

## 2. Thüringer Wohnprojektetage

**Herzlich Willkommen!**

Die Vielfalt der Rechtsformen, Träger- und  
Finanzierungsmodelle für Wohnprojekte

Fachseminar - Neudietendorf

Referenten:

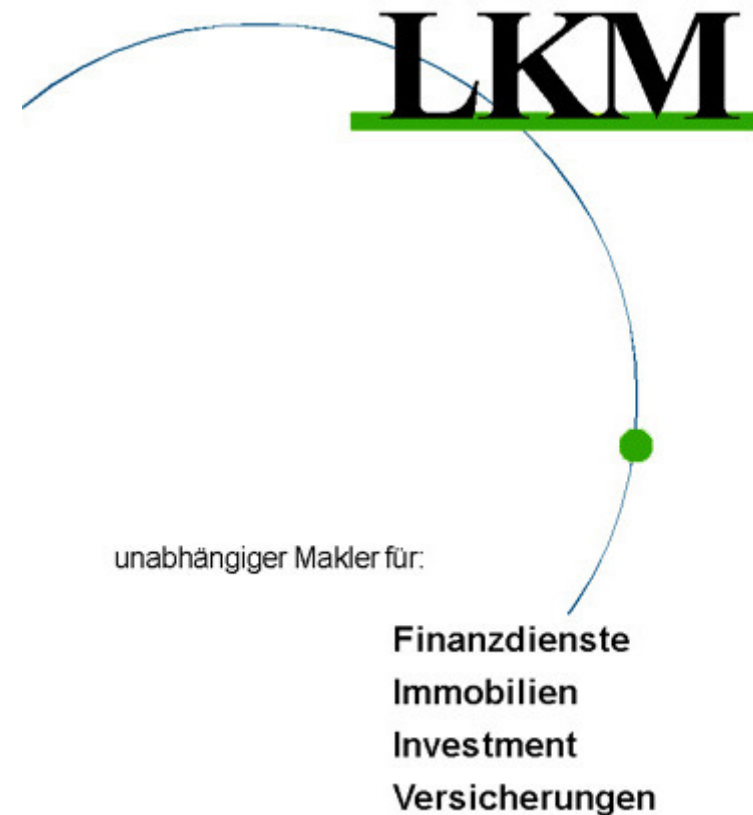
Birgit Pohlmann, Beratung & Moderation, Dortmund

Rolf Lückmann, LKM-GmbH, Bochum

20.11.11

# LKM Gesellschaft für Beratung und Vermittlung von Finanzdienstleistungen und Immobilien mbH

- gegr. 1990
- in Bochum
- Geschäftsführer
  - Rolf Lückmann
  - Dirk Schemberg
- 12 Mitarbeiter
- IHK-registriert



## Wohnprojekte mit LKM-Betreuung

# WohnReWir, WIR I Tremonia, Eigentum, Dortmund - Kreuzviertel



## Wohnprojekte mit LKM-Betreuung

# Wir-auf-Tremonia, WaT, Eigentum Dortmund - Kreuzviertel



Wohnprojekt - wir\_auf\_tremonia - am Tremoniapark Dortmund

03/05



Projektentwicklung: Birgit Pohlmann-Rohr, Dortmund, T: 0231 /5865080

Architektin: Dipl.Ing. Ursula Komes, Aachen, T: 0241 /151921

**LKM**

unabhängiger Makler für:

Finanzdienste  
Immobilien  
Investment  
Versicherungen



# Wohnprojekte mit LKM-Betreuung

## buntstift Genossenschaft, Bochum-Langendreer

buntstift • Wohn-Raum eG (i.Gr.)  
Nutzungsänderung eines Altenheimes zu einem Mehrgenerationen - Wohnhaus  
Entwurf Stand 11.02.2008 - gez. ha / bie

VORABZUG

Norbert Post  
Hartmut Welters  
Architekten BDA & Stadtplaner SFL



Ansicht Nord West  
M 1 / 200

**LKM**

unabhängiger Makler für:

Finanzdienste  
Immobilien  
Investment  
Versicherungen

# Finanzierungsfragen in den Bauprojektphasen

- Suchphase
- Verbindlichkeitsphase
- Gründungsphase
- Planungsphase
- Bauphase
- Einzug
- am Beispiel WIR I, Dortmund



# Finanzierungsfragen in der Suchphase

- Initiatoren  
Kerngruppe/Architekten/Moderatoren
- Grundstück/Haus
- Kosten für Versammlungsort
- Kosten für Fachberatung – Architekt,  
Rechtsberatung, Finanzberatung
- Rechtsformdiskussion
- Die Hut-Methode



# Finanzierungsfragen in der Verbindlichkeitsphase

- 1. Rechtsformumsetzung: Verein (WIR e.V.)
- Kontoeröffnung
- Mitgliedsbeitrag
- Kostenbeiträge für Fachleute
- Beauftragung Moderation
- Beantragung erster Fördermittel für Beratungs-/Moderationskosten
- Finanzwächter - LKM





# Exkurs

## Rechtsformen in der Verbindlichkeitsphase

- Interessengemeinschaft = GbR
- Verein
- Planungsgesellschaft
- Baugemeinschaft
- Genossenschaft in Gründung



# Exkurs

## Planungsgesellschaft GbR

- Planungs-GbR-Vertrag
- Einlagen
- Verortung
- Planungsaufträge
  - Architekt
  - Grundlagenermittlung
  - Vorentwurf
- Rechtsformdiskussion
- Finanzierungskonzept – Finanzwächter
- Förderunschädlich



# Exkurs

## Finanzwächter

- Zweck
- Persönliches Gespräch
- Bonitätsprüfung
- Persönlicher Finanzierungsplan
- Ampelsystem
- Auftraggeber = Baugruppe



# Finanzierungsfragen in der Gründungsphase

- Rechtsformentscheidung und Gründung
  - Genossenschaft - Gutachten
  - Wohnungseigentümergeinschaft - WEG
  - Investorenmodelle
  - *gGmbH, Verein u.a.*
- Kosten der Gründung
- Eigenkapital/Fördermittel
- Fehlende Bewohner/Störfälle
- Sicherung des Grundstücks/Hauses

# Der Weg zur Wohnungseigentümergeinschaft

- Baugruppenvertrag mit Bauverpflichtung
- Grundstückskaufvertrag
- Baugenehmigung - Abgeschlossenheitsgenehmigung
- Teilungserklärung - Wohnungsgrundbücher
- Finanzierung
- Haftung – gesamtschuldnerisch/quotal
- Eigenkapital und Mietmodelle
- Ausstieg
- Erbschaft





# Finanzierungsfragen in der Planungsphase

- Bauplanung
  - Architektenvertrag
  - Fachingenieure
  - Energieplanung
- Finanzierung
- Grundstückskauf



# Finanzierungsplanung - Kosten

- Grundstückskosten
- Baukosten
- Baunebenkosten
- Sonstige Nebenkosten
- Bauzeitinsen
- Sicherheitspolster



# Finanzierungskosten - Kapital

- Eigenkapital
- Eigenleistung
- Förderzuschüsse
- Pseudo-Eigenkapital



# Finanzierungsplanung - Darlehen

- Finanzierungsmodell Gruppe/Bewohner
- Bankdarlehen
- Förderdarlehen Gebäude
  - KfW
  - BaFa
- Förderdarlehen Bewohner
  - WfA
  - Wohnriester
- Bürgschaften



# Finanzierungsfragen in der Bauphase

- Bauunternehmervertrag
  - Zahlungsmodalitäten
  - Rabatte/Skonti
  - Erfüllungsbürgschaft
  - Gewährleistungsbürgschaft
  - Bonitätsprüfung des Bauunternehmers
- Bauzeitinsen
- Kostenkontrolle
- Zahlungen der Gruppe/der Bewohner



# Finanzierungsfragen nach dem Einzug

- Nachfinanzierung
- Überfinanzierung
- Tilgung
- Sondertilgung
- Auflösung der Gruppenfinanzierung
- Verkauf
- Vererbung
- Störfälle
- Steuerfragen





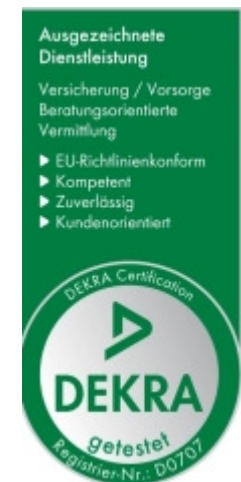
# LKM-Gesellschaft für Beratung und Vermittlung von Finanzdienstleistungen und Immobilien mbH

Königsallee 6-8

44789 Bochum

0234/33850

[www.LKM-Bochum.de](http://www.LKM-Bochum.de)



# Danke!

## Für Ihre Aufmerksamkeit!

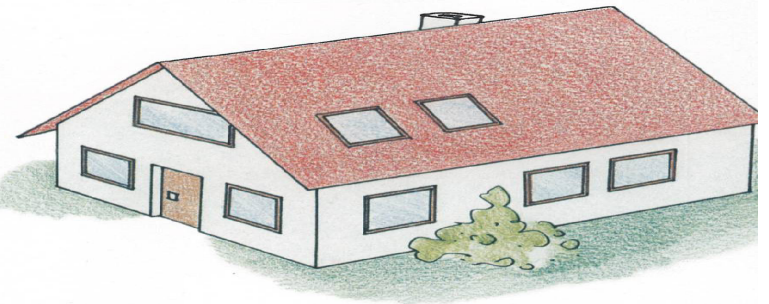


# Immobilienansichten

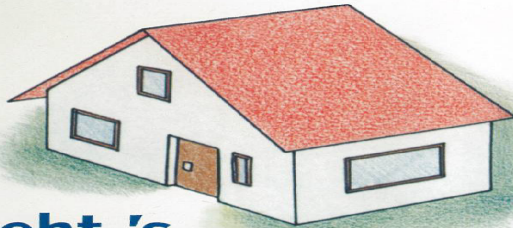
**So sehen Sie Ihr Haus.**



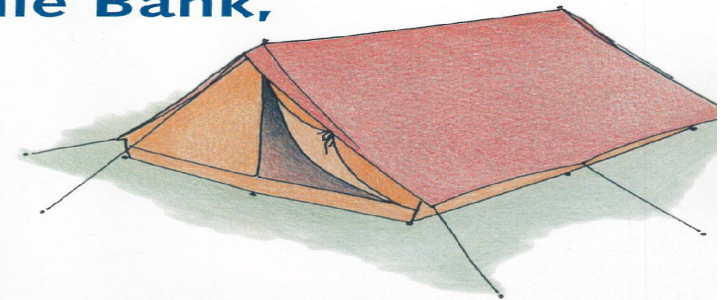
**So sieht es der  
Wertgutachter,**



**...so sieht 's  
ein Käufer,**



**...so die Bank,**



**...und so sieht  
das Finanzamt  
Ihr Haus.**

