

Was musst du bezahlen, wenn du beim LiF einsteigen willst

Aktuell gehen wir von 14,8 Mio € Gesamtprojektkosten aus. Bei 3.900 qm Wohnfläche ergeben sich 3.800 € Gesamtkosten pro qm Wohnfläche.

Das Mindesteigenkapital, das in die Genossenschaft eingebracht werden muss, beträgt 20 Prozent dieser 3.800 € pro qm. Wir wünschen uns 30 Prozent Eigenkapital von denen, die es können. Der Vorteil für dich liegt in einer reduzierten monatlichen Miete. Natürlich sind auch 25 Prozent Eigenkapital ein möglicher Beitrag.

Die Miete ist als Kostenmiete kalkuliert und besteht aus dem Kapitaldienst unserer Kredite (Zins + Tilgung) und den Betriebskosten. In der folgenden Tabelle ist dies für verschiedene Wohnungsgrößen und für 20% bzw. 30% Eigenkapital dargestellt.

Soviel Eigenkapital brauchst du			so hoch wird ungefähr deine monatliche Warmmiete ¹		
	Eigenkapital			Eigenkapital	
qm	20%	30%	qm	20%	30%
1	760 €	1.140 €	1	13,40 €	11,98 €
45	34.200 €	51.300 €	45	603 €	539 €
60	45.600 €	68.400 €	60	804 €	719 €
80	60.800 €	91.200 €	80	1.072 €	958 €
100	76.000 €	114.000 €	100	1.340 €	1.198 €
120	91.200 €	136.800 €	120	1.608 €	1.437 €

Bitte beachte, dass wir die exakten Baukosten noch nicht wissen. Bitte kalkuliere für dich 10-20% Reserve ein. Unabhängig davon ist uns unsere Zielgröße von 3.800 € Gesamtkosten pro qm sehr wichtig. Die Kreditkonditionen sind nur Schätzungen, genaueres wird erst gegen Jahresende 2021 feststehen.

¹ Grundlage der Berechnung: Zinssatz 2%, anfängliche Tilgung 2,5%, Betriebskosten 2€ / qm

Was bekommst du wieder, wenn du aus dem Projekt eines Tages aussteigst:

Ausstiegsbetrag = Eigenkapital + (Tilgung - AfA²)

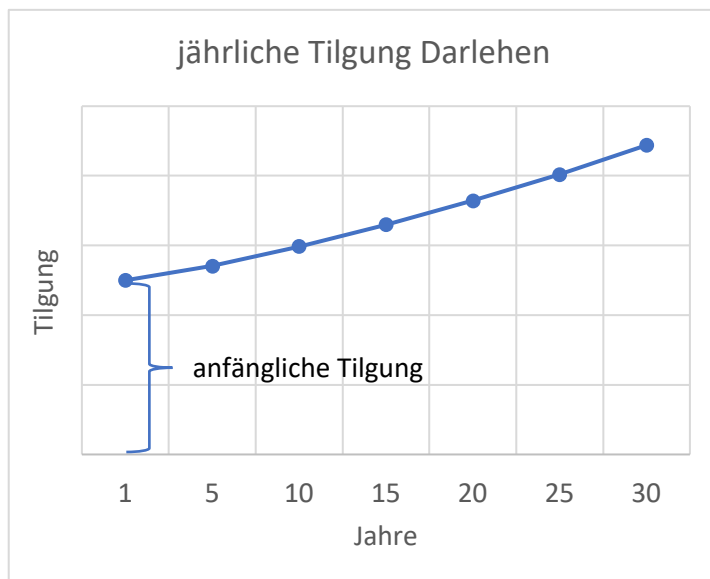
Das bedeutet, dass du mit einem Teil der monatlichen Miete zusätzliche Geschäftsanteile erwirbst und damit Geld ansparst, was du zusätzlich zu dem eingezahlten Eigenkapital beim Ausstieg zurückbekommst.

Der Gedanke dabei ist, dass die Genossenschaft durch die Tilgung der Kredite an Wert gewinnt, was so auf die Mitglieder verteilt wird.

Rückzahlungsbetrag nach 1 Jahr Wohnen					
	EK 20%			EK 30%	
qm	Eigenkapital	Tilgungsanteil zurück	qm	Eigenkapital	Tilgungsanteil zurück
1	760 €	29 €	1	1.140 €	20 €
45	34.200 €	1.323 €	45	51.300 €	895 €
60	45.600 €	1.764 €	60	68.400 €	1.194 €
80	60.800 €	2.352 €	80	91.200 €	1.592 €
100	76.000 €	2.940 €	100	114.000 €	1.990 €
120	91.200 €	3.528 €	120	136.800 €	2.388 €

Der Tilgungsanteil wächst deutlich über die Zeit. Das bedeutet, dass du beispielsweise innerhalb von 10 Jahren pro qm nicht 10 x 29€ ansparst, sondern mehr. Die genauen Zahlen hängen sehr stark von den Kreditkonditionen ab, deswegen ist das hier nicht detaillierter dargestellt.

Hier siehst du beispielhaft, wie die Tilgung über die Kreditlaufzeit wächst (übliches Annuitäten Darlehen):



² jährliche AfA ist 1,25% der Projektkosten ohne Grundstück und entspricht der Abnutzung der Gebäude