

Die fipa GmbH heißt Sie herzlich willkommen

Vervielfältigung oder Weitergabe nur
mit Genehmigung der fipa GmbH.

© fipa Finanzierungspartner GmbH

Thema

Finanzierung von Wohnprojekten jenseits des
Genossenschaftsmodells

Finanzierung von (kleinen) Wohnprojekten

Joachim Schuberth

Virtueller Runder Tisch

Darmstadt

08.02.2021

Eckdaten / Historie

- fipa GmbH gegründet in 1998
- Neutraler, unabhängiger Finanzdienstleister
- Sitz in Wiesbaden; Holunderweg 28

Geschäftsbereiche

- Wirtschafts- und Finanzierungsberatung
(Wohnprojekte / Einzelobjekte)
- Projektentwicklung (großer Kooperationspartnerpool)
- Immobilienmakler
- Darlehensvermittler
- Immobiliardarlehensvermittler
- Versicherungsmakler

Erfahrung

Gruppen	Projekt-entwicklung	Einzelberatung	Machbarkeits-prüfung	Finanzierung Wirtschaftsplanung
Arkadienhof - Wiesbaden	X	X		X
Arkadenhof - Wiesbaden	X	X	X	X
Niddastern GmbH & Co KG FFM		X	X	X
Wohl.ag - Oberursel		X	X	
Prympark Düren GmbH & Co KG		X	X	X
Lebensraum Harreshausen		X	X	X
Wohnerei - Kusel		X	X	
Holzapfel - Groß Umstadt		X	X	X
Paternoster - Frankfurt		X	X	X
Genial e.G. - Karlsruhe		X	X	X
Planungsgem. C7 - Mannheim		X	X	X
Oikos e.G. Mannheim		X	X	X
WmK4 Düsseldorf		X	X	X

Klärung wichtiger Fragen

- Projektziele – Bedürfnisse der Gruppe
- Projektgröße
- Miet- oder Eigentumsprojekt
- Gemeinschafts- oder Einzeleigentum
- Klärung der Rechtsform
- Gesamtkosten
- Finanzierbarkeit

Finanzierung und Rechtsform

- Welchen Einfluss hat die Finanzierung auf die Rechtsform?
- Welchen Einfluss hat die Rechtsform auf die Finanzierung?

Die Rechtsform ist ein Ergebnis der Planungen
eines Projektes und nicht deren Grundlage

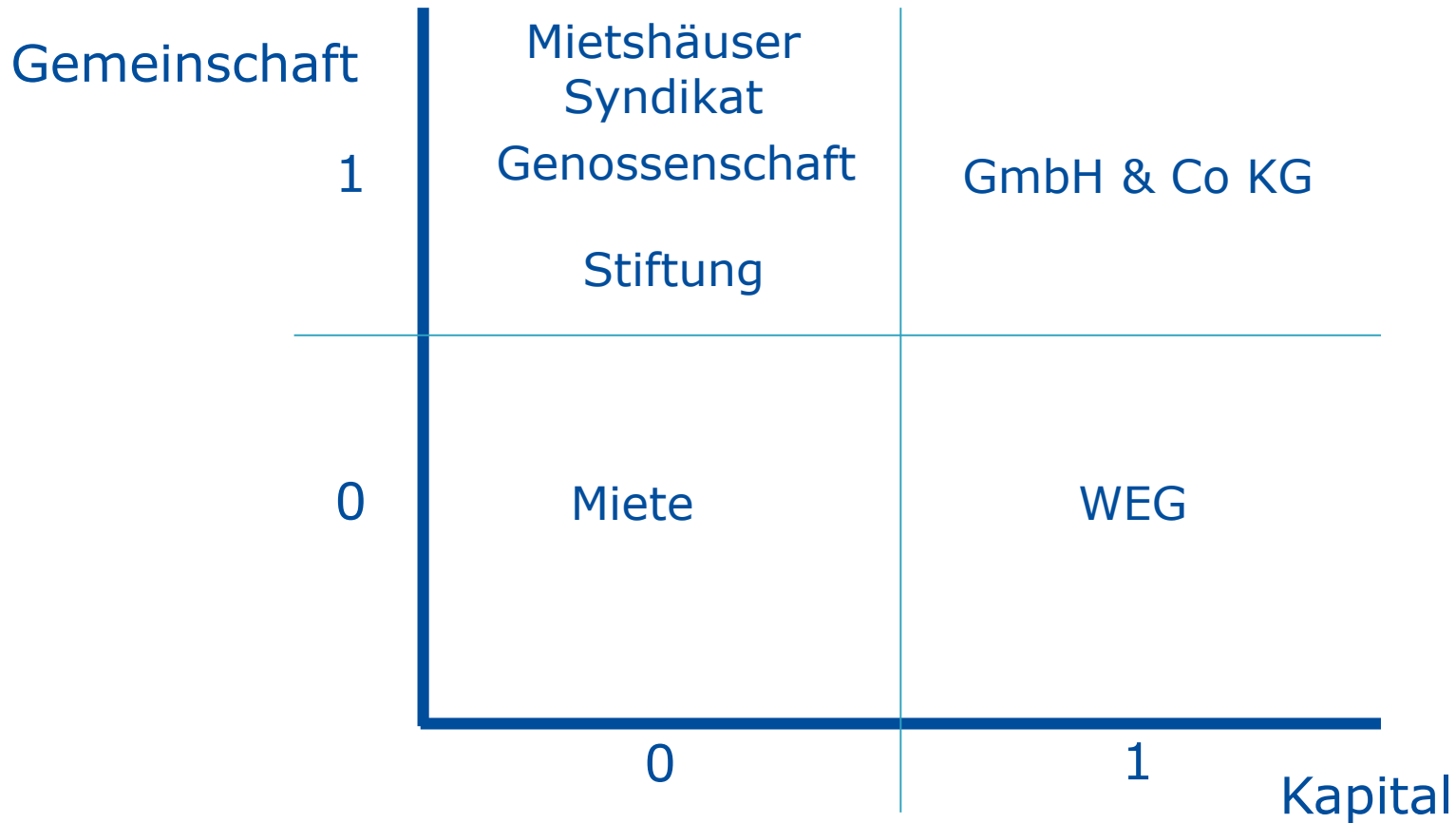
Projektziele – Bedürfnisse der Gruppe

- Definition der Vision
- Maß gegenseitiger Unterstützung
- Wie werden Entscheidungen getroffen?
Einfache Mehrheit / Qualifizierte Mehrheit / Konsens?
- Wie bringen die Beteiligten ihr Geld ein?
Wie wird mit Wert-Steigerung, Wert-Verlusten, Inflation umgegangen?
- Wie hoch darf das Haftungsrisiko sein?
- Was geschieht bei Verkauf, Auszug oder Tod?
- Wie hoch ist das Leistungsvermögen Einzelner/Aller?

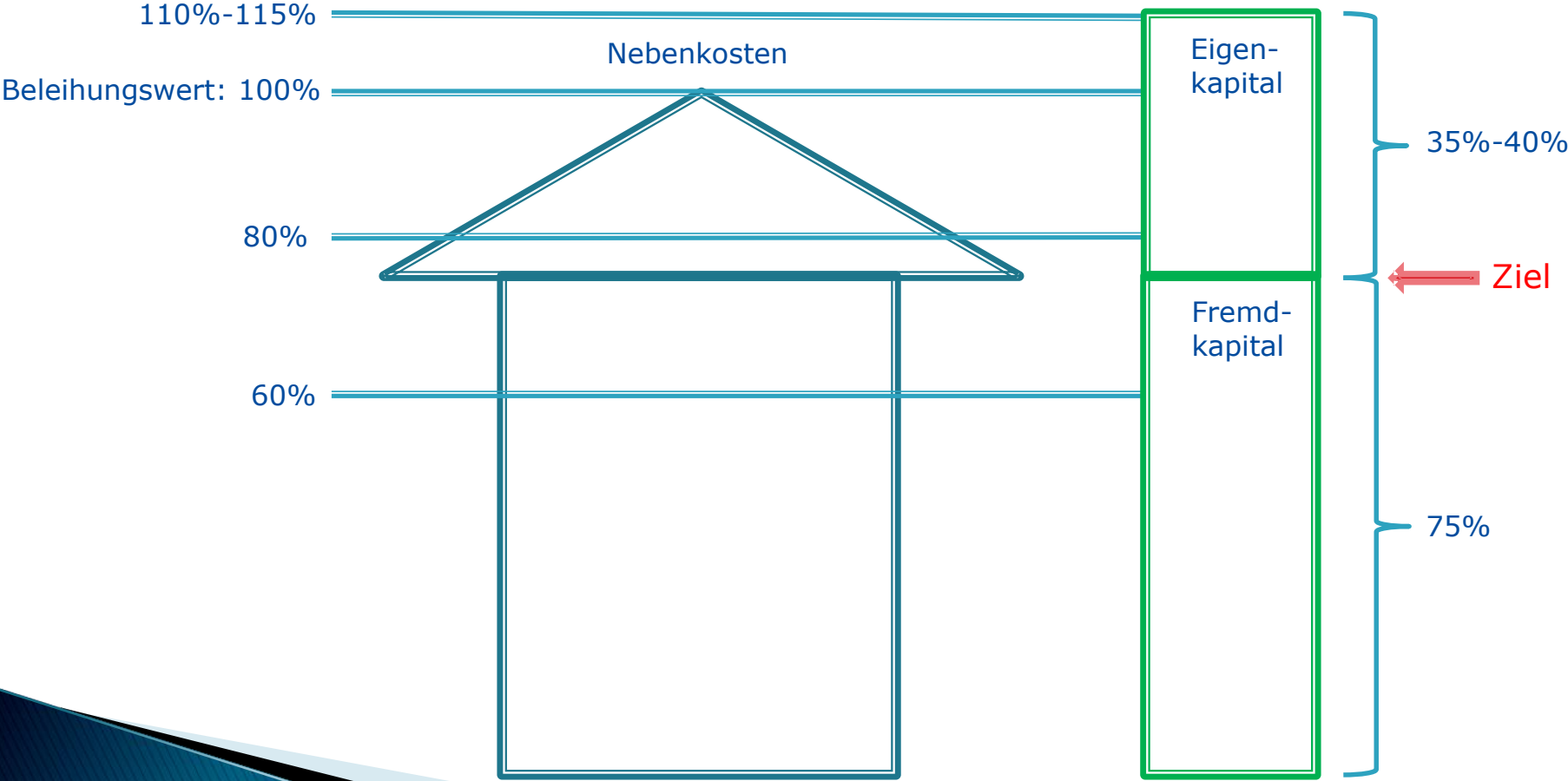
Projektziele – Bedürfnisse des Einzelnen

- Wie lange möchte ich dort wohnen?
- Wie bringe ich mein Geld oder Vermögen ein?
- Wieviel muss ich als „Notgroschen“ behalten?
- Möchte/Muss ich an Wert-Steigerung partizipieren?
- Ist die Immobilie Teil meiner Altersvorsorge?
- Wie hoch darf mein Haftungsrisiko sein?
- Was geschieht bei Verkauf, Auszug oder Tod?

Beteiligungsmodell



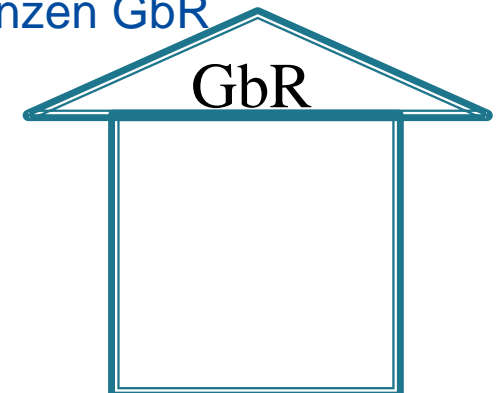
Finanzierung



Finanzierung kleiner Projekte (5 Parteien)

Die GbR (Gesellschaft bürgerlichen Rechts)

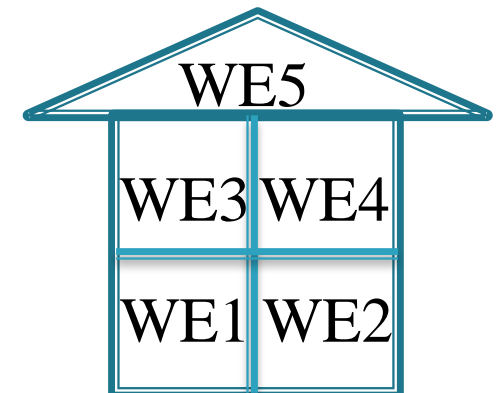
- Eine GbR ist eine Personengesellschaft
- Eine GbR ist eine Wirtschaftsgemeinschaft auch ohne Vertrag
- Im Schadensfall haften ihre Gesellschafter persönlich und unbeschränkt.
- Eine Finanzierung darf maximal 4 Darlehensnehmer haben
- Eigentümer und Darlehensnehmer können unterschiedlich sein
- Ideelle Aufteilung der Wohnungen, keine Realteilung
- Es werden keine Wohnungen vergeben sondern ein „Firmenanteil“
- Bei Nutzerwechsel neue Bonitätsüberprüfung der ganzen GbR



Finanzierung kleiner Projekte (5 Parteien)

Die WEG (Wohnungseigentümergeinschaft)

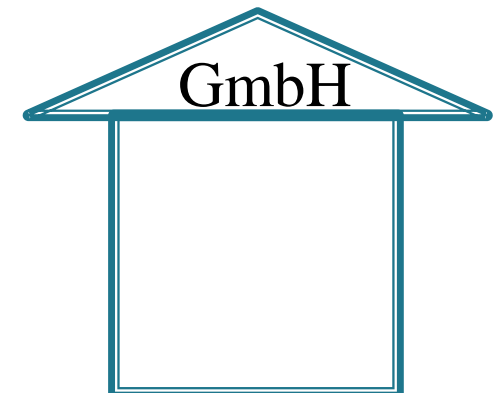
- In der WEG erwirbt jeder eine eigene Wohnung
- Jeder muss „bankenfähig“ sein
- Jeder haftet für das eigene Engagement.
- Realteilung der Wohnungen
- Bei Verkauf kein Einfluss auf die Finanzierung der anderen Eigentümer



Finanzierung kleiner Projekte (5 Parteien)

Die GmbH (Gesellschaft mit beschränkter Haftung)

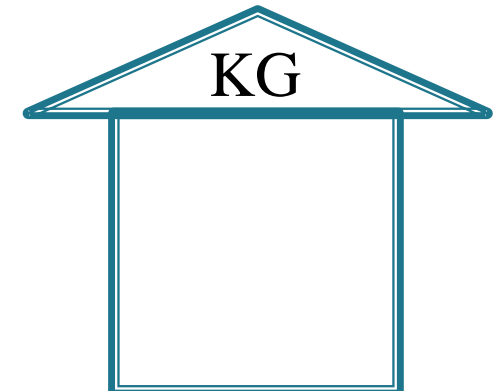
- Eine GmbH ist eine Kapitalgesellschaft
- In einer GmbH haftet nur die Gesellschaft nach außen.
- Bei kleinen Gesellschaften werden alle Gesellschafter haftbar.
- Ideelle Aufteilung, keine Realteilung
- Es wird keine Wohnung vergeben sondern ein „Firmenanteil“
- Bei Nutzerwechsel neue Bonitätsüberprüfung aller Gesellschafter
- Alternativ (Syndikatsmodell) Mieterverein mietet von GmbH
- Bei wenig Vereinsmitgliedern haften alle!
- Hohe Verwaltungskosten



Finanzierung kleiner Projekte (5 Parteien)

Die GmbH & Co KG (Kommanditgesellschaft)

- Eine GmbH & Co KG ist eine Personengesellschaft
- Nur die GmbH haftet nach außen.
- Bei kleinen Gesellschaften werden alle Gesellschafter haftbar!
- Ideelle Aufteilung, keine Realteilung
- Es wird keine Wohnung vergeben sondern ein „Firmenanteil“
- Kein direkter Bezug von Firmenanteil zu Wohnung
- Sehr hohe Verwaltungskosten



Finanzierung kleiner Projekte

Es gilt:

- Bei Gruppen kleiner 10 Parteien wird meist jeder von der Bank geprüft, unabhängig von der Rechtsform: Jeder muss bankenfähig sein!
- In kleinen Kapitalgesellschaften haften alle gegenüber der Bank
- Eine GbR darf maximal 4 Darlehensnehmer haben
- Eigentümer und Darlehensnehmer können unterschiedlich sein
- Ideelle Anteile sind schwerer veräußerbar als Wohnungen

Ich bedanke mich für Ihre
Aufmerksamkeit und freue
mich auf Ihre Fragen

Fipa Finanzierungspartner GmbH
Holunderweg 28; 65207 Wiesbaden
06127/999 552;
www.fipa.de; schuberth@fipa.de