

Geplantes Investitions- und Wohnprojekt City nahe Lage Chemnitz mit -1- MFH (200827 - Projektbeschreibung)

Beteiligungsmöglichkeit an der Sanierung eines Mehrfamilien-Hauses mit -4- Wohneinheiten in Chemnitz

Bauvorhaben - Sanierung

Das Bauvorhaben besteht aus der Sanierung eines Mehrfamilienhauses, welches sich auf einem Grundstück mit einer Größe von ca. 1.350 m² in der Nevoigtstraße 33 in Chemnitz befindet. Das darauf befindliche Objekt umfasst sechs Wohneinheiten, welche grundlegend saniert werden soll. Es ist geplant, auch das Dachgeschoss auszubauen, um die bisherige Wohnfläche von ca. 411 m² auf zukünftig ca. 503 m² zu erweitern.

Das Sanierungsobjekt verfügt über drei Vollgeschosse. Auf jeder Etage befinden sich derzeit 2 Wohnungen. Die Grundsubstanz wie Mauerwerk und Keller sind gut.

Die einzelnen Etagen sind über eine schöne und breite Granittreppe zu erreichen.

Die neu geplanten -4- Wohneinheiten, die durch das Zusammenlegen von jeweils 2 Wohneinheiten im EG und 1. OG entstehen, werden mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Zu jeder Wohneinheit gehören ein Kellerraum, ein Stellplatz und eine Garage.

Neben der Sanierung des Innenbereiches, u. a. neue Raumaufteilungen, Heizung und Elektrik, gehören auch die energetische Sanierung der Außenfassade und des Dachstuhls zu den Maßnahmen, um das Objekt auf den energetischen Stand, geplant KfW85, zu bringen und es damit auch im neuen Glanz erstrahlen zu lassen. Natürlich sind dann auch die Fenster (die Augen des Objektes) -3-fach verglast.

Zusammenfassung Sanierungsobjekt (geplant):

Projektstandort: Chemnitz
Objekt: 1 MFH mit -4- WEH
Objektart: Sanierung
Wohnfläche gesamt: alt 411 – neu ca. 503 m²
Größe Wohneinheiten: ca. 71 – 149 m²



(Ansicht Sanierungsobjekt)



(geplante Gartenansicht nach Sanierung - Illustration)

Vorplanung Grundstück



(geplante Ansicht nach Sanierung - Illustration)

Geplantes Investitions- und Wohnprojekt City nahe Lage Chemnitz mit -1- MFH (200827 - Projektbeschreibung)

Refinanzierungskonzept

Das Sanierungsprojekt wird gemeinsam durch ein Co-Funding mit der Crowdfunding-Plattform Moneywell.de durchgeführt. Der Ankauf und die ersten Sanierungsarbeiten wurde durch ein Vorstandsmitglied der Wohnen & Mehr Wohnungsgenossenschaft eG mit 400.000 EUR vorfinanziert. Am 13.08.2020 erfolgte die notarielle Übertragung in die mit der Realisierung beauftragte Projektgesellschaft.

Mit der auf eine Fundingsumme von **800.000 EUR limitiertes Beteiligungsvolumen** wird regionalen wie auch überregionalen Bürgern die Möglichkeit eröffnet, sich über die Wohnen & Mehr Wohnungsgenossenschaft eG an der Realisierung dieses Sanierungsobjektes zu beteiligen.

Anleger erhalten hierfür eine Rendite in Höhe von **4,0% p.a. mit halbjährlicher Zinszahlung**. Die Laufzeit beträgt **max. 31 Monate und endet zum 31.12.2022**. Die Darlehensrückzahlung erfolgt zu diesem Termin endfällig.

Zeichnungsvolumen max. EUR	800.000,00
Zins	4,00 % p.a.
Zins in EUR p.a.	32.000,00
Zinszahlung	halbjährlich
Laufzeit max.	33 Monate

Die Umsetzung des Sanierungsobjektes erfolgt über die Projektgesellschaft, quadrat Wohnraumentwicklung GmbH, Chemnitz. Durch dieses Konzept werden die Bau-, Gewährleistungs- und Finanzierungsrisiken auf die Projektgesellschaft verlagert. Die Wohnen & Mehr Wohnungsgenossenschaft eG wird das gefundene Kapital über einen stillen Gesellschaftervertrag in die Projektgesellschaft investieren. Dadurch ist gewährleistet, dass die Realisierung des Projektes im Sinne der Wohnen & Mehr Wohnungsgenossenschaft eG und deren Mitglieder erfolgt.

Zur finanziellen Absicherung der Projektrealisierung liegt der Projektgesellschaft bereits eine Finanzierungszusage für die gesamte Projektfinanzierung vor, sollte das vorstehende Beteiligungsvolumen nicht oder nur teilweise platziert werden.

Ablauf des Bauvorhabens

Zum 26.11.2019 erfolgten bereits die ersten Arbeiten zur Bereinigung des Grundstückes. Hierzu gehörten der Abriss von bestehenden Nebengebäuden und Entkernungsarbeiten im Hausinnern als auch weitere Planungsarbeiten.

Zum Jahresanfang wurden die bereits laufenden Entkernungsarbeiten weiter fortgeführt. Darüber hinaus erfolgte auch die Beauftragung des Architekten mit der Neugestaltung der Wohneinheiten. Sanierungsfortschritte werden in zeitlichen Abständen auf www.moneywell.de/ImmoZins02 dargestellt.

Der Beginn des Abverkaufs der Wohneinheiten ist frühestens für Ende 2020 geplant. Die Bezugsfertigkeit erfolgt voraussichtlich zum 31.12.2021, die Fertigstellung zum 30.06.2022.

Geplantes Exit-Szenario

Für den Abverkauf des Sanierungsobjektes sind sowohl eine ortsansässige Bank als auch eine Bausparkasse vorgesehen. Die sanierten Wohneinheiten sollen vor der Fertigstellung vorrangig an Mitglieder der Genossenschaft (Förderzweck) angeboten werden.

Rückzahlung des Beteiligungsvolumens

Die Rückzahlung der Fundingsumme erfolgt durch frei werdende Abverkaufserlöse (Exit-Szenario) der Wohneinheiten.

Geplantes Investitions- und Wohnprojekt City nahe Lage Chemnitz mit -1- MFH (200827 - Projektbeschreibung)

Wissenswertes zum Standort

Chemnitz ist eine moderne Großstadt mit rund 250.000 Einwohnern mitten in Europa - in direkter Nachbarschaft zu den EU-Mitgliedsländern Tschechien und Polen.

Am 1. Juni 1990 erhielt die Stadt nach einem Referendum ihren ursprünglichen Namen zurück. Seitdem entwickelt sich Chemnitz zum lebendigen Zentrum einer Region mit mehr als einer Million Einwohnern – mit attraktiven Arbeitsplätzen und buntem Kultur- und Freizeitangebot.

In Chemnitz trifft traditioneller Erfindergeist auf die High-Tech-Entwicklungen des 21. Jahrhunderts. Das ehemalige "sächsische Manchester" knüpft damit an eine über 200-jährige Industriegeschichte an und ist ein Technologiestandort mit den Branchenschwerpunkten Automobil- und Zulieferindustrie, Informationstechnologie sowie Maschinen- und Anlagenbau. Darüber hinaus ist Chemnitz Standort einer bedeutenden Technischen Universität und zahlreichen Forschungseinrichtungen. Sie sind der beste Beweis für die Entwicklung zu einem führenden Forschungs- und Entwicklungsstandort Deutschlands.

In Chemnitz befinden sich zahlreiche Freizeiteinrichtungen und Museen, das Opernhaus und das Schauspielhaus Chemnitz sowie die Robert-Schumann Philharmonie und das Staatliche Museum für Archäologie Chemnitz.

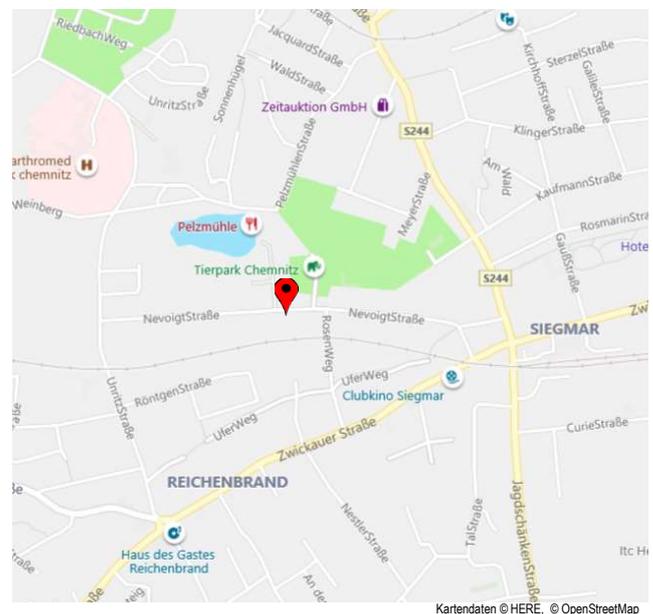
Chemnitz ist eine Stadt mit ausgedehnten Grünflächen und großen Parkanlagen. Mit mehr als 1000 Hektar an Parks, Wiesen und Waldgebieten kommen auf jeden Einwohner statistisch gesehen mehr als 60 Quadratmeter Grünfläche.

In fußläufiger Objektnähe befinden sich ein Tierpark, ein kleiner See, eine Bushaltestelle. Zur Chemnitzer Innenstadt sind es etwa 2 km.

Miet- und Kaufpreisbeobachtungen

Für die Wohneinheiten werden Kaufpreise von durchschnittlich mind. 3.125 EUR erwartet. Die Einwertung basiert auf Einwertungen von in der Lage und Ausstattung vergleichbaren Objekte der Genossenschaft (www.wohnenundmehr-eg.de).

Die analysierten Kaufpreise für Sanierungsobjekte mit Neubau-Standard in Chemnitz sind in der Zeit von 2016 bis 2018 um ca. 40% gestiegen.



Bezahlbarer Wohnraum wird knapp

Gründe hierfür sind u. a.:

- Die „Einwohnerzahl“ ist fünfmal in Folge gestiegen,
- Zuzug junger Menschen - Indikator für aufsteigende Wirtschaftsstandorte,
- Hohe Geburtenrate - Indikator für „sich Wohlfühlen“,
- Höhere Pro-Kopf-Einkommen als in vielen anderen ostdeutschen Städten,
- Die Arbeitslosenquote ist auf ein Rekordtief gesunken,
- Chemnitz hat noch keinen überhitzten Immobilienmarkt,
- Der Chemnitzer Immobilienmarkt ist solide und gut differenziert,
- Chemnitz gehört laut Wirtschaftswoche-Ranking zu den wachstumsstärksten Städten Deutschlands.

Finanzkennzahlen Mehrfamilienhaus mit geplanten -4- WEH (Nähe Pelzmühlenteich, Chemnitz)

Wohnen in der Nähe des Pelzmühlenteiches

Mehrfamilienhaus Nevoigtstr., Chemnitz (Nähe Pelzmühlenteich)



Gesamtinvestition inkl. CF:	ca. EUR	1.432.100,00
Geplante Erlöse vor Steuer:	ca. EUR	1.641.875,00
Vorverkaufsstatus:		0,0%
Laufzeit bis:		31.12.2022
Zins:		4,0 % p.a.
Tilgung:		endfällig

Mittelverwendung

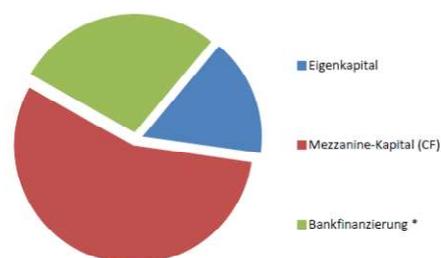
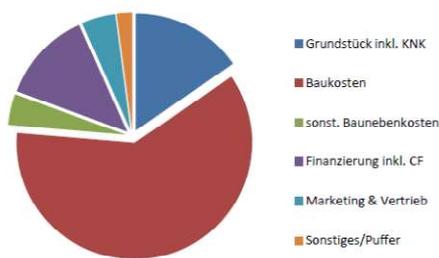
Kosten

Grundstück inkl. KNK	220.000,00 €	15,4%
Baukosten	874.000,00 €	61,0%
sonst. Baunebenkosten	61.100,00 €	4,3%
Finanzierung inkl. CF	180.700,00 €	12,6%
Marketing & Vertrieb	66.300,00 €	4,6%
Sonstiges/Puffer	30.000,00 €	2,1%
Gesamt	1.432.100,00 €	100,0%

Mittelherkunft

Aufnahme Finanzierung

Eigenkapital	232.100,00 €	16,2%
Mezzanine-Kapital (CF)	800.000,00 €	55,9%
Bankfinanzierung *	400.000,00 €	27,9%
Gesamt	1.432.100,00 €	100,0%



Erlöstabelle

Einheit	Wohnfläche (ca.)	EUR	Gesamt
Mehrfamilienhaus, 4 WEH	503,00 qm	3.125 €/qm	1.571.875 €
Garage + Stellplatz	4 Stck.	17.500 €	70.000 €
Gesamt			1.641.875 €

* Die Darlehensausreichung (Bankfinanzierung) erfolgte bereits persönlich durch ein Vorstandsmitglied. Das Mezzanine Kapital wird über ein Crowd-Funding generiert. Eventuell fehlende Finanzmittel werden durch die Projektgesellschaft und/oder deren Gesellschafter und/oder der Wohnen & Mehr zur Verfügung gestellt.

Der Erwerb der Vermögensanlage ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals und/oder der Zinsen führen. Die Wohnen & Mehr Wohnungsgenossenschaft eG übernimmt keine Garantie für die Richtigkeit dieser Daten. Bei den dargestellten Zahlen handelt es sich um Prognosewerte. Aus Gründen der Transparenz werden die zur Verfügung gestellten Daten, die von dem jeweiligen Projektträger zur Verfügung gestellt werden, stark vereinfacht dargestellt.