



Informationen zur Finanzierung des Objekts

Bankkredit

Finanzierende Bank ist die GLS Bank. Die GLS Bank bietet aktuell einen Zinssatz von 4,35%, evtl. könnte er auch bei 4,3 liegen, weniger ist unwahrscheinlich, angesichts steigender Zinsen könnten sich die Konditionen auch bald verschlechtern. Die Zinshöhe wird einmalig bei Abschluss der Gesamtdarlehenssumme vereinbart, die Gelder müssen dann wie im Vertrag vorgegeben abgerufen werden. Ruft man sie 4 Monate lang nicht ab, werden Bereitstellungszinsen in Höhe von 0,25% / Monat fällig. Laufzeit ist maximal 10 Jahre, danach muss eine Anschlussfinanzierung gemacht werden.

Die Tilgung beginnt ab 2-3 Jahren und sollte bei mindestens 2% liegen. Man kann bis zu 5% der Darlehenssumme jährlich zusätzlich zur vereinbarten Tilgung zurückzahlen, wenn es finanziell gut läuft.

KfW Kredite

Die KfW bietet Kredite mit verschiedenen Laufzeiten von min. 5, 10, 20 bis zu 30 Jahren an. Nach 10 Jahren wird der Zins neu festgelegt, die Konditionen sind vergleichsweise günstig. Vorteil: KfW Kredite können jederzeit getilgt werden.

Direktkredite

Direktkredite sind der Kern unserer Finanzierung. Über diese Kredite von Privatpersonen können wir aktuell ca. ein Drittel der Kauf- und Umbaukosten abdecken. Möglich sind Zinssätze von 0 bis 3 %, wobei wir die obere Grenze gern bei 2% ansetzen würden und nur in Notfällen Kredite zu 3% vergeben. Auch wenn jemand uns Geld zinslos überlässt, verlangt die GLS, dass wir 2% Zins ansetzen, um sicher zu gehen, dass wir einen 0% Kredit im Notfall durch einen 2% Kredit ersetzen können. Außerdem empfiehlt sie auch hier eine 2%ige Tilgung.

Bürgschaftskredite

Die GLS gewährt einen 3%igen Kredit auf Bürgschaften. Diese sollten mindestens 500, maximal 3.000 EUR betragen und auf 5 Jahre angelegt sein. D.h. wenn wir Bürgschaften über 100.000 EUR sammeln erhalten wir einen 100.000 EUR Kredit. Alle, die im Wohnprojekt wohnen, sollten eine Bürgschaft leisten, das sieht die Bank als Gewähr für eine stabile Gruppe an. Je mehr Bürgschaften wir sammeln, um so besser steht unser Projekt bei der Bank da. Allerdings müssen Bürgschaftskredite in den 5 Jahren auch getilgt werden, d.h. 20% pro Jahr! Mehr als 100.000 EUR lohnen sich darum schon fast nicht mehr. Allerdings gibt es Möglichkeiten, die Bürgschaftskredite in der Kreditstruktur umzuverteilen.

Der Ablauf ist so, dass die Bank auf der Basis unterschriebener Absichtserklärungen den Darlehensvertrag aufsetzt. Nach Abschluss des Darlehensvertrags werden die Bürgschaftsformulare aushändigt. D.h. die Bürgen müssen dann alle erreichbar für eine Unterschrift sein. Vor Abschluss des Vertrags kriegt man diese Formulare nicht.

Zeitplan

Der Ablauf ist so, dass wir zuerst unsere Direktkredite einsetzen, d.h. für den Kauf des Objekts benötigen wir von der Bank nur einen kleineren Kredit. Ab der Umbauphase beginnen wir dann damit, die anderen Kredite abzurufen. Einnahmen werden erst erzielt, wenn die ersten Mieten gezahlt werden – d.h. jede Bauverzögerung wirkt sich auf unseren Finanzplan aus!