	271.000	851.000	55.000	1.177.000
2. Landesdarlehen Familie	0	36.000	0	36.000
3. KfW-Darlehen (Wohneigentum)	0	60.000	0	60.000
4. KfW-Darlehen (Effizienzhaus 55)	650.000	700.000	0	1.350.000
5. Förderdarlehen Investitions-Bank (55 %)	1.125.000	0	0	1.125.000
6. Hausbank-Darlehen (15 Jahre fest)	0	750.000	125.000	875.000
7. Kommunaldarlehen	0	0	0	0

Gesamt

2.046.000	2.397.000	180.000	4.623.000
-----------	-----------	---------	-----------

Kapitaldienst der Genossenschaft

	Gesamt	Zins	Tilgung	Gesamt per Jahr	Gesamt per Monat
1. Eigenkapital (13 %)	271.000				
4. KfW-Darlehen (Effizienzhaus 55)	650.000	3,35%	2,05%	35.100,00	2.925,00
5. Förderdarlehen Investitions-Bank (55 %)	1.125.000	0,50%	1,00%	16.875,00	1.406,25
Gesamt	2.046.000			51.975	4.331,25
zzgl. Instandhaltung / Verwaltung / Rücklage (1,00 Euro per qm)					1.020,00
Belastung					5.351,25
<u>Durchschnittliche Miete pro qm:</u>		5,60	Euro, kalt		5.712,00
Bewilligungsmiete (2/3 der WE) => 5,10 €					
Miete Überschreiter (1/3 der WE) => 6,60 €					
zzgl. Stellplatz-Mieteinnahmen (16 Plätze á 10 Euro)					160,00
abzgl. Ausfallwagnis (2 %)					117,44
Überdeckung / Unterdeckung per Monat					403,31

Frage 3

Wie funktioniert das Zusammenspiel von Rechtsformwahl, Finanzierungskonzept und Kreditverhandlungen?

- Schritt 1 - Klärung der Zielvorstellungen und Aufstellung des Wohnkonzepts
- Schritt 2 - Festlegung der zur Projektgestaltung passenden Eigentumsstruktur
- Schritt 3 - Auswahl einer geeigneten Rechtsform aufgrund der gewünschten Zuordnung des Eigentums und Gründung des Rechtsträgers
- Schritt 4 - Erarbeitung des Finanzierungskonzepts
- Wechsel der Rechtsform im Verlauf der Projektentwicklung
- Weitere Informationen zu Rechtsformen für gemeinschaftliche Wohnprojekte

Von ersten noch unverbindlichen Planungen bis zum Abschluss eines Kreditvertrags müssen Wohnprojektgruppen die Klärung komplexer Rechts- und Finanzierungsfragen bewältigen. Betrachtet man die bisherigen Erfahrungen mit Wohnprojektfinanzierungen, erscheint es logisch, die erforderlichen Arbeitsschritte in einer festgelegten Reihenfolge abzuhandeln:

1. Schritt: Zielvorstellungen klären und Wohnkonzept aufstellen
2. Schritt: Zur Projektgestaltung passende Eigentumsstruktur festlegen
3. Schritt: Geeignete Rechtsform auf Grundlage der gewünschten Zuordnung des Eigentums auswählen und im Idealfall schon den Rechtsträger gründen
4. Schritt: Finanzierungskonzept erarbeiten und Verhandlungen mit den Kreditgebern vorbereiten

Dieser Ablaufplan kann den tatsächlichen Entscheidungsprozess nur schematisch abbilden. Bereits bei dem ersten Schritt lässt sich nicht die Frage aussparen, ob das geplante Projekt grundsätzlich finanziell machbar ist. Die finanzielle Leistungsfähigkeit der Gruppenmitglieder hat wiederum auch Einfluss auf die Eignung oder Nichteignung einer Rechtsform. Der gesamte Prozess verläuft in der Praxis mit einer gewissen Wechselwirkung.

Prinzipiell raten Fachleute dazu, bei der Klärung rechtlicher und finanzieller Fragen professionelle Begleitung in Anspruch zu nehmen. Der beauftragte Rechtsanwalt, Notar, der Steuerberater oder der Betriebswirt sollte im besten Fall mit der Materie vertraut sein, zumindest aber Interesse für die Besonderheiten gemeinschaftlicher Wohnprojekte zeigen. Die Ausgaben für fachlichen Beistand machen sich beim Faktor Zeit bezahlt und verkürzen die oft lange Phase bis zur Projektrealisierung.

Schritt 1: Klärung der Zielvorstellungen und Aufstellung des Wohnkonzepts

Die Mitglieder der Wohngruppe prüfen und entscheiden, ob sie Eigentümer des Wohnprojekts werden wollen und wenn ja, wie das Eigentum den Beteiligten zugeordnet werden soll. Der finanzielle Handlungsspielraum der Gruppenmitglieder bestimmt zwangsläufig die Entscheidung für Eigentum oder Miete maßgeblich mit: Ohne ausreichendes Eigenkapital funktioniert keine Finanzierung in eigener Trägerschaft und keine Schaffung von Wohneigentum. Insoweit können Finanzierungsfragen und Eigentumsstruktur nicht unabhängig voneinander entschieden werden.

- Frage 2: Was unterscheidet Finanzierungskonzepte für gemeinschaftliche Wohnprojekte von anderen Immobilienfinanzierungen? Eigenkapital
- Frage 4: Welche Möglichkeiten bieten sich für die Finanzierung eines Wohnprojekts, wenn die Vermögens- bzw. Einkommenssituation der Wohngruppe nicht homogen ist?

Schritt 2: Festlegung der zur Projektgestaltung passenden Eigentumsstruktur

Die Schaffung individuellen Wohnungseigentums an der selbstgenutzten Wohnung erleichtert die Suche nach einem Kreditinstitut, da die Finanzierung von Eigentumswohnungen fast durchgängig angeboten wird. Doch Formen gemeinschaftlichen Eigentums kommen den Vorstellungen vieler Wohngruppen eher entgegen: Das Wohnprojekt bildet eine Genossenschaft, einen Verein oder eine andere juristische Person als eigenständigen Rechtsträger, der als Eigentümer fungiert. Die Bewohner sind Mieter oder Inhaber eines Dauerwohnrechts. Wohnungseigentum und Mietwohnraum können innerhalb eines Wohnprojekts auch kombiniert werden.

Vom Standpunkt einer Bank aus gesehen sind bestimmte Rechtsformen nur mit Einschränkungen sinnvoll:

- Bei einer GbR, der Gesellschaft bürgerlichen Rechts, haftet jedes Mitglied persönlich und unbeschränkt. Wegen der notwendigen und mit Aufwand verbundenen Liquiditätsprüfung akzeptieren Banken diese Rechtsform nur bei einer überschaubaren Anzahl von Gesellschaftern.
- Die eG, eingetragene Genossenschaft, haftet nur mit ihrem Genossenschaftsvermögen. Neu gegründete Genossenschaften können die erforderliche Bonität oft nicht nachweisen, was zu Schwierigkeiten bei der Finanzierung führt.
- Die Rechtsfähigkeit der WEG, Wohnungseigentümergeinschaft ist mittlerweile in § 10 Abs.6 WEG geregelt. Damit kann die WEG als Finanzierungspartner auftreten.

Dritte mögliche Konstruktion ist, das Wohnprojekt unter dem Dach eines Wohnungsunternehmens oder einer bestehenden Wohnungsgenossenschaft zu organisieren.

Bei dieser Variante tritt die Wohngruppe nicht als Kreditnehmer auf. Zwei Gestaltungsvarianten sind denkbar:

- Jeder beteiligte Haushalt mietet seine Wohnung separat vom Eigentümer an.
- Die Gesamtheit der Mieter gründet einen Rechtsträger, der als Hauptmieter die einzelnen Wohnungen untervermietet.

Das Thema Finanzierung kommt zwischen Eigentümer und Mietern gleichwohl zur Sprache, wenn Abstimmungsbedarf über die Ausstattung der Wohnungen und die Einrichtung von Gemeinschaftsräumen besteht.

→ Frage 4: Welche Möglichkeiten bieten sich für die Finanzierung eines Wohnprojekts, wenn die Vermögens- bzw. Einkommenssituation der Wohngruppe nicht homogen ist?

→ Frage 6: Welche Chancen gibt es, mit Wohnungsbauförderung oder anderen Instrumenten das gemeinschaftliche Wohnen für Menschen mit geringem Einkommen oder niedriger Rente zu ermöglichen?

Schritt 3: Auswahl einer geeigneten Rechtsform aufgrund der gewünschten Zuordnung des Eigentums und Gründung des Rechtsträgers

Der Rat an Wohnprojektinteressierte, mit möglichst klaren Vorstellungen in die Gespräche mit dem Finanzierungsinstitut zu gehen, bedeutet an diesem Punkt konkret: Die Entscheidung, in welcher Rechtsform das gemeinschaftliche Wohnen realisiert werden soll, müsste jetzt, vor Eintritt in die Kreditverhandlungen, getroffen werden. Auf Seiten der Bank besteht großes Interesse an den rechtlichen Formen, die sich Projekte geben, auch wenn sie letztendlich nicht alleinentscheidend für eine Finanzierung sind. So kann die Rechtsform für die Höhe des erforderlichen Eigenkapitals bestimmend sein. Fachleute für Wohnprojektfinanzierung empfehlen, in dieser Phase auch bereits die Gründung des Rechtsträgers für das Wohnprojekt vorzunehmen. Das erleichtert die Liquiditätsprüfung.

→ Frage 1: Wohnprojektgruppen als Bankkunde – worauf kommt es an?

Schritt 4: Erarbeitung des Finanzierungskonzepts

Anhand Eigentumsstruktur und Rechtsformwahl ergibt sich die grundlegende Richtungsentscheidung für das Finanzierungskonzept: Bei Wohnprojekten, die in Wohnungseigentum aufgeteilt werden, führt der Weg zur „klassischen“ Baufinanzierung. Alle sonstigen Rechtsformen oder die Kombination von Wohnungseigentum mit anderen Rechtsformen erfordern als Projektfinanzierung besondere Finanzierungsinstrumente.

- Frage 2: Was unterscheidet Finanzierungskonzepte für gemeinschaftliche Wohnprojekte von anderen Immobilienfinanzierungen?
- Frage 5: Wie kann die Finanzierung eines Wohnprojekts mit einer Kombination aus Mietwohnungen und Wohnungseigentum gestaltet werden?

Wechsel der Rechtsform im Verlauf der Projektentwicklung

Einerseits sind Rechtsformwahl und Gründung des Rechtsträgers entscheidende Meilensteine auf dem oft langen Weg bis zum Einzug ins Wohnprojekt. Andererseits könnte es aus dem Blickwinkel einer Wohnprojektgruppe sogar kontraproduktiv sein, sich starr auf die einmal gewählte Rechtsform festzulegen, anstatt diese Frage flexibel zu handhaben. In der Anfangsphase ist die eine Rechtsform mit den Zielvorstellungen der Beteiligten kompatibel. Das muss sich aber nicht immer dauerhaft als ideale Wahl, etwa für die Realisierungs- oder Wohnphase, herausstellen.

In bestimmten gesellschaftsrechtlichen Konstellationen bringt ein Wechsel der Rechtsform auch Nachteile mit sich – etwa bei Übertragung eines bereits erworbenen Grundstücks auf den neuen Rechtsträger, was zum doppelten Anfall der Grunderwerbsteuer sowie zu erhöhten Notar- und Grundbuchkosten führen kann.

Weitere Informationen: Rechtsformen für gemeinschaftliche Wohnprojekte

1. Stiftung trias, Rechtsformen für Wohnprojekte.
 2. Stiftung trias, Die Genossenschaft als Rechtsform für Wohnprojekte.
 3. Stiftung trias, Die GbR als Rechtsform für Wohnprojekte
Erfahrungswissen und Wissenswertes zum GbR-Vertrag.
 4. Stiftung trias, Der Verein als Rechtsform für Wohnprojekte
Gründung, Steuer, Recht, Finanzen.
- 1.-4.: Bestellmöglichkeit und weitere Hinweise zu diesen Publikationen der Stiftung trias
www.stiftung-trias.de/infomaterial.html
5. Andrea Töllner, Rechtsformen
Kompetenznetzwerk Wohnen, Wissenspool, Thema 14
www.kompetenznetzwerk-wohnen.de/sub/de/wissenspool
 6. Kerstin Kastl, Gemeinsam statt einsam, in: ProAlter 01/2011, S. 62-66.
Informationen zur rechtlichen Gestaltung gemeinschaftlicher Wohnprojekte – nicht nur für das Wohnen im Alter. Die Autorin verwendet zur Bezeichnung gemeinschaftlicher Wohnprojekte den Begriff „Hausgemeinschaften“.

Frage 4

Welche Möglichkeiten bieten sich für die Finanzierung eines Wohnprojekts, wenn die Vermögens- bzw. Einkommenssituation der Wohngruppe nicht homogen ist?

- Heterogene Wohngruppen aus der Sicht des Kreditinstituts
- Klärungsbedarf in der Wohngruppe bei besonderen Finanzierungsbausteinen

Die Teilnahme an einem geplanten Wohnprojekt für weniger gut Situierte ebenso wie für besser Verdienende zu realisieren, ist eines der zentralen Ziele vieler Vorhaben. Diese soziale Komponente unterscheidet gemeinschaftliche Wohnprojekte von reinen Baugemeinschaften¹² und ist wichtiges Element ihres Selbstverständnisses. Familien, Rentner, Alleinerziehende, Singles sollen Mitbewohner werden können, und das möglichst ohne Zugangsbeschränkung wegen eines begrenzten finanziellen Spielraums.

Gerade wenn in einem Projekt mehrere Generationen und unterschiedliche Lebenssituationen zusammenwohnen, können sich die Bewohner auf vielfältige Weise – je nach dem individuell Leistbaren, und damit ist an diesem Punkt nicht das finanziell Leistbare gemeint – gegenseitig unterstützen. Daraus bezieht das Konzept gemeinschaftlichen Wohnens seine Besonderheit. Mit geringer Abwandlung gilt das auch für Projekte, die nicht generationenverbindend sind, sondern sich auf das Wohnen im Alter spezialisiert haben oder in denen nur Jüngere bzw. Familien leben.

- Frage 1: Wohnprojektgruppen als Bankkunde – worauf kommt es an?
- Besonderheiten in der Zusammenarbeit mit Wohnprojektgruppen

Heterogene Wohngruppen aus der Sicht des Kreditinstituts

Hohe Boden- oder Immobilienpreise stellen eine große Hürde für einkommensmäßig heterogene Gruppen dar. Je nach Angebotssituation und Lage eines in Frage kommenden Grundstücks bzw. Objekts sind weniger gut gestellte Interessenten nicht mehr in der Lage „mitzuhalten“. Die Grundstücks- oder Objektsuche wird also unter Umständen noch mehr als bei homogenen Gruppen Zeit erfordern.

- Frage 2: Was unterscheidet Finanzierungskonzepte für gemeinschaftliche Wohnprojekte von anderen Immobilienfinanzierungen? Grundstücks- und Objektsuche

Der Wunsch nach Einkommensmischung im Wohnprojekt erhöht ohne Frage auch die konzeptionellen Anforderungen an die Finanzplanung. Selbst für praxiserprobte Kombinationen aus freifinanzierten und geförderten Wohneinheiten ebenso wie für die Verbindung von genossenschaftlichen Mietwohnungen und Wohneigentum unter einem Dach existieren keine Patentrezepte.

- Frage 5: Wie kann die Finanzierung eines Wohnprojekts mit einer Kombination aus Mietwohnungen und Wohnungseigentum gestaltet werden?

Zur Projektfinanzierung dient bei vermieteten Wohnungen in aller Regel der Mietertrag. Insoweit hat die persönliche Einkommenssituation im Fall der Mieter einen geringeren Stellenwert. Für das Kreditinstitut kommt es darauf an, die Wohngruppe insgesamt einzuschätzen. Das stellt sich bei einer Projektfinanzierung schwieriger dar als bei einer privaten Baufinan-

¹² Der Zweck von Baugemeinschaften oder Baugruppen liegt darin, Synergie- und Einspareffekte durch das gemeinsame Bauen oder Umbauen in einer Gruppe zu erzielen. Das schließt ein gutes nachbarschaftliches Verhältnis der Bewohner nach Abschluss der Bauphase nicht aus. Gemeinschaftlich zu wohnen ist aber nicht der Anlass, aus dem eine Baugemeinschaft gegründet wird.

zierung. Noch mehr Aufwand erfordert diese Prüfung, wenn unterschiedliche Finanzierungsmodelle in einem Objekt zusammenkommen.

Die Einschätzung orientiert sich weniger an der Bonität als an der Fähigkeit der beteiligten Personen, auch angesichts von Schwierigkeiten und Konflikten „ihr Wohnungsunternehmen“ gut zu verwalten. Erfahrungen zeigen, dass eine heterogene Gruppenzusammensetzung durchaus stabilisierende Wirkung im Hinblick auf das Finanzierungskonzept hat.

- Frage 1: Wohnprojektgruppen als Bankkunde – worauf kommt es an?
- Die Einschätzung der Gruppe

Klärungsbedarf in der Wohngruppe bei besonderen Finanzierungsbausteinen

Die einkommensgemischten Gruppen sind tendenziell noch stärker auf nicht alltägliche Elemente im Finanzierungskonzept angewiesen. Privatdarlehen, stille Beteiligungen, Spenden, Schenkungen, Gesellschaftsanteile, Leihgemeinschaft mit gegenseitiger Verbürgung sind denkbare Bausteine der Gesamtfinanzierung, mit denen sich ein Kreditbetreuer auseinanderzusetzen hat.

In manchen einkommensgemischten Wohngruppen geht die wechselseitige Unterstützung über solidarisches Handeln im Alltagsleben hinaus. Wenn die besser Situierten sich bei der Wohnprojektfinanzierung stärker engagieren als ihre weniger gut gestellten Mitbewohner, kann dies ebenfalls Ausdruck der Gemeinschaftlichkeit sein. Dann sind weitere Punkte zu klären: Es ist die eine Sache, finanziell mehr als andere Gruppenmitglieder zu leisten – und sei es, weil ansonsten die Realisierung des Projekts insgesamt fraglich wäre. Es ist jedoch eine andere Sache, als Bezieher niedriger Einkünfte diese Form der Unterstützung anzunehmen. Sinnvollerweise zieht die Projektgruppe einen Fachberater hinzu. Er klärt mit den Beteiligten, inwieweit dieses „heterogene“ Finanzierungskonzept den Zusammenhalt, die Gewichtung und die Rollenverteilung in der Gruppe günstig oder ungünstig beeinflusst.

Soweit für einen Teil der Wohnungen Mittel der sozialen Wohnraumförderung bereitgestellt werden, muss die Wohngruppe beschließen, ob die Vorgaben der Förderrichtlinien nur für die geförderten Wohnungen oder für alle Wohneinheiten verbindlich sein sollen.

Auf jedes Wohnprojekt – gleich ob es „Sozialwohnungen“ beherbergt oder nicht – kommt die Frage zu, wie mit unterschiedlichen Maßstäben und Vorstellungen der Teilnehmer hinsichtlich Wohnfläche und Innenausbau in den einzelnen Wohneinheiten umzugehen ist. Vielleicht wollen und können einzelne der zukünftigen Eigentümer oder Mieter vergleichsweise mehr in die individuelle Ausstattung ihrer Wohnung investieren. In gleicher Weise muss die Wohngruppe eine Übereinkunft über den energetischen Standard des Projekts erzielen. Für eine energieeffiziente Bauweise können zwar Fördermittel beantragt werden, aber es fallen auch höhere Investitionskosten an.

- Frage 5: Wie kann die Finanzierung eines Wohnprojekts mit einer Kombination aus Mietwohnungen und Wohnungseigentum gestaltet werden?
- Frage 6: Welche Chancen gibt es, durch Wohnungsbauförderung oder andere Förderinstrumente das gemeinschaftliche Wohnen für Menschen mit geringem Einkommen oder niedriger Rente zu ermöglichen?

Frage 5

Wie kann die Finanzierung eines Wohnprojekts mit einer Kombination aus Mietwohnungen und Wohnungseigentum gestaltet werden?

- Rechtliche Konstruktion der Verbindung von Miete und Wohneigentum
- Öffentliche Fördermittel für Wohnprojekte mit einer Kombination aus geförderten Mietwohnungen und freifinanzierem Wohnungseigentum
- Zusätzlicher Abstimmungsbedarf für die Wohngruppe

Nicht selten befinden sich innerhalb eines Wohnprojekts Mietwohnungen neben Wohneigentum. Die Kombination beider Formen ermöglicht auch Interessenten mit geringerem finanziellen Spielraum, sich an dem Vorhaben zu beteiligen. Für die unterschiedlichen rechtlichen Konstruktionen gibt es praktische Umsetzungsbeispiele. Dennoch bringt jedes neue Projekt auch neue Schwierigkeiten mit sich, die von den Beteiligten im Verhandlungsweg ausgeräumt werden müssen.¹³

Rechtliche Konstruktion der Verbindung von Miete und Wohneigentum

Eine der Lösungen für das gemeinschaftliche Wohnen von Mietern und Wohnungseigentümern sieht so aus, dass sich die Bewohner der Mietwohnungen in Form einer Genossenschaft organisieren. Diese Mietergenossenschaft und die Wohnungseigentümer bilden zusammen eine Wohnungseigentümergeinschaft. In dieser Form wurde das Neubauvorhaben „Torfwiesen-Au“ in Heikendorf bei Kiel¹⁴ realisiert. Hier sind unter dem Dach einer Wohnungseigentümergeinschaft genossenschaftliche Mietwohnungen und individuelles Wohnungseigentum kombiniert.

Ein zweiter Weg ist, als übergeordnete Rechtsform eine Genossenschaft zu gründen. In Darmstadt wurde 2003 „WohnSinn eG“ bezogen, ein gemeinschaftliches Wohnprojekt mit anspruchsvollem Finanzierungskonzept. Hier vereinigt eine Genossenschaft drei Finanzierungstypen:

1. Wohnungseigentum in Form des unbefristeten Dauerwohnrechts nach §§ 31 ff. WEG
2. öffentlich geförderte genossenschaftliche Mietwohnungen
3. freifinanzierte genossenschaftliche Mietwohnungen.¹⁵

Mit der Schaffung von Dauerwohnrechten entfallen Komplikationen, die eine Verbindung von Genossenschaft und Wohnungseigentümergeinschaft herbeiführt. Andererseits ist eine Genossenschaftsgründung mit einigem Aufwand verbunden.

¹³ Zur vertraglichen Gestaltung bei der Mischung von Eigentum und Miete in einem Wohnprojekt:

Töllner, Recht und Verträge, in: Kompetenznetzwerk Wohnen, Fachkapitel 15.2.4.

www.kompetenznetzwerk-wohnen.de/sub/de/wissenspool/15rechtUNDvertraege/20080601-173041.php

¹⁴ <http://torfwiesen-au.de>

Weitere Beispiele für gemeinschaftliche Wohnprojekte mit einer Hausgemeinschaft aus Eigentümern und Mietern sind auf diesen Seiten porträtiert:

www.conplan-gmbh.de/Referenzprojekte.11.0.html

www.conplan-gmbh.de/Zukuenftige-Projekte.85.0.html („Lindener Mischung“).

¹⁵ www.wohnsinn-darmstadt.de

Die Gestaltung und Verknüpfung dieser unterschiedlichen Finanzierungstypen beschreibt detailliert Müller, Finanzierung aus Projektesicht - Das Beispiel WohnSinn eG: Unterschiedliche Finanzierungstypen unter einem Dach, in: Raus aus der Nische – Ein Plädoyer für das Produkt „gemeinschaftliches Wohnen“, S. 43-47.

Öffentliche Fördermittel für Wohnprojekte mit einer Kombination aus geförderten Mietwohnungen und freifinanziertem Wohnungseigentum

Die Fördergeber akzeptieren grundsätzlich eine Kombination unterschiedlich finanzierter Wohnungen in einem Gebäude. Die Wohngruppe muss jedoch mit einem höheren organisatorischen Aufwand bei der Beantragung rechnen. Die Förderrichtlinien der Landesförderinstitute enthalten teilweise besondere Vorgaben für die Einbeziehung „eingestreuter“ freifinanzierter Eigentumswohnungen. So kann festgelegt sein, dass der Anteil der ungeforderten Wohnungen einen bestimmten Prozentsatz aller Haushalte im Objekt nicht überschreiten darf.¹⁶

Zusätzlicher Abstimmungsbedarf für die Wohngruppe

Mieter und Eigentümer nehmen im Wohnprojekt einen unterschiedlichen rechtlichen Status ein. Sie sind auch in unterschiedlichem Maß und auf verschiedene Weise an der Finanzierung des Vorhabens beteiligt. Die Wohngruppe sollte in der Planungsphase die Frage besprechen, ob diese Tatsache Konfliktpotential für das gemeinschaftliche Wohnen birgt.

- Frage 4: Welche Möglichkeiten bieten sich für die Finanzierung eines Wohnprojekts, wenn die Vermögens- bzw. Einkommenssituation der Wohngruppe nicht homogen ist?

Soweit zur Finanzierung des Wohnraums Mittel der sozialen Wohnraumförderung eingesetzt werden, stehen der Wohngruppe zwei Möglichkeiten offen: Die Vorgaben der Förderrichtlinien zu Wohnflächenobergrenzen und zur Angemessenheit von Grundstücks- und Baukosten gelten nur für die geförderten Wohneinheiten. Denkbar ist, dass auch der freifinanzierte Teil der Wohnungen nach Maßgabe der Förderbestimmungen konzipiert wird.

- Frage 6: Welche Chancen gibt es, mit Wohnungsbauförderung oder anderen Instrumenten das gemeinschaftliche Wohnen für Menschen mit geringem Einkommen oder niedriger Rente zu ermöglichen?
 - Soziale Wohnraumförderung als Bestandteil der Wohnprojektfinanzierung

¹⁶ So zum Beispiel in der Hamburgischen „Förderrichtlinie Baugemeinschaften 2010“, Teil C 5, S. 41, 42
www.wk-hamburg.de/fileadmin/pdf/download/FoeRi_Baugemeinschaften.pdf

Frage 6

Welche Chancen gibt es, durch Wohnungsbauförderung oder andere Förderinstrumente das gemeinschaftliche Wohnen für Menschen mit geringem Einkommen oder niedriger Rente zu ermöglichen?

- Öffentliche Förderung für gemeinschaftliche Wohnprojekte – sinnvoll oder nicht?
- Was müssen Wohngruppen beachten, die Mittel der Wohnraumförderung in ihre Finanzierung einbringen wollen
- Wohneigentums- und Wohnungsmodernisierungsprogramme der KfW
- Soziale Wohnraumförderung für Mietwohnungen im Wohnprojekt
- Soziale Wohnraumförderung für Wohneigentum im Wohnprojekt
- Die Mitfinanzierung von Gemeinschaftsflächen
- Wohngeld als Förderinstrument
- Informationen über Fördermittel

Wohngruppen setzen am Anfang ihres Vorhabens oft große Hoffnungen auf eine finanzielle Förderung durch die öffentliche Hand. Dem liegt meist die feste Überzeugung zugrunde, Wohnprojekte könnten schon allein aufgrund ihrer sozialen Ausrichtung Fördermittel beanspruchen.

Die Realität sieht anders aus: Weder der Bund noch die Länder stellen im Rahmen von Wohnungsbau- oder Modernisierungsprogrammen Mittel bereit, die ausschließlich für gemeinschaftliche Wohnprojekte vorgesehen sind. Die Förderprogramme der sozialen Wohnraumförderung und Programme, die etwa eine alters- und behindertengerechte Ausstattung von Wohnraum oder das energieeffiziente Bauen und Sanieren fördern, stehen aber grundsätzlich auch für Vorhaben des gemeinschaftlichen Wohnens offen.

Öffentliche Förderung für gemeinschaftliche Wohnprojekte – sinnvoll oder nicht?

In der Vergangenheit gewährten manche Bundesländer vereinzelt Zuschüsse für ausgewählte Wohnprojekte mit Modellcharakter. Gegen eine derartige Einzelfallförderung spricht, dass hier singuläre Vorhaben eine vergleichsweise üppige Finanzspritze erhalten. Währenddessen gehen viele andere ähnlich ambitionierte Projekte leer aus. Es gibt Stimmen, die eine Förderung von Strukturen wie Beratung in der Planungsphase sinnvoller finden: Die Wohngruppen sollten für die Honorare von Moderatoren und Beratern zwar durchaus selbst eintreten. Ein Zuschuss, der zum Beispiel die Hälfte der Kosten für professionelle Begleitung abdeckt, bringt die Vorhaben aber bereits einen großen Schritt weiter.

Auch die Idee einer generellen Förderung des gemeinschaftlichen Wohnens stößt teilweise auf Bedenken. Unter Gerechtigkeits- und Gleichheitsgesichtspunkten, so der Einwand, kann nicht die selbstgewählte *Lebensform* förderwürdig sein, sondern nur eine benachteiligte *Lebenslage* – sei es aufgrund der individuellen Einkommenssituation oder des Familienstatus. Hinsichtlich der sozialen Wohnraumförderung ist die Rechtslage eindeutig. Dieses Finanzierungsinstrument darf nur *den* Haushalten zugutekommen, die sich nicht aus eigener Kraft angemessen mit Wohnraum versorgen können.

Abgesehen von dieser Einschränkung ist es eine Überlegung wert, ob unter sozialpolitischen Gesichtspunkten eine finanzielle Förderung gemeinschaftlicher Wohnprojekte gerechtfertigt und wünschenswert sein kann. Gemeinschaftliche Wohnprojekte sind „gelebte Sozialpolitik“ – so eine Bewertung dieser Wohnform angesichts der anstehenden Aufgaben in einer sich demographisch wandelnden und alternden Gesellschaft.

In einem Forschungsprojekt ermittelten Wirtschaftswissenschaftler die Auswirkungen gemeinschaftlichen Wohnens bezogen auf den Unterstützungsbedarf älterer Menschen.¹⁷

Gemeinsames Wohnen und Leben führt demnach nicht nur zu mehr Lebensqualität, sondern auch zu messbaren Kosteneinsparungen. Die gemeinschaftlichen Strukturen tragen dazu bei, den Umzug in eine stationäre Einrichtung hinauszuschieben oder ganz zu vermeiden. Von der Kostenreduktion profitieren, neben den Bewohnern, die Sozialversicherungsträger und Träger weiterer öffentlicher Unterstützungsmaßnahmen. Aus volkswirtschaftlicher Sicht spricht dieses Ergebnis für eine öffentliche Förderung gemeinschaftlicher Wohnprojekte.

Über die bereits erforschten Effekte hinaus bestehen weitere typische Formen sozial wirksamer Unterstützungsstrukturen in gemeinschaftlichen Wohnprojekten. Alle Bewohnergruppen und bei entsprechendem Wohnkonzept auch das benachbarte Quartier profitieren davon:

- Gehandicapte Mitbewohner können – weitgehend – selbständig wohnen.
- Familien oder Alleinerziehende helfen sich gegenseitig oder „Junge Alte“ stehen ihnen zur Seite und erleichtern so die Vereinbarkeit von Kinderbetreuung und Beruf.
- Manche Wohnprojekte schließen eine Pflege-Wohngemeinschaft mit ein.
- Gemeinschaftsräume öffnen sich mit Angeboten wie Hausaufgabenhilfe oder Nachbarschaftstreff für die Bewohner der umgebenden Wohnquartiere.

Daraus resultieren finanziell spürbare „vermiedene Sozialkosten“ und „volkswirtschaftliche Erträge“. Um den Nutzen dieser „sozialpolitisch relevanten Risikokollektive“ zu sichern und zu vergrößern, bedarf es einer politischen Förderung.¹⁸

Nicht zuletzt sollte im Rahmen dieser Diskussion – öffentliche Förderung für gemeinschaftliche Wohnprojekte: ja oder nein? – bedacht werden: Andere Programme im Bereich des Bauens und Wohnens sowie der Altersvorsorge, die politisch gewünschte Zielsetzungen fördern, sind einkommensunabhängig strukturiert, ohne dass dies in Frage gestellt würde.

Zu den Erfolgsaussichten eines Antrags auf öffentliche Fördermittel

Ein durchsetzbarer Rechtsanspruch auf ein zinsvergünstigtes Darlehen oder einen Zuschuss im Rahmen der Wohnraumförderung oder der energetischen Sanierung besteht nicht. Sind die vom Land oder vom Bund bereitgestellten Mittel aufgebraucht, gehen nachfolgende Antragsteller leer aus. Wie konkret die Aussicht auf eine Zuteilung von Fördermitteln ist, hängt damit von der Nachfrage wie auch von der Dotierung des Programms ab.

Fördermittel sind zu beantragen, ehe das Vorhaben in Angriff genommen wird. Baubeginn oder Abschluss des notariellen Kaufvertrages müssen warten, bis über den Antrag auf Fördermittel entschieden ist.

Allerdings werden die Mittel für die Wohnraumförderung generell abgebaut. Diese Tendenz ist in den einzelnen Bundesländern unterschiedlich stark ausgeprägt. Dabei setzen die Länder abweichende wohnungspolitische Schwerpunkte. Förderprogramme beinhalten zum Beispiel ausschließlich die Neuerrichtung oder die Modernisierung oder den generationengerechten Umbau von *Mietwohnraum*. Andere Länder fördern auch bzw. ausschließlich die Schaffung von selbstgenutztem *Wohneigentum*. Berlin und Sachsen legen speziell für die soziale Wohnraumförderung keine Programme mehr auf.

¹⁷ Zum Projekt des Zentrums für Europäische Wirtschaftsforschung unter der Leitung von Dr. Peter Westerheide und Dr. Alexander Spermann: www.zew.de/de/forschung/projekte.php3?action=detail&nr=601
Zu den Ergebnissen der Studie: Westerheide, 2010: Geringere Kosten, höhere Wohnqualität, bessere Gesundheit, Neue Studie zu den wirtschaftlichen und sozialen Auswirkungen quartiersbezogener gemeinschaftlicher Wohnprojekte, in: pro Alter 42, S. 50-55.

¹⁸ So Halfar, Volkswirtschaftliche Effekte des gemeinschaftlichen Wohnens, in: Schader-Stiftung und Stiftung trias, Raus aus der Nische – Plädoyer für das Produkt „gemeinschaftliches Wohnen“, S. 121, 123, 127.

Scheinen alle Hürden überwunden und können zur Finanzierung des Wohnprojekts neben einem Bankkredit auch soziale Wohnraumförderung und Fördermittel der KfW eingesetzt werden, stellt sich eine weitere Aufgabe: Die Absicherung dieser Darlehen im Grundbuch ist für zwei oder mehr Kreditgeber in Einklang zu bringen. Oftmals, aber nicht immer, akzeptieren die Förderinstitute der Bundesländer eine nachrangige Absicherung ihres Darlehens im Grundbuch.

Wohneigentums- und Wohnungsmodernisierungsprogramme der KfW

Im Rahmen einer „klassischen“ Immobilienfinanzierung decken Fördermittel der KfW ungefähr 30% der Gesamtkosten ab. Gemeinschaftliche Vorhaben müssen prüfen, inwieweit die Programme der KfW von ihrer Ausrichtung und von ihren Konditionen her ebenfalls in die Finanzierung eingebaut werden können. Neben den Programmen für Barrierereduziertes Umbauen¹⁹, Energieeffizientes Bauen und Sanieren bietet die KfW Fördermittel für Wohneigentumsbildung, für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen und für die Modernisierung selbstgenutzten oder gemieteten Wohnraums. Bei Darlehen erfolgt die Antragstellung und die Bereitstellung über die Hausbank, Zuschüsse werden direkt bei der KfW beantragt.

Soziale Wohnraumförderung für Mietwohnungen im Wohnprojekt

Soziale Wohnraumförderung für Mietwohnungen ist Objektförderung. Antragsberechtigt ist der Bauherr, also ein Wohnungsunternehmen oder eine Bestandsgenossenschaft. Entschließt sich die Wohngruppe, eine Mietergenossenschaft neu zu gründen, muss sie einigen organisatorischen und finanziellen Aufwand einkalkulieren.

Um soziale Wohnraumförderung als Finanzierungsinstrument für die Errichtung oder Modernisierung von Mietwohnraum einsetzen zu können, sind einige Punkte zu bedenken:

- Der Bauherr hat im Allgemeinen Eigenkapital bzw. Eigenleistungen in Höhe von mindestens 15% der Gesamtkosten zu erbringen.
- Förderrichtlinien können voraussetzen, dass sich auch die Kommune an der Finanzierung der geförderten Wohneinheiten beteiligt oder der Maßnahme zustimmt.
- Für geförderten Mietwohnraum sind Wohnflächenobergrenzen und Bestimmungen über die Angemessenheit von Grundstücks- und Baukosten einzuhalten. Die Wohngruppe muss für sich klären, ob diese Vorgaben auch für den freifinanzierten Teil des Wohnprojekts gelten sollen. Konkret heißt das: Können sich die Bewohner der nicht geförderten Wohneinheiten gleichfalls mit einer Wohnungsgröße von 45 qm für Einpersonenhaushalte, 60 qm für Zweipersonenhaushalte und zusätzlich 12 qm für jede weitere Person²⁰ arrangieren? Oder soll sich die Geltung der Wohnflächenobergrenzen auf die geförderten Wohneinheiten beschränken?
 - Frage 5: Wie kann die Finanzierung eines Wohnprojekts mit einer Kombination aus Mietwohnungen und Wohnungseigentum gestaltet werden?
- Eine räumliche Aufspaltung des Wohnprojekts in einen geförderten und einen freifinanzierten Bereich ist nicht erforderlich, da die Förderung sich auf die jeweilige Wohneinheit bezieht.

¹⁹ Vgl. Fn. 25.

²⁰ Wohnflächenobergrenzen am Beispiel der Regelwohnflächen im Landesprogramm Sozialer Mietwohnungsbau in Hessen. www.wibank.de/de/Foerderprogramme/BauenUndWohnen/MW-Landesprogramm-Neubau.html
www.wibank.de (> Bauen und Wohnen > Mietwohnungen)

- Für die Wirtschaftlichkeitsberechnung ist von Bedeutung, dass der Mietzins für geförderten Wohnraum üblicherweise 15% unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen muss.
- Die Förderung kann sich schwerpunktmäßig auf die Schaffung von Wohnraum für bestimmte Personengruppen wie Familien, ältere oder behinderte Menschen oder Wohnungsnotfälle konzentrieren.
- Um eine geförderte Wohnung zu mieten, darf das Einkommen des Mieterhaushalts sich nicht oberhalb des in § 9 Abs.2 WoFG²¹ festgelegten Limits bewegen. Teilweise sehen landeseigene Gesetze oder Förderbestimmungen erhöhte Einkommensgrenzen vor.²²
- Die geförderte Mietwohnung kann während des Zeitraums der Belegungsbindung, der in aller Regel der Laufzeit des Wohnraumförderdarlehens entspricht, nur an berechnigte Haushalte vermietet werden. Für den Fall eines Mieterwechsel sollte die Wohngruppe mit dem Belegungsberechtigten vereinbaren, wie sie an der Neubelegung der Wohnung mitwirken oder idealerweise eigenständig darüber entscheiden kann. Funktionierendes gemeinschaftliches Wohnen wird erschwert, wenn ein kommunales Wohnungsamt die Wohnung nach eigenem Ermessen belegt.

Soziale Wohnraumförderung für Wohneigentum im Wohnprojekt

Das Instrument der sozialen Wohnraumförderung wird von einem Teil der Bundesländer auch oder ausschließlich aufgegeben, um die Bildung von Wohneigentum zu stärken. Für Haushalte mit niedrigeren Einkünften, die Eigentum an einer Wohnung in einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt erwerben möchten, kann eine Förderung in Frage kommen. Auch in diesem Förderbereich gibt es einige typische Gestaltungsmerkmale:

- Die Wohneigentumsförderung konzentriert sich überwiegend auf Familien bzw. Haushalte mit Kindern sowie Menschen mit Behinderung oder mit besonderem Bedarf.
- Die Einkommensgrenzen sind höher angesetzt als in § 9 Abs.2 WoFG, um den Kreis der Antragsberechtigten weiter zu fassen. Teils ergeben sich die erhöhten Einkommensgrenzen aus den Wohnraumfördergesetzen der Bundesländer, teils sind sie in den landeseigenen Förderbestimmungen festgelegt. Der Umfang der Förderung ist dementsprechend geringer.
- Eigenkapital oder Eigenleistungen müssen eine Quote von mindestens 15% erreichen.
- Auch gefördertes Wohneigentum unterliegt bestimmten Bindungen wie Belegungsbindung für die Zeit der Zinsverbilligung und Wohnflächenbegrenzung. Bauliche Veränderungen, die einer Wohnnutzung entgegenstehen, können ausgeschlossen sein. In der Förderzusage werden diese Vorgaben konkretisiert.

Die Mitfinanzierung von Gemeinschaftsflächen

Da soziale Wohnraumförderprogramme nicht gezielt für gemeinschaftliche Wohnprojekte aufgelegt werden, enthalten sie im Allgemeinen keine Bestimmungen zur Einrichtung von Gemeinschaftsräumen.²³ Insoweit sind die Finanzierungsbedingungen im Einzelfall mit dem Fördergeber auszuhandeln. Gemeinschaftseinrichtungen wurden zum Beispiel in Bayern, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz und Schleswig-Holstein bereits mitgefördert. Gelingt dies nicht, leistet vielleicht die Kommune einen Zuschuss. In einkommensmäßig heterogenen

²¹ www.gesetze-im-internet.de/wofg/BJNR237610001.html

²² Das bundesweit geltende WoFG wurde nach der Föderalismusreform 2006 in Baden-Württemberg, Bayern, Bremen, Hamburg, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein durch Wohnraumförderungsgesetze auf Landesebene ersetzt.

²³ Eine Ausnahme bilden z.B. die Wohnraumförderbestimmungen in Schleswig-Holstein, die pro Wohnung 2 qm Gemeinschaftsfläche zulassen.

Wohngruppen bleibt schließlich der Weg, die Kosten für Gemeinschaftsflächen auf den Mietzins oder auf die Nebenkosten der freifinanzierten Wohnungen umzulegen.

- Frage 4: Welche Möglichkeiten bieten sich für die Finanzierung eines Wohnprojekts, wenn die Vermögens- bzw. Einkommenssituation der Wohngruppe nicht homogen ist?
- Klärungsbedarf in der Wohngruppe bei besonderen Finanzierungsbausteinen

Einkommensunabhängig können im Rahmen des Programms „Altersgerecht umbauen“²⁴ seit 2010 Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren per Kredit oder Zuschuss gefördert werden. Antragsberechtigt sind Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften wie auch Eigentümer oder Mieter aus jeder Altersgruppe. Zu den förderfähigen Maßnahmen gehört die Schaffung barriere-reduzierter Gemeinschaftsräume in Wohnanlagen, die dann allerdings nicht für eine öffentliche Nutzung zur Verfügung stehen dürfen. Diese Einschränkung erschwert Bemühungen, gemeinschaftliche Wohnprojekte mit Angeboten für die Nachbarschaft in das umgebende Quartier hinein zu öffnen.

Wohngeld als Förderinstrument

Neben den einzelnen Instrumenten der Objektförderung kann Subjektförderung in Form von Wohngeld eine Möglichkeit darstellen, Menschen mit geringem Einkommen die Teilnahme am Wohnprojekt zu eröffnen. Wenn Antragsteller die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllen, haben sie einen durchsetzbaren Anspruch auf die Gewährung von Wohngeld. Eine Ausnahme besteht, wenn die Unterkunftskosten im Rahmen von Transferleistungen erbracht werden.

²⁴ Programm „Altersgerecht umbauen“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und der KfW, u.a. mit dem „Förderbaustein Gemeinschaftsräume“. Informationen der KfW zum Programm: www.kfw.de/kfw/de/I/II/Download_Center/Foerderprogramme/barrierefreie_Dokumente/Altersgerecht_Umbauen_-_Kredit_155,_Anlage_zum_Merkblatt_.jsp
Informationsbroschüre zum Förderprogramm: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Altersgerecht umbauen, Erläuterungen und Praxisbeispiele zum Förderprogramm, Nov. 2010, (insb. auch S. 37 zur Förderfähigkeit von barrierefreien Gemeinschaftsräumen) www.bmvbs.de/cae/servlet/contentblob/59240/publicationFile/30689/altersgerecht-umbauen-broschuere.pdf

Weitere Informationen: Fördermittel

Datenbanken

1.
Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie:
Förderdatenbank
www.foerderdatenbank.de
2.
Verbraucherzentrale Bundesverband (vzbv) e.V. und KfW Bankengruppe:
Baufoerderer
Informationen u.a. über die Förderprogramme der Bundesländer
www.baufoerderer.de (> Förderrechner)
3.
KfW Bankengruppe:
KfW-Programmfinder
www.kfw.de (> Programmfinder)
4.
Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V.:
Kompetenznetzwerk Wohnen
Informationen über weitere Förderdatenbanken, über zuständige Ministerien und Förderinstitute der Länder (Stand 2006)
www.kompetenznetzwerk-wohnen.de (> Fördermöglichkeiten)
5.
Bundesministerium für Arbeit und Soziales:
Einfach teilhaben
Webportal für Menschen mit Behinderungen, ihre Angehörigen, Verwaltungen und Unternehmen
www.einfach-teilhaben.de
(> Bauen und Wohnen > Finanzielles)
(> Bauen und Wohnen > Bauen und Umbauen > Soziale Wohnraumförderung)

Ansprechpartner

1.
Fachberater für Fragen zur Finanzierung gemeinschaftlicher Wohnprojekte
www.wohnprojekte-portal.de/beraterinnennetzwerk/kat/4/article///50b9d95dda.html
2.
Die Förderinstitute der Bundesländer
Förderdatenbank des Bundesministeriums für Wirtschaft und Technologie
(in Rahmen einer Zusammenstellung aller Förderorganisationen):
www.foerderdatenbank.de/Foerder-DB/Navigation/foerderorganisationen.html?
(> Suche: Fördergebiet: Alle / Organisationstyp: Förderbank)

Frage 7:

Welche Rolle spielen Bürgschaften im Finanzierungskonzept und wer kommt als Bürge in Frage?

Bürgschaften sind zur Abrundung einer Wohnprojektfinanzierung bei fehlendem Eigenkapital wie auch unzureichenden Sicherheiten in jedem Fall von Vorteil. Bürgschaftskredite können die Finanzierung der Projektentwicklungskosten ermöglichen. Im Rahmen von Wohnprojektfinanzierungen kommen Bürgschaften in zwei unterschiedlichen Größenordnungen vor – als Bürgschaften über höhere Beträge und in Form von Kleinbürgschaften.

Bürgschaften über höhere Beträge

Hier liegt sowohl für Städte und Gemeinden als auch für die Bundesländer ein Betätigungsfeld zur Unterstützung gemeinschaftlicher Wohnvorhaben: Eine kommunale Ausfallbürgschaft als Sonderform der einfachen Bürgschaft kann der entscheidende zusätzliche Baustein zur Vervollständigung des Finanzierungskonzepts sein. Sie wird in Höhe der geschätzten Inanspruchnahme in den kommunalen Haushalt eingestellt und belastet die Kommune finanziell zunächst nicht.

Ein Teil der Bundesländer legt eigene Bürgschaftsprogramme auf, die unter anderem zur Sicherung von Investitionen im Bereich Wohnungsbau und -modernisierung dienen. Diese Bürgschaften werden für Bankkredite gewährt, nicht aber für Darlehen aus Mitteln öffentlicher Haushalte. Die Interessenten müssen von Fall zu Fall Vorgaben in den Förderrichtlinien des bürgenden Landes beachten: Teilweise kann eine Bürgschaft nicht übernommen werden, wenn die Wohnfläche ein bestimmtes Maß übersteigt. Andere Kriterien für die Vergabe sind zum Beispiel die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens oder Kosten in angemessener Höhe.²⁵

Einen anderen Weg beschreiten Länder, die eigens für öffentliche Fördermittel bürgen: Um speziell neu gegründeten Genossenschaften die Inanspruchnahme öffentlicher Wohnungsbauförderdarlehen zu ermöglichen, ist es notwendig, die Fördersumme insgesamt oder zum Teil mit einer Bürgschaft, zum Beispiel aus Landeshaushaltsmitteln, zu besichern.²⁶ Der Hintergrund: Da neu gegründete Genossenschaften über keine ausreichende Bonität verfügen, könnten sie andernfalls die geschäftsbankenähnlichen Anforderungen der Landesförderinstitute nicht erfüllen. Eine öffentliche Förderung wäre dann wegen fehlender Sicherheiten prinzipiell ausgeschlossen. Oder die Besicherung wäre privat zu besorgen, was zu Bürgschaftszinsen für das neue Projekt führen würde.

Kleinbürgschaften

Die Absicherung von Darlehen durch Kleinbürgschaften ist ein besonderes Instrument im Bereich wohnprojektspezifischer Finanzierung, das derzeit ausschließlich von der GLS Gemeinschaftsbank eG angeboten wird. Die Bürgschaften bewegen sich für gewöhnlich im Rahmen von 500 Euro bis höchstens 3000 Euro. Risiken für die Bürgen werden auf diese Weise möglichst gering gehalten. In Höhe der gesamten Kleinbürgschaften gewährt die GLS ein zinsgünstiges Darlehen. Die Bereitschaft von Freunden, Verwandten und Bekannten der Wohngruppe, als Bürge einzustehen, signalisiert Vertrauen in eine erfolgreiche Umsetzung des Vorhabens. Das kann zur positiven Kreditentscheidung der Bank beitragen.

²⁵ Hinweise auf Landes-Bürgschaftsprogramme gibt die Förderdatenbank des Bundeswirtschaftsministeriums: www.foerderdatenbank.de (> Suche: Förderart: Bürgschaft, Förderbereich: Wohnungsbau & -modernisierung).

²⁶ So in Hamburg und in Nordrhein-Westfalen. Dazu das Beispiel der neu gegründeten Bestandgenossenschaft RIWETHO eG in Oberhausen, vgl. Karhoff/Kiehle, Finanzierung aus Projektesicht, in: Schader-Stiftung und Stiftung trias, Raus aus der Nische – Plädoyer für das Produkt „gemeinschaftliches Wohnen“, S. 53, 56.