

Konzeption
der



Inhaltsverzeichnis

Geschäftsplan der AWO hnbau-Genossenschaft	2
I Grundkonzept der AWO hnbau-Genossenschaft	2
a. Zweck und Gegenstand der AWO hnbau-Genossenschaft.....	2
b. Bedarf für die AWO hnbau- Genossenschaft	2
c. Ziel der AWO hnbau-Genossenschaft.....	3
d. Umsetzung der Ziele.....	3
e. Vorteile der verschiedenen Akteure	4
II Vorstellung der Gründungsmitglieder und zeitliche Entwicklung	5
a. Gründungsmitglieder der AWO hnbau - Genossenschaft	5
b. Zusammensetzung des Vorstandes.....	5
c. Zusammensetzung des Aufsichtsrates.....	5
d. Erwartete Mitgliederentwicklung	6
III Wirtschaftliches Konzept der AWO hnbau-Genossenschaft	7
a. Räumliche und Personelle Ausstattung der Genossenschaft.....	7
b. Projekt Mehrgenerationenwohnen in Kirchheim	7
c. Plan Gewinn- und Verlustrechnung.....	9
d. Finanzplan	11
e. Planbilanz.....	13
f. Risikoabwägung.....	14

Geschäftsplan der AWO hnbau-Genossenschaft

I Grundkonzept der AWO hnbau-Genossenschaft

a. Zweck und Gegenstand der AWO hnbau-Genossenschaft

Der Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere, nachhaltige und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Hierfür kann die Genossenschaft

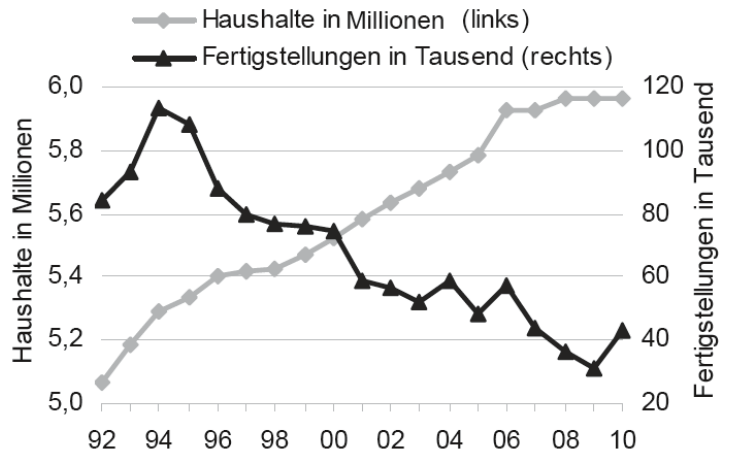
Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, veräußern und betreuen; sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen.

Dabei erstreckt sich der Geschäftsbetrieb der Genossenschaft grundsätzlich auf den Landkreis München. Wichtig ist es der Genossenschaft, dass ihre Immobilien keine spekulative Verwendung finden.

b. Bedarf für die AWO hnbau- Genossenschaft

Seit einigen Jahren steigen die Wohnungsmieten im Landkreis München kräftig an. Der über viele Jahre zu geringe Geschosswohnungsbau in den Landkreisgemeinden und steigende Haushaltszahlen durch Zuzug in den Umkreis von München sind dafür verantwortlich.

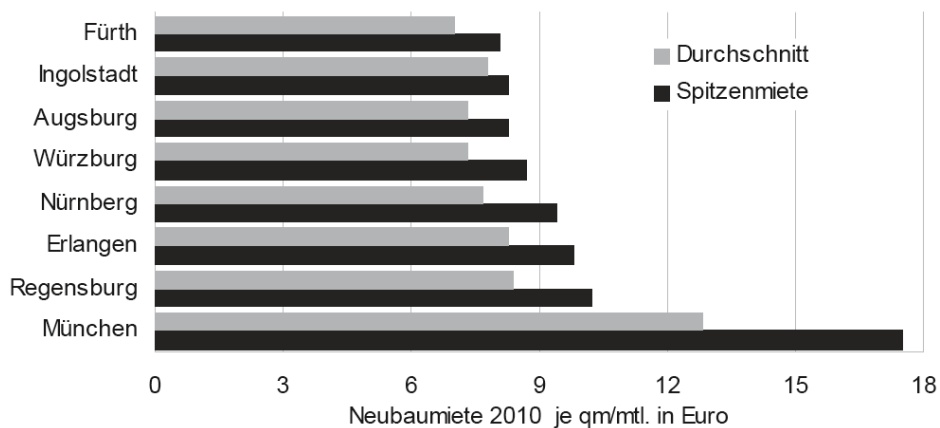
VIELE HAUSHALTE UND WENIG NEUBAU IN BAYERN



Quelle: Bulwien, Feri

Die Mieten für Neubauten in München und im Landkreis München sind laut einer Studie der deutschen Genossenschaftsbank die höchsten in Deutschland Tendenz immer noch steigend.

WOHNUNGSMIETEN FÜR NEUBAUTEN IN EURO/QM



Quelle: Bulwien

Diese Entwicklung führt dazu, dass gerade Menschen mit geringen Einkommen kaum noch bezahlbaren Wohnraum finden.

Nicht nur für die betroffenen Personen selbst stellt dies ein großes Problem dar sondern auch für Gemeinden und Wohlfahrtsverbände sowie für sonstige Arbeitgeber im sozialen Bereich. Sie können in einigen Sektoren wie Kinderbetreuung, öffentlichem Dienst, Altenpflege usw. freie Stellen nicht mehr besetzen, da man sich im Landkreis für die niedrigen Gehälter in diesen Berufsgruppen keinen Wohnraum mehr leisten kann. Dies hat zur Folge, dass sich kaum noch qualifizierte Personen in diesen Ballungsräumen bewerben und die Gemeinden ihren Aufgaben in sozialen Bereichen nur schwierig gerecht werden können.

c. Ziel der AWOohnbau-Genossenschaft

Ziel der AWOohnbau-Genossenschaft ist es im Landkreis München ein Wohnungsangebot zu schaffen, das auch von Menschen mit geringerem Einkommen bezahlbar ist und bleibt. Hierfür ist eine enge Zusammenarbeit mit den Landkreisgemeinden vorgesehen. Interessierte Gemeinden und die AWOohnbau - Genossenschaft planen und errichten z. B. Geschoßwohnungsbauten die auf den Bedarf der Gemeinde und der Mitglieder der Genossenschaft abgestimmt sind. Damit sichern sich die Gemeinden und der AWO Kreisverband e.V. für ihre Angestellten und die Mitglieder der Genossenschaft für sich langfristig bezahlbare Mieten im Landkreis München. Ziel ist es die stetig wachsende Lücke zwischen staatlich gefördertem Wohnungsbau und dem gewinnmaximiert orientierten privaten Wohnungsbau zu schließen.

d. Umsetzung der Ziele

Grundidee:

Eine Mitgliedsgemeinde stellt der Genossenschaft z.B. in Form von Erbpacht ein Grundstück günstig zur Verfügung. Die AWOohnbau – Genossenschaft plant und baut auf diesem Grundstück genossenschaftliche Wohnungen, die sie an ihre Mitglieder vermietet. Die Gemeinde erhält dabei für den Wert ihres eingebrachten Grundstückes Belegungsrechte für eine bestimmte Anzahl Wohnungen und eine bestimmte Zeit. Anzahl und Zeitdauer der

Belegungsrechte richten sich u.a. nach dem Wert des zur Verfügung gestellten Grundstückes, dem Erbpachtzins, den Baukosten und den Finanzierungsmodalitäten inklusiver Miete/m² für das Bauvorhaben und wird bei jedem Projekt anhand eines Lebenszyklusmodells des Objektes errechnet.

Die Wohnungen, welche die Gemeinde nicht belegt, werden an die Mitglieder der Genossenschaft vergeben. Diese haben ihrerseits die Möglichkeit, ihre Miete zu reduzieren, indem sie über die Pflichtanteile hinaus Anteile zeichnen. Auch hier möchte die AWO hnbau - Genossenschaft auf die unterschiedliche Finanzkraft ihrer Mitglieder eingehen und die Mietreduzierung je nach eingebrachtem Kapital anhand des Lebenszyklusmodells des Objektes für den Quadratmeter Wohnraum individuell berechnen. Dies ermöglicht es der Genossenschaft, Mitglieder mit unterschiedlichem Einkommen bzw. Vermögen zu berücksichtigen und schließt nicht im Vorherein Personen aus, die nicht über ein hohes Eigenkapital verfügen. Dabei wird für jedes Projekt eine Vergaberegulung im Vorfeld ausgearbeitet, die einerseits auf eine gesicherte Finanzierung des Projektes aber auch dem sozialen Leitgedanken der AWO hnbau - Genossenschaft gerecht wird.

e. Vorteile der verschiedenen Akteure

Gemeinden:

Sichern sich bezahlbaren Wohnraum für Angestellte, die benötigt werden um kommunale Aufgaben zu erfüllen. Mittels Bereitstellung eines Grundstückes in Erbpacht können sie sich Belegungsrechte für einen langen Zeitraum sichern. Sie müssen rechtlich nicht als Vermieter auftreten. Genossenschaft übernimmt in Teilen die Finanzierung, den Bau und die Vermietung der Genossenschaftswohnungen. Durch zusätzliche Beteiligung kann die Gemeinde die Mieten für ihre Wohnungen weiter reduzieren.

Verbände/Stiftungen:

Sie können sich ebenfalls bezahlbaren Wohnraum für ihre Angestellten in sozialen Bereichen sichern oder unterstützen das Projekt, um für diese Bereiche bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Langfristig können sie auch mit einer Rendite rechnen, die zwar Satzungsgemäß bis zu 4% aber eventuell etwas über dem durchschnittlichen jetzigen Zinssatz auf dem freien Markt liegt.

Privatpersonen:

Investierende:

Durch eine frühzeitige Beteiligung an der Genossenschaft können sie sich schon jetzt für die Zukunft ein Genossenschaftsguthaben aufbauen um später in eine Genossenschaftswohnung zu ziehen.

Mieter:

Diese können ihre Grundmiete/m² über den Kauf von Genossenschaftsanteilen reduzieren. Dabei wird der Barwert für einen bestimmten Zeitraum errechnet und bei der Miete gutgeschrieben. Eine eventuelle Rendite aus dem Jahresüberschuss wird mit der Gutschrift über den Barwert verrechnet.

II Vorstellung der Gründungsmitglieder und zeitliche Entwicklung

Die AWO hnbau-Genossenschaft Landkreis München hielt Ihre Gründungsversammlung am 18.10.2013 in den Geschäftsräumen des AWO Kreisverbandes München-Land e.V. ab. Die Genossenschaft wurde von vierzehn Personen gegründet.

a. Gründungsmitglieder der AWO hnbau - Genossenschaft

Zu den Gründungsmitgliedern gehören Personen aus allen im Grundkonzept angesprochenen Interessensgruppen bzw. Organisationen. Es sind vierzehn Gründungsmitglieder u.a. zwei Bürgermeister, drei Vorstandsmitglieder des AWO Kreisverbandes München-Land e.V., mehrere Vertreter verschiedener AWO-Ortsvereine und einige Personen, die als spätere Mieter bzw. Anleger ihr Interesse an der AWO hnbau - Genossenschaft Landkreis München zeigen. Namen und Lebensläufe der Gründungsmitglieder finden sie in der Anlage1 zur Konzeption.

b. Zusammensetzung des Vorstandes

Der Vorstand besteht mindestens aus drei Personen. Sie müssen Mitglied der Genossenschaft und natürliche Personen sein. Gehören juristische Personen oder Personengesellschaften der Genossenschaft an, können die zur Vertretung befugten Personen in den Vorstand bestellt werden. Die an der Genossenschaft beteiligten Gemeinden sollten gemeinsam mit mindestens einem Sitz vertreten sein. Der AWO Kreisverband München Land e.V. sollte ebenfalls mit mindestens einem Sitz vertreten sein.

Dem Vorstand gehören an:

Max Wagmann, Dipl. Bauing. selbständiger Baustatiker; Vorstandsvorsitzender des AWO Kreisverbandes München-Land und seit 20 Jahren Gemeinderat.

Dr. jur. Stefan Straßmair, Dipl. Verwaltungswirt. Zugelassener Rechtsanwalt seit 2006 Bürgermeister von der Gemeinde Hohenbrunn und Mitglied der Kreistages Landkreis München.

Mindy Konwitschny, B.A. Soziale Verhaltenswissenschaften und VWL. Seit 2009 Freiberufliche Senioren und Angehörigen Beraterin und Projektleiterin für Soziale Genossenschaften beim AWO Kreisverband. Seit 2005 Gemeinderätin.

c. Zusammensetzung des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat besteht aus mindestens drei Mitgliedern. Die Mitgliederversammlung kann eine höhere Zahl festsetzen. Die Mitglieder des Aufsichtsrates müssen persönlich Mitglied der Genossenschaft und natürliche Personen sein. Gehören juristische Personen oder Personen-gesellschaften der Genossenschaft an, können die zur Vertretung befugten Personen in den Aufsichtsrat gewählt werden. Wahl bzw. Wiederwahl kann nur vor Vollendung des 75. Lebensjahres erfolgen.

Dem Aufsichtsrat gehören an:

Edwin Klostermair, Verwaltungswirt Freistaat Bayern. Seit 2006 Bürgermeister der Gemeinde Putzbrunn und Kreisrat Landkreis München

Ingrid Lentz-Aktas, Freiberufliche Lektorin, im Vorstand des AWO Kreisverbandes und Gemeinderätin.

Jens Jourdan, Dipl. BW (FH), seit 1999 eigene Praxis für Steuerberatung und Wirtschaftsprüfung.

d. Erwartete Mitgliederentwicklung

Zur Finanzierung der Genossenschaft wurden und werden potentielle Mitglieder aus verschiedenen Kreisen angesprochen.

Verbände (z.B. AWO-Ortsvereine und Verbände) und Stiftungen die Bereitschaft zeigen die AWO hnbau-Genossenschaft finanziell zu unterstützen und ihre Gelder langfristig in die Genossenschaft einbringen möchten.

Die 29 Landkreisgemeinden, die durch die AWO hnbau-Genossenschaft die Möglichkeit erhalten Wohnraum im Landkreis für ihre Angestellten im sozialen Bereich und für kommunale Angestellte zu schaffen.

Privatpersonen die sich zum einen selber zukünftig für bezahlbaren Wohnraum im teuren Landkreis München interessieren oder unsere Projekte finanziell unterstützen möchten und ihr Geld bei der AWO hnbau-Genossenschaft anlegen möchten.

Mitglieder werden natürlich auch alle Mieter des schon jetzt geplanten Projektes in Kirchheim und aller weiterer Projekte. Sie werden in der Mitgliederentwicklungstabelle gesondert aufgelistet damit unterschieden werden kann zwischen investierenden Mitgliedern und Bewohnern der Genossenschaftswohnungen.

Personenkreis	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Invest. Mitglieder:						
Verbände/Stiftungen	0	15	25	27	28	29
Gemeinden	0	14	22	22	22	22
Privatpersonen	14	34	74	84	86	88
Mieter:						
Gemeinden	0	0	1	1	1	1
Privatpersonen	0	0	25	25	25	25

Der Mitgliederzuwachs ab 2016 wird sehr restriktiv angenommen, da dann das Projekt in Kirchheim gestartet ist und erst wieder für ein neues Projekt geworben werden muss.

II Wirtschaftliches Konzept der AWO hnbau-Genossenschaft

a. Räumliche und Personelle Ausstattung der Genossenschaft

Die AWO hnbau –Genossenschaft hat ihre Räumlichkeiten in der Geschäftsstelle des AWO Kreisverbands München Land. Sie mietet dort ab dem 01.01. 14 vorerst ein Büro mit 25m² zu 500€/Monat

Die AWO hnbau –Genossenschaft stellt vorerst kein eigenes Personal ein. Der Vorstand und der Aufsichtsrat arbeiten ehrenamtlich. Schulungen für den Aufsichtsrat und den Vorstand werden der Genossenschaft in Rechnung gestellt. Die Projektsteuerung für das erste Projekt in Kirchheim wird vom AWO Kreisverband München-Land übertragen. Die hierfür anfallenden Personalkosten ca. 10000 werden der Genossenschaft in Rechnung gestellt. Für die Buchhaltung (Vermietung) und Jahresabschlusserstellung soll das Angebot vom VdW Bayern in Anspruch genommen werden.

b. Projekt Mehrgenerationenwohnen in Kirchheim

Das Projekt Mehrgenerationenwohnen in Kirchheim ist das erste Projekt, welches die Genossenschaft verwirklichen wird. Die nachstehende Kostenkalkulation, der Finanzplan, die Ergebnisplanung und die Planbilanz basieren auf den Zahlen die bis heute für dieses Projekt kalkuliert werden.

Kurzbeschreibung des Projektes:

Die Gemeinde Kirchheim stellt ein Grundstück an der Münchner Straße/ Ecke Heimstettener Moosweg zur Verfügung, um ein Mehrgenerationen Wohnprojekt mit ca. 25 Wohneinheiten zu ermöglichen. Nach einem Aufruf in der Gemeinde, haben sich bis jetzt 15 Personen (zukünftige Mieter) in einer Arbeitsgruppe unter Leitung von Herrn Freund (soz. Päd. der Gemeinde) zusammen getan, um ein Konzept für dieses Projekt zu entwickeln.

Das Projekt soll in Genossenschaftsform nach dem Vermietermodell realisiert werden. Die AWO hnbau-Genossenschaft Landkreis München iG wurde nach mehreren Gesprächen als Partner für Bau und Vermietung von der Arbeitsgruppe ausgewählt. Am 2. Dezember wird es diesbezüglich noch den definitiven Gemeinderatsbeschluss geben. Für die Gestaltung des Zusammenlebens ist die Arbeitsgemeinschaft KiGeWo zuständig (siehe Anhang 3).

Kostenschätzung:

Aufgrund des vorliegenden Konzeptes der Arbeitsgruppe KIGeWo und den Vorgaben der Gemeinde Kirchheim z.B. Stellplatzschlüssel von 2/Wohneinheit wurden die Kosten hoch angesetzt. Die Kostenschätzung wurde auf Basis vergleichbarer, bereits durch die angefragten Architekten Schirnharl/Höss/Amberg realisierter Projekte aufgestellt. Alle Kosten sind inkl. Mehrwertsteuer bis und mit Kostengruppe 700 dargestellt. Zudem wurde die realisierbare Gesamtwohnfläche berechnet um eine Kostenkalkulation für die AWO hnbau-Genossenschaft zu ermöglichen.

Mehrgenerationenhaus Kirchheim			
Kostenanalyse auf Quadratmeterbasis vergleichbarer (realisierter) Bauprojekte inklusive Tiefgarage !!			
Bruttogeschoßfläche:			
Lage	Länge (m)	Breite (m)	Fläche (m ²)
EG	65,00	11,00	715,00
1.OG	65,00	11,00	715,00
2.OG	65,00	11,00	715,00
Flachbereich	65,00	7,00	455,00
Pultbereich	58,00	5,00	290,00
Summe			2890,00
Anteil BGF/WFL			0,71
Baukosten Brutto KG 2-7 mit Tiefgarage/m ²			3.100,00 €
Bruttogesamtkosten			6.360.890,00€
Bruttogesamtkosten			gerundet 6.400.000,00€

Kostenschätzung nach DIN 276

Bauvorhaben	Neubau eines Mehrgenerationenwohnhauses Kirchheim
Bauherr:	AWO hnbau-Genossenschaft Landkreis München iG Balanstr. 55, 81541 München

Zusammenstellung der Kostengruppen

Kostengruppe			Gesamtbetrag
100	Grundstück	Erbpacht	- €
200	Herrichten und Erschließen		225.280,00 €
300	Bauwerk-Baukonstruktionen		3.430.400,00 €
400	Bauwerk- Technische Ausrüstung		957.440,00 €
500	Außenanlagen		435.200,00 €
540	Technische Anlagen in Außenanlagen		71.680,00 €
600	Ausstattung und Kunstwerke	entfällt	- €
700	Baunebenkosten		1.280.000,00 €
Gesamtsumme der Baukosten einschließlich 19% Mehrwertsteuer			6.400.000,00 €

c. Plan Gewinn- und Verlustrechnung

Ergebnisplanung

AWO hnbau Genossenschaft Landkreis München iG

		Plan 2014 in €	Plan 2015 in €	Plan 2016 in €	Plan 2017 in €	Plan 2018 in €
UMSATZERLÖSE						
Sollmieten Wohnungen	0%	0	0	258.300	258.300	258.300
aus dem Verkauf von Grundstücken		0	0	0	0	0
aus Betreuungstätigkeit		0	0	0	0	0
aus anderen Lieferungen und Leistungen		0	0	0	0	0
Umsatzerlöse		0	0	258.300	258.300	258.300
SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE						
Sonstige betriebliche Erträge		0	0	0	0	0
Sonstige betriebliche Erträge		0	0	0	0	0
AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LEISTUNGEN						
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		0	0	11.725	11.878	12.033
Betriebskosten	0%	0	0	2.050	2.050	2.050
Heizkosten	0%	0	0	2.050	2.050	2.050
Instandhaltung	2%	0	0	7.625	7.778	7.933
Erbpachtzinsen		600	1.200	1.200	1.200	1.200
Sonstiges		0	0	0	0	0
Aufwendungen für bezogene Leistungen		600	1.200	12.925	13.078	13.233
Rohergebnis		-600	-1.200	245.375	245.223	245.067
PERSONALAUFWAND						
Löhne und Gehälter	3%	10.000	10.000	10.000	10.300	10.609
soziale Abgaben und Aufwendungen für AV	30%	3.000	3.000	3.000	3.090	3.183
Personalaufwand		13.000	13.000	13.000	13.390	13.792
ABSCHREIBUNGEN						
auf immaterielle VG des Anlagevermögens und Sach	0%	0	0	80.000	80.000	80.000
Abschreibungen		0	0	80.000	80.000	80.000
SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN						
Raumkosten		6.000	6.000	6.000	6.000	6.000
Sächliche Aufwendungen (Bürobedarf/Telekom.)	2%	2.000	2.040	2.081	2.122	2.165
Werbung und Marketing		4.000	4.000	1.000	1.000	1.000
Jahresabschluss/Steuerberater/Prüfungen nach Ger	3%	5.000	5.150	5.305	5.464	5.628
Sonstige betriebliche Aufwendungen		17.000	17.190	14.385	14.586	14.792
SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE						
		0	0	0	0	0
ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN						
		0	112.000	119.070	117.217	115.317
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-30.600	-143.390	18.920	20.030	21.166
STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG						
	0%	0	0	0	0	0
Jahresüberschuss		-30.600	-143.390	18.920	20.030	21.166

ABSCHREIBUNGEN	Plan 2014 in €	Plan 2015 in €	Plan 2016 in €	Plan 2017 in €	Plan 2018 in €
Stand 01.01	0	0	0	6.320.000	6.240.000
Zugang	0	0	6.400.000	0	0
Planmäßige Abschreibung	0	0	0	80.000	80.000
zusätzliche Abschreibungen auf Modernisierung/Neu	0	0	80.000	0	0
Summe Abschreibungen	0	0	80.000	80.000	80.000
Stand 31.12.	0	0	6.320.000	6.240.000	6.160.000

Erläuterungen zur Plan Gewinn- und Verlustrechnung:

Sollmieten:

Der Mietpreis/m² ergibt sich aus der untenstehenden Darlehensaufnahme von 7,89€/m² und einem Aufschlag für Personal und Raumkosten und Instandhaltungskosten von 2,60€/m².

Die Sollmiete ergibt sich aus Mietpreis/m² von 10,5€ x Gesamtwohnfläche 2050m²x12 Monate=258300€

	Betrag	Zinssatz	Tilgung	Laufzeit	Anteil/m ²
Kredit 2015	4.480.000,00 €	2,50%	1,52%	39J.	7,32 €
Kredit 2016	350.000,00 €	2,50%	1,52%	39J.	0,57 €
Gesamt	4.830.000,00 €	2,50%	1,52%	39J.	7,89 €

(Erläuterung zur Darlehensaufnahme siehe Risikoabwägung.)

Betriebs- und Heizkosten:

Wurden in der Kalkulation mit je einem Euro pro m² angenommen (Durchschnittswert des VdW). Diese Kosten sind in der Regel ein Durchlaufposten. Es wird davon ausgegangen, dass 1/12 also 2050€ für Betriebskosten und ebenfalls 1/12 für Heizkosten nicht umlagefähig sind.

Erbpacht:

Das Grundstück wird der Genossenschaft voraussichtlich in Erbpacht zur Verfügung gestellt. Der Erbpachtzins soll eher symbolischer Natur sein. Er wurde mit 100€/Monat angesetzt.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen:

Für die Bautätigkeit werden in 2015 Darlehensaufnahmen von 4,48 Mio. Euro getätigt werden müssen. Hier ist angestrebt, für die Bauzeit ein Zins- und Tilgungsfreies Darlehen zu erhalten. Sollte dies nicht möglich sein, werden diese Kosten anfallen. Sie sind daher abgebildet und in der Hauptsache verantwortlich für das negative Ergebnis.

Jahresüberschussfehlbetrag:

Der Fehlbetrag in 2014 entsteht durch den Personalaufwand, die Werbung und die Raumkosten die schon in der Planphase dieses Projektes benötigt werden. Sie sind durch die

Einlagen gedeckt. Der Fehlbetrag in 2015 wird wahrscheinlich deutlich geringer ausfallen, wenn ein zins- und tilgungsfreies Darlehen abgeschlossen werden kann.

d. Finanzplan

Finanzplanung

AWO hnbau Genossenschaft Landkreis München iG

	Plan 2014 in €	Plan 2015 in €	Plan 2016 in €	Plan 2017 in €	Plan 2018 in €
Jahresüberschuss	-30.600	-143.390	18.920	20.030	21.166
+ Einzahlung Geschäftsguthaben	1.100.000	800.000	70.000	20.000	20.000
+ Einzahlung Eintrittsgelder	5.000	3.500	350	100	100
+ Abschreibungen auf Anlagevermögen	0	0	80.000	80.000	80.000
Cashflow aus der Geschäftstätigkeit	1.074.400	660.110	169.270	120.130	121.266
- Auszahlungen für Investitionen ins AV	-900.000	-5.100.000	-400.000	0	0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-900.000	-5.100.000	-400.000	0	0
+ Valutierungen	0	4.480.000	350.000	0	0
- planmäßige Tilgungen (KI)	0	-67.200	-74.130	-75.983	-77.883
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	0	4.412.800	275.870	-75.983	-77.883
Zahlungsmittel am Anfang der Periode	174.400	174.400	147.310	192.450	236.596
Veränderung der Zahlungsmittel		-27.090	45.140	44.146	43.383
Zahlungsmittel am Ende der Periode	174.400	147.310	192.450	236.596	279.979

Erläuterungen Finanzplanung:

Zur Finanzierung des Projektes ist ein Gesamtkapital von 6,4 Mio. Euro notwendig. Die Genossenschaft möchte zur Finanzierung des ersten Baujahres (900T €) möglichst eine Kreditaufnahme vermeiden und strebt an, genügend Unterstützer für die Genossenschaft zu überzeugen, um ein Geschäftsguthaben von 1,1 Mio. Euro zu realisieren.

Im zweiten Geschäftsjahr ist eine Erhöhung des Geschäftsguthabens um 800T Euro angestrebt. In diesem Jahr fällt auch ein Großteil der Baukosten 5,1 Mio. Euro an, daher wird ein Kredit von 4,48 Mio. Euro benötigt werden. In 2016 wird dann eine weitere Darlehensaufnahme von 350T nötig sein um das Bauvorhaben fertig zu stellen.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat werden in gemeinsamer Sitzung über die Höhe der Eintrittsgelder beraten. Die Höhe der Eintrittsgelder ist eher restriktiv angesetzt. In 2014 erwarten wir Eintrittsgelder in Höhe von ca. 5000€ in 2015, ca. 3500€ und in 2016 in Höhe von ca. 350€. Von den Gemeinden wird ein Eintrittsgeld von 250€ und von Verbänden und Stiftungen ein Eintrittsgeld von 100€ erwartet. Die Eintrittsgelder von privaten Mitgliedern richten sich nach dem Einkommen.

Zusammensetzung Einzahlung Geschäftsguthaben					
Personenkreis	2014	2015	2016	2017	2018
Investierende:					
Verbände/Stiftungen	300.000,00 €	200.000,00 €	20.000,00 €	10.000,00 €	10.000,00 €
Gemeinden	700.000,00 €	400.000,00 €			
Privatperson.	100.000,00 €	200.000,00 €	50.000,00 €	10.000,00 €	10.000,00 €
Mieter:					
Gemeinde	0,00 €	0,00 €	200.000,00€	0,00 €	0,00 €
Privatperson.	0,00 €	0,00 €	100.000,00€	0,00 €	0,00 €
Gesamt:					
Investierende:	1.100.000,00 €	800.000,00 €	70.000,00 €	20.000,00 €	20.000,00 €
Mieter:	0,00 €	0,00 €	300.000,00€	0,00 €	0,00 €

Das eingebrachte Kapital von den zukünftigen Mietern ist in der Ergebnis- und Finanzplanung nicht berücksichtigt, da dieses zur individuellen Reduzierung der Sollmiete von 10,5€/m² eingesetzt werden soll.

Es würde sich damit ergebnisneutral auf die GuV auswirken.

e. Planbilanz

Planbilanz

AWO hnbau Genossenschaft Landkreis München iG

AKTIVA	Plan 2014 in €	Plan 2015 in €	Plan 2016 in €	Plan 2017 in €	Plan 2018 in €
ANLAGEVERMÖGEN					
Sachanlagen	900.000	6.000.000	6.320.000	6.240.000	6.160.000
UMLAUFVERMÖGEN					
Guthaben bei KI	174.400	147.310	192.450	236.596	279.979
Bilanzsumme	1.074.400	6.147.310	6.512.450	6.476.596	6.439.979

PASSIVA	Plan 2014 in €	Plan 2015 in €	Plan 2016 in €	Plan 2017 in €	Plan 2018 in €
EIGENKAPITAL					
Geschäftsguthaben	1.100.000	1.900.000	1.970.000	1.990.000	2.010.000
Kapitalrücklage/Gewinnrücklagen	5.000	8.500	8.850	8.950	9.050
Bauerneuerungsrücklage	0	0	0	0	0
Gewinn-/Verlustvortrag		-30.600	-173.990	-155.070	-135.041
Jahreüberschuss/-fehlbetrag	-30.600	-143.390	18.920	20.030	21.166
Eigenkapital	1.074.400	1.734.510	1.823.780	1.863.909	1.905.175
VERBINDLICHKEITEN					
Verbindlichkeiten langfristig	0	4.412.800	4.688.670	4.612.687	4.534.804
Bilanzsumme	1.074.400	6.147.310	6.512.450	6.476.596	6.439.979

Verprobung Aktiva/Passiva	0	0	0	0	0
---------------------------	---	---	---	---	---

	Plan 2014 in €	Plan 2015 in €	Plan 2016 in €	Plan 2017 in €	Plan 2018 in €
Einzahlung Geschäftsguthaben	1.100.000	800.000	70.000	20.000	20.000
Einzahlung Eintrittsgelder	5.000	3.500	350	100	100
Investition ins AV	2%	900.000	5.100.000	400.000	0
Zuführung Bauerneuerungsrücklage	0	0	0	0	0
EK-Quote	100,00%	28,22%	28,00%	28,78%	29,58%

Erläuterungen zur Planbilanz:

Gewinn und Verlustvortrag:

Der Verlustvortrag wird sich voraussichtlich deutlich schneller abbauen, wenn ein zins- und tilgungsfreies Darlehen für die Bauphase abgeschlossen werden kann.

f. Risikoabwägung

Worst Case Szenario:

Zurzeit liegen die größten Unsicherheiten noch auf Seiten der Gemeinde Kirchheim. Hier sind bis jetzt nur mündliche Zusagen erfolgt, diese müssen noch durch Beschlüsse im Gemeinderat verifiziert werden.

Baukosten:

Die Kosten für den Bau sind schon heute bewusst hoch angesetzt, so dass von dieser Seite keine Überraschungen zu erwarten sind. Sollten sich die Erbpachtzinsen in einem deutlich höheren Bereich ansiedeln, ist mit der jetzigen Baukostenkalkulation kaum mehr ein sozialverträgliches Projekt zu realisieren. In diesem Fall würde natürlich geprüft werden ob die Kosten seitens des Bauprojektes reduziert werden können z.B. indem auf eine Tiefgarage verzichtet werden könnte, Sonderwünsche des Projektes wie Café gestrichen werden. Die energetische Bauweise müsste zudem auf einen Mindeststandard zurück gefahren werden.

Darlehen:

Bei der Darlehensaufnahme wird davon ausgegangen einen durchschnittlichen Zinssatz von 2,5% zu realisieren. Nach Aussagen von Bürgermeistern liegt bei Kommunaldarlehen der Zinssatz bei 1,83% bei einer Laufzeit von 20 Jahren und einer Zinsbindung von 10 Jahren (Investkredit Kommunal Bayern). Die KSK bietet Kommunen bei einer Laufzeit von 20 Jahren und einer Zinsbindung von 10 Jahren 2,40% an. Eine KFW Förderung für energetisches Bauen /Barrierefreies Bauen/usw. wurde angefragt, ist in einer Form bestimmt möglich. Hier werden konkrete Fakten bezüglich des Baustandards usw. benötigt, um eine Berechnung aufzustellen. Zudem soll geprüft werden ob für ein paar Wohneinheiten eine EOF Förderung möglich ist.

Es wurden 2,5% angenommen weil davon ausgegangen wird, dass nicht der gesamte Darlehens-betrag über diese Sondermöglichkeiten finanziert werden kann und daher eine Mischkalkulation auch über unterschiedliche Laufzeiten nötig sein wird.

Geschäftsguthaben:

Die Beschaffung von 1,9Mio Euro Eigenkapital ist sicherlich mit einem hohen Zeitaufwand für den Vorstand verbunden. Hier gilt es für die 29 Landkreisgemeinden, verschiedene Verbände und Stiftungen für das Projekt zu gewinnen. Sollte nicht der gesamte Betrag erreicht werden, müsste eine höhere Darlehensaufnahme getätigt werden, was die Kosten für das Projekt erhöhen würde. Falls nicht mindestens eine Eigenkapitalrendite von 25% erreicht wird, ist eine Realisierung bei ähnlichen Baukosten in Frage zu stellen.

Best Case Szenario

Die Gemeinde hat mündlich die Aussage getroffen, mit der AWOohnbau-Genossenschaft das Projekt in Kirchheim zu realisieren. Da auch die zukünftigen Bewohner das Projekt mit der AWOohnbau-Genossenschaft realisieren möchte, gehen wir von einem baldigen Start aus.

Baukosten:

Sind in der Kalkulation hoch angesetzt und können ziemlich sicher noch reduziert werden. Insbesondere die Tiefgarage ist sehr teuer und es wird nach einer Lösung ohne Tiefgarage gesucht. Durch die Möglichkeit an Geothermie angeschlossen zu werden, können die Baukosten reduziert werden und trotzdem ein hoher Energiestandard realisiert werden. Es ist davon auszugehen, dass das Projekt günstiger hergestellt werden kann als angenommen.

Darlehen:

Sollten die Darlehen mehrheitlich zu kommunalen Konditionen aufgenommen werden können, wird sich die Belastung durch Zins und Tilgung deutlich reduzieren und sich das Ergebnis der Genossenschaft noch positiver entwickeln.

Geschäftsanteile:

Sollten niedrigere Baukosten und günstigere Darlehen möglich sein könnte die Genossenschaft mit Zustimmung ihrer Mitglieder nach fünf Jahren schon eine kleine Rendite ausschütten, was die Beschaffung von Eigenkapital deutlich erleichtern würde.

Insgesamt sind die Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates zuversichtlich, was die positive Entwicklung des Projektes in Kirchheim angeht.