

# Bauen oder bauen lassen?



Bernd Müller, Conny Müller

# Inhalt

Kreditaufnahme von Privatpersonen

Finanzierung geförderter Mietwohnungen

Anforderungen beim Selberbauen

Unterstützende zusätzliche Beratungs- und Überwachungsleistungen

Kauf eines fertiggestellten Neubaus

Vor- und Nachteile von Projekt-Eigentum

Kooperation des Projekts mit einem Wohnungsunternehmen

# Privatkredite – rechtliche Vorgaben

## Vorteile von Privatkrediten gegenüber Bankdarlehen

- Hohe Flexibilität durch schnelle Kündbarkeit zugunsten von Baukostenbeteiligungen
- Tilgung lässt sich durch Rollieren verschieben; damit verringert sich das Übertilgungsproblem
- Ggf. niedrigerer Zinssatz als bei Banken; Zinsnachlass durch Förderwillige

**Kreditwesengesetz** verbietet Annahme von unbedingt rückzahlbaren Geldern (Einlagengeschäfte) => **Vereinbarung von qualifiziertem Rangrücktritt erforderlich**

- Keine Rückzahlung, wenn Zahlungsfähigkeit bedroht ist.
- Bei Insolvenz werden zuerst alle Gläubiger ohne Nachrang bedient.

**Ausnahme:** Mitgliederdarlehen nach Genossenschaftsgesetz (GenG) § 21b für

- eine bestimmte Investition zweckgebunden
- mit max. 25 T € pro Darlehen (und insgesamt 2,5 Mio €)
- und einem Zinssatz von max. 1,5 %

# Privatkredite - Prospektpflicht

## **Kleinanlegerschutz- / Vermögensanlagegesetz**

begrenzt die Aufnahme ungesicherter Kredite ohne **Wertpapier-Prospekt**

**Nachrang-Darlehen ohne Prospektpflicht** sind beschränkt

- auf ein **Volumen von 100.000 €** innerhalb von 12 Monaten.  
Ausweitbar durch Variationen in den Bedingungen (z.B. Zinssatzvariation im Bereich von 0,05% je Charge)
- **Oder:** unbeschränktes Volumen bei **max. 20 Kreditgebern**
- **Oder:** Einzelbetrag von mind. 200.000 €
- **Oder:** Angebot ausschließlich an Genossenschaftsmitglieder

# Genossenschaftliche Mitgliederdarlehen vs. Einlagen

## **Kleinanlegerschutzgesetz gewährt Sonderbedingungen für Darlehen von Genossenschaftsmitgliedern**

Keine Prospektpflicht für Darlehen von Mitgliedern mit einer qualifizierten Rangrücktrittsklausel, die ausschließlich Mitgliedern angeboten werden

## **Nachteil von Einlagen gegenüber Mitgliederdarlehen**

- Einlagen sind seitens der Genossenschaft nicht kündbar
- Höhe der Gewinnausschüttung auf Einlagen kann nur schwerfällig von Jahr zu Jahr über die GV geändert werden

**Daher vorteilhaft:** Kreditgeber werden investierendes Genossenschaftsmitglied

## **Sonderstatus „investierender Mitglieder“**

- Eingeschränkte Stimmrechte, eingeschränkte passive Wahlrechte
- Aufnahme muss durch GV oder Vorstand plus Aufsichtsrat erfolgen
- Auf Einlage kann Gewinnausschüttung erfolgen (abweichend von der Regelung für normale Mitglieder)

# Finanzierung geförderter Mietwohnungen

Das Projekt muss **15 % Eigenkapital** aufbringen

Realisierung bspw. durch Privatkredite oder Bürgengemeinschaft.

Die **restlichen Finanzmittel** kommen überwiegend vom Land, der Stadt bzw. dem Kreis.

Förder-Voraussetzung für neue Bauträger ohne Bonität: Land oder Stadt übernehmen eine Bürgschaft.

Land und Stadt geben **Höchstmieten** vor.

Die Förderzuschüsse und -kredite sind so bemessen, dass die Mieten über 10 – 20 Jahren die laufenden Kosten decken.

**Geldfluss:** In den Anfangsjahren reichen die Mieteinnahmen eventuell nicht aus, um den Kapitaldienst leisten zu können.

Gegenmaßnahme: Tilgungshöhe verhandeln

**Mögliche Finanzierungsquelle zur Überbrückung:**

Instandhaltungsrücklage der ungeforderten Wohnungen.

Das Defizit vermindert sich auf Grund der jährlich möglichen Mieterhöhung.

Die Förderzuschüsse steigern das **Vermögen** des Projekts.

# Finanzierung geförderter Mietwohnungen

Ein Beispiel mit Förderbedingungen Darmstadt 2019

Wohnungszahl	10	
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	700	
<b>Gesamtkosten in €</b>	<b>2.754.250</b>	(inkl. 5 % Gem.fl.)

## Eigenkapital

Einlagen Mitglieder	21.000	
30 € / m <sup>2</sup> Wohnfläche		
Nachrangdarlehen	392.000	15%

## Förderung Sozialer Mietwohnungsbau

Darlehn Land Hessen	1.367.774	50%	
Zuschuss Land Hessen	341.925		
Zuschuss Stadt Darmstadt	430.000	28%	78%

## KfW-Kredit über WI-Bank

KfW-Kredit Eff. 40	201.551	7%	
--------------------	---------	----	--

## Summe

**2.754.250**

Zinsen Darlehen Land Hessen **0,60%**

Tilgung Darlehn Land Hessen (fix) 2,00% *verhandelbar*

# Finanzierung geförderter Mietwohnungen

Geldfluss ist nur darstellbar, sofern Tilgung Förderdarlehn nur 1,5 % (statt 2 %) beträgt  
Positive Vermögensentwicklung dank städtischer Zuschüsse

Nutzungsjahr	1	2	3	4	5	6	7
<b>Summe Ausgaben (Geldfluss)</b>	56.093	56.390	56.698	57.016	57.345	57.685	58.037
pro qm*Monat	6,7	6,7	6,7	6,8	6,8	6,9	6,9
<b>Summe Kosten</b>	57.361	57.534	57.714	57.904	58.104	58.312	58.531
Kostenmiete pro qm*Monat	6,8	6,8	6,9	6,9	6,9	6,9	7,0
<b>Mieteinnahmen</b>	54.600	55.474	56.361	57.263	58.179	59.110	60.056
	6,5	6,6	6,7	6,8	6,9	7,0	7,1
Geldfluss Saldo	-1.493	-917	-336	247	835	1.425	2.019
kumuliert	-1.493	-2.410	-2.747	-2.499	-1.665	-240	1.779
Vermögensentwicklung	769.164	-2.060	-1.353	-641	76	798	1.524
kumuliert	769.164	767.104	765.750	765.109	765.185	765.982	767.507

# Bedingungen Mietwohnungsbauförderung

## **Beispiel Darmstadt: Kurzantrag beim Wohnungsamt Darmstadt**

Angabe zu Wohnungsgrößen, -zahl, Fläche, Förderweg => Weiterleitung an WI-Bank  
Nach Aufforderung -> **Förderantrag beim Land Hessen** (WI-Bank) vor Baubeginn

## **Belegungsbindung bedeutet**

- Höchstgrenze für das Haushaltseinkommen
- Belegung nur über das Wohnungsamt Darmstadt /Kreis

## **Mietbindung**

Höchstmiete wird durch Land und Stadt festgelegt  
(zur Zeit in DA: 6,50 €/m<sup>2</sup>\*Monat Sozialwohnung, 7,80 €/m<sup>2</sup> „mittlere Einkommen“)  
Mieterhöhung maximal in Höhe der Steigerung des Lebenshaltungsindex

## **Förderfähige Flächen**

1-Person 45 m<sup>2</sup>; 2-P. 60 m<sup>2</sup>; 3-P. 72 m<sup>2</sup>; 4-P. 84 m<sup>2</sup>; 5-P. 96 m<sup>2</sup>

## **Technische Anforderungen**

z.B. Mindestanzahl und -größen der Zimmer; Abstellraum

Richtlinien des Landes Hessen

<https://www.wibank.de/blob/wibank/385604/e09b767dee5a07cab380fdee2ad956a0/richtlinie-mietwohnungsbau-data.pdf>

# Anforderungen beim Selberbauen

## **Bauherrenaufgaben im Bereich Planung**

- Auswahl von Architekt und Fachplanern
- Auswahl von Energiestandard, Gebäudetechnik und Baustoffen (Holz- oder Betonbau; Passivhausstandard, KfW40+ oder schlechter; Art der Wärmeerzeugung)
- Festlegung von Gebäudeform und Wohnungsgrundrissen
- Überwachung der Koordination von Architekt, Fachplanern und Energieberater
- Überwachung der zeitlichen Abstimmung der Planungen und Ausschreibungen von Architekt und Fachplanern (Projektsteuerung)
- Auswahl der von den Planern vorgeschlagenen Ausführungsvarianten (Luft- oder Erdsonden-Wärmepumpe; Photovoltaik oder /und Solarthermie; Kommunikationstechnik über Satellit oder Kabel; zentrale oder dezentrale Lüftung; Art des Dämmmaterials; zentrale oder dezentrale Warmwasserbereitung; Beheizung über Luft, Fußboden oder Heizkörper)
- Auswahl der auszuschreibenden Materialien und Qualitäten (Fußbodenbelag; Fensterqualität; Fliesenart; Sanitärausstattung)
- Beteiligung an Vergabeverhandlungen und Auswahl der Firmen

# Anforderungen beim Selberbauen

## **Bauherrenaufgaben in der Bauphase**

- Kontrolle der Bauausführung  
(Feststellung Beseitigung von Baumängeln)
- Teilnahme an Planungsbesprechungen, Baubesprechungen und Baustellenterminen im Wochenrhythmus
- Organisation des Finanzflusses
- Kostenverfolgung

## **Aufgabe der Projektgruppe**

- Kommunikation zwischen der Projektgruppe und dem Architekten organisieren
- Kommunikation zwischen Einzelnen und Architekten kanalisieren
- Möglichkeiten von Sonderwünschen und deren Abrechnung regeln

# Unterstützende Beratungs- und Überwachungsleistungen

Der Architekt ist zuständig für Koordination der Planertätigkeiten und Bauüberwachung.

Punkte, an denen Interessenskonflikte zwischen Planern und Bauherr auftreten können:

**Bei der Bauüberwachung**, soweit bei der Ausführung Planungsfehler sichtbar werden.

## **Bei der Kosteneffizienz:**

Architekt und Planer sind nicht unmittelbar an Kosteneffizienz interessiert.

Die Planerhonorare sind prozentual an die Kosten gekoppelt, die diese in ihrer Kostenberechnung ermittelt haben.

Inwieweit die Planungen kosteneffizient sind, muss der Bauherr beurteilen.

Fehlende Fachkenntnisse und Zeitmangel lassen sich durch den Einkauf von Sachverstand kompensieren.

## **Unterstützende zusätzliche Beratungsleistungen**

- Finanzberatung für
  - die Einholung von Bankangeboten
  - die Fördermittelbeantragung für den geförderten Wohnungsbau
- Überprüfung der Planung bezüglich Qualität und Kosteneffizienz

# Zusatzkosten vs. Einsparung

## **Unterstützung bei Bauherrenaufgaben**

- Durchführung der Finanzflussorganisation und Kostenverfolgung
- Projektsteuerung  
(Koordination von Architekt, Fachplanern; Überwachung der Ausschreibungs- und Beauftragungszeitpunkte)
- Bauausführungskontrolle auf der Baustelle

## **Den zusätzlichen Kosten stehen mögliche Einsparungen und Qualitätsverbesserungen gegenüber**

- günstigere Finanzierung
- Ausschöpfung von Einsparpotenzialen
- bessere Ausschreibungsergebnisse durch ausreichende Fristen
- Vermeidung von Stillstandszeiten durch Einhaltung von Terminplänen,
- höhere Qualität durch Überprüfung der Planung und bessere Planer-Koordination,
- weniger Mängel durch zusätzliche Kontrolle

# Kauf eines fertiggestellten Neubaus

Selber bauen beinhaltet die Gefahr von Kostenüberschreitungen, Baumängeln und ist sehr zeitaufwendig.

**Alternative: Vergabe des Baus an einen Generalübernehmer /-unternehmer zu einem Festpreis**

## **Nachteile**

- Teurer, da ca. 10 % Gewinn- und ca. 10 % Risikoaufschlag
- Qualität der Baumaterialien und technischen Ausstattung muss sehr genau festgelegt werden
- Qualität der Bauausführung ist unsicher

## **Abzuwägen**

- Bauträger haben ev. viel Erfahrung und kennen die Qualität von Baufirmen
- Gewinn- und Risikoaufschlag eines Bauträgers sind ev. höher, als die Honorare für zusätzliche Fachkräfte beim Selberbauen
- Selberbauen ermöglicht laufende Qualitätskontrollen durch beauftragte Bauherrenvertreter
- Beim Selberbauen unterliegt die Materialauswahl der direkten Kontrolle des Bauherrn

# Nachteile von Projekt-Eigentum

## In der Bauphase

Risiko von Baukostenüberschreitung und Qualitätsmängeln wg. unzureichendem Sachverstand bzgl.

- Wahl der ausführenden Unternehmen
- Kontrolle des Architekten,
- Kontrolle der Koordination von Architekt und Fachplaner,
- Kontrolle der Bauausführung
- Kostenüberwachung und Sicherung des Finanzflusses

Aufwand Vertragsgestaltung für die finanzielle Beteiligung der Mitglieder

## Nachteile in der Nutzungsphase

- Risiko von Leerstand
- Wohnungsverwaltung ist aufwendig und erfordert Fachwissen (Mietvertragsgestaltung; Mahnwesen; Renovierungsorganisation bei Mieterwechsel)
- Behebung von Mängeln ist mühsam, wenn Fachkenntnisse fehlen und wg. geringer Wohnungsanzahl kein Hausmeister vorhanden ist.
- Auswahl und Beaufsichtigung von Firmen für Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten erfordert Sachverstand und Zeit

# Kooperation mit einem Wohnungsunternehmen

Möglichkeit zur Vermeidung der Nachteile von Projekt-Eigentum:

**Die Projektmitglieder mieten Wohnungen bei einem Wohnungsunternehmen und das Projekt vereinbart Planungsbeteiligung und Nutzungsregeln.**

Ungewöhnlichere Variante: Das Projekt mietet das Gebäude und vermietet Wohnungen an seine Mitglieder (z.B. Schanze eG Hamburg).

## Zu regelnde Punkte

- Einfluss auf Planung (Raumprogramm, Gemeinschaftsräume)
- Bewohnerauswahl (Nachzug)
- Miethöhe, finanzielle Beteiligung der Mieter
- Nutzungsregeln Gemeinschaftsräume
- Hausverwaltung und Hauserhaltung
- Modernisierung
- Besitzübergang

# Kooperationsvertragspunkte Planungsphase

- Verhandlungsberechtigte Ansprechpartner  
(z.B. von Seiten des Projekts Vorstand Verein / Sprecher GbR)
- Frequenz regelmäßiger Treffen
- Vermittlungsgremium (bzw. Schlichtungsverfahren) bei Konflikten
  
- Mitsprache bei Auswahl des Architekten  
(z.B. Gruppe wählt aus, eG hat Vetorecht oder umgekehrt)

## Gestaltungs- bzw. Planungsbeteiligung

- Wohnungszahl, Größen (Mix Haushaltsgrößen), Förderwege
- Baukörper, Außenanlagen, Gemeinschaftsräume
- Mitspracherecht bei Festlegung von Qualitäten, bei der Grundrissgestaltung

# Kooperationsvertragspunkte Nutzungsphase

- **Miete bzw. Baukosten Gemeinschaftsräume**  
Werden die Kosten auf Wohnungsmieten umgeschlagen oder von Verein/GbR gemietet?
- **Betriebskosten Gemeinschaftsräume**  
z.B. Umlage über Betriebskosten auf alle Mieter (falls rechtlich erfolgreicher Einspruch von Mietern erfolgt, muss der Verein die Kosten übernehmen)
- **Nutzungsregeln Gemeinschaftsräume, Bewirtschaftung durch Projekt**
- **Wohnungsmieten**  
Festlegung einer Anfangsmiete; Begrenzung der Mieterhöhung; Ausschluss von Mieterhöhung für die ersten x Jahre
- **Möglichkeit, Finanzierungsmittel zur Senkung der Miete/ des Nutzungsentgelts einzubringen (Angebot zur Erhöhung der Einlagen o.ä.)**
- **Nachbelegung**  
z.B. Vorschlagsrecht der Gruppe mind. bis zu sechs Wochen nach Kündigung der Wohnung. Danach geht Belegungsrecht auf Besitzer über, außer Verein benennt Nachfolgerhaushalt ohne Leerstand
- **Neue Mieter müssen Mitglied des Vereins/der GbR sein (werden)**
- **Aufnahme der Gemeinschaftsordnung des Vereins/GbR in die Mietverträge**

# Kooperationsvertragspunkte Gebäudeerhaltung

- **Mitspracherecht** bei Modernisierung, Instandhaltung, optische Gestaltung, Außenumgestaltung / wenn keine Einigung Schlichtungsgremium
- Recht auf Modernisierungs- oder Änderungsmaßnahmen auf eigene Kosten (Widerspruchsrecht des Eigentümers aus wichtigem Grund)
- **Übernahme** kleinerer Instandhaltungsarbeiten, Hausmeistertätigkeiten, Hausreinigung, Winterdienst, Gartenarbeiten
- **Verfügungsfond** (aus Mieten) für Verein/Gbr für die Übernahme kleinerer Instandhaltungsarbeiten, Verwaltungsaufgaben, Gartenarbeiten
  
- Absicherung des Kooperationsvertrags bei **Besitzübergang** (Verkauf des Gebäudes)

# Unterschiede Projekt-Eigentum vs. Kooperation

## Vorteil von Projekt-Eigentum:

Unbegrenzte Entscheidungs- und Gestaltungsmöglichkeiten beim Bau und in der Nutzungsphase.

Gestaltungsmöglichkeiten bei Kooperation	gering	mittel	hoch
Wahl der Baustoffe, der Gebäudetechnik, der Gebäudegestalt, des Raumprogramms (Planungsbeteiligung)	x	x	
Miethöhengestaltung	x		
Auswahl der Bewohner			x
Organisation der Nebenkostenabrechnung	x		
Organisation und Ausführung von Wartung und Instandhaltung	x		
Gestaltung und Veränderung der Freiflächen		x	
Umbau, Ausbau, Veränderungen des Gebäudes und der Gebäudetechnik	x		
Nutzungsregeln Gemeinschaftsräume			x