

Zahlen, Daten, Fakten

System:

- Man mietet Wohnraum seiner bevorzugten Wohnungsgröße oder ein Tinyhaus (in der Regel 38m² Wohn- und Nutzfläche) unterhalb dem m²-Preis des offiziellen Mietspiegels der Region. Die Gesamtsumme der Mieten trägt Zins und Abtrag der Gesamtkreditfinanzierung.
- Nach Ablauf von 15 Jahren ist das 5.000 m² Genossenschaftsgrundstück mit allen Gebäuden und Anlagen Zins- und Tilgungsfrei. Die 15 Immobilieneigentümer (Genossenschaftsanteilhaber) **werden mietfrei**, genau dann, wenn im fortgeschrittenen Alter teils betreuerische Leistungen bezahlt werden müssen, ansonsten erhöht sich das persönliche, freie Einkommen. Man hat die Vorteile eines Menschen, der sich in jungen Jahren ein „Häusle“ gebaut hat.
- Auf den einmaligen Eintrittspreis pro Wohnung (Anzahl der Personen pro Wohnung egal) erhält man eine jährliche Dividende wie im Genossenschaft-Banken-Model, die sich aus den Sondereinnahmen der Genossenschaft ergeben (Vermietung Ferienhäuser, Wochenend-Blockhausgastro, Biogemüseanbau, Seminare zugunsten der Genossenschaft neben Privatabrechnungs-Seminaren).
 - Die Dividende verringert direkt die jährlichen Leistungen der persönlichen Nebenkosten bis gegebenenfalls auf Null.

Die Gemeinschaftsräume bieten Wohnraum für Betreuungs-Personal und Seminar-, Arbeits-, Spiel- und Erholungsraum bis zur gemeinschaftlichen Nutzung der Gärten. Das ist **direkt schon mietfreier Raum der Gemeinschaft**. Die darauf entfallenden Nebenkosten sind ein proportionaler Teilbetrag auf die Wohnraum-m² der persönlichen NK.

Grundlage ist der aktuelle Mietspiegel Westerwaldkreis

<https://www.ohne-makler.net/mietspiegel/rheinland-pfalz/kreis-westerwaldkreis/>

Das sind 8,78 Eur/ m² Wohnraumfläche.

So hart kann man ohne Gewinnorientierung rechnen:

1. Beispiel „Alleinstehend“

Eine Wohnung Wohnküche, Bad von 25m²

25 x 8,78 Eur = 219,50 Kaltmiete. Vielleicht können wir es für 7,- Eur/m² machen. Das wären mtl. 175,- Eur.

Da in dieser Wirtschaftsgenossenschaft, vorsichtig angenommen, eine theoretisch mögliche jährliche Dividende, von 6,6%, auf den Anteil ausgeschüttet werden kann, liegt dieser rund 3% über dem heutigen banküblichen Kreditzins für den Eintrittspreis

Wir rechnen

35.000,-Eur Anteil x 0,066 = 2.310,- Eur.

Davon ab gingen pausch 810,- Eur für Instandhaltung und Instandsetzung der Anlagen und Gebäude. Das heißt, 1.500,- Eur verbleiben für den persönlichen, jährlichen Abzugsbetrag für Heizung, Wasser, Strom und sonstige NK auf diese Wohnung.

Die NK-Vorauszahlung von 125,- Eur wird voll aus Dividende gedeckt, und die Wohnung würde also **172,- Kaltmiete + 0,- Eur NK = 172,- Eur insgesamt monatlich kosten.**

Tiny-Häuser liegen ähnlich bei 38 m² Nutzungsraum.

Der Tilgungsbeitrag je m², steht erst fest, wenn die Gesamtfinanzierung verbindlich steht.

2. Beispiel: 4-köpfige „Familie mit zwei Kindern“

Für eine Wohnung 4ZK, Dusche und Wc getrennt müssten 98 x 8,78 Eur = 860,- Kaltmiete angesetzt werden. Vielleicht können wir es für 7,- Eur/m² machen. Das wären dann 686,- Eur.

Da in dieser Wohn-und Wirtschaftsgenossenschaft, vorsichtig angenommen, eine theoretisch mögliche jährliche Dividende, von 6,6%, auf den Anteil ausgeschüttet werden kann, liegt dieser rund 3% über dem heute banküblichen Kreditzins für den Eintrittspreis und lässt Spielraum für eine kleine persönliche Kreditspekulation.

Wir rechnen

35.000,-Eur Anteil x 0,066 = 2.310,- Eur.

Davon gingen pausch ab 810,- Eur für Instandhaltung und Instandsetzung der Anlagen und Gebäude. Das heißt, 1.500,- Eur verbleiben für den persönlichen, jährlichen Abzugsbetrag für Heizung, Wasser, Strom und sonstige NK auf diese Wohnung.

Dann fehlen angenommen noch mtl. 100,- Eur in der Endabrechnung der mtl. NK.

Die Wohnung würde 686,- + 100,- Eur NK = 786,- Eur insgesamt monatlich kosten. Höhere Dividende knabbert weiter an den NK von noch 100,- Eur bis auf Null.

Der Tilgungsbeitrag je m², steht erst fest, wenn die Gesamtfinanzierung verbindlich steht.

Fällt die Dividende in der Jahresabrechnung noch höher aus, werden persönliche Einnahmen erzeugt. Man könnte lächelnd feststellen: „Muskeldividende macht glücklich“.

Zusatzeinnahmen, welche auf die Nebenkosten angerechnet werden

Die Dividende basiert ist in dieser Zusammenstellung auf der angenommenen Verzinsung von 6,6 %. Das wäre eine jährliche Netto-Zusatzeinnahme von 34.650,- Eur,- bezogen auf die Gesamteinlagen von 525.000 Eur. Das ist mit der Personalkraft von 15 Teilhabern im wechselnden Einsatz bei ca. je 12 Wochenstunden möglich.

Die Ferienhäuser mit dem Gastro-, Seminar- und Versammlungshaus, die WoMo-Plätze und die landwirtschaftlichen Flächen sind nämlich der Joker der Gemeinschaft.

Zusatzeinnahmen in dieser Größenordnung können mit dem überschaubarem personellem Einsatz erwirtschaftet werden. Diese erhöhen den Wert der Einlage durch jährliche Dividende und der Investitionswerte bis zum Austritt. Dauerhafte Einlagen profitieren im Anlageverlauf entsprechend mehr an den jährlich abzurechnenden Einnahmen.

Entscheidet man sich für weniger Einsatz, sinken die Einnahmen. Folglich verringern sich die Dividenden und die persönlichen NK und nähern sich den Realkosten.

Finanzierung

Die Genossenschaft verfolgt keine Gewinnerzielungsabsicht aus Vermietung und Verpachtung. Sie kann aber sehr wohl Einnahmen gegen Kosten verbuchen, oder den Mitgliedern auf vorgenannte Weise Leistungen ausschütten (Zahlung der laufenden Immobilienkosten, Kosten der Energien, Ver- und Entsorgung, öffentliche Abgaben wie Grundsteuer und Versicherungen, Vergütungen für Projekt-Aufgaben usw.).

Die Gesamtfinanzierung wird auf der Grundlage der 15 genossenschaftlichen Mitgliedereinlagen von 35.000,- Eur, welche das Eigenkapital für den Gesamtkreditrahmen

bilden, vereinbart. Das sind 1,2 Mio Eur für den Grundstücks- und Immobilienkauf minus der EK-Einlagen. Der Eigentümer veräußert die unlängst vollsanierte Immobilie zum halben Neubauwert (wird nachgewiesen) und bietet zudem noch 4 Rohbau-Tinyhäuser und 2 Treppenlifte sowie 1 Rollstuhlrampe oder entsprechende Immobilien-Kostenreduzierung an.

Wie im System des Haus- und Ackersyndikates bleiben die Mieten langfristig gleich. Diese tragen den langfristig festgelegten Zins und Abtrag. Weitere finanzielle Spielräume, und die kontinuierliche Aufwertung der Mitglieder-Einlagen erfolgen aus der Kontinuität der Abträge. Die Tilgungsanteile je m² stehen fest, wenn die endgültige Finanzierung steht.

Die detaillierte Finanzierung wird, zum Interessententreffen am 06. Oktober 2024 vorgestellt. Bis dahin liegt das Finanzierungskonzept der Volks-Genossenschaftsbank und der Businessplan (mehrjährige Vorausschau der Einnahmen und Ausgaben) des kommerziellen Teiles vor. Mögliche Minderungen der persönlichen, jährlichen Nebenkosten werden dargestellt.

Es gibt keine „Tricks und Kniffe“. Das Konzept muss nachhaltig, tragfähig sein, wird von der finanzierenden Genossenschaftsbank geprüft und mit der Kreditgewährung unterschrieben!

Erste Gespräche fanden statt, was schon zu kleinen Änderungen des Gesamtkonzeptes, wie dargestellt, führte.