

Das System der Wertegemeinschaft Eichenpark e.G. auf zwei Seiten

Definition Lebensseinheit:

Eine Lebensseinheit ist die Einzelperson oder die familiäre Gruppe von 1-5 Personen, die eine Wohnung oder ein Tinyhaus bewohnt (oder optiert hat) oder bis zum Eigenbezug untervermietet (Festgelegt in der Genossenschaftssatzung).

Die Lebensseinheit, kauft einen Genossenschaftsanteil, die eine Wohnung oder Tinyhaus zum Dauerbezug kostet.

Jede Lebensseinheit erhält ein Stimmrecht in der Gesellschafterversammlung in welcher der Grundsatz der einfachen Mehrheit gilt. Qualifizierte Mehrheiten sind in der Satzung für spezielle Entscheidungen, wie beispielsweise die „Nice to have“-Zusatzinvestition festgelegt.

Gegenstand:

Eigentumswohnung, -Tinyhaus über Genossenschaftsanteil in der Satzung verankert.

Dazu die Allgemein-Nutzung von über 600 m² genossenschaftlicher Gebäudeflächen (Verwaltung, Versammlung, Werkstätten, Wellness, Gästehaus, Atelier, Indoorgolf, Restauration) sowie land- und forstwirtschaftlicher Flächen mit alten Baumbeständen, Pferdekoppeln, Gemüseanbaustücken und großem Parkweiher.

+++ Und der Preis ist heiß! **Der persönliche Genossenschaftsanteil wird bis zu 100.000,- € öffentlich gtefördert!**

Ablauf:

1. **Wer technisch kann, Erstkontakt über Video-Konferenz zum Kennenlernen** und dem Download von Preisen, Kosten, dem Options-Buchungssystem, der KfW- Anteilsförderung, Erklärvideos, PDF-Bilderläufe und je nach Lage, aktuellen weiteren Infos.
2. Persönliche Treffen in der „Waldhex“ unser Gemeinschaftshaus mit traditioneller Geschichte.
3. Option der Interessenten bezüglich einer Wohnungs- oder Tinyhausnummer nach der Entscheidung, welche Wohnung oder Tinyhaus im Zuschnitt von Interesse ist. (siehe PDF der optierbaren Wohnungen und Tinyhäuser im Downloadbereich oder nach Anforderung).
4. **Zweitkontakt mit Wohnungs- Tinyhaus-Besichtigungen wer optiert hat!**
5. Bestätigung: „Diese Wohnung, das Tinyhaus möchte ich nun wirklich, gehe zu meiner Hausbank und lasse mir die **allgemeine Finanzierungsbestätigung** ausstellen, die aussagt, dass ich meine Wohnungs-, -Tinyhaus-Option auch finanzieren kann.
6. **Eine Info-PDF über die persönliche Förderung** des Genossenschaftsanteiles des KfW-Förderungsprogrammes wird zur Verfügung gestellt und kann der Hausbank zum privaten Bankgespräch ausgedruckt oder vorab dem eigenen Bankberater zugemailt werden.
7. Wurden alle Wohnräume optiert und bestätigt, wird die Gründungsversammlung terminiert.
8. Gründung der Wohn- und Wirtschaftsgenossenschaft und registergerichtliche Eintragung.
9. Die Genossenschaft erhielt bereits das vereinbarte Kauf- und Teilpacht-Angebot
10. Die Mitglieder zahlen den optierten und bestätigten Wohnungs- oder Tinyhausbeitrag in Form des Genossenschaftsanteiles auf das Konto ihrer Genossenschaft.
11. Die Genossenschaft übernimmt die Immobilien und Pachtkauf-Grundstücke (50.000 m²).
12. Der Einzug beginnt

Wohnungs- oder Tinyhaus-Option: Wie geht das?

eine komplette Preis- und Kostenplanung wurde nach dem Prinzip der größten Gerechtigkeit über die Netto-Kaltnmietwerte und dem Bestands- und Neubaufaktor erstellt und wird von den Gründungsmitgliedern in Abstimmung fortgeschrieben. Sie ist die Grundlage für die 20jährige Kosten- und Ertragsvorschau, welche dem Genossenschaftsverband mit der Satzung zur ersten Prüfung vorgelegt werden muss und in zweijährigen Abständen weiterhin geprüft wird. Damit wird auch laufend das Geschäftsgebaren der Verbandsgenossenschaften in Zwangmitgliedschaft beobachtet und reglementiert. Der Genossenschaftsverband mit Sitz in Frankfurt/ M ist der öffentlich bestellte Prüfer für unserer Region. So bleibt auch diese Rechtsform die am wenigsten insolvenzgefährdete Rechtsform Deutschlands. Auf dieser Grundlage wird der Optionsvorgang im Folgenden beschrieben:

	A	B	C	D	E	P	Q	R	S	T	U	V	W	X	Y			
Objekt-Nr.	Wohnung/ Tiny nach Lage plus Nutzung 601 m² Allgemein-Gebäudeeffläche (Verwaltung, Versammlung, Werkstätten, Wellness, Gästehaus, Atelier, Indoorgolf, Restauration) sowie land- und forstwirtschaftlicher Flächen mit alten Baumbeständen, Pferdekoppeln, Gemüseanbaustücken und großem Parkweier.					Wohnfläche/Hauptgebäude	Allgemein-Nutzfläche	Wohn- und Nutzfläche/Tinys	Anteilsvererb Genossenschaft je nach Wohnung/Tinyhaus	Anzahl Personen / Lebensnheit	Wert des Anteilsvererbes pro Person der Lebensnheit	Gründer/Feste Option 2025	Gründer/Feste Option 2026	Gründer/Feste Option 2027	Gründer/Feste Option 2028	Gründer/Feste Option 2029	Gründer/Feste Option/ Anteil	Optionen nach Reihenfolge
		m²	m²	m²	€	Personen	€										€	
1	3	1	Verwaltungswohnung EG															
	4	2	Wohnung / Gebäude AA / EG (bisher Monteurwohnung)	104,89			153.333,81	4	38.333,45	X							153.333,81	Jürgen Bender,
	5	3	Wohnung / Gebäude BB / EG (bisher Computersaal)	32,39			47.349,43	1	47.349,43	X							47.349,43	Frank Schmidt,
	6	4	Wohnung / Gebäude AA / 1.OG	67,93			99.303,71	2	49.651,85								0,00	
	7	5	Wohnung / Gebäude AA / 1.OG	41,51			60.681,54	1	60.681,54								0,00	
	8	6.1	Personalwohnung / Gebäude AA / Küche / 1.OG		11,08													
	9	6.2	1.OG		12,83													
	10	7	Wohnung / Gebäude AA / 2.OG	98,02			131.349,97	4	32.837,49								0,00	
	11	8	Wohnung / Gebäude BB / 2.OG	23,49			40.062,09	1	40.062,09								0,00	
	12	9	Wohnung / Gebäude BB / 1.OG	38,69			56.559,11	1	56.559,11	X	X	X					56.559,11	M1, M2, M3
	13	10	Wohnung / Gebäude BB / 1.OG	26,76			42.379,13	1	42.379,13								0,00	
	14	11	Wohnung / Gebäude BB / 2.OG (Z.Zt. Männer-WG 4 Pers.)	103,77			151.696,54	5	30.339,31			X					151.696,54	M4
	15	12	Wohnung / Gebäude BB / 3.OG	20,17			31.942,72	1	31.942,72								0,00	
	16	13	Tiny/ „Tanneneck“		84,67		144.404,32	2	72.202,16								0,00	
	17	14	Tiny/ „Waldfrieden“		78,34		133.608,54	2	66.804,27				X				133.608,54	M5
	18	15	Tiny/ „Unter der Eiche“ (Holzgarage existiert/ Tiny 30 m² dazu) Neu		51,56		125.621,94	2	62.810,97								0,00	
	19	16	Tiny/ „Wellnesstempel“ Neu		30		82.838,36	1	82.838,36		X						82.838,36	M6
	20	17	Tiny/ „Hausgarten“ Neu		30		82.838,36	1	82.838,36								0,00	
	21	18	Ferienhaus „Weißer Blick“ (Umsatz)		56,34													
	22	19	Waldhex (+Leergutlagerhaus + Gärtentekhenhaus) Umsatz		96,72													
	23	20	Keller- und sonstige Nutzräume im Hauptgebäude		203,41													
	24	21	Werkstatt bei Tiny „Tanneneck“		22,42													
	25	22	Fitness-Wellnesstempel Neu/ Umsatz		120													
	26		Gesamt	557,62	601,97	274,57	1.383.969,59	Anteile Gesamt-Soll	Gesamt Feste Option/Gründer	625.385,80 €								
	27		Insgesamt Wohn- Nutzfläche m2		1.434,16		1.428.750,00		Investition 2025-2027								1.428.750,00 €	
	28						-44.780,41 €		Überdeckung-Unterdeckung								-803.364,20 €	

Wissen müssen:

601 m² Allgemein-Gebäude-Nutzungsfläche werden im Wert auf große Wohnungen und Tinyhäuser mehr, auf Kleine (meist 1-2 Pers.) weniger proportional umgelegt. Die Wohnflächen in m² sind der Bezug. Alle Lebensseinheiten (1-5 Pers.) nutzen diese Flächen gleichberechtigt.

Feststellung:

Jürgen und Frank haben die Objekt-Nrn. 2 und 3 in 1.Position für das Jahr 2025 optiert. Hinter ihnen steht ein Komma für Personen, die sich diese Wohnungen vom Schnitt her auch für sich vorstellen könnten. Entscheiden sich Jürgen und Frank später anders, werden die ersten Plätze frei. Die Person an Position2 kommt zum Zuge. Wir spielen verschiedenste Szenarien durch.

Beispiele:

- ✘ Objekt-Nr. 9 ist sehr begehrt von M1, M2, M3. Die Lebensseinheit M1 kommt 2025 und „siegte“. Kommt sie nicht, siegt M2, kann aber erst 2026 kommen? Das heißt, M2 würde den Genossenschaftsanteil in 2025 zahlen und die Wohnung mit Zeitvertrag vermieten oder mit dem bisherigen Mieter eine Änderungskündigung vereinbaren. Die Mieteinnahmen zahlen M2 die Zwischenfinanzierung bis er/sie selbst in den Genuss der Mietfreiheit dieser Wohnung durch Einzug kommt.
- ✘ M4 ist eine 5-köpfige Familie, kann aber erst in 2027 einziehen. Die Familie kauft den Genossenschaftsanteil für die Objekt-Nr. 11 und zwischenfinanziert mit ihrer Hausbank. Nach den Mieteinnahmen, welche in dieser Wohnung heute erzeugt werden, verdient die Familie nach Abzug der Finanzierungskosten. Das bildet schon einmal etwas Eigenkapital bis zur 1%KfW-Um-Finanzierung zum Zeitpunkt des Einzugs.
- ✘ Die 2-köpfige Lebensseinheit M5 in Objekt-Nr. 14/ Tinyhaus Waldfrieden macht es wie M4.
- ✘ Objekt-Nr. 16 wird in 2026 neu gebaut. Die Lebensseinheit M6 zahlt den G-Anteil in 2026 und macht daraufhin den Neubau-Erstbezug im Jahr 2026.

Sicher gibt es weitere Konstellationen, die man nicht auf diese Weise schematisieren kann. Da hilft das persönliche Gespräch, beispielsweise im Rahmen der Quartals-Mitglieder-Besprechung und alles geht auf einmal ohne „MS-Excel & Co“.