

Konzept zum Erwerb der
Liegenschaft Neu Tramm durch
den Landkreis Lüchow-
Dannenberg

Ziel

Neu Tramm sollte zu einem Ort werden, welcher zeigt, wie ländliche Entwicklung nachhaltig und zukunftsfähig realisiert wird, aber auch neue Lösungen für gutes und gesundes Leben entwickelt werden können.

Innovation

- Forschung: Hochschulkooperation
- Smart Country
- Technologiezentrum
- Digitalisierung / Digital Hub
- Bildungseinrichtungen
- Energiegewinnung der Zukunft

Handlungsfelder

-

- Klimaneutralität
- Innovative Lösungen für Bau und Energiegewinnung
- Wirtschaftsstandort der Zukunft
- Vielfältiger Natur – und Lebensraum für eine grüne Zukunft
- Zukunftsfähiger Ort
- Bildung und Forschung mit Praxisbezug

Innovation / Bildung als Hebel

- Gestaltungsraum für urbane Kreative und Macher
- Anziehungskraft für Gründer:innen / Trendsetter:innen
- Nachhaltiges Wirtschaften
- Neue Formate der Berufsausbildung / Neue Berufsbilder
- Bildungsvorsorge

Arbeiten

- Sinnstiftende Arbeit:
Kreislaufwirtschaft (cradle to cradle), Dezentrales Arbeiten
(Homeoffice, Co-Working), Kreativwirtschaft, Produzierendes Gewerbe,
Soziales Unternehmertum
- Genossenschaftliche Strukturen
- Gemeinschaftsbildende Daseinsvorsorge
- Nachhaltiges, Ökologisches Bauen / Sanieren (Reduzierung
Ressouceneinsatz)
- Regionale Wertschöpfung: Kreatives Handwerk
- Nahversorgung (Gastronomie, Pflege)

Wohnen

- Kollektive Wohnmodelle (Co-Living, Mehrgenerationen-Wohnen)
- Zukunftsfähige Finanzierungs – und Eigentumsmodelle
- Gemeinwohlorientierte Finanzierungs- und Eigentumsmodelle
- Genossenschaftliche Strukturen
- Erstellung von zusätzlichem Wohnraum
- Verringerung Ressourceneinsatz und –verbrauch
- Vermeidung von Versiegelung

Nachhaltiges Wirtschaften

- Verringerung Ressourceneinsatz und –verbrauch
- CO2-Neutralität
- Erzeugung erneuerbarer Energien
- Vermeidung von Neuversiegelungsflächen

Rahmenbedingungen

- Erfolgsfaktor: Wirtschaftsförderung als Managementaufgabe
- Förderpolitik: Zielgerichtete Akquisition von Fördermitteln für Campus Neu Tramm
- Gesellschaft: kreative, sozial, gemeinnützig engagierte Menschen; aufgeschlossen für Neues, genossenschaftlich orientiert
- Ablehnung des Projekts: „Weiter so“, fehlende Flächen

Finanzplanung Prämissen

- Kaufpreis von 17,5 Mio €, Nebenkosten 1,5 Mio €
- Bankfinanzierung über 19 Mio €, 3 Jahre tilgungsfrei, marktüblicher Zins von 3% (unter Berücksichtigung des kürzlich getroffenen EZB-Entscheids)
- Flexible Sondertilgungen sind noch zu vereinbaren
- Erste Einnahmen aus Grundstücks- und Gebäudeverkäufen sind vom Jahr 4 an geplant und erforderlich, um Zins- und Tilgungsdienst leisten zu können
- Steuern nur als pauschale Risikokomponente berücksichtigt, Abstimmung mit Finanzbehörde notwendig
- Sondergebiet wird planerisch für eine Gemischte Nutzung ausgewiesen
- Verkaufswerte: 30 €/qm Grundstücksfläche, 900 €/qm für Gebäudeflächen

Finanzplanung: Bankfinanzierung

		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Summe
1. Investvolumen:											
Kaufpreis	17.500 T €										
Nebenkosten	1.500 T €										
1. Initialinvest	19.000 T €										
2. Finanzierung											
- Kredit Förderbank, Zins 3 % , 3 Jahre tilgungsfrei	19.000 T €	19.000	19.000	19.000	18.430	13.060	9.390	6.520	4.550	2.380	
3. Cash/Entwicklung											
- Lfd. Kosten Leerstand Gelände	- 400 T €	- 400	- 400	- 400	- 400	- 400	- 400	- 400	- 400	- 400	- 3.600
Temporäre Mieteinnahmen u.a. 1)	100										-
Bank-Darlehen											
Zinsen 3%	570			- 2.280	- 553	- 392	- 282	- 196	- 137		- 3.839
Tilgung 3%	570			- 570	- 570	- 570	- 570	- 570	- 570	- 570	- 3.420
Sondertilgung flexibel				- 1.800	- 3.000	- 3.100	- 2.300	- 1.400	- 1.600		- 13.200
Einnahmen aus Immobilienverkauf					5.000	5.000	5.000	4.000	3.000	3.000	25.000
Steuern aus Immogewinn 10%		-	-	-	-	500	- 500	- 500	- 400	- 300	- 2.200
Fördermittel											
Saldo aus Transfer Wirtschaftsförderung		50	50	50	50	50	50	50	50	50	450
Cash-Net		- 350	- 350	- 350	-	27	88	- 2	84	44	- 809

Finanzplanung : incl. Eigentümer-Darlehen

		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Summe
1. Investvolumen:											
Kaufpreis	17.500 T €										
Nebenkosten	1.500 T €										
1. Initialinvest	19.000 T €										
2. Finanzierung											
- Kredit Förderbank, Zins 3% 3 Jahre tilgungsfrei	12.000 T €	12.000	12.000	12.000	11.640	10.580	8.870	6.010	3.950	1.790	
- Darlehen Verkäufer, 3-Jahre zinsfrei	7.000 T €	7.000	7.000	7.000	4.500	2.000	-				
3. Cash/Entwicklung											
- Lfd. Kosten Leerstand Gelände	- 400 T €	- 400	- 400	- 400	- 400	- 400	- 400	- 400	- 400	- 400	- 3.600
Temporäre Mieteinnahmen u.a. 1)	100										-
Bank-Darlehen											
Zinsen 3%	360				- 1.440	- 349	- 317	- 266	- 180	- 119	- 2.672
Tilgung 3%	360				- 360	- 360	- 360	- 360	- 360	- 360	- 2.160
Sondertilgung						- 700	- 1.350	- 2.500	- 1.700	- 1.800	- 8.050
Darlehen M-H											
Zinsen - erste drei Jahre zinsfrei 4%	280				- 280	- 180	- 80				- 540
Tilgung 50%					- 2.500	- 2.500	- 2.000				- 7.000
Einnahmen aus Immobilienverkauf					5.000	5.000	5.000	4.000	3.000	3.000	25.000
Steuern aus Immogewinn 10%						- 500	- 500	- 500	- 400	- 300	- 2.200
Fördermittel											
Saldo aus Transfer Wirtschaftsförderung		50	50	50	50	50	50	50	50	50	450
Cash-Net		- 350	- 350	- 350	70	61	43	24	10	72	- 772

29.07.2022