

Sicheres und renditestarkes Sozial-Investment



**CoHousing
Büttgen**
LEBENSFREUDE IN GEMEINSCHAFT





WAS IST COHOUSING BÜTTGEN

Bei CoHousing Büttgen handelt es sich um ein Mehrgenerationen-Wohnprojekt in Entstehung. Die private Baugruppe besteht derzeit aus 11 Gesellschaftern bzw. 16 Erwachsenen und zwei Kindern. Das Grundstück ist gekauft, die Baugenehmigung wird erteilt und der erste Spatenstich kann in Kürze erfolgen.

Damit wir den finalen Startschuss geben können, beginnen wir nun mit dem letzten Schritt: Der Vergabe der vakanten Sozialwohnungen. Wenn Sie sich vorstellen können, unsere Ideale mitzutragen, bieten wir Ihnen gerne ein attraktives Sozial-Invest in unserem Projekt an.

Die Baugruppe CoHousing Büttgen

- wählte die Rechtsform einer eGbR,
- wird im Planungsprozess u.a. fachlich unterstützt durch:
 - [post welters + partner](#) Architekten
 - [LKM GmbH, Bochum](#) Finanzberatung
 - [Jost Consult Münster GmbH](#) Projektsteuerung
- ist Eigentümerin des 3439 m² großen Grundstücks Lotte-Lehmann- Str. 2-6 in sehr guter Lage mit hervorragender Infrastruktur:
 - zu Fuß in 3 Min.: Bahnhof mit direkter Verbindung u.a. nach D, NE, W, MG
 - zu Fuß in 5-10 Min.: Kitas, Grund- und Gesamtschule, alles für den täglichen Bedarf
 - in naher Umgebung: weiterführende Schulen, Universitäten, ein breitgefächertes Arbeitsmarkt sowie zahlreiche Freizeitangebote
- hat in 03/2024 gemeinsam mit Architekten und Fachplanern die Entwurfsplanung abgeschlossen incl.
 - Baubeschreibung, Grundrissen und Fassadenkonzept sowie
 - Freiraumkonzept für den Gartenhof
 - mit Ruhe- und Spielflächen sowie den Dachgarten,
- plant und baut das Mehrgenerationen-Wohnprojekt mit
 - aktuell höchstem Energiestandard „Effizienzhaus 40 plus“,
 - incl. großer PV-Anlage, Wasser-Wasser-Wärmepumpe, Grauwasser-Recyclinganlage und autoarmem Mobilitätskonzept,
 - 32 Wohnungen mit Balkon/Terrasse auf insgesamt 2642 m² Wohnfläche,
 - großzügigen Gemeinschaftsräumen mit insgesamt 250 m² (großer Saal mit Küche/Abstellraum/WC, 2 Gäste-Apartments, Coworking- und Multifunktionsraum, Werkstatt und Waschküche/Trockenraum),
- erhielt die Baugenehmigung 08/2024,
- und plant die Fertigstellung in 2026.



RECHTSFORM UND STRUKTUR

Im Laufe des Planungsprozesses wird, wie bei Baugruppen üblich, die eGmbH in die Rechtsform einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) übergehen.

Wir haben uns für die WEG entschieden, damit Wohnungen verkauft und vererbt werden können.

Wir bezeichnen unsere geplante WEG als „soziale Eigentümergeinschaft“, da neben 21 Wohnungen für selbstnutzende Eigentümer auch 11 geförderte Wohnungen gebaut und an Menschen mit Wohnberechtigungsschein vermietet werden.

Dadurch soll z.B. auch Alleinerziehenden, kinderreichen Familien oder Menschen mit niedrigen Alterseinkünften ein Leben in unserer Gemeinschaft ermöglicht werden.



© post welters + partner Architekten & Stadtplaner BDA/SRL



WARUM IST COHOUSING EIN SINNVOLLES INVEST?

Aktuell sind noch 9 von insgesamt 13 förderfähigen Wohnungen zu vergeben.

Wenn Sie die Kosten einer oder mehrerer Wohnungen übernehmen und uns dadurch bei der Umsetzung des Projektes helfen, bieten wir Ihnen:

- ein sicheres, langfristiges und nachhaltiges Sozial-Invest,
- verbunden mit ökologischem und sozialem Engagement,
- das durch das Land NRW stark bezuschusst wird,
- das für den Investierenden im Betrieb nur einen minimalen Aufwand erzeugt,
- und Jahr für Jahr eine hohe Rendite erwirtschaften kann.

Im Mehrgenerationen-Wohnprojekt steht das Miteinander im Vordergrund.

Wir bauen ein Zuhause, in dem jeder jeden kennt. Deshalb verhalten sich die Bewohner überdurchschnittlich rücksichtsvoll – nicht nur untereinander, sondern auch bezüglich der Wohnungen und der Gemeinschaftsflächen.

Sie beteiligen sich, wir kümmern uns.

Die Gruppe führt die Planung und Umsetzung des Projektes zusammen mit erfahrenen Fachplanern in Eigenregie durch. Die Bauträgermarge kann dadurch gespart werden.

Die Erfahrungen anderer Wohnprojekte zeigen, dass die Bewohner seltener wechseln,

denn über die Zeit werden enge Kontakte geknüpft und es stellt sich das Gefühl des „sicheren Hafens“ ein, den man nicht gerne verlässt. Und weil wir unsere Gemeinschaft selbst gestalten wollen, kümmern wir uns für Sie um einen Nachmieter, wenn doch einmal jemand auszieht.

Wir machen es uns schön.

Das bedeutet nicht nur, im Laubengang zusammen zu sitzen, gemeinsam zu kochen und zu essen, Feste zu feiern oder Sport zu treiben.

Auch Gemeinschaftsarbeit wird dazu gehören, wie z.B. Gartenpflege, kleine Reparaturen oder Renovierungen in Gemeinschaftsräumen in Eigenleistung. Wir achten aufeinander und auf „Haus und Hof“. Überzeugen Sie sich für Ihr soziales Engagement vom guten Pflegezustand schon bestehender Projekte.

Wer sät, wird ernten.

Während des Förderzeitraums sorgen Sie dafür, dass nicht nur vermögende Menschen eine Wohnung und eine Heimat in Büttgen finden. Nutzen Sie dabei die großzügigen staatlichen Fördermittel.

Und nach Ablauf der Mietbindung können Sie frei über ihre Eigentumswohnung/en verfügen. Dann steht es Ihnen, ihren Kindern oder Enkeln frei, sie selbst zu nutzen, zu marktüblichen Konditionen zu vermieten oder mit angemessener Wertsteigerung zu verkaufen.



ÖFFENTLICH GEFÖRDERTER WOHNRAUM - WAS BEDEUTET DAS?

Die angebotenen 9 freien Wohnungen sind nach den Regeln des sozialen Wohnungsbaus förderfähig. Die Konditionen der öffentlichen Wohnraumförderung in NRW sind aktuell deutlich besser als die der privaten Wohneigentum-Förderung.

Die öffentliche Wohnraumförderung erfolgt zweigleisig:

1. in Form von zinsgünstigen Darlehen mit fester Zinsbindung über 25-30 Jahre,
2. plus Tilgungsnachlässe von 30-50%.

Die attraktiven Förderkonditionen sind jedoch an Bedingungen geknüpft:

1. Die Mietbindung:
während der 25-30 Jahre laufenden Förderung darf nur an Bürger vermietet werden, die über einen Wohnberechtigungsschein verfügen.
2. Die Mietpreisbindung:
die Miethöhe ist je nach Region/Stadt festgelegt.

Informationen zur Mietwohnraumförderung finden Sie vorab unter

<https://www.nrwbank.de/de/foerderung/foerderprodukte/15346/mietwohnraumfoerderung---neuschaffung.html>

NICHT NUR SOZIAL GEWINNBRINGEND

Endet die Mietbindung nach 25-30 Jahren, kann die Wohnung am freien Wohnungsmarkt zu einem marktüblichen Preis verkauft oder vermietet werden.

Auf die gesamte Laufzeit betrachtet erzielen Sie trotz der durch den Staat festgelegten, relativ geringen Mieteinnahmen eine gute bis sehr gute Rendite. Diese entsteht einerseits durch die hohen Förderungen und andererseits durch die Wertsteigerung von Immobilien, die in der Vergangenheit bei durchschnittlich 4% pro Jahr lag. Die Wertsteigerung kann natürlich nicht garantiert werden.

Das heißt: Bei CoHousing Büttgen vermehrt sich nicht nur das Sozialkapital, sondern auch Ihr Vermögen. Besser und ethischer kann man Geld nicht investieren.



WAS BEDEUTET DAS IN ZAHLEN?

Musterrechnung für die förderfähige Wohnung N.0.3.

- mit 69 qm Wohnfläche
- und Gesamtkosten in Höhe von 526.000,- €
(incl. Anteil am Grundstück und den Gemeinschaftsräumen, Tiefgaragenstellplatz, Kauf-, Bauneben- und Finanzierungskosten lt. Kostenberechnung der Architekten/ Projektsteuerung vom 10.07./07.08.24 sowie 2% Sicherheitspuffer)

Gewährte Förderdarlehen in Höhe von	395.815,- €
Die staatlichen Zuschüsse betragen insgesamt	99.826,- €

Der Kapitaleinsatz in 30 Jahren beträgt	287.288,- €
---	-------------

Darin enthalten:

- Eingesetztes Eigenkapital zu Beginn: 130.185,- €
- lfd. Kapitaleinsatz über 30 Jahre: 41.238,- €
- Restschuld nach 30 Jahren: 115.865,- €

Noch positiver wird die Rechnung, wenn die angenommene Wertsteigerung der Immobilie berücksichtigt wird.

In der Laufzeitbetrachtung wird diese mit konservativen 2% pro Jahr angenommen, obwohl der Durchschnitt in der Vergangenheit eher bei rund 4% pro Jahr lag.

Selbst bei der konservativen Betrachtung beträgt die Rendite der geförderten Wohnung pro Jahr mindestens 6 %.

Nach 30 Jahren läge der Marktwert dann bei	934.094,- €
Abzgl. gesamter Kapitaleinsatz in 30 Jahren	<u>287.288,- €</u>
Angenommener Gewinn im Fall eines Verkaufs	646.806,- €

Auf diese Weise können Sie bei CoHousing Büttgen zum Sozialinvestor werden, der einkommensschwachen Menschen ein schönes Zuhause ermöglicht. Und am Ende erhalten auch Sie einen angemessenen Erlös für Ihr Engagement.

Alle Zahlen sind dem hier anliegenden Finanzplan und der Laufzeitbetrachtung aus dem Anhang entnommen, erstellt durch unseren Finanzberater LKM GmbH, Bochum.

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Die Darstellung der Zahlen erfolgt mit Erfahrung und nach bestem Wissen, können sich aber ändern, da z.B. die Baukosten noch nicht endgültig feststehen, die Förderbedingungen sich verändern können und auch der Zinssatz noch in Bewegung sein kann u.a.

Steuerliche Hinweise sind immer als Beispiel zu verstehen, jedoch können wir und auch die LKM-GmbH dafür keine Haftung übernehmen. Fragen Sie dazu bitte Ihren Steuerberater.

Die Zahlen werden und können nicht garantiert werden.



JETZT EIN BERATUNGSGESPRÄCH VEREINBAREN

Ansprechpartner für alle weiteren Fragen ist die [LKM GmbH](#), die seit Jahrzehnten Baugruppen und Investoren bei der Umsetzung von sozialen Wohnprojekten berät.

Einen Gesprächstermin vereinbaren Sie bitte unter folgender Adresse:

LKM GmbH

Königsallee 6-8

44789 Bochum

Telefon: 0234- 33 85 0

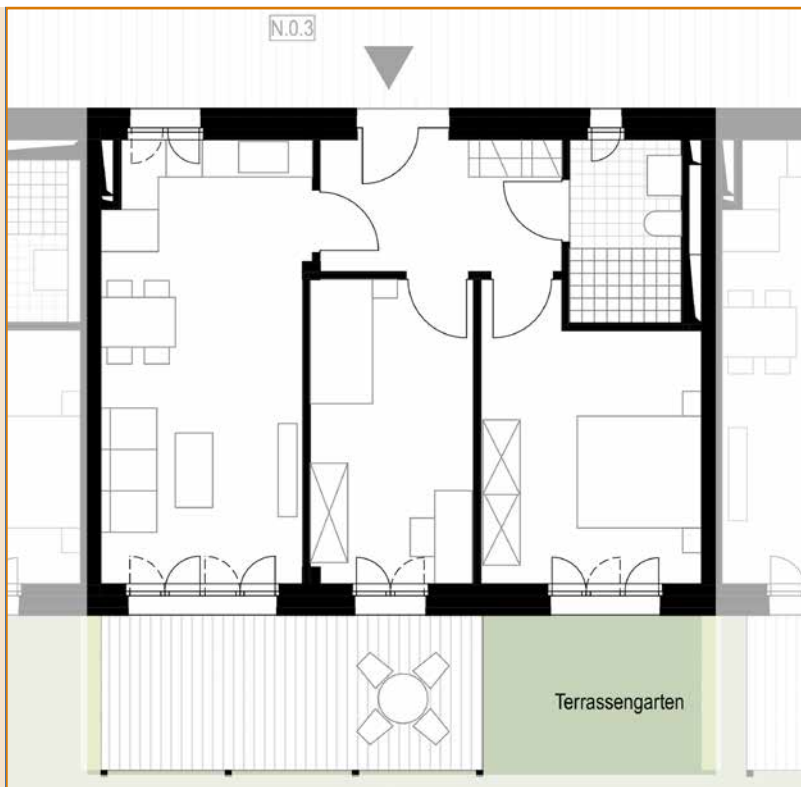
Email: info@lkm-bochum.de

LAGEPLAN COHOUSING BÜTTGEN

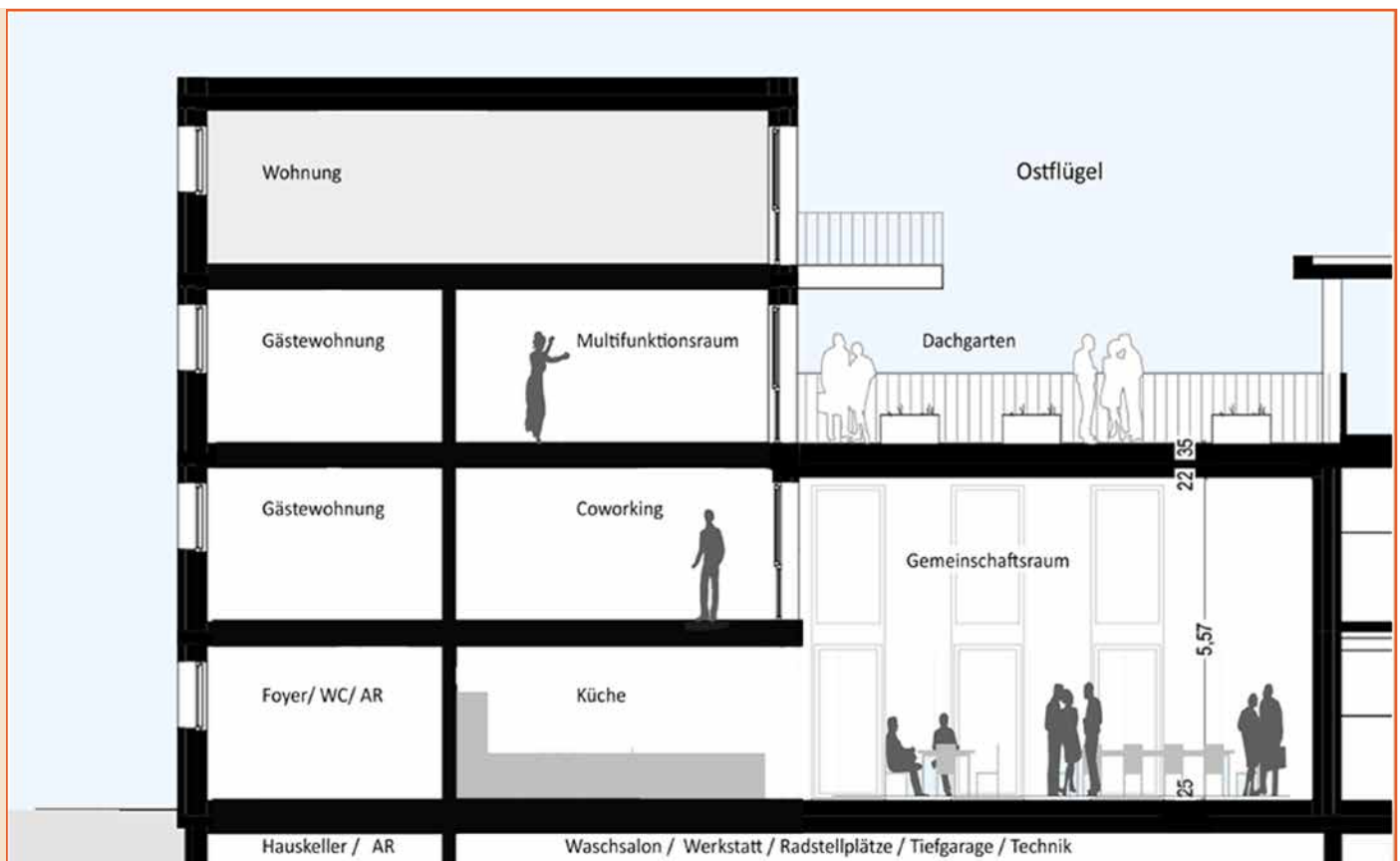




FÖRDERFÄHIGE MUSTERWOHNUNG N.0.3



GEMEINSCHAFTSRÄUME OSTFLÜGEL





WOHNUNGSLISTE

(förderfähige und frei finanzierte Wohnungen, Stand 16.09.2024)

Etage	Wohnungs-Nr. und -Lage N = Nordflügel S = Südflügel	Verfügbarkeit	förderfähig = geförderter Wohnungsbau zur Selbstnutzung oder zur Vermietung, frei finanziert = von Selbstnutzern frei finanzierte Wohnung	m² Wohnfläche (incl. Terr/Balk angerechnet mit 25%)
EG	N.0.1		förderfähig	90,8
EG	N.0.2		frei finanziert	89,6
EG	N.0.3		frei finanziert	68,9
EG	N.0.4		frei finanziert	75,1
EG	S.0.1		förderfähig	112,5
EG	S.0.2		förderfähig	79,9
EG	S.0.3		frei finanziert	102,2
EG	S.0.4		frei finanziert	102,3
EG	S.0.5	vergeben	frei finanziert	196,8
1.OG	N.1.1		förderfähig	90,8
1.OG	N.1.2		förderfähig	89,6
1.OG	N.1.3	reserviert	frei finanziert	68,9
1.OG	N.1.4		frei finanziert	75,1
1.OG	S.1.1	vergeben	frei finanziert	111,5
1.OG	S.1.2	vergeben	frei finanziert	79,9
1.OG	S.1.3	vergeben	förderfähig	49,2
1.OG	S.1.4	vergeben	frei finanziert	50,3
1.OG	S.1.5		förderfähig	50,2
1.OG	S.1.6	reserviert	förderfähig	50,1
2.OG	N.2.1		frei finanziert	90,8
2.OG	N.2.2		förderfähig	89,6
2.OG	N.2.3		frei finanziert	68,9
2.OG	N.2.4		förderfähig	75,1
2.OG	S.2.1	vergeben	frei finanziert	82,6
2.OG	S.2.2	vergeben	förderfähig	58,8
2.OG	S.2.3	vergeben	frei finanziert	75,0
2.OG	S.2.4	vergeben	frei finanziert	75,2
3.OG	N.3.1	vergeben	frei finanziert	79,2
3.OG	N.3.2	vergeben	frei finanziert	91,8
3.OG	N.3.3		frei finanziert	68,9
3.OG	N.3.4		förderfähig	75,1
3.OG	O.3.1	reserviert	förderfähig	65,6

FINANZIERUNGSPLAN LKM GmbH



Finanzierung für: 32 **32** Freisetzte 25% erhöht Durchschnittsquadratmeterpreis! Stand: 16.09.2024
 GR - 365m²/Wohnfl./selbst **267 m²** 2.892 m² **69 m²** Objekt: Birkhofstraße WE 3 N.0.3 Eigt. / 1Stp.

GU-Angebot Runkel 10.07.24/07.08.24 - Kobe jostconsult 10.07.24		Kostenschlüssel		4.189 €/m²	12.117.617 €
Herst.-K. KG 300-400	2.626 m²				Mindest-EK wg. Förderung 20%
KfW 40NH	4.615 €/m²	317.974	Barmittel	300.000 €	entspricht 24,8%
Grundstück 3.439m²	1.471.978 €	38.626	Immo-Verkauf		
Differenz	GU	-15.625			
Erschließungskosten 42.840€	42.840 €	1.124	Familie		
Baunebenkosten BNK	2.236.448 €	58.686	Ansparen p.J.		
Außenanlagen	589.482 €	15.468	Bausparguthaben		
Wohnkosten incl. GR	6.041 €/m²	416.253			
TG-Stellplatz s. unten	35.000 €	35.000	Reserve	169.815 €	Umzug, Möbel, Lampen, Küche
Sonderwünsche		0			130.185
Zwischensumme	451.253				förderfähig m²
Gemeinschaftsausstattung	200.000 €	5.248	Fremdmittel netto	WFB 2024	M4 - A > 3.350 €/m²
Zwischensumme	456.501				M4 - B > 2.290 €/m²
Notar (1,5%), Gericht (0,5%)		9.025	Bank	0	nur wenn zinsgünstig, 1 J. frei
GrErwSt 6,5% nur Grundstück	451.253 €	29.331	KfW-Wohneigentum 124 max.100TE		1 Jahr tilgungsfrei - QNG 150.000€
Makler		0	KfW-40 incl. QNG	150.000	297 298
Zwischensumme	494.857				2,67% 2,67%
Projektregiekosten 10TE	12.000 €	10.890	Fördermittel		
Bauzeitinsen	12.000 €	12.000			
Zwischensumme	517.747		NRW.Bank SWB	230.815	25J.LZ 35% TZ 30J. LZ 40% TZ
Baukostenreserve	2,00%	8.253	BEG 40 300³/m²	15.000	50% TZ
Sicherheitspuffer	0,00%	0	NRW.Bank WE - prüfen -		395.815
Finanzwächter-Prüfsumme		526.000 €	Gesamtbetrag		526.000 €
Summe aller Zuschüsse		99.826 €		200 €	

Gewünschte Konditionen

Darlehensgeber	Bank	KfW-Wohneigentum 124 max.100TE	KfW-40 incl. QNG	NRW.Bank SWB	BEG 40 300³/m²
beantragte Bruttodarlehen	0 €	3 €	150.000 €	230.815 €	15.000 €
Zins: nominal / Sollzins	3,50%	3,41%	2,67%	0,50%	1,20%
anfänglicher Effektivzins	0,00%	3,46%	2,70%	0,00%	1,20%
Auszahlungskurs	100,00%	100,00%	100,00%	99,60%	100,00%
Nettodarlehen (Auszahlungsbetrag)	0 €	3 €	150.000 €	229.892 €	15.000 €
Tilgung anfänglich / ab	1,00%	1,57%	1,81%	1,00%	1,00%
Konditionen fest für	15 Jahre	10 Jahre	10 Jahre	15 Jahre	10 Jahre
Gesamtlaufzeit ca.	40 Jahre	25 Jahre	35 Jahre		30 Jahre
Sondertilgungsmöglichkeiten	5% oder fix	keine	nein	ja	ja
Bereitstellungszins 1,8% p.a. ab??	4. Monat	13. Monat	13. Monat	keine	13. Monat
Belastungsübersicht	Kein Kauf vor Bankzusage!	Tilgungszuschuß bei	M4	40%	92.326 €
			BEG 40	50%	7.500 €
Darlehensgeber	Bruttodarlehen	Tilgung		Zinsen	Belastung p. a.
Bank	0 €	1,00%	0 €	3,50%	0 €
KfW-Wohneigentum 124 max.100TE	ab 2. Jahr 3 €	1,57%	0 €	3,41%	0 €
KfW-40 incl. QNG	ab 2. Jahr 150.000 €	1,81%	2.715 €	2,67%	4.005 €
NRW.Bank SWB	138.489 €	1,00%	1.385 €	0,50%	692 €
BEG 40 300³/m²	7.500 €	1,00%	75 €	0,50%	38 €
Summe	295.992 €	4.175 €	mtl.	742 €	8.910 €
Steuervorteile (geschätzt)	35%	Bemessungsgrundlage AfA geschätzt! Steuerberater!	Prüfen lassen!	7.120 €	2.492 €
Nettobelastung (unverbindl. Beispielrechnung)		M4 Miete: 6,50€/m²-7,40€/m²	mtl.	535 €	6.418 €
<input checked="" type="checkbox"/> abz. Miete	69 m²	7,40 €/m²		510 €	
<input type="checkbox"/> zzgl. Nebenk./Hausgeld		3,00 €/m²		0 €	
<input checked="" type="checkbox"/> zzgl. TG-Stellplatz-Miete mtl.		75,00 €	1	75 €	
<input type="checkbox"/> zzgl. Absicherungskosten		100€ monatl.		0 €	
<input checked="" type="checkbox"/> zuzüglich Instandhaltungsrücklage				34 €	
					-187 €
Ziel max:	??	Mindest-Rückbehalt:	Minus = Überschuß		05/2023



LAUFZEITBETRACHTUNG LKM GmbH

Investor		16.09.2024	ohne Garantie/keine Haftung für steuerliche Darstellungen Bitte Steuerberater fragen!													SWB	Typ A
#BEZUGI	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	
m²	69	Anzahl															
Typ A - nettoökonomisch	69																
Typ B - nettoökonomisch																	
nicht nettoökonomisch																	
Kosten	526.000 €																
Gesamt	526.000 €																
Eigenkapital	130.185 €																
Bank	0 €																
NRW-Bank	246.815 €																
KW-40 298	150.000 €																
0 €	0 €																
0 €	526.000 €																
Tilgungsrückstaus NRW Bank	99.826 €																
Summe Tilgungsrückstaus	99.826 €																
Bank Restschuld	0 €																
Bank	0 €																
Zins 15 Jahre fest	0 €																
0 €	0 €																
0 €	0 €																
NRW Bank Restschuld	146.989 €																
NRW Bank Tilgung nach Tilgungsrückstaus	1.460 €																
Verwaltungskosten auf Restschuld	730 €																
Zins ab 6. Jahr	693 €																
2.883 €																	
NRW 40 298	150.000 €																
Tilgung 1 Jahr frei - Höhe unrichtig!	1.81 €																
Zins 1. Jahr - unrichtig!	2.67 €																
Zins ab 11. Jahr - unrichtig!	5.00 €																
6.139 €																	
Restschuld Bank	258.989 €																
Summe Zinsen (incl. Verwaltungskosten)	4.735 €																
Summe Tilgung	1.460 €																
Tilgungssatz durchschnittlich	0,49%																
Zins & Tilgung	6.195 €																
Instandhaltungskosten	413 €																
Kaufendeckung pro Jahr	6.608 €																
abzgl. Steuerrückstellungen	675 €																
abzüglich Miete A	4.589 €																
abzüglich Miete B	0 €																
Anteil Gemeindefachwohnung	0 €																
feinfanziellen Wohnungen	0 €																
Summe Minderungen	5.264 €																
Maßregelung Miete A & B neu? ab 2025 auf Grundrente	2,0% A 2,0% B 0,0% frei																
Jährlicher Überschuss vor Mietzufall	-1.344 €																
Mietzuschlag 2,5%	0 €																
Überschub nach Mietzuschlag	-1.344 €																
Liquidität - summiert vor Steuer	0 €																
Instandhaltungsrücklage - summiert																	
Steuern - Angaben ohne Haftung!																	
Afa - geob	70,00%																
Sonstige	461.101 €																
Sprundelersatz	9.222 €																
Verdunngskosten 1. Jahr	35,00%																
jährlicher Überschuss nach Steuern	5.408 €																
Liquidität - summiert nach Steuern	5.408 €																
Wert der Immobilie mit Wertsteigerung	526.000 €																
Überschub nach Restschuld und Liq.	2,00%																
abzüglich eingezogtes EK	130.185 €																
Gewinn bei Verkauf	130.185 €																
Rendite pro Jahr	5,95%																
Rendite - Kontrolle	5,95%																

