

## ENTWURF

Alte Stadthäuser Bergisch Gladbach – Zanders Quartier am Park  
Seniorenresidenz & Genossenschaft für Wohnraumschaffung

### Bank-Präsentation – Kredit-Memorandum

Mit dem Projekt „Alte Stadthäuser Bergisch Gladbach - Zanders Quartier am Park“ entsteht eine genossenschaftlich organisierte Seniorenresidenz mit 65 gehoben ausgestatteten Wohnungen sowie ergänzenden Schutz- und Azubi-/Studierendenwohnungen. Gleichzeitig werden 65 Einfamilienhäuser, aus denen die Senioren ausziehen, genossenschaftlich bewirtschaftet und an Mehrpersonen-Hausgemeinschaften vermietet.

#### 1.0 Das Projekt generiert bei Volllastung:

jährliche Einnahmen von rund 6,1 Mio. € aus Nutzungsentgelten

und zusätzlichen

eigenkapitalähnlichen Einmalzahlungen von ca. 7,3 Mio. €

(Wohndarlehen + Genossenschaftsanteile).

Auf dieser **Grund**-Basis soll die langfristige Finanzierung des Umbaus der Stadthäuser und der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen gesichert werden.

#### 1.1 Projektbeschreibung und Marktpositionierung

##### Projektgegenstand

- Umbau und Weiterentwicklung der Alten Stadthäuser in Bergisch Gladbach zu einer Seniorenresidenz mit ergänzenden Wohnformen.
- Genossenschaftliche Trägerschaft („Genossenschaft für Wohnraumschaffung eG“).
- Integration von Senioren, Familien, Studierenden/Azubis und Schutzbedürftigen in einem zusammenhängenden Konzept.

##### Marktpositionierung

- Seniorenwohnungen im **obersten gehobenen Segment**, vergleichbar mit Premiumpreisen von Augustinum, GDA und Kursana.
- Gleichzeitige Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für junge Menschen und Familien.
- Besondere Stärke: Kombination aus Innenstadtlage, sozialem Anspruch und stabilen Mieteinnahmen.

## ENTWURF

### Alte Stadthäuser Bergisch Gladbach – Zanders Quartier am Park Seniorenresidenz & Genossenschaft für Wohnraumschaffung

#### 1.2 Geschäftsmodell und Erlösstruktur

##### 1. Seniorenbereich (65 Wohnungen)

- Monatsentgelt je Wohnung:
  - 4.200 € für Einpersonenhaushalt,
  - 5.100 € für Zweipersonenhaushalt.
- Belegung:
  - 30 Wohnungen mit einer Person ( $30 \times 4.200 \text{ €} = 126.000 \text{ €/Monat}$ ),
  - 35 Wohnungen mit zwei Personen ( $35 \times 5.100 \text{ €} = 178.500 \text{ €/Monat}$ ).
- Jahresertrag Seniorenbereich:
  - $304.500 \text{ €} / \text{Monat} \times 12 = \mathbf{3.654.000 \text{ €/Jahr}}$ .

##### 2. Schutzwohnungen (7 Einheiten)

- Warmmiete: 900 € / Monat.
- Einnahmen:  $7 \times 900 \text{ €} = 6.300 \text{ €/Monat}$ ,  
entsprechend **75.600 €/Jahr**, (ggf. mit zusätzlicher Förderoption).

##### 3. Azubi-/Studierendenwohnungen (27 Einheiten)

- Warmmiete: 1.000 € / Monat pro Wohnung, Doppelbelegung.
- Einnahmen:  $27 \times 1.000 \text{ €} = 27.000 \text{ €/Monat}$ ,  
entsprechend **324.000 €/Jahr**.

##### 4. Einfamilienhäuser (65 Objekte)

- Wohnfläche je Haus: ca. 220 m<sup>2</sup>.
- Warmmiete: 12 €/m<sup>2</sup>.
- Einnahmen pro Haus:  $220 \text{ m}^2 \times 12 \text{ €} = 2.640 \text{ €/Monat}$ .
- Gesamteinnahmen:  $65 \times 2.640 \text{ €} = 171.600 \text{ €/Monat} = \mathbf{2.059.200 \text{ €/Jahr}}$ .

#### Gesamtsumme aller laufenden Einnahmen:

$3.654.000 \text{ €} + 75.600 \text{ €} + 324.000 \text{ €} + 2.059.200 \text{ €}$   
**= 6.112.800 € pro Jahr.**

## ENTWURF

### Alte Stadthäuser Bergisch Gladbach – Zanders Quartier am Park Seniorenresidenz & Genossenschaft für Wohnraumschaffung

#### 1.3 Kapitalstruktur und Sicherheiten

##### Einmalige Kapitalzuflüsse

###### 1. Wohndarlehen der Senioren

- 100.000 € pro Seniorenwohnung.
- 65 Wohnungen.
- Gesamt: **6.500.000 €**.
- Verzinsung: 0,5–1,0 % p. a.  
(in Anlehnung an bestehende Modelle - Seniorenresidenzen).

###### 2. Genossenschaftsanteile (kein Kautionsystem)

- Senioren: 3.000 € pro Person (65 WE, im Durchschnitt 1,8 Personen pro WE → ca. 117–130 Personen).
- Studierende/Azubis: 500 € pro Person (54 Personen).
- Erwachsene in Einfamilienhäusern: 1.000 € pro Person (6 Erwachsene × 65 Häuser = 390 Personen).
- Gesamtvolumen: **ca. 807.000 €**.

**Gesamt eigenkapitalähnliche Mittel: ≈ 7.307.000 €.**

##### Sicherheiten für die Bank

- Beleihung der Stadthäuser selbst (nach Umbau).
- Als Sicherheiten können – jeweils abhängig von der individuellen Entscheidung der Eigentümerinnen und Eigentümer – Grundpfandrechte (Hypothesen oder Grundschulden) auf Einfamilienhäuser bestellt werden, sofern diese freiwillig in die genossenschaftliche Bewirtschaftung eingebracht werden.
- Eine Belastung von Einfamilienhäusern erfolgt ausschließlich auf Wunsch und nach ausdrücklicher Zustimmung der jeweiligen Eigentümer.
- Alternativ können auch Erbbaurechte, langfristige Nutzungs- oder Bewirtschaftungsverträge (nicht als dingliche Sicherheit) sowie die Abtretung zukünftiger Mieterträge als Sicherungsinstrumente eingesetzt werden.
- Bewirtschaftungsverträge dienen der Einnahmensicherung, ersetzen jedoch keine dinglichen Sicherheiten.
- Eigentumsübertragungen finden ausschließlich im Einzelfall und nur auf ausdrücklichen Wunsch der jeweiligen Seniorinnen und Senioren statt. Keine Person ist zur Übertragung oder Belastung ihres Eigentums verpflichtet.

## ENTWURF

### Alte Stadthäuser Bergisch Gladbach – Zanders Quartier am Park Seniorenresidenz & Genossenschaft für Wohnraumschaffung

#### 1.4 Kostenannahmen, Cashflow und Schuldendienst

Für eine konservative Planung wird angesetzt:

- laufende Bewirtschaftungskosten (Hausverwaltung, Instandhaltung, Personal, Energiekosten etc.) mit **40 %** der Einnahmen, also ca. 2,45 Mio. €/Jahr,
- verbleibender operativer Cashflow vor Zinsen: ca. **3,66 Mio. €/Jahr**.

Dieser operative Cashflow steht für:

- Zins- und Tilgungsleistungen gegenüber Banken,
- Verzinsung der Wohndarlehen,
- Aufbau von Rücklagen für Instandsetzung.

Damit lässt sich eine **substanzielle Fremdfinanzierung** in Millionenhöhe tragen.

#### 1.5 Finanzierungsbedarf und gewünschte Kreditstruktur

Auf Basis der dargestellten Einnahmeströme und Einmalzahlungen strebt die Genossenschaft eine langfristige, überwiegend tilgungsorientierte Finanzierung der Umbau- und Sanierungskosten an.

Denkbare Struktur:

- klassische Hypothekendarlehen mit 20–30 Jahren Laufzeit,
- Ergänzung durch öffentliche Förderdarlehen (z. B. KfW, NRW.Bank),
- Zwischenfinanzierungen für die Bauphase,
- eventuelle revolvingende Kreditlinie zur Liquiditätssicherung.

Die Kombination aus hohem Anteil eigenkapitalähnlicher Mittel (Wohndarlehen, Genossenschaftsanteile) und langfristig stabilen Einnahmen macht das Projekt für langfristig orientierte Kreditgeber interessant.

### Finanzmatrix – Struktur & Beispielwerte

#### 2.1 Basisannahmen für die Matrix

- Einnahmen laut oben: 6.112.800 €/Jahr.
- Bewirtschaftungskosten (konservativ): 40 % der Einnahmen → 2.445.120 €/Jahr.
- Operatives Ergebnis vor Zinsen: 3.667.680 €/Jahr.
- Wohndarlehen: 6.500.000 €, Zinssatz im Mittel 0,75 %. → Zinsaufwand: 48.750 €/Jahr.
- Bankenfinanzierung: Beispielhaft 15.000.000 € zu 3,0 % p. a. → Zinsaufwand: 450.000 €/Jahr, Tilgung nach Annuitätenmodell.

## ENTWURF

### Alte Stadthäuser Bergisch Gladbach – Zanders Quartier am Park Seniorenresidenz & Genossenschaft für Wohnraumschaffung

#### 2.2 Tabellenstruktur

Tabelle „Annahmen“

Feld	Wert	Kommentar
Anzahl Seniorenwohnungen	65	
Durchschnittsbelegung	1,8 Personen	
Monatsentgelt 1 Person	4.200 €	
Zuschlag 2. Person	900 €	
Anzahl Einpersonenhaushalte	30	
Anzahl Zweipersonenhaushalte	35	
Schutzwohnungen	7	900 € / Monat
Azubi-/Studierendenwohnungen	27	1.000 € / Monat
EFH-Anzahl	65	220 m <sup>2</sup> / Haus
Miete EFH	12 €/m <sup>2</sup>	warm
Bewirtschaftungskostenquote	40 %	Anteil an Einnahmen
Zinssatz Wohndarlehen	0,75 %	
Volumen Wohndarlehen	6.500.000 €	
Bankdarlehen	15.000.000 €	Beispiel
Zinssatz Bank	3,0 %	

Tabelle „GuV 5 Jahre“ (vereinfacht)

Jahr	Einnahmen gesamt	Bewirtschaftungs- kosten (40 %)	Ergebnis vor Zinsen	Zins Wohndarlehen	Zins Banken	Ergebnis nach Zinsen
1	6.112.800 €	2.445.120 €	3.667.680 €	48.750 €	450.000 €	3.168.930 €

## ENTWURF

### Alte Stadthäuser Bergisch Gladbach – Zanders Quartier am Park Seniorenresidenz & Genossenschaft für Wohnraumschaffung

Jahr	Einnahmen gesamt	Bewirtschaftungs- kosten (40 %)	Ergebnis vor Zinsen	Zins Wohndarlehen	Zins Banken	Ergebnis nach Zinsen
2	6.173.928 €	2.469.571 €	3.704.357 €	48.750 €	440.000 €	<b>3.215.607 €</b>
3	6.235.667 €	2.494.267 €	3.741.400 €	48.750 €	430.000 €	<b>3.262.650 €</b>
4	6.298.024 €	2.519.210 €	3.778.814 €	48.750 €	420.000 €	<b>3.310.064 €</b>
5	6.360.004 €	2.544.401 €	3.815.603 €	48.750 €	410.000 €	<b>3.356.853 €</b>

Die Matrix zeigt den **stabilen Überschuss nach Zinsen**, aus dem Tilgung, Rücklagen und Sondertilgungen finanziert werden können.

## ENTWURF

Stand 12.12.2025

J. W. Ditsche