



Checkliste Kosten & Finanzierung

Was muss man beim Planen der Kosten und Finanzierung alles berücksichtigen? Hier findet ihr einen Überblick über die 4 Phasen Suchen, Gründen, Bauen, Betreiben und zusätzlich den Gruppenprozess. Druckt euch die Liste am besten aus und wählt die Posten aus, die ihr für euer Projekt berücksichtigen müsst.

Inhalt:

Suchen	2
Gründen	3
Bauen	5
Betreiben	6
Gruppe	7



Suchen

- Gutacher:** als Berater für Teilbereiche
 - Prüft den Wert der Immobilie und gleicht diesen mit dem verlangtem Preis ab
 - Kosten: circa 0,5% des Kaufpreises der Immobilie (Orientierung an der Honorartafel zu § 35 Abs. 1)
[Mehr dazu auf der Wissensplattform unter >Suchen > Baurecht](#)

- Bodengutachter:** notwendig für einen Bauantrag
 - Kosten: Richtwert liegt zwischen 1.000 bis 2.500 €
[Mehr dazu auf der Wissensplattform unter >Suchen > Baurecht](#)

- Statiker:** prüft die Immobilie auf Mängel
 - Kosten hängen vom Umfang des Aufwand ab
 - Stundensätze liegen zwischen 80 EUR und 120 € pro Stunde

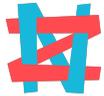
- Grundbuch:** hier wird eingetragen, wer der Eigentümer der Immobilie ist
 - 1,5 bis 2,5 % des Immobilienkaufpreises
setzt sich zusammen aus 1 bis 2% für den Notar + 0,5% für die Umschreibung des Grundbuchs

- Grunderwerbssteuer:** kann in einigen Fällen umgangen werden
 - abhängig vom Bundesland, in Brandenburg 6,5% des Immobilienkaufpreises

- optional Makler:** vermittelt die Immobilie
 - Kosten sind abhängig vom Bundesland
 - der Richtwert liegt bei 3,5 % der Gesamtkosten
 - die Gebühren sind fällig, sobald du den Kaufvertrag unterschrieben hast

TIPP! Realitycheck Gutacher

Wenn deine Immobilie älter als 15 Jahre ist, lohnt es sich, in einen Gutachter zu investieren. Durch das Aufdecken von Schäden und Mängel an der Bausubstanz kannst du auf lange Sicht sparen, da du vor bösen Überraschungen gefeit bist, die dein geplantes Budget schnell überstrapazieren.



Gründen

Die Gründungskosten hängen stark davon ab, welche Rechtsform ihr für Euren Zukunftsort gewählt habt und wie viele individuelle Vereinbarungen als Teil der Satzung aufgenommen werden müssen.

GmbH, gGmbH + UG:

- Gewerbeanmeldung:** notwendig, um einen Betrieb führen zu dürfen
 - je nach Bundesland zwischen 15 und 65 €
- Handelsregister**
 - circa 150 €
- Anwalt- und Notar:** beglaubigt Dokumente und trägt ins Handelsregister ein
 - Höhe der Kosten hängt von der Zahl der Gründungsgesellschafter ab
 - 1,0 Gebühr bei einer Person (z.B. 125 €)
 - 2,0-fache Gebühr bei mehreren Personen (z.B. 250€)
- Berater (optional):** fachliche Beratung im Gründungsprozess
 - kostenlose Infotermine
 - Ihr wollt z.B. individuelle Vereinbarungen in der Satzung verankern? Dazu braucht es i.d.R. rechtliche Beratung. Stundensätze sind dabei oft jenseits von 150€/h

Verein

- Anwalt- und Notar:**
 - Beglaubigung der Anmeldung 25 €
- Vereinsregister:**
 - Eintragung beim Amtsgericht 50 €
- Bekanntmachung der Eintragung**
 - 10 bis 50 €

GbR

- Gewerbeamt**
 - Kosten, je nach Gemeinde ab 15 Euro

Genossenschaft

- Gründungskosten hängen von mehreren Faktoren ab (z.B. Vollständigkeit der notwendigen Unterlagen, Größe der Genossenschaft)
- Prüfung Gründungsvorhaben durch Prüfungsverband: 850 – 2500 €

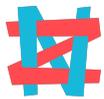


Allgemeine Beratungskosten bei Gründungen

- Gründungsberatung
- Beratung zu Rechtsformen
- Businessplan
- Finanzierung
- Fördermittel

TIPP Von der Steuer absetzen

Die Gründungskosten sind als vorweggenommene Betriebsausgaben steuerlich absetzbar.



Bauen

- Baugenehmigung:** notwendig, um Bauen zu dürfen
 - Bauantrag beim Bauamt stellen: 0,5% bis 1% der Baukosten

Mehr dazu auf der Wissensplattform unter >> [Bauen](#) >> [Plötzlich Bauherr](#)

- Architekt:** Planung und Begleitung
 - circa 10% bis 20% der Baukosten

Mehr dazu auf der Wissensplattform unter >> [Bauen](#) >> [Plötzlich Architekt](#)

- Handwerker:** Ausführung
 - muss individuell vereinbart werden
 - ggf. können Vorarbeiten in Eigenleistung passieren: Aufräumarbeiten, Baumaterial besorgen, Recycling-Baumaterial aufbereiten, etc.

- Baustellenkosten:** Baustrom, Bauwasser
 - 1 bis 2% der Gesamtbausumme

- Versicherung:** sind teils notwendig, teils ratsam wie z.B.
 - Bauherrenhaftpflichtversicherung: 0,1% Gesamtbausumme
 - Bauleistungsversicherung: 0,1 % Gesamtbausumme

- Materialien:**
 - informiere dich über die Kosten und die Lebensdauer von Materialien

Mehr dazu auf der Wissensplattform unter >> [Nachhaltigkeit](#) >> [nachhaltig bauen](#)

TIPP Baukosten einsparen

Die Erfahrung zeigt, dass das Einsparpotenzial beim Bauen tatsächlich fast nur in Verbindung mit einem sehr langen Entwicklungszeitraum und viel Eigenleistung möglich ist. Auch Ressourcen vor Ort, wie z.B. ein eigener Wald, in dem Bäume geschlagen und Bauholz gewonnen werden kann, sind ein Weg. Auf Gutachter und Beratung zu verzichten kann sich schnell als teurer Fehler herausstellen.



Betreiben

Bei der Kalkulation spielt die gewerbliche Ausrichtung eures Zukunftsorts eine wichtige Rolle. Habt ihr einen starken unternehmerischen Fokus, gilt es andere Aspekte mitzudenken als für einen reinen Wohnort, der nur ab und zu für die Öffentlichkeit zugänglich ist.

Betriebskosten

- Gas
- Strom
- Wasser
- Abfallentsorgung
- Gebäudeversicherung

Sonstige Kosten

- Instandhaltungsrücklage (Reparaturen Gebäude)
- Ausstattungsrücklage (Ersatz von Einrichtung und Technik)
- Kreditrückzahlungen
- Gebäude-/Fensterreinigung

Gehälter

- sich selber auszahlen
- Angestellte bezahlen
- Workaways / Wwoofers einbinden

Mehr dazu auf der Wissensplattform unter [>>Gewerbe >> Wie schaffe ich Arbeitsplätze](#)

Verwaltung

- Buchhaltung
- Steuerberatung
- Grundsteuer

TIPP Fixkosten nicht unterschätzen!

Wichtig ist, die monatlichen Fixkosten im Betrieb nicht zu unterschätzen und im Vorfeld gut zu planen. Hier ist es hilfreich, sich mit Betreibern anderer Zukunftsorte auszutauschen und von ihren Erfahrungen zu profitieren. Als Fördermitglieder des Netzwerk Zukunftsorte bekommt ihr Zugriff auf diesen Erfahrungsschatz. Sprecht uns an!



Gruppe

- Begleitung/Mediation:** Konflikte vermeiden und lösen
 - Es empfiehlt sich, als Gruppe von Anfang an eine externe Begleitung zu haben, die regelmäßig wichtige Entwicklungsschritte begleitet (zwischen ein- und 4-mal jährlich) und bei Konflikten mediiert.
 - Kosten sind abhängig von der Komplexität des Falles, Anzahl und Konstellation der Teilnehmer

Mehr dazu auf der Wissensplattform unter >> Gruppe >> häufige Konfliktthemen

- Organisationsentwicklung:** Organisationsstrukturen implementieren
 - Kosten sind abhängig von der Komplexität des Falles, Anzahl und Konstellation der Teilnehmer

Mehr dazu auf der Wissensplattform unter >> Gruppe >> Strukturen schaffen

- Weiterbildung:** Gewaltfreie Kommunikation, Kommunikations- und Gruppenformate, Moderations- und Facilitationsausbildungen
 - Kosten sind abhängig von Art und Umfang der Weiterbildung.
 - Webinare sind oft günstiger und können einen ersten Einblick vermitteln.
 - Umfangreichere Ausbildungen können bis zu 5.000 € kosten. Es kann sich aber auch lohnen wenn sich eine oder mehr Personen als Facilitator oder Soziokratische Moderatoren ausbilden lassen und das Wissen an die Gruppe weitergeben.

TIPP: Wenn ihr endlich ins Machen kommt, kann es schnell zu Konflikten und Spannungen kommen. Holt euch jemanden mit ins Boot, der sich darum kümmert, dass der Kommunikationsprozess und das Zwischenmenschliche in allen Phasen, gerade während des Bauprozesses so reibungslos wie möglich verläuft.