

Information



„Kollektives Wohnen Lennefeld 2025“

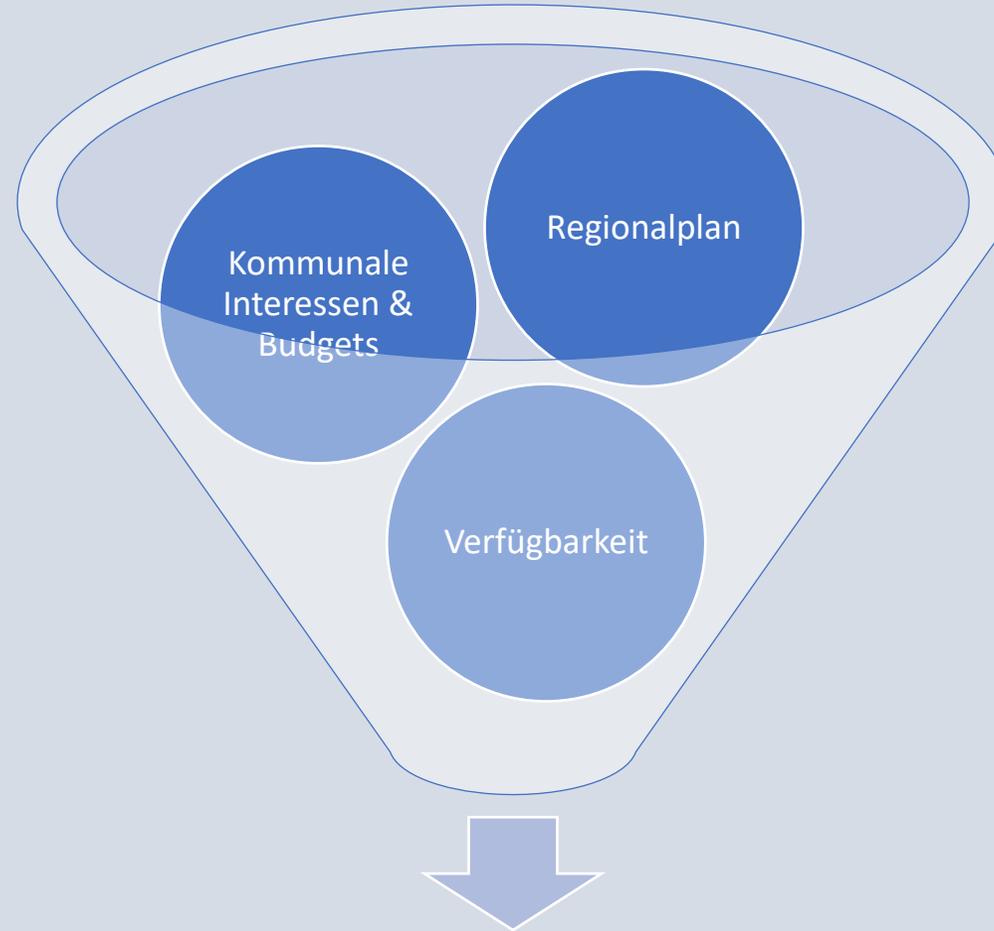
Stand dieses Dokumentes: Version 25, 01.12.21

Diese Präsentation finden Sie unter: https://heimat-tal.de/download/LS33_Information.pdf

Aktuelle Wahrnehmungen

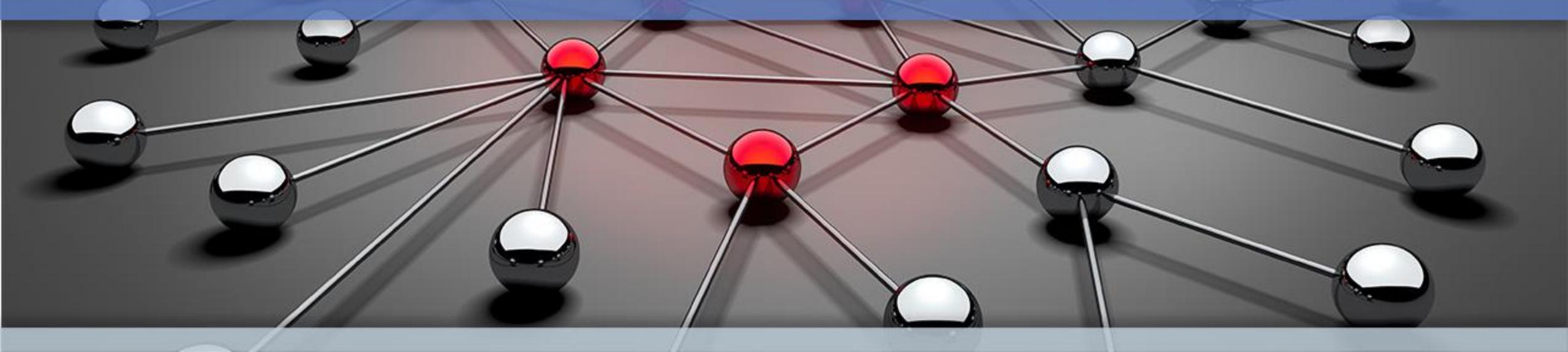
Situation	Komplikation	Mögliche Antwort Heimat-Tal AG
<ul style="list-style-type: none">■ In der Vergangenheit keine verfügbaren Grundstücke■ Regionalplan existiert■ Es gibt bebaubare Grundstücke in der Region	<ul style="list-style-type: none">■ Wenig Neubau, Behalt des Status Quo, seltene Erfüllung des Wunschs nach Eigentum■ Flächen sind zurückzuführen■ Die Grundstücke sind nicht verfügbar■ Über die verfügbaren Grundstücke dürfen kommunal keine neuen Flächen entwickelt werden	<ul style="list-style-type: none">■ Motivation und Signale Richtung Eigentümer■ Schaffung von Bauland■ Kauf großer Flächen, Parzellierung, Bebauung, Verkauf
<ul style="list-style-type: none">■ Familien möchten selbst bauen	<ul style="list-style-type: none">■ Banken finanzieren kaum noch „Selbstbauer“ wg. Ressourcenmangel, Planungs- und Kostenunsicherheit	<ul style="list-style-type: none">■ Kauf einer fertiggestellten Immobilie mit voller Planungssicherheit: „gekauft wie gesehen“ statt im Rohbau

Aktuelle Wahrnehmungen



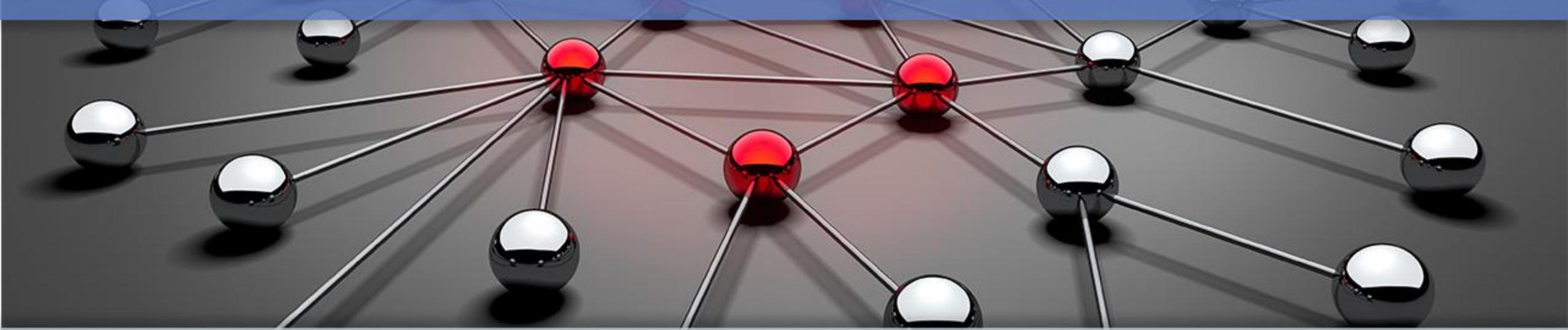
Passender Wohnraum für alle

Argumente



- Eigenheime für die Region
- Erschließung von bisher ungenutzten Flächen
- Attraktivität des Ortes
- Zusätzliche Kaufkraft im Ort
- Sicherstellung und Erweiterung Infrastruktur
 - Einzelhandel, z.B. Lebensmittel
 - Wohnraum, Wohnraum, Wohnraum
 - Unterstützung für die Wirtschaft

Weitere Vorgehensweise



- Offene Diskussion
- Finanzierung
- Feinplanung, Bauantrag
- Information über <https://heimat-tal.de/entwicklung3.html>
- Umsetzung voraussichtlich über lokale Architekturbüros, Handwerker und (General-)Unternehmern
- Vertrieb über Makler und über <https://heimat-tal.de/suchen.html>
- Übergabe
- Nutzung

Q&A: Bau, Anwohner, Nachhaltigkeit

Thema	Frage	Antwort Heimat-Tal AG
Grundstück	Verwendung	<ul style="list-style-type: none">• Aus der Brache wird attraktive Wohnfläche
Emission	Wird das eine Dauerbaustelle	<ul style="list-style-type: none">• Nein. Wir werden erst komplett durchplanen, dann erschließen und alle Objekte effizient und schnell über (General-) Unternehmer bauen.• Unser Wunsch: Start Sommer 2022, Fertigstellung 2024
	Verkehr, Schmutz	<ul style="list-style-type: none">• direkter Zugriff über die Lennefeldstraße und Graf-von-Plettenbergstraße.• Dadurch geringe, temporäre Mehrbelastung für bestehende Wohngebiete während der Bauzeit.
	Schall	<ul style="list-style-type: none">• übliche, vertretbare Baustellenemission in den zulässigen Tageszeiten• Meist 7 - 16/17:00Uhr.• Üblicherweise Mo.-Fr., selten Samstags
	Sonstiges	<ul style="list-style-type: none">• Siehe bitte https://heimat-tal.de/nachbarn-und-anlieger.html
Nachhaltigkeit	Energieversorgung	<ul style="list-style-type: none">• Energiemix aus komplett oder weitgehend regenerativen Energieformen• Klassische Öl-/Gas-Lösungen sind heute ohnehin nicht mehr ausreichend
	Photovoltaik	<ul style="list-style-type: none">• Je nach Dachausrichtung werden wir diese vorsehen
	Bepflanzung	<ul style="list-style-type: none">• Solitäräume sowie grüne Einfriedung sind vorgesehen. Zum aktuellen Stand entsteht jedoch erst die Außen-/Gartenplanung
	Generell	<ul style="list-style-type: none">• Siehe https://heimat-tal.de/nachhaltiges-bauen.html

Q&A: möglicher Kauf

Thema	Frage	Antwort Heimat-Tal AG
Kauf	Wann kann ich kaufen / ist bezugsfertig?	Planerisch ist noch einiges zu klären. Unser eigener Wunsch ist für erste Objekte die Bezugsfertigkeit 2024. Dann werden wir bald – wie die Feuerwehreute sagen – vor die Lage kommen, im Sinne: wir werden Antworten auf Anfragen haben. Im hochwertigen Mietbereich ist das im Rahrbach- und Hundemtal seit 2021 durch uns so. Im mittelwertigen Mietbereich werden wir das Ziel 2022 erreichen. In 2023 werden wir dann regelmäßig in der Lage sein, Ihrer Nachfrage nach Kaufimmobilien im mittel-/wie hochwertigen Segment nachzukommen.
	Preise	<ul style="list-style-type: none">• ...sind marktgerecht angestrebt. Offen gesagt sind dies jedoch regelmäßig Preise, bei denen die staunen, die vor vielen Jahren bauten oder Preiserfahrungen sammelten.• ...werden über die geplanten Strukturen unter dem klassischen Einfamilienhaus liegen.• ...sind z.B. über die Baukörper und die zentrale Energieversorgung gering zu halten.• ...sind für den Käufer überhaupt planbar und günstiger als bei eigenen Projekten.• Jeder kennt die Handwerker und Ressourcensituation aus der Tagespresse.• Siehe unsere offenen Aussagen zu den Preisen: https://heimat-tal.de/preise.html
	Kann ich selbst gestalten?	Optische Details und Oberflächen können besprochen werden. Innen wie außen dürfen Sie natürlich nach Kauf nach Gusto wirken. Es ist und bleibt jedoch ein Kauf, kein individuell entworfenes Einfamilienhaus.
	Wieso meinen Sie, Sie könnten gerade hier die Einheiten in den Markt bekommen?	Wir erfahren – wie derzeit überall im Land - hohen Bedarf über unsere Datenbank (https://heimat-tal.de/suchen.html), sind im ständigen Austausch, beobachten Medien, Wohngewohnheiten, Statistiken, arbeiten mit der Universität zusammen. Es gibt inzwischen seit Jahren erstmalig wieder (teils selbst geschaffene) freie und sofort verfügbare, super ausgestattete Mietobjekte in den Tälern der Region (https://heimat-tal.de/download/details.pdf), jedoch kaum neue Kaufobjekte. Die Nachfrage hiernach ist groß. Wir werden unseren Anteil beisteuern.
	Wer kauft?	<ul style="list-style-type: none">• Aus Finntrop, aus den benachbarten Tälern, aus der Region wie aus der überregionalen Arbeitnehmerschaft und Geschäftsführung der umliegenden Betriebe.• Wir sehen gemischtes Publikum. Über die unterschiedlichen Bautypen soll für jeden etwas dabei sein• Die Integration sollte bei dem überschaubaren Projekt leicht von der Hand gehen. Zudem mit einem Augenzwinkern Richtung Anwohnern: das ist eure Aufgabe

Q&A: Heimat-Tal AG, Grundstücke

Thema	Frage	Antwort Heimat-Tal AG
Gewichtung	Kaufen Sie uns alle Grundstücke weg?	<ul style="list-style-type: none">• Wir haben auch Grundstücke oder Immobilien gekauft oder erschlossen,<ul style="list-style-type: none">• an die in den vergangenen Jahrzehnten niemand dachte oder für die der Verkäufer Jahrzehnte Preise über dem Marktwert forderte, lange bevor es uns überhaupt gab.• in/auf denen sich niemand eine Sanierung/Bebauung vorstellen konnte (heute - nach kosten- und zeitintensiver Sanierung - dürfen wir sagen, wir wissen nun weshalb).• die aus unterschiedlichen Gründen seit Jahren vergeblich in der Vermarktung waren.• deren Verkäufer explizit nur an uns verkaufen mochte.• deren Verkäufer nur gesamte Flächen an eine Partei verkaufen mochte/durfte und wir diese dann im Anschluss aufteilen und in den Markt geben.• deren Verkäufer wir erst lange motivieren bzw. überzeugen durften (beispielsweise für 8.000m² in der Kölner Straße in Welschen Ennest >2,5 Jahre).• deren Verkäufer direkt an uns herantraten, wie im Fall Finnentrop• Siehe https://heimat-tal.de/nachbarn-und-anlieger.html• Besonders im Rahrachtal kaufen wir Immobilien derzeit nur, sofern uns keine anderen aktiven Rahrachtaler Interessenten für Eigennutzung bekannt sind. Bedingungen und Details siehe: https://heimat-tal.de/bieten.html

Q&A: Heimat-Tal AG

Thema	Frage	Antwort Heimat-Tal AG
Planung und Organisation	Kommen Sie mit Ihren Baustellen klar?	<ul style="list-style-type: none">• Wir haben uns viel vorgenommen• 2021 haben wir erstmalig Personal eingestellt, wir stellen weiter ein.• 2022 werden wir 5 große, 4 kleine Sanierungen abschließen, 2 „wichtige“ Objekte (z.B. Rahrbacher Hof) durchgeplant haben• Ab 2023 werden wir professionelle Strukturen, höhere Durchsätze und deutlich reduzierte Laufzeiten sehen.
	Haben Sie weitere Objekte in Planung	<ul style="list-style-type: none">• Die Heimat-Tal AG konzeptioniert eine große Gewerbefläche, auf der Neues entstehen soll, was sehr Weit und sehr Breit komplett neu sein wird. Dazu später mehr.• Weitere Angebote erhalten wir glücklicherweise regelmäßig.
Außenwirkung	Wie nutzen Sie die Medien?	<ul style="list-style-type: none">• Kritiker schmunzeln über unsere (Anzahl der) Auftritte. Das verstehen wir.• Wir sind stolz sagen zu dürfen, dass über die offene Berichterstattung Eigentümer mit uns in Verbindung traten, die<ul style="list-style-type: none">• 6.000m² in der Nähe entwickeln und sich über Austausch und Zusammenarbeit freuen• erstmalig darauf gekommen sind, ihre eigenen 5.000m² (z.B. an uns) verkaufen zu wollen• uns die Parzelle in der Lennefeldstr., Finnentrop verkauften <p>Wir meinen, damit gehe die Rechnung auf: Wohnraum für die Täler!</p>
Finanzierung	Wie geht das alles?	Wir versuchen außergewöhnliche Ideen, harte Arbeit und starke Finanzpartner (siehe https://heimat-tal.de/partner.html) zu verbinden. Helfen Sie uns dabei! (siehe https://heimat-tal.de/beteiligungen.html)
Unternehmen	Wer ist das?	Siehe https://heimat-tal.de/impressum.html

Q&A: Heimat-Tal AG, Strategie

Thema	Frage	Antwort Heimat-Tal AG
Strategie	Was hat die Heimat-Tal AG als nächstes vor	<ul style="list-style-type: none">• Seit 2016 kaufen, sanieren https://heimat-tal.de/verkaufen.html und vermieten wir https://heimat-tal.de/mieten.html• Seit 2020 beraten und auditieren wir attraktive Projekte – besonders die, die wir nicht selbst in Auftrag haben. Die Beratung wird eine nennenswerte Säule der Heimat-Tal AG. https://heimat-tal.de/beratung.html• 2021 beauftragen wir erstmals Neubauten, wie z.B. 8 Einheiten in Würdinghausen und 42 Einheiten in Welschen Ennest• 1.1.2022<ul style="list-style-type: none">• Wir vermieten, verkaufen und verwalten Immobilien für fremde Dritte in der Breite. Die Vielzahl der Anfragen und konkreter Neukunden bestätigt uns. Wir danken! Siehe dazu: https://heimat-tal.de/index.html• 2022: Wir verkaufen eigene Objekte https://heimat-tal.de/kaufen.html
	Wie sehen Sie die Rahmendaten	<ul style="list-style-type: none">• Die neue Ampel möchte 400.000 Wohnungen bauen. Dazu lesen wir von seriellem Bauen, Förderung, Digitalisierung, Entbürokratisierung, Standardisierung. Wir sagen: Ja, bitte gern. Tretet bitte Beweise an, liebe Politik.• Die Inflation spricht eine deutliche Sprache. 5,2% in 11/2021 mit der Aussage der Bundesbank, sie ginge schon bald wieder auf 2% zurück. Daran glauben wir nicht. Die Inflation wird die Preise befeuern. Auch und gerade im Bausektor.• Der Ressourcenmangel (Handwerker wie Material) wird sich auf hohem Niveau einpendeln, möglicherweise leicht zurückgehen.• Die Zinsen bleiben auf niedrigem Niveau• Finanzierungen werden (dennoch) eher schwieriger über Bafin, 40-jährige Kreditlaufzeiten und Unplanbarkeit im Bausektor.• Was wir daraus schließen: Warten wird nicht zum Ziel führen. Machen! Jetzt!

DANKE!

Halten Sie sich bei Interesse informiert:

<https://heimat-tal.de/presse.html>

Heimat-Tal

Immobilien in der Heimat

Prof. Dr. Christian B. Jung

christian.jung@heimat-tal.de

In der Rahrbach 18
D-57399 Kirchhundem

Administration / Verwaltung:
mail: office@heimat-tal.de

www.heimat-tal.de



Über heimat-tal.de

- Seit über 30 Jahren Unternehmer, gründete Prof. Dr. Christian B. Jung diese Plattform heimat-tal.de.
- Er ist seit 2010 selbst Ortsvorsteher Rahrbachs und wollte in der Gemeinschaft Abhilfe für das Thema Wohnraumangel schaffen.
- Er regte Genossenschaften zum Bau von Wohnraum an, referierte weitere 7 Jahre zum Thema. Ergebnislos.
- 2016 kam Jung eher zufällig zum ersten stark renovierungsbedürftigen Objekt und baut seitdem zuverlässig um, aus und neu. Seit 2021 erschließt er auch selbst.
- <https://heimat-tal.de/ueber-uns.html>
- The information contained in this presentation is proprietary.
© 2021 heimat-tal.de. All rights reserved.

Heimat-Tal AG