

Nachlese zum Infoabend für Interessierte

Wie finanzieren wir ein Wohnprojekt?

Landesberatungsstelle
GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN in Hessen
Infoabend vom 11.01.2024



Die Landesberatungsstelle GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN in Hessen

- ist ein Koordinierungs- und Beratungsangebot zur Förderung gemeinschaftlichen Wohnens in Hessen.
- wird im Auftrag des hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen betrieben.
- unterstützt Wohninitiativen und -projekte, berät Städte und Gemeinden und stärkt regionale und lokale Netzwerke.
- lädt alle lokalen und regionalen runden Tische, Beratungsstellen oder Netzwerke ein, unter dem Dach der Landesberatungsstelle sichtbar zu werden.

Mit dem Betrieb ist das [Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V.](#) beauftragt.

Bleiben Sie über alle Veranstaltungen und Entwicklungen informiert, indem Sie unseren [Newsletter](#) abonnieren.

Monatliche Online-Infoabende

- finden regelmäßig online für Neuinteressierte statt. Dort informiert die Landesberatungsstelle zu Grundlagenthemen, wie:



Gruppengründung



Rechtsformen



Bauen &
Architektur



Finanzierung

Vertiefungsabende

- geben vertiefte Einblicke in die einzelnen Themen gemeinschaftlichen Wohnens

Nächster Termin: **13. März 2024:** [Vertiefungsabend Finanzierung](#)

Außerdem werden bedarfsorientiert weitere Veranstaltungen zu Sonderthemen oder speziell für Städte und Gemeinden angeboten:

AG HeKon – Hessische Konzeptverfahren

Erfahrungsaustausch für Mitarbeiter:innen von Gebietskörperschaften,
einmal monatlich, zweistündig, online

AG Hofreiten: Historische Gebäude neu beleben

Planung und Austausch von Fachleuten und Initiativen, in Planung, einmal im Quartal

AG LoRe: Erfahrungsaustausch lokaler und regionaler Beratungsstellen







Vernetzung der Akteure fördern, die Rahmenbedingungen für gemeinschaftliches Wohnen verbessern. Zweimal im Jahr.

Was ist gemeinschaftliches Wohnen?



„Wohnzusammenhänge, in denen die Bewohner*innen als Gruppe eine selbstorganisierte Verwirklichung ihrer Vorstellungen von Wohnen und Zusammenleben umsetzen.“
(vgl. ARGE e.V. 2002: Leitfaden für Gruppenwohnprojekte, S. 11)

6 Prinzipien gemeinschaftlichen Wohnens

-  Selbstorganisation ab der Phase Null
-  Zusammensetzung der Gruppe selbstgewählt
-  Gruppenmitglieder unterstützen sich gegenseitig
-  Langfristig angelegte Verfassung und Organisation
-  Demokratische Verfasstheit
-  Passende bauliche und räumliche Rahmenbedingungen

Projektdatenbanken – so finde ich Wohninitiativen:

Hessen/Bundesweit: [Wohnprojekteportal der Stiftung trias](#) / [Hessenportal](#)

Frankfurt / Rhein-Main: [Mitgliedsprojekte im Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V.](#) und auf dem [Marktplatz](#) des Netzwerk Frankfurt.

Finanzierung gemeinschaftlicher Wohnprojekte

1. Die Psychologie des Geldes



Abb. Nach Doris Knaier, ergänzt durch Landesberatungsstelle GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN in Hessen

Tipp: Vertrauensbasis schaffen, um über Geld zu sprechen. Z.B. Übung zum Austausch über Geldbiografien.

- Was ist deine erste Erinnerung an Geld?
- Was hast du mit deinem Taschengeld gemacht?
- Wie ist deine Beziehung zu Geld? / Welches Verhältnis hast du zu Geld?
- Welchen Stellenwert hat Vermögen?

2. Grundlagen der Immobilienfinanzierung

In der Finanzierung von gemeinschaftlichem Wohnen geht es um die nachhaltige Finanzierung einer Immobilie



23.05.2022

Landesberatungsstelle gemeinschaftliches Wohnen in Hessen

17

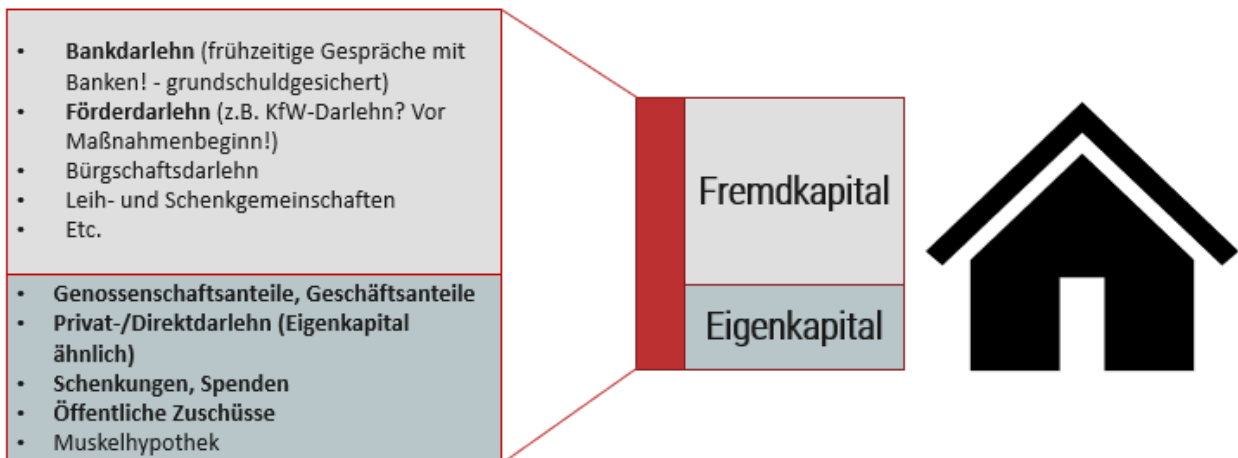
Erste Entscheidung zwischen:

Individualfinanzierung (z.B. WEG) – Jede:r ist für die Finanzierung alleine verantwortlich.

Gemeinschaftliche Finanzierung (z.B. Genossenschaft) – Gruppenperspektive auf die Finanzierung des Projektes.

Dieses Dokument ist nicht für die Weitergabe oder Veröffentlichung freigegeben, es dient nur der Information der Teilnehmenden am Infoabend

Auf der Suche nach Kapital



23.05.2022

Landesberatungsstelle gemeinschaftliches Wohnen in Hessen

22

Wirtschaftlichkeitsberechnung:

Summe aller Kosten = Summe aller benötigten Finanzierungsmittel + Puffer (!)

Was ist aber die jährliche Belastung bzw. die monatliche (Kalt-)Miete der Bewohner:innen? Können wir uns das leisten?

- Berechnung der jährlichen/monatlichen Belastung der Nutzer:innen
- Uns geht es um die Kostenmiete (Es soll so viel erwirtschaftet werden, dass die Liquidität und Bewirtschaftung der Immobilie langfristig gesichert ist. Es soll keine zusätzliche Rendite erwirtschaftet werden).

Das nachfolgende Beispiel besteht aus **fiktiven, unrealistischen Zahlen** zur leichteren Berechnung und Vorstellung, die Liste ist nicht abschließend. Ergebnis ist die monatliche Kaltmiete pro Quadratmeter. Die Abschreibung wird nicht mitberücksichtigt:

Kredit	Zinssatz	= Jährlich	Tilgung	Jährliche Tilgung	Gesamt
10.000.000,00 €	1 %	100.000,00 €	2,86 %	286.000 €	386.000,00 €
Hausverwaltung		300,00 €			300,00 €
Trägerverwaltung		300,00 €			300,00 €
Mietausfallwagnis	3 %	12.798,00 €			12.798,00 €
Instandhaltungskosten (Rücklagen)	13 €/qm	39.000,00 €			39.000,00 €
Laufende Instandhaltung		1.000,00 €			1.000,00 €
				Gesamt	439.398,00 €
				Bei 3000 qm Wohnfläche/12	12,21 €/qm

23.05.2022

Landesberatungsstelle gemeinschaftliches Wohnen in Hessen

24

Dieses Dokument ist nicht für die Weitergabe oder Veröffentlichung freigegeben, es dient nur der Information der Teilnehmenden am Infoabend

3. Kreative Formen für Finanzierung in Gemeinschaft

Ziel: Fremdkapitalanteil senken, gute Bankkonditionen aushandeln!

Recherchen über Förderungs- und Finanzierungsmöglichkeiten

Unterstützung durch Unterstützer:innenkreis: Freund:innen, Bekannte, Nachbar:innen ...

Gemeinschaftliche Finanzierung durch:

z.B.:

- Privatdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt (ohne unbedingte Rückzahlungspflicht)
- Genussrechte
- Freiwillige Genossenschaftsanteile
- Privatdarlehen (Rang hinter den Banken)
- Bürgschaftsgemeinschaften
- Leih- und Schenkgemeinschaften
- Crowdfunding / Fundraising

Bei gemeinnützigem Anteil im Projekt lohnt sich die Stiftungsrecherche.

→ **!Generell: Bankenaufsicht und gesetzliche Regelungen beachten!**

Solidarische Mietmodelle können ebenfalls ein Weg sein, Mietkosten anders zu verteilen.

Fazit:

- Wichtig ist eine **Auseinandersetzung** in der Gruppe mit dem Thema Geld
- Es geht um Mitbestimmung bei der Finanzierung (wofür geben wir Geld aus? Kalkulierbarkeit, Kostenmiete)
- **Solidarische Unterstützung** zwischen den Mitgliedern eines Projektes / Umkreis?
- Wie kann das **Eigenkapital** erhöht werden, um die Abhängigkeit von Banken und teuren Krediten zu minimieren?
- Spezifika der **Rechtsform** beachten
- **Vorsicht: Keine unerlaubten Bankgeschäfte!**

Förderung

- [WIN-Fördermitteldatenbank](#)
- [KfW-Förderungen](#)
- [WI Bank](#)
- [Wohnungsbau in Hessen](#)
 - Förderung von Wohneigentum: [Richtlinie des Landes Hessen zur Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums und gemeinschaftlichen Wohnens](#)
 - [Soziale Mietwohnraumförderung](#)
- [Land hat Zukunft](#) - Regionalbeauftragte als Förderlots:innen

Weiterführende Links:

- [Broschüre der Stiftung trias: "Die Finanzierung zivilgesellschaftlicher Projekte. Unterlaubtes Bankgeschäft?"](#)

Allgemeines:

- [Buchtip: Leitfaden für Gruppenwohnprojekte: Erklärt detailliert die einzelnen Gruppenphasen, verweist auf Methoden und stellt Wohnprojekte in einen größeren Zusammenhang](#)
- [Weitere Literaturtipps und Beispielprojekte](#)
- [Wohnprojekte Portal der Stiftung trias](#)
- [Veranstaltungen zu Themen rund um das Thema gemeinschaftliches Wohnen](#)
- [Rechtstipps](#)
- [Publikationen der Stiftung trias](#)

Kontakt:

Newsletter: www.wohnprojekte-hessen.de

info@wohnprojekte-hessen.de | Telefon: 069 95928081

Telefonsprechzeiten: mittwochs, 11:00 bis 13:00 Uhr oder nach Vereinbarung

Vielen Dank für Ihre Teilnahme und bis zum nächsten Mal!

Das Team der Landesberatungsstelle
GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN in Hessen