



Die Finanzierung von Dachgenossenschaften



Die GLS Bank

Referenz für sozial-ökologisches Banking

Stand: 02.2021

- Erste sozial-ökologische Bank der Welt, 1974 gegründet
- 280.000 Kunden*innen, darunter 25.000 Unternehmen
- 83.500 Mitglieder
- 700 Mitarbeiter*innen
- 8.028 Mio. Euro Bilanzsumme



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

Die GLS Bank in Zahlen

	31.12.2019	31.12.2020	VERÄNDERUNG
Bilanzsumme*	6.714	8.028	+ 19,6 %
Kundeneinlagen*	5.565	6.616	+ 18,9 %
Kundenkredite*	3.770	4.221	+ 12 %
Eigenkapital*	545	635	+ 16,5 %
Mitglieder	64.500	83.500	+ 29,5 %
Kund*innen	242.000	280.000	+ 15,7 %
Beschäftigte**	656	700	+ 6,7 %

* in Mio EUR

** Beschäftigte in der GLS Bank und in der GLS Beteiligungs AG

Stand 31.12.2020

Wer erhält Ihr Geld?



31 %
Erneuerbare Energien



26 %
Wohnen



16 %
Soziales & Gesundheit



11 %
Bildung & Kultur



7 %
Ernährung



9 %
Nachhaltige Wirtschaft

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

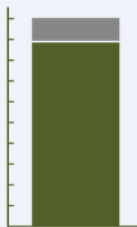
Kontroverse Geschäftspraktiken

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 finanziert 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 Kapitaldienstfähigkeit
- 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 (e.V., 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

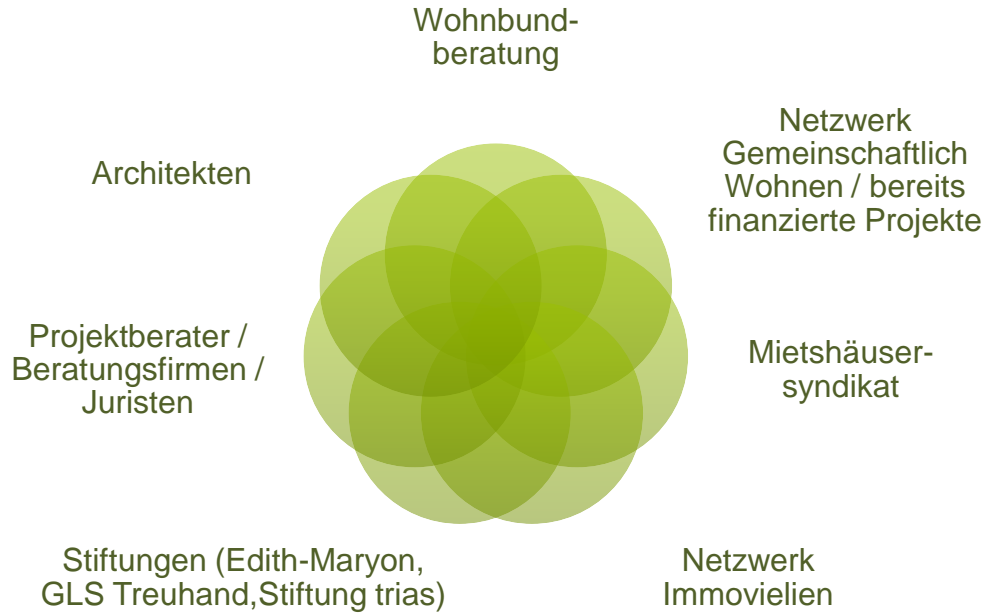
Vorteile von Dachgenossenschaften

- Eintritt in bestehende Strukturen
- Weniger Aufwand, keine Neugründung notwendig
- Höhere Effizienz durch vorhandene Erfahrung (Bau und Verwaltung)
- Entlastung von einzelnen Bewohner*innen (gemeinsame Organe)
- Gemeinsame Buchführung
- Geringere laufende Kosten
- Schnellere Finanzierungsentscheidung

Nachteile von Dachgenossenschaften

- Übernahme von möglichen Risiken (Haftungsverbund)
- Größerer Abstimmungskreis, weniger Mitbestimmung
- Mögliche Interessenskonflikte innerhalb der Genossenschaft

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