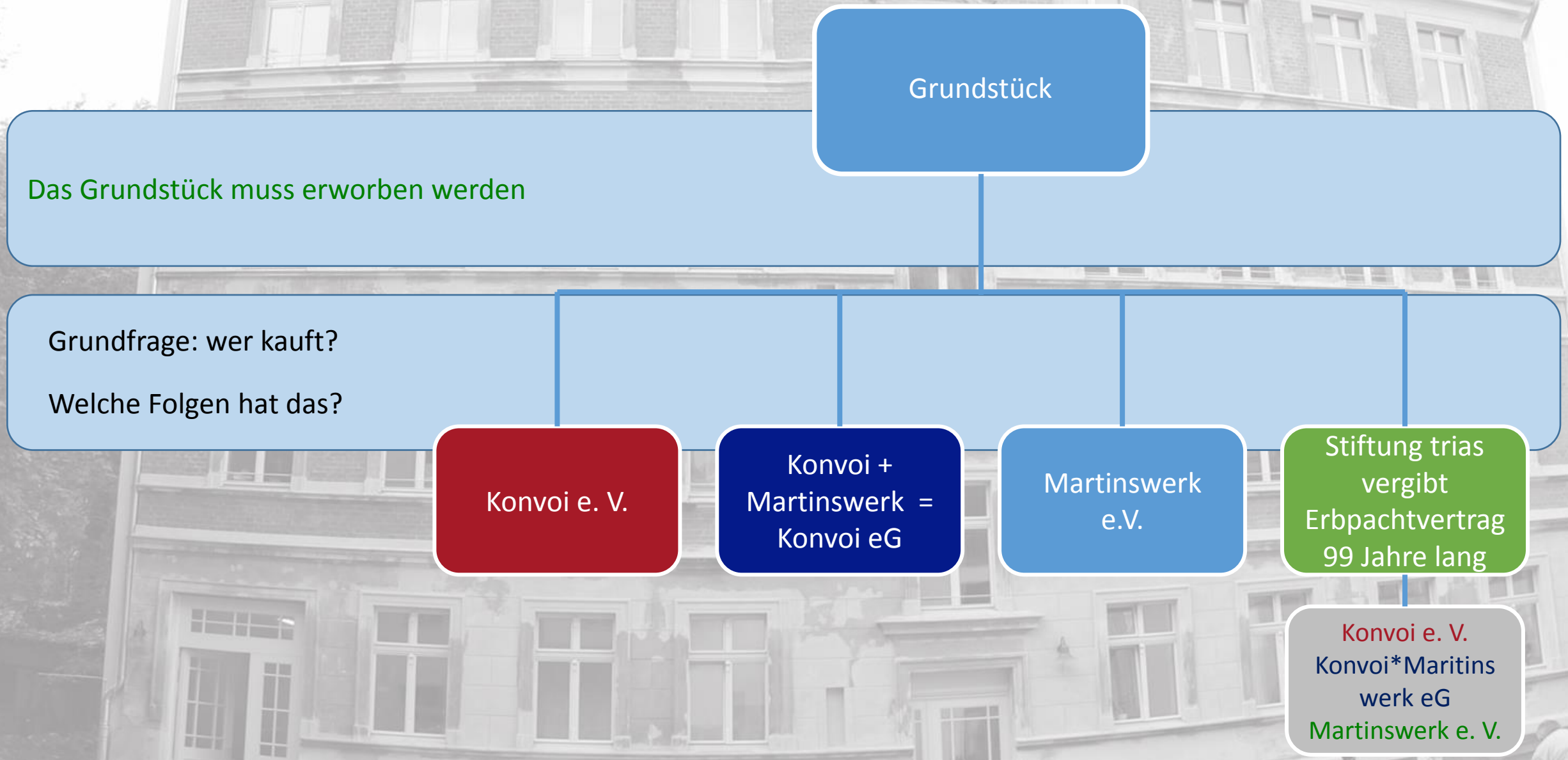
Alt und jung gemeinsam, das Wohnprojekt 23 Riesen in der Heinrich-Mann-Allee 23

Robert Riese
21

Grundstückskauf und Rechtsform für das Wohnprojekt Konvoi e.V.



Modell Nr. 1 Konvoi e. V. kauft das Grundstück

für Konvoi und seine Mitglieder	Konvoi e.V. bleibt Konvoi
für die Vermietung/Nutzung	Mietverträge mit dem Verein, wie mit klassischem Vermieter Eigene Bewirtschaftung im Verein und Mitbestimmung
für die Finanzierung	Wenig Kreditwürdig, da nicht haftende Vorstände und keine gesicherten Einlagen (z.B. Anteile) persönliche Bürgen (unbegrenzte Höhe) erforderlich
für die langfristige Sicherung des Projektes	Haus kann vom Verein jederzeit verkauft werden. Geht der Verein insolvent ist das Haus weg
für die Förderung	KfW Förderdarlehen und Zuschüsse

Modell Nr. 2 Konvoi e. V. + Martinswerk e.V gründen eine Genossenschaft, die dann das Grundstück kauft

Konvoi e.V. + Martinswerk gründen „Martinswerk Konvoi“ Genossenschaft e.G.

für Konvoi und seine Mitglieder	Organisatorischer Aufwand in Gründung und Betrieb: Konvoi Mitglieder werden Genossen, Erwerb von Anteilen, auch in unterschiedlicher Höhe möglich
für die Vermietung/Nutzung	Unkündbare Nutzungsverträge eigentumsähnlich, Bewirtschaftung durch Martinswerk, Mitbestimmung in e.G.
für die Finanzierung	Gesetzlich geregelte Haftung für den Vorstand und Haftung mit den Genossenschaftsanteilen. Kreditwürdig
für die langfristige Sicherung des Projektes	Genossenschaft kann mit Zustimmung des Martinswerk verkaufen. Im Insolvenzfall ist das Haus weg.
für die Förderung	KfW Förderdarlehen und Zuschüsse. Förderung für Genossenschaftsanteile 4000 €/Person. Kredite für Genossenschaftsanteile

Modell Nr. 3 Martinswerk e. V. kauft das Grundstück

Martinswerk e.V. kauft

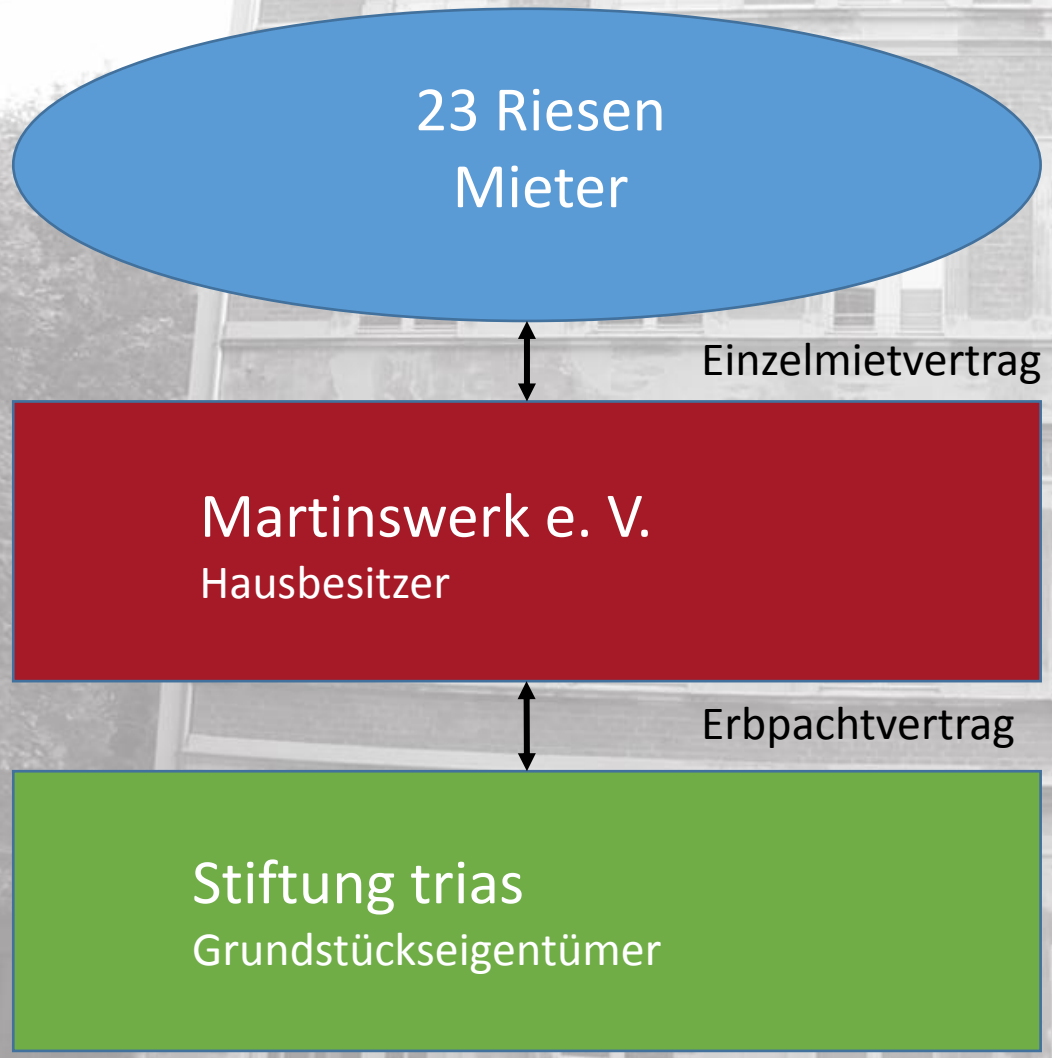
für Konvoi und seine Mitglieder	Jedes Mitglied von Konvoi wird Mitglied im Martinswerk, kann unverbindlich Ein- und Aussteigen. Vereinbarungen zw. Verein und Mitglied über Eigenkapital Mietverträge
für die Vermietung/Nutzung	Konvoi Mitglieder, die hier wohnen wollen, müssen Mietverträge mit sozialer Bindung akzeptieren: für 2/3 der Bewohner (<1750 €) Einkommen. Bewirtschaftung durch das Martinswerk e.V.
für die Finanzierung	Vorhandene Kreditbeziehung zu Banken – Kreditwürdig. Spendenquittung möglich, Bürgschaften über 3000 € nötig.
für die langfristige Sicherung des Projektes	Martinswerk kann das Haus verkaufen. Im Insolvenzfall vom Martinswerk ist das Haus weg. Begrenzte Einflussmöglichkeit auf das gesamte Martinswerk (300 Wohnungen im Verein)
für die Förderung	Zuschüsse besonders günstig für gemeinnützige Vereine. KfW Förderdarlehen und Zuschüsse Förderung für Genossenschaftsanteile 4000 €/Person Kredite für Genossenschaftsanteile

Modell Nr. 4 Stiftung trias kauft das Grundstück

Stiftung trias kauft.

für Konvoi und seine Mitglieder	Stellt das Grundstück in Erbpacht entweder: Konvoi, Konvoi e.G. oder Martinswerk zur Verfügung, die Erbpachtnehmer werden.
für die Vermietung/Nutzung	Kaufpreis wird zur Hälfte von trias gestellt, die andere Hälfte kommt aus Konvoi e.V. (als Darlehen oder Spende). Finanzierung verringert sich um den halben Kaufpreis. Spendenquittung möglich
für die Finanzierung	Der jeweilige Projektträger wird Erbpachtnehmer und zahlt eine jährliche Erbpacht an trias.
für die langfristige Sicherung des Projektes	Im Insolvenzfall ist das Erbbaurecht fest, das heißt, das Projekt (mit anderem Träger) bleibt bestehen.
für die Förderung	KfW Förderdarlehen und Zuschüsse. Förderung durch trias für gemeinnützige Projekte durch niedrigen Erbpachtzins.

Struktur des Projektes
Heinrich-Mann-Allee 23



EINZELMIETER

Die Mitglieder der Gruppe HM-Allee werden Mitglied im Martinswerk und mieten vom Martinswerk ihre Wohnungen. Das Martinswerk belegt die Wohnungen. Die 23 Riesen geben Mieterdarlehen.

Mietpreis

Das Martinswerk trägt das Bauherrenrisiko finanziert das gesamte Projekt

Baukosten

Die Stiftung trägt das Projektrisiko bis zum Abschluss des Erbpachtvertrages. Finanziert 50% des Kaufpreises

Grundstückskosten / Erbpacht

Struktur des Projektes
Heinrich-Mann-Allee 23

23 Riesen
Mieter

Generalmietvertrag

Martinswerk e. V.
Hausbesitzer

Erbpachtvertrag

Stiftung trias
Grundstückseigentümer

GENERALMIETER

Die Mitglieder der Gruppe HM-Allee werden Mitglied im Martinswerk und mieten von der 23 Riesengruppe ihre Wohnungen.
Die Gruppe belegt die Wohnungen.
Die 23 Riesen geben Mieterdarlehen.

Das Martinswerk trägt das Bauherrenrisiko finanziert das gesamte Projekt

Die Stiftung trägt das Projektrisiko bis zum Abschluss des Erbpachtvertrages. Finanziert 50% des Kaufpreises

Mietpreis

Baukosten

Grundstückskosten / Erbpacht

Struktur des Projektes
Heinrich-Mann-Allee 23

Pro + Contra

Generalmieter

Generalmietvertrag

- Starke Position gegenüber Vermieter Martinswerk
- Eigene Wahl der Mitbewohner
- Kontrolle der gesamten Mieten und Einlagen
- Freie Hand im Gebäude
- Mitbestimmung bei Planung und Ausführung
- Mietausfallrisiko
- Instandsetzungsverpflichtung

Einzelmieter

Einzelmietvertrag

- Schwache Position gegenüber Vermieter Martinswerk
- Keine Auswahl der Mitbewohner
- Keine Arbeit mit Mieten und Einlagen
- Martinswerk bestimmt im Gebäude
- Eingeschränkte Mitbestimmung bei Planung und Ausführung
- Kein Mietausfallrisiko
- Keine Instandsetzungsverpflichtung

Struktur des Projektes
Heinrich-Mann-Allee 23

Risikoabschätzung

Generalmieter		Einzelmieter	
	Generalmietvertrag	Einzelmietvertrag	
Starke Position gegenüber Vermieter Martinswerk	Verhandlung gleichwertiger Partner	Schwache Position gegenüber Vermieter Martinswerk	Verhandlung Mieter Vermieter
Eigene Wahl der Mitbewohner	Vermeidung unverträglicher Mitbewohner	Keine Auswahl der Mitbewohner	Eventuell unverträgliche Mitbewohner
Kontrolle der gesamten Mieten und Einlagen	Mietrisiko begrenzen auf 3 Monate a 1000 €/23 Wohnungen = 130 €/WE	Keine Arbeit mit Mieten und Einlagen	Keinen Einfluss auf Wirtschaft-lichkeit des Projektes, keine Arbeit damit
Freie Hand im Gebäude	Einfluss auf Art und Qualität der Ausführung des Baus und damit der Miethöhe	Martinswerk bestimmt im Gebäude	Kein Einfluss auf Art und Qualität der Ausführung der Arbeiten im Haus
Mitbestimmung bei Planung und Ausführung	Mitbestimmung bei Planung und Ausführung	Eingeschränkte Mitbestimmung bei Planung und Ausführung	Geringen Einfluss auf Kosten des Baus und damit der Miethöhe
Mietausfallrisiko Instandsetzungsverpflichtung	Pflege und Wartung selbst möglich, dadurch Senkung der Miete	Kein Mietausfallrisiko, keine Instandsetzungsverpflichtung	Pflege und Wartung von Profis keinen Einfluss auf Miethöhe

Genossenschaft

Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR)

Verein

Wir trennen uns von Konvoi und gründen den Verein „23 Riesen“

Danke für ihre Aufmerksamkeit