

Geld ist für die Menschen da

GLS Bank
das macht Sinn

The logo for GLS Bank, featuring the text "GLS Bank" in a bold, black, sans-serif font. Below it, the tagline "das macht Sinn" is written in a smaller, black, sans-serif font. To the right of the text is a stylized blue graphic consisting of several curved lines that sweep upwards and to the right, resembling a wave or a wing.

Finanzierung von Wohnprojekten

Benedikt Altrogge, Senior Experte Wohnen



Inhalt

1. Die GLS Bank
2. Definition von Baugruppen
3. Begleitung von Baugruppen
4. Definition Wohnprojekte
5. Finanzierungsbeispiel Wohnprojekte
6. Netzwerk, Partner

Die GLS Bank

Referenz für sozial-ökologisches Banking

- Erste sozial-ökologische Bank der Welt, 1974 gegründet
- Hauptsitz in Bochum, bundesweit 7 Filialen
- 218.000 Kunden*innen, darunter 25.000 Unternehmen
- 52.223 Mitglieder
- 582 Mitarbeiter*innen
- Bilanzsumme per 31.12.18: 5.680 Mio. EUR



Die GLS Bank

Branchenanteile im Kreditportfolio



32 %

Erneuerbare Energien



25 %

Wohnen



17 %

Soziales & Gesundheit



12 %

Bildung & Kultur



7 %

Ernährung



7 %

Nachhaltige Wirtschaft

Das Nachhaltigkeitsverständnis der GLS Bank

Anlage- und Finanzierungsgrundsätze

Positiv



Geschäftsfelder

- ✓ Erneuerbare Energien
- ✓ Ernährung, nachhaltige Land- und Forstwirtschaft
- ✓ Finanzdienstleistungen, Entwicklung- und Mikrofinanzierung
- ✓ Mobilität
- ✓ Nachhaltige Wirtschaft

Unternehmensführung

- ✓ Nachhaltige Unternehmenspolitik
- ✓ Soziale Verantwortung
- ✓ Ressourcenschonende Betriebsführung
- ✓ Entwicklungspolitische Ziele
- ✓ Produktverantwortung

Ausschluss



Kontroverse Geschäftsfelder

- ✗ Atomenergie
- ✗ Kohleenergie
- ✗ Biozide und Pestizide
- ✗ Gentechnik in der Landwirtschaft
- ✗ Chlororganische Massenprodukte
- ✗ Massentierhaltung

Kontroverse Geschäftspraktiken

- ✗ Verletzung von Menschenrechten
- ✗ Verletzung von Grund- und Arbeitsrechten
- ✗ Tierversuche
- ✗ Kontroverses Umweltverhalten
- ✗ Kontroverse Wirtschaftspraktiken

Definition von Baugruppen



Baugruppe Upstairs Downstairs Berlin



Baugruppe SüdWestSonne Berlin

Definition von Baugruppen

Eine Gruppe von Menschen, die ein Bauvorhaben mit folgenden Zielen umsetzt:

- Bau von separaten Wohneinheiten in Kombination mit Gemeinschaftsflächen
- gemeinschaftliches und selbstbestimmtes Wohnen
- Bildung von Einzeleigentum (WEG)
- Einzelfinanzierungen

Begleitung von Baugruppen

Finanzierungsbedingungen

- Die GLS Bank finanziert das gesamte Projekt
- Jedes Mitglied der Baugruppe trägt seine individuelle Finanzierung
- Die Gesamtfinanzierung des Projektes ist gesichert
- Die Abgeschlossenheitsbescheinigung liegt vor der ersten Auszahlung vor

Begleitung von Baugruppen

Finanzierungsbedingungen

- Es wird ein Immobilienwertgutachten der GLS Immowert GmbH erstellt
- Es werden bestimmte Inhalte im GbR Vertrag vereinbart
- Die Wohnungen werden primär eigengenutzt
- Die Baugruppe wird durch einen erfahrenen Architekt sowie Projektsteuerer begleitet

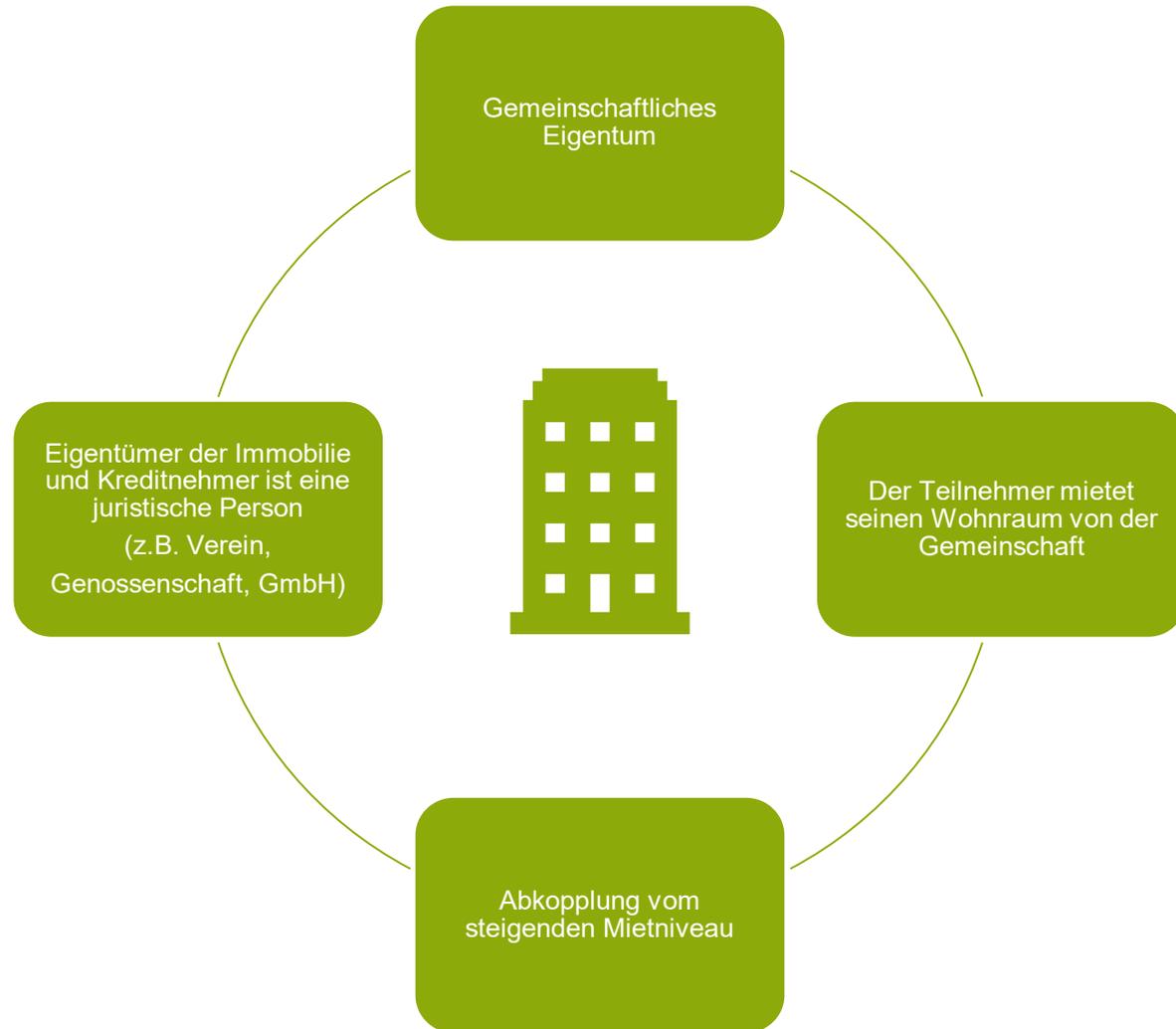
Begleitung von Baugruppen

Unterlagen, die wir Baugruppen zur Verfügung stellen:

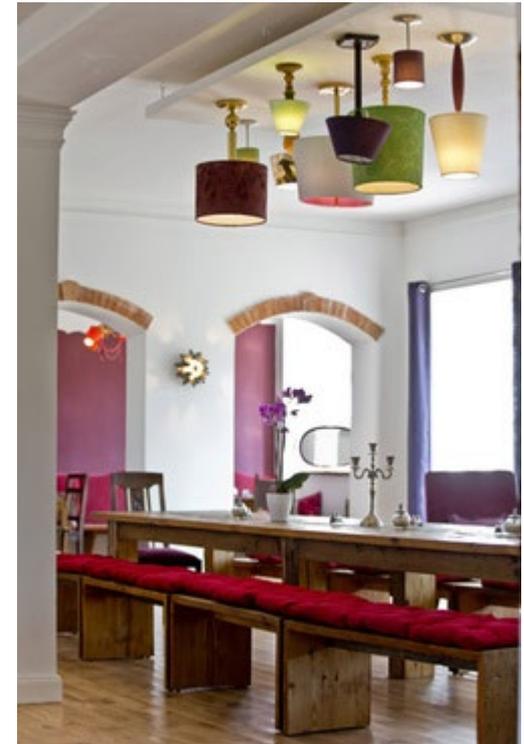
- Checkliste
- Finanzierungsbedingungen
- Allgemeines Finanzierungsangebot
- GLS Baukostencontrollingtabelle
- Risikoaufklärung

Was verstehen wir unter einem Wohnprojekt?

Definition Wohnprojekt



Schloss Blumenthal



GLS Bank
das macht Sinn

Finanzierung von Wohnprojekten

Finanzierungsbeispiel

Investitionen	T€	Finanzierung	T€
Kauf	500	Eigenkapital	250
Sanierung	550	Eigenleistung	50
		Private Darlehen	100
		GLS Bank	650
Summe	1050	Summe	1050

Finanzierung von Wohnprojekten

Finanzierungsbeispiel

Gesamtfinanzierung					
Finanzierungsplan:	€	Zins p.a.	Tilgung	Zins fest	Kapitaldienst p.a.
Eigenkapital (sofort verfügbar)	200.000,00				
Eigenkapital (Vorfinanzierung)	50.000,00	5,00		1 Jahr	2.500,00
Eigenleistungen	50.000,00				
Schenkungen/Spenden					
Private Darlehen	100.000,00	2,00	2,00	5 Jahre	4.000,00
KfW Mod.	300.000,00	1,00	3,10	10 Jahre	12.300,00
Grundschulddarlehen	350.000,00	2,50	2,50	10 Jahre	17.500,00
					0,00
Gesamtfinanzierung	1.050.000,00				36.300,00

Finanzierung von Wohnprojekten

Finanzierungsbeispiel

					€
Mieteinnahmen					Miete p.a
Wohnfläche:	700	6,00	4.200,00	x 12 ==>	50.400,00
Wohnfläche			0,00	x 12 ==>	0,00
Wohnfläche			0,00	x 12 ==>	0,00
Gewerbefläche:	0		0,00	x 12 ==>	0,00
Miete gesamt		6,00	4.200,00	x 12 ==>	50.400,00

Finanzierung von Wohnprojekten

Finanzierungszahlen

Einnahmen/Ausgaben					
	€		Konkret angesetzt		
Miete gesamt	50.400,00				
Sonstige Einnahmen					
Erbbauzins					
Instandhaltung	-8.100,00		0,75	€/m ² /Mt.	€ 0,50 bis 1,0 pro m ² Wohnfläche/Monat
Verwaltungskosten	-3.000,00		250,00	WE	€ 210 bis € 260 pro Wohneinheit im Jahr
Mietausfall	-1.008,00		2,00	%	mind. 2 % der Mietsumme
Kapitaldienst gem. Fin.plan	-36.300,00		24,02	% →	Bewirtsch.kosten insges.: sollten
Sonstige Belastungen					eher 20-25 % der Miete sein!!!
Überschuß/Reserve	1.992,00		27,98	% mit dem Überschuss	

Finanzierung von Wohnprojekten

Objektfinanzierungsplan

Objektadresse: Darlehensnehmer:

Objektdatei:	Preis/qm		€
Grundstück in qm			0,00
Anzahl Wohnungen:			
Anzahl Gewerbeeinb.			
Wohnfläche:		0,00 x 12 ==>	0,00
Wohnfläche		0,00 x 12 ==>	0,00
Wohnfläche		0,00 x 12 ==>	0,00
Gewerbefläche:		0,00 x 12 ==>	0,00
Miete gesamt		0,00	0,00 x 12 ==> 0,00

Kostenplan:	€	
Grundstück:	0,00	
Nebenkosten des Kaufes	0,00	5,00% (MAKLER, 3,5 % GRUNDERW.ST., CA. 1,5 % NOTAR-GERICHTSKOSTEN); ERR
Baukosten		
Baunebenkosten		
Renovierung		
Sonstiges:		
Gesamtkosten:	0,00	

Finanzierungsplan:	€	Kommentar	Zins p.a.	Tilgung	Zins fest bis	Kapitaldienst p.a.
Eigenkapital (sofort verfügbar)						
Eigenkapital (Vorfinanzierung notw.)						
Schenkungen/Spenden						
Private Darlehen	0,00		0,00	0,00	0	0,00
Öffentliche Mittel:						0,00
GLS Bürgschaftsdarlehen	0,00		0,00	0,00	0	0,00
GLS Grundschuldarlehen	0,00		0,00	0,00	0	0,00
Sonstige Mittel:						0,00
Gesamtfinanzierung	0,00					0,00

Cash-Flow:	€	Konkret
Miete gesamt	0,00	
Erbbauzins		
Unterhalt	0,00	
Verwaltung	0,00	
Mietausfall	0,00	2,00%
Kapitaldienst gem. Fin.plan	0,00	
Überschuß/Reserve	0,00	

€ 0,50 bis 1,0 pro m² Wohnfläche/Monat
 € 210,- bis € 260 pro Wohneinheit im Jahr
 mind. 2 % der Mietsumme

benötigte Unterlagen: (in Kopie und soweit vorhanden)

- Grundbuchauszug oder Kaufvertrag
- Pläne (Grundriß, Ansicht, Schnitt)
- Berechnung des umbauten Raumes
- Berechnung der Wohn- /Nutzfläche
- Baubeschreibung
- Fotos, sofern bestehendes Gebäude
- Brandversicherung " " "

Stand:

- Aufstellung des Architekten
- " " "
- Aufstellung des Architekten oder Bauherren
- Angabe der Kosten ist ausreichend
- geeignete Unterlagen

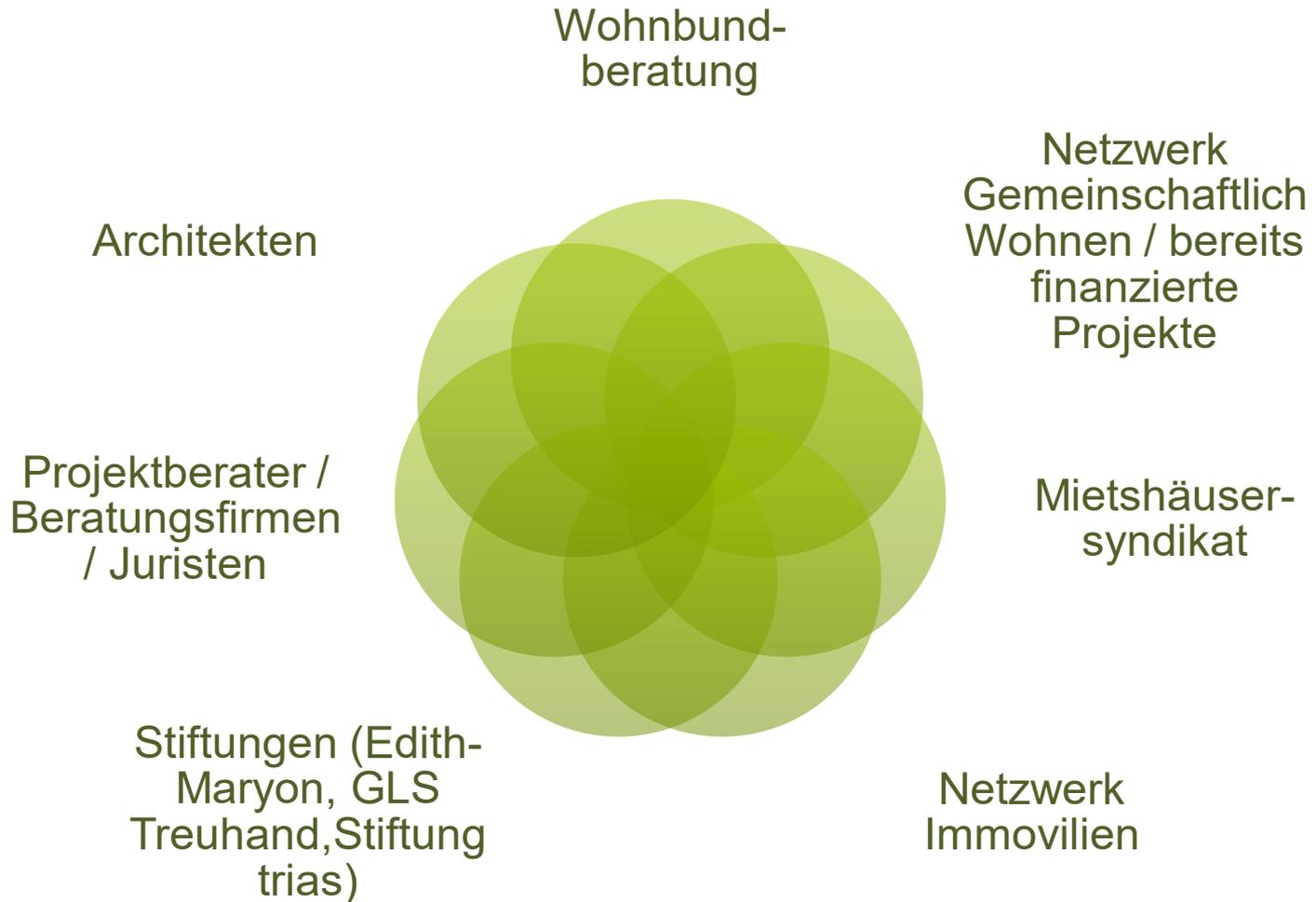
- Kopien von Kontoauszügen o. ä.
- " " "
- Schriftliche Zusagen
- (Vor-)verträge
- Zusagen/Schriftverkehr

- geeignete Kopien

- Mietaufstellung
- Erbbaurechtsvertrag

Finanzierung von Wohnprojekten

Netzwerk, Partner



Das macht Sinn...

Ansprechpartner

Benedikt Altrogge
Senior Experte Wohnen
Branchen und Strukturierte Finanzierungen

Tel.: 0234 – 57 97 5215
Mobil: 0178 - 2772365
E-Mail: benedikt.altrogge@gls.de

GLS Gemeinschaftsbank eG
Christstr. 9
44789 Bochum