



Genossenschaftliches Wohnen Martini Brauerei Baufeld 2

Erläuterung zu Kosten und Finanzierung

Stand: 20-9-2016

Egal ob ein Bauträger baut, eine Genossenschaft oder ein Privatmensch: Es sind die Gesamtkosten, die maßgeblich entscheidend sind was eine Wohnung kosten wird, was an Eigenkapital einzubringen ist und wie hoch später im Falle der Vermietung die Miete / Nutzungsgebühr ausfällt.

Kalkuliert werden die Kosten anhand der zu Projektbeginn vorliegenden Daten und Zahlen, die vom Architekten und dem Grundstückseigner bekannt gegeben sind.

Die Baukosten beruhen in unserem Fall zum Zeitpunkt des Projektstartes auf einer Bebauungsstudie (siehe Plananlagen), aus der sich Flächen ergeben und einer ungefähren Qualitätsannahme. Der Architekt behilft sich mit sogenannten Baukosteninformationen (BKI), die regelmäßig erscheinen und in denen vergleichbare Bauten der letzten Monate ausgewertet werden. Anhand der Flächen und in diesen BKI beschriebenen Werten, kann er die voraussichtlichen Baukosten hochrechnen. Es gibt weiterhin Angaben zu den Grundstücksankaufskosten und den Erschließungskosten von der Verkäuferseite.

Dazu gerechnet werden weitere Kosten wie z.B. Planungskosten, Baugenehmigungsgebühr, eigene Verwaltungskosten, Gutachten, Grundstücksnebenkosten usw..

Wie geht man nun vor, um Kosten und Einnahmen zu planen ?

Ein Bauträger, der Wohnungen verkaufen will, ist darauf angewiesen ist, die Wohnungen zum Festpreis zu veräußern. Und da er in dieser frühen Phase nicht weiß, ob die geschätzten Kosten stimmen, schlägt er einen Gewinn- oder Risikoanteil oben drauf.

Hat er sich verschätzt, ist er darauf angewiesen im Bauen einzusparen, z.B. zu Lasten der Qualität. Hat er gut kalkuliert, zahlt der spätere Wohnungskäufer ihm diesen Aufschlag durch den Kaufpreis und damit für „Luft“, die sich nicht in einem tatsächlichen Sachwert des Gebäudes niederschlägt.

Für die Eigentumswohnung zahlt der Käufer nach dem Erwerb außerdem die Kaufnebenkosten in Höhe von ca. 7,5 – 12 % (Grunderwerbsteuer, Notargebühren und ggf. Maklergebühren) sowie ggf. Zwischenfinanzierungskosten zusätzlich.

Im Baugemeinschaftsprozess und in der Genossenschaft ist dies anders:

Es wird wie vorher beschrieben zum Projektstart ein Gesamtkostenrahmen aufgestellt. Dieser beinhaltet alle Kosten, auch die Kaufnebenkosten, die Zwischenfinanzierungskosten und die Werbungskosten für neue Mitglieder. Auch wird am Anfang ein Sicherheitszuschlag einkalkuliert. Wird er im weiteren Verlauf nicht benötigt, sinkt der Kostenrahmen.

Es kommen für den Bewohner keine weiteren Kosten dazu, da alle Kosten im Kostenrahmen enthalten sind. Dies ist wichtig zu wissen, wenn das Projekt z.B. mit einer Eigentumswohnung verglichen wird.

Der aktuelle Kostenrahmen ist hier dargestellt:

Kostengrundlage:		netto	brutto
KG 100	Grundstück		806.160,77 €
KG 200	Erschließung		389.212,76 €
KG 300	Bauwerk	3.653.225,38 €	4.347.338,20 €
KG 400	TGA	1.035.720,00 €	1.232.506,80 €
KG 500	Außenanlage	102.731,09 €	122.250,00 €
KG 600	Ausstattung		
KG 700	Baunebenkosten	1.164.308,93 €	1.385.527,63 €
KG 800	Genossenschaft	10.924,37 €	13.000,00 €
	Sicherheitszuschlag		350.578,05 €
Gesamt		4.791.676,47 €	8.646.574,21 €



Der Sicherheitszuschlag beträgt rund 350.000 €.

Kostenverteilung

Ausgehend von diesem Kostenrahmen wird bereits am Anfang ein Verteilungssystem vereinbart, das dem Grunde nach bis zum Einzug bestehen bleibt. Aus diesem Verteilungssystem lassen sich **Wohnungsbemessungswerte**, verpflichtende Eigenanteile und die spätere Nutzungsgebühr (*Bezeichnung für „Miete“ in der Genossenschaft*) immer wieder neu ableiten.

Genau nachvollziehbar ist dies am Beispiel der W21 im Dokument 1047 dargestellt.

Kostenobergrenze

Das Avisieren einer Kostenobergrenze ist wichtig, denn schon bei der Entscheidung für eine Wohnung will jeder wissen, was kommt finanziell auf mich zu. Es gibt ausgereifte Planungs- und Kosten-Ermittlungstools-, -normen und Gesetze, die wir später erläutern werden.

Wir arbeiten mit Zielwerten, die sich bestimmen aus den Gesamtkosten, der gesamten Hauptnutzfläche (HNF – Wohnflächen, Gewerbeflächen und Gemeinschaftsräume) und der Menge der Stellplätze und deren Herstellungskosten pro Stück.

Wird der Kostenrahmen durch die in diesem Projekt sogenannte HNF (Wohnflächen nach WoFIV, Gewerbe- und Gemeinschaftsräume) und die Menge der Stellplätze geteilt, ergibt sich ein qm-Preis, der als **Zielwert für die Kostenobergrenze pro qm HNF** festgesetzt wird. Dies gilt für das Gesamtprojekt und auch für die von den Fachplanern und Architekten zu verantwortenden Kosten der Kostengruppen Bauwerk, technische Gebäudeausrüstung und Freiraum.

Zielwerte und Mengenannahmen			
		Zielwert	Summe
Stellplätze Garage	33	15.000,00 €	495.000,00 €
HNF in qm	2783,7	2.928,32 €	8.151.574,21 €
Kostenobergrenze			8.646.574,21 €

Zielwerte und Kostenobergrenze Stand 10.10.2016

Die Kostenobergrenze liegt zum Projektstart bei: **2.928,42€ / qm HNF** (Wohn/Gewerbe und Gemeinschaftsfläche) und **15.000 € / Stellplatz**. Das Ziel ist möglichst zu unterschreiten.

Eine Garantie dafür gibt es im gemeinschaftlichen Planungsprozess nicht.

Kostenentscheidungen

Im Verlauf des Planungsprozesses müssen daher viele Entscheidungen von den Mitgliedern getroffen werden. Wesentlich zu verstehen ist daher das Zusammenspiel von fünf Komponenten, die wir hier die **Quarks des Bauprozesses** nennen. Denn niemals können sie alleine betrachtet werden und immer bedingen sie sich gegenseitig. Bei allen künftigen Entscheidungen, spielen sie die wichtige Rolle.

Quarks und Co des Bauprozesses:					
Fragestellung	Welche Qualität hat das Gebäude / die Wohnung ?	Welche Flächen ? / welche Mengen ?	Was kann geschafft werden ?	Wie lange dauert es ?	Was kostet das ?
Inhalte z.B.	z.B. Bauweise, Grundriss, Raumhöhe, Ausstattung, Oberfläche, Bodenbeschaffenheit, Barrierefreiheit, etc.	Wohnfläche, Gemeinschaftsfläche, Menge der Stellplätze, umbauter Rau etc.	Belegungsstärke der Gruppe, Größe der Baufirma, Finanzkraft der Gruppenmitglieder, etc.	Bauzeit, Bebauungsplan, Entscheidungen, Planungsprozesse, Finanzierungszusage Bank, etc..	Baukosten, Zinssätze, Baunebenkosten etc..
Dokumente Normen	Baubeschreibung, Pläne	DIN 277, Wohnflächenverordnung	Belegungsstand, Bonitätsnachweise,	Bauzeitenplan, Terminplanung	Kostenschätzung nach DIN 276, Gesamtkostenschätzung
					
	Qualität	Quantität	Kapazität	Termine	Kosten

Aktueller Kostenrahmen

Zur ersten Festlegung des Kostenrahmens zum Projektstart, auf der alle Zahlen und Daten, die in diesen Unterlagen vorkommen, beruhen, sind die Komponenten Qualität und Quantität maßgeblich. Daher gibt es im Kapitel Gebäude eine **Beschreibung der Basisqualität** und es wurden anhand von einer Bebauungsstudie **Flächenannahmen** getroffen. Aus beiden Kennwerten haben die Architekten anhand von Erfahrungswerten einen Kostenrahmen ermittelt. Sun Pi eG hat danach über die Angaben der Architekten hinaus einen Gesamtkostenrahmen erstellt.

Im Architektenvertrag ist vorgesehen, dass vor einem Überschreiten der Kostenobergrenze immer geprüft werden muss, ob dies z.B. durch Nachstellen in der Qualität oder den Flächen verhindert werden kann. Der Zielwert darf nur geändert werden, wenn die gesamte Gruppe dies beschließt! Von diesem Kostenrahmen gehen wir zurzeit aus:

Kostenplanung und Kostengruppen – wie tastet man sich vor?

Damit in den heutzutage sehr umfangreichen Bauvorhaben keine Kosten vergessen werden, gilt es, Aussagen zu treffen über die Art und Weise wie die Kosten ermittelt werden. Analog dazu gibt es definierte Leistungsphasen im Architektene und Fachplanervertrag, in denen die Tiefe der Kostenermittlung geregelt ist:

Überblick Kostenplanung und Phasen				
Nr	HOAI Phase	Art der Kostenermittlung	Basis / Planstand	Phase
1	Grundlagenermittlung	Kostenrahmen anhand von Erfahrungswerten	Bebauungsstudie	Projektstart
2	Vorplanung	Kostenschätzung anhand von Flächen und Kennwerten	Vorentwurfsplanung 1:00	Planungsgesellschaft
3	Entwurfsplanung	Kostenberechnung anhand von Bauteilen und Bauelementen	Entwurfsplanung 1:00, Einbeziehung von Statik und Haustechnik	
4	Genehmigungsplanung	ggf. Anpassung	Bauantrag	
5	Ausführungsplanung	Kostenanschlag	Ausführungspläne, Materialien	Genossenschaft
6	Ausschreibung	Kostenanschlag	genaue Beschreibung zu Materialien und Ausführung und Ausstattung, Angebote einholen	
7	Vergabe	Kostenanschlag	Bauverträge abschließen	
8	Objektüberwachung	Kostenfeststellung	Baudurchführung	
9	Dokumentation	Kostenfeststellung	Endabrechnung	

Die Baukosten werden mit fortlaufendem Planungsschritt genauer und sicherer. Deshalb macht es Sinn, zügig zu planen, um Kostensicherheit zu bekommen. Um diese Planung bezahlen zu können, muss die Gruppe möglichst schnell wachsen, damit sich die Kosten auf viele Schultern verteilen.

In den Verträgen mit den Architekten und Planern ist vorgesehen, dass sie nur anteilige Aufzahlungen bekommen je nach Belegung im Projekt. Dies schützt die Mitglieder, denn die Planer gehen in Vorleistung. Damit dies in einem vernünftigen Verhältnis bleibt, muss die Belegung wachsen.

Nachfolgend findet sich eine Übersicht der Kostenstruktur mit der Angabe dazu, wer diese Kosten verantwortlich plant und fortschreibt:

Übersicht Kostengruppen, Inhalte und Zuständigkeit			
Nr.	Kostengruppe	Wesentliche Inhalte u.A.	verantwortet durch:
100	Grundstück	Grundstück, Grundstücksnebenkosten	Verkäufer/Finanzamt /Notar
200	Herrichten und Erschließen	Öffentliche Erschließung, Hausanschlüsse	Verkäufer/PEG/Sun Pi eG-TGA
300	Bauwerk/Baukonstruktion	Gebäude ohne Haustechnik	foundation 5+
400	Bauwerk /Technische Anlagen	Haustechnik des Gebäudes	Sun Pi eG - TGA
500	Außenanlagen	Außenflächen incl. Technik in den Flächen	foundation 5+
600	Ausstattung und Kunstwerke	zum Beispiel Einrichtung des Gemeinschaftsraums	Mitglieder
700	Baunebenkosten	Planungskosten, Projektbegleitung, Genehmigungen, Gutachten, Zwischenfinanzierung, Versicherung etc.	Sun Pi eG in Abstimmung Mitglieder
800	Eigenkosten der Genossenschaft (keine Kostengruppe nach DIN !)	Gründungskosten, Bilanz in der Bauzeit, Werbung	Sun Pi eG in Abstimmung Mitglieder

Mit diesen Tools, den Planern und Beratenden, den dazu passenden vertraglichen Grundlagen und der gesetzlichen Basis haben die Mitglieder eine gute Grundlage, den Planungs- und Bauprozess Schritt für Schritt zu bewältigen und zwar immer auch im Hinblick auf die Frage:

Was heißt, das für mich persönlich?

Finanzierung in der Planungsphase

Bei der Finanzierung muss getrennt werden zwischen der Planungsphase in der Planungsgemeinschaft und der späteren Genossenschaft. Ausgehend von einem normalen Prozess fallen in der Planungsgesellschaft bis zum Grundstücksankauf ca. 5-7% der Gesamtprojektkosten an. Diese werden von den Mitgliedern sukzessive immer analog der individuellen Wohnungsgröße finanziert.

Das heißt, die Architekten und Fachplaner bekommen nur eine anteilige Zahlung ihrer tatsächlichen erbrachten Leistung, wenn noch nicht alles belegt ist.

Aus diesem Grunde sind in den Verträgen Stufen vereinbart, die einzeln beauftragt werden. Die Beauftragung der nächsten Stufe wird sich daher immer auch nach der Belegung richten.

Dargestellt werden die Stufen und Auszahlungsschritte im Zahlungsplan.

Die wichtigste Stellschraube für einen erfolgreichen und fundierten Planungsprozess ist es daher, Zug um Zug neue Mitglieder zu werben. Dafür ist die Projektbegleitung Sun Pi zuständig. Je mehr sich die Mitglieder bei der Werbung einbringen, desto zügiger und schneller kann die Belegung voranschreiten. In Wohnprojekten engagieren sich insbesondere hier viele Menschen, da es ja auch um die zukünftigen Nachbarn geht.

Zu einem vereinbarten Zeitpunkt, üblicherweise kurz vor dem Grundstücksankauf, übernimmt die Genossenschaft das Projekt. Dann gibt es eine Gesamtfinanzierung und Restwohnungen, die noch nicht belegt werden konnten. Sie werden in der Gesamtfinanzierung mitberücksichtigt. Ab diesem Zeitpunkt liegt die Verantwortung für den Finanzierungsprozess bei der Genossenschaft als Unternehmen. Die Mitglieder bringen ihre vereinbarten Mitgliedsanteile ein. Zahlungen in der Planungsphase werden darauf angerechnet. Wie hoch die Mitgliedsanteile werden, ergibt sich aus den folgenden Regelungen:

Verteilung der Gesamtkosten / Bemessungswert der Wohnung

Anders als in der Planungsphase, in der alles vereinfacht wird, um Flexibilität zu behalten, wird in der Genossenschaft der **Bemessungswert** der Wohnung die relevante Grundlage für die Beteiligung der Mitglieder.

Ausgehend vom vereinbarten **Zielwert pro qm**, bzw. der **Kostenobergrenze** wird für jede Wohnung oder Nutzungseinheit ein **Bemessungswert** festgelegt. Hierzu befindet sich in der Anlage zur dieser Erläuterung ein ausführliches Berechnungsmodell, das diesen Weg am Beispiel einer Musterwohnung aufzeigt.

Die bestimmenden Faktoren sind:

- Die Fläche der Wohnung oder Gewerbefläche
- Eine Grundpauschale pro Wohneinheit
- Zu- und Abschlagsfaktoren für die Lage
- Der Gemeinschaftsetat, der flächenweise umgelegt wird
- Ggf. Aufschläge für Sonderwünsche

In der Anlage 1047 ist am Beispiel der W21 dargestellt, wie der Bemessungswert ermittelt wird. Die maßgeblichen Eckdaten, die im Planungsprozess ggf. angepasst werden, sind folgende:

Eckwerte zum Projektstand:		Stand 10-10-16
Gesamtkosten		8.646.964,21 €
Wohn- und Nutzfläche in qm		2.783,61
Anzahl der Wohn- und Nutzseinheiten		32
individuelle Wohnfläche in qm am Beispiel W21		69,80
kalkulierte Herstellungskosten für einen Stellplatz		15.000,00 €
Menge der Stellplätze		33
Gemeinschaftsetat		300.000,00 €

Die Verteilung erfolgt nach diesem Rechenschema:

1	Abzug der Stellplatzkosten von den Gesamtkosten
2	Abzug einer Grundpauschale pro Nutzungseinheit
3	Ermittlung eines Quadratmeterwertes aller Flächen
4	Ermittlung des unbewerteten Wohnungswertes
5	Lage zu- und Abschläge für diese Wohnung W21 Stand Projektstart
6	Gemeinschaftszuschlag*** für diese Wohnung
8	ggf. Sonderwünsche, die den vereinbarten Standard übersteigen

Zum Schluss ergibt sich ein Bemessungswert für die Ermittlung des Eigenkapitals und der Nutzungsgebühr.

Mitgliedsanteile / Eigenkapital

Würde der Vorstand der Genossenschaft zur Bank gehen und für diese Wohnung ein Darlehn beantragen, will die Bank einen Eigenkapitalanteil sehen. Dieser Eigenkapitalanteil muss in Form von Mitgliedsanteilen, die in die Genossenschaft eingelegt werden, vom Bewohner/in der betreffenden Wohnung aufgebracht werden.

In allen bisherigen Projekten konnten wir die Projektfinanzierung mit ca. 25% Eigenkapital realisieren. Daher gehen wir auch hier davon aus.

Bei einer Wohnung mit einem Bemessungswert von z.B. 220.000 € beträgt die eigene Beteiligung 55.000 €. Auf diese Summe angerechnet werden bereits in der Planungsgesellschaft eingezahlte Einlagen, von z.B. 13.000€. Das Mitglied beteiligt sich an der Genossenschaft mit 55.000 € und zahlt zum Zeitpunkt des Grundstücksankaufs den Restbetrag in Höhe von 42.000 € in die Genossenschaft ein. Bleibt die zu diesem Zeitpunkt vereinbarte Kostenobergrenze bis zum Einzug bestehen, werden keinerlei weitere Einzahlungen fällig. Sinken die Kosten, erfolgt eine Rückzahlung.

Kostenmiete /Nutzungsgebühr

Für die restlichen 75% des Wohnungsbemessungswertes nimmt die Genossenschaft ein Darlehn bei der Bank auf. Die laufenden Zahlungen, die für dieses Darlehn erbracht werden, müssen durch die Nutzungsgebühr für diese Wohnung aufgebracht werden und zwar so lange, bis das Darlehn getilgt ist. Danach kann die Genossenschaft die Nutzungsgebühr ggf. senken.

Nutzungsgebühr ist der Begriff für die Miete in der Genossenschaft, da ein unkündbarer Vertrag mit einem Mitglied abgeschlossen wird.

Hinzukommen anteilige Übernahme von Instandhaltungskosten und ein Mietausfallwagnis. Auch dies ist in der Nutzungsgebühr beinhaltet.

Die notwendigen Verwaltungskosten müssen auch auf alle Mitglieder umgelegt werden. Anstatt über die Nutzungsgebühr kann dies auch über eine Gebühr in der Genossenschaft erhoben werden. Dies hat den Vorteil, dass die Verwaltungskosten besser den tatsächliche dafür anfallenden Kosten angepasst werden können. Durch Eigenleistungen der Mitglieder könnten die Verwaltungskosten z.B. gesenkt werden.

Musterberechnung der Wohnung 21 mit einer Standardfinanzierung:

Musterwohnung W21 / Standardfinanzierung / Lagefaktor +8%			
Fläche	69,8 qm	Wohnung-Grundlage	226.451,69 €
Herstellungskosten mit Gemeinschaftszuschlag	226.451,69 €		
Eigenkapital	25%	56.612,92 €	
Zu finanzieren		169.838,77 €	
Hypothekendarlehn		169.838,77 €	
Zinssatz / Zinsen pro Monat	2,00%	283,06 €	bei 20 Jahre Festverzinsung Stand Mai 16
Anfangstilgung pro Monat	2,39%	338,26 €	Tilgung erstes Jahr, Laufzeit ca. 30 Jahre
Instandhaltung		50,14 €	II BV* zugrunde gelegt
Verwaltungskosten		30,00 €	kann auch flexibel als Umlage berechnet werden.
Mietausfallwagnis	2%	14,03 €	
Kaltmiete / Monat		715,50 €	10,25 € pro Quadratmeter

Mitgliederdarlehn / Nachrangdarlehn und Reduzierung der individuellen Nutzungsgebühr

Die Genossenschaft hat die Möglichkeit, mit ihren Mitgliedern zusätzlich zu den zuvor beschriebenen 25% Pflichtanteilen, Nachrangdarlehn zu vereinbaren. Das heißt, das Mitglied kann der Genossenschaft ein Darlehn geben und erhält dafür einen noch zu vereinbarenden Zinssatz angelehnt an die Verzinsung der Bankdarlehn. Damit können die individuellen Kosten gemindert werden. Wir werden zu diesen Themen ausführlich in den nächsten Wochen mit den Mitgliedern der Gruppe die Möglichkeiten dazu ausloten.

Wohnbauförderung

Unter bestimmten Bedingungen kann die Genossenschaft einige Wohnungen mit Wohnbaufördermitteln errichten. Für diese Wohnungen beträgt die Nutzungsgebühr ca. 6,30 € / qm. In Frage kommen hier Wohnungen für Familien, Alleinerziehende, Geringverdienende oder Menschen im Rentenalter, die einen Wohnberechtigungsschein erhalten können. Dies ist nicht ganz einfach, aber möglich. Wenn sich dazu Fragen ergeben, wenden Sie sich bitte direkt an uns.

Für diesen Zweck können sich auch Mitglieder mit Investitionskapital beteiligen.

Finanzierungsstrategie individuell

Alle, die ernsthaft an einer Wohnung interessiert sind, nehmen einen Termin zur Bonitätsbesprechung wahr. Es gibt unserer Erfahrung nach verschiedene Finanzierungsstrategien. Zum Beispiel gibt es Interessenten, die anfangs eine höhere Nutzungsgebühr zahlen wollen und im Rentenfall eine geringere. Andere wollen konstante „Mieten“ haben. Wir versuchen aus diesem Grunde, diese verschiedenen Lebensstrategien in ein Gesamtfinanzierungsmodell einzubinden und dies in einen Gesamtwirtschaftsplan einzuarbeiten. Die Genossenschaft ist ihrem Wesen nach mitgliedernützig und daher sollen möglichst viele Interessen berücksichtigt werden.

Wert und Rückzahlung

Im vorliegenden Wohnmodell verbleibt der geschaffene Wert der Wohnung in der Genossenschaft. Es entsteht kein rechtliches privates Eigentum. Bei Auszug werden die Mitgliedsanteile zurückgezahlt. Alle Mitglieder haben einen unkündbaren Nutzungsvertrag. Die Verträge können unter bestimmten Umständen vererbt oder weitergegeben werden.

Das genossenschaftliche Wohnmodell sichert den gemeinschaftlichen Ansatz durch die Vermeidung der Eigentumsbildung nachhaltig und bietet Mehrwert in vielfältiger Hinsicht:

- Selbstbestimmung
- Flexibilität
- Solidarität
- Unternehmerisches Handeln
- Sicherheit