



Die Finanzierung von Wohnprojekten



Die GLS Bank

Referenz für sozial-ökologisches Banking

Stand: 07.2021

- Erste sozial-ökologische Bank der Welt, 1974 gegründet
- 305.315 Kunden*innen
- 97.211 Mitglieder
- 725 Mitarbeiter*innen
- 9.001 Mio. Euro Bilanzsumme

Stand: 31.07.2021



GLS Nachhaltigkeitsverständnis

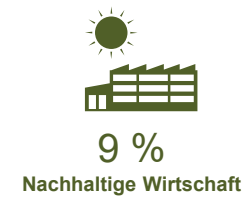
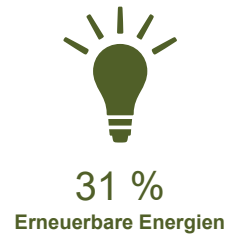
Im Mittelpunkt stehen die Menschen mit ihren Bedürfnissen. Die Bewahrung und Entwicklung der Lebensgrundlagen sind notwendige Bestandteile und ökonomischer Gewinn eine Folge unseres Handelns.

Sozial =
Menschlich

Ökologisch =
Zukunftsweisend

Ökonomisch

Wer erhält Ihr Geld?



Die GLS Bank

Anlage- und Finanzierungsgrundsätze (Auszug)



Geschäftsfelder

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

Unternehmensführung

Nachhaltige Unternehmenspolitik
Soziale Verantwortung
Ressourcenschonende Betriebsführung
Entwicklungspolitische Ziele
Produktverantwortung



Kontroverse Geschäftsfelder

Atomenergie
Kohleenergie
Rüstung und Waffen
Gentechnik in der Landwirtschaft
Biozide und Pestizide
Chlororganische Massenprodukte
Embryonenforschung
Suchtmittel
Massentierhaltung

Kontroverse Geschäftspraktiken

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

Zukunftsbild Wohnen



Die Herausforderung: Bis zu 60 % ihres Nettoeinkommens zahlen Mieter*innen heute für ihre Wohnungen.



Unsere Wirkung: GLS-finanzierter Wohnraum liegt durchschnittlich 11 % unter Mietspiegel des jeweiligen Viertels.

Unsere Wirkung: Gutes Wohnen

In den 77 deutschen Großstädten fehlen fast zwei Millionen bezahlbare Wohnungen. Manche Mieter*innen zahlen bis zu 60 Prozent ihres Nettoeinkommens fürs Wohnen. Das muss sich ändern.

Unser Zukunftsbild vom guten Wohnen:

- bezahlbare Mieten und ein angemessenes Verhältnis zwischen Einkommen und Ausgaben für Bau oder Kauf von Wohneigentum
- klimaverträgliches Bauen und sparsamer Verbrauch von Energie, Wasser, Mobilität, etc. während der Nutzung
- gemeinschaftliche Wohnformen und gemeinwohlorientierte Eigentümer*innen und Nutzer*innen
- eine gute Nachbarschaft
- Immobilien, die der Spekulation entzogen sind, denn Wohnen ist ein Grundrecht, kein Spekulationsobjekt

GLS Bank: Gemeinschaft mit Veränderungskraft

Seit 45 Jahren leben wir diese Zukunft. Wir sind gefragte Expert*innen in Sachen gemeinschaftlich Wohnen. Mitbestimmung, Nutzungsrechte und soziale Vielfalt spielen für die GLS Gemeinschaft eine wichtige Rolle. Wir haben viele innovative Wohnprojekte, Baugruppen, Rechts- und Finanzierungsformen erfolgreich auf den Weg gebracht.

Aufbau einer Finanzierung

- Objektbezogene Betrachtung der Kapitedienstfähigkeit
- Keine Haftung der natürlichen Personen
- Eigenkapital in der Regel zwischen 25-35 %

Aufbau einer Finanzierung

5	Objektdaten:		Preis/qm							
6	Grundstück in qm	775		0,00						
7	Anzahl Wohnungen:	26	3.802,17				€	12,00		
8	Anzahl Gewerbeeinh.:	1					Miete p.a			
9	Wohnfläche frei finanziert	1160	11,60	13.456,00	x 12 ==>	161.472,00	161.472,00			
10	Wohnfläche B-Schein berechtigt	509	6,50	3.308,50	x 12 ==>	39.702,00	39.702,00			
13	Gewerbefläche:	158	15,00	2.370,00	x 12 ==>	28.440,00	28.440,00			
15	Stellplätze			0,00	x 12 ==>	-	0,00			
16	Miete gesamt	1827		19.134,50	x 12 ==>	229.614,00	229.614,00			
18	Kostenplan:	€								
19	Grundstück:	0,00								
20	Nebenkosten des Kaufes	0,00	6,50%							
21	Baukosten	6.946.556,00								
22	Baunebenkosten									
23										
24										
25	Gesamtkosten:	6.946.556,00								
26	Finanzierungsplan:	€	Kommentar	Zins p.a.	Tilgung	Annuität	Zins fest bis	Kapitaldienst p.a.	Restschuld	Laufzeit
27	Eigenkapital (sofort verfügbar)	1.490.000,00								
28	IBB Genoförderung	252.000,00		0,60%	1,00%	1,60%		4.032,00		
29	IBB Neubau	915.892,00		0,60%	1,00%	1,60%	0	14.654,27		
30	KfW 40, 3 Jahre tilgungsfrei	3.120.000,00		0,95%	3,25%	4,20%		131.040,00		
31	GLS 3 Jahre tilgungsfrei	1.168.664,00		1,60%	1,90%	3,50%	0	40.903,24	993.454	40 Jahre
34	Gesamtfinanzierung	6.946.556,00				#BEZUG!		190.629,51	-	
36	Finanzierungsbedarf	#BEZUG!								
38	Cash-Flow:	€								
39	Miete gesamt	229.614,00								
40	BWK geschätzt 15%	34.442,10								
41	Erpacht	3.600,00								
42	Jahresreinertrag	191.571,90								
45	Kapitaldienst gem. Fin.plan	-190.629,51								
46	Überschuß/Reserve	942,39								

Unsere Kompetenzen im Bereich Wohnen

Wer wird finanziert?

- gemeinschaftliche Wohnprojekte in allen Rechtsformen (eV, eG, GmbH, GmbH & Co KG, GbR etc.)
- Wohnbaugenossenschaften
- Investoren
- Baugruppen
- Privatpersonen

Unsere Kompetenzen im Bereich Wohnen

Was wird finanziert?

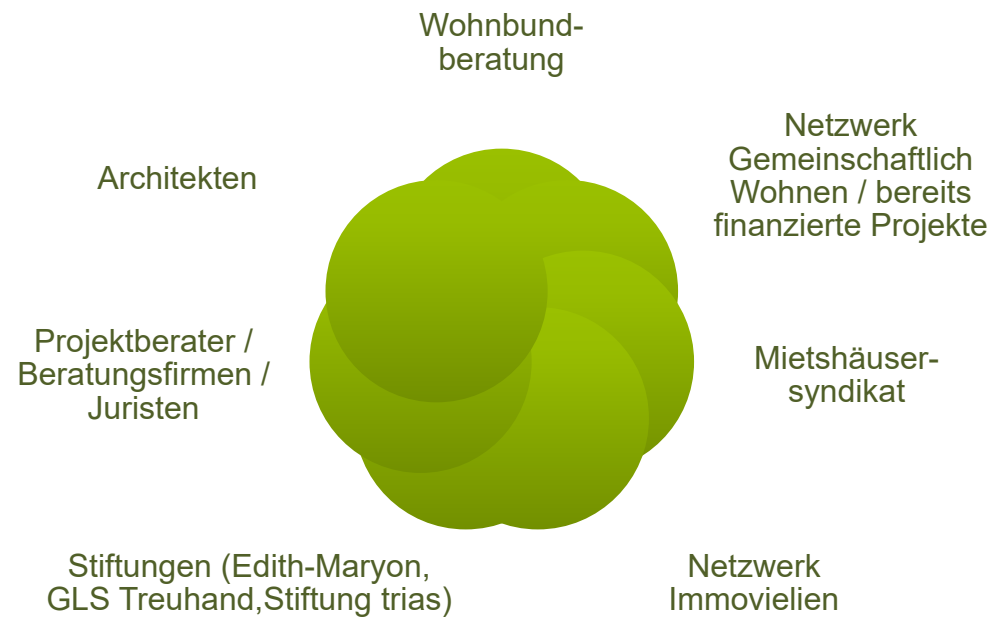
- Neubau, Altbau, Umbau, Sanierung
- Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Wohnanlagen/Quartiere, Mietwohnungsbauten, gemischt genutzten Immobilien
- Spezialbauten
- Ablösung von Bestandsfinanzierungen

Unsere Kompetenzen im Bereich Wohnen

Wie wird finanziert?

- langfristige Darlehen, 10 Jahre Zinssicherheit
- Betriebsmittelkredit (KK-Linien zur Liquiditätssicherung)
- Zwischenfinanzierung
- Handwerkerleistungsbürgschaften
- variable Darlehen, Euribor-Basis, Zinssicherungen
- Konsortialfinanzierung
- längere Zinsfestschreibungen können mit Partnern angeboten werden

Finanzierung von Wohnprojekten



Ansprechpartner

Benedikt Altrogge

Branchenkoordinator Wohnen
Firmenkunden und Gemeinnützige
Einrichtungen

Tel.: +49 234 5797 5215
Mail: benedikt.altrogge@gls.de

GLS Gemeinschaftsbank eG
Christstraße 9-11
44789 Bochum

Tim Didzoleit

Experte Wohnfinanzierungen
Bereich Firmenkunden und
Gemeinnützige Einrichtungen

Tel.: +49 234 5797 5513
Mail: tim.didzoleit@gls.de

GLS Gemeinschaftsbank eG
Christstraße 9-11
44789 Bochum