

Wirtschaftsplan / Geschäftsplan

Zeitraum 2022 – 2026

Mehrfamilienhaus / Geschosswohnungsbau

Erstellt von:

Kommunale Wohnungsgenossenschaft
Nottuln
Der Vorstand
Michael Kirchner
NN – Gemeindeverwaltung Nottuln

Stand der Bearbeitung: 13.08.2021

Zusammenfassung / Übersicht

	2022	2023	2024	2025	2026
Erlöse					
Kosten					
Saldo I					
Tilgung					
Saldo II					

- Wird in der Videokonferenz ausgefüllt -

ENTWURF

**Kommunale Wohnungsgenossenschaft
Gemeinde Nottuln**

Grundstück- und Gebäudewerte

Die Gemeinde Nottuln bringt das Grundstück inklusive der Erschließungsleistungen und eventueller Abrissarbeiten zum Wert von 190,00 € bzw. der tatsächlichen angefallenen Kosten zuzüglich einer Verwaltungspauschale in die Genossenschaft ein und erhält dafür entsprechende Genossenschaftsanteile. Diese Genossenschaftsanteile können dann verzinst werden.

Grundlagen:

Grundstückswert:	2000 m ² x 190,00 € (Boris NRW 2021)	380.000,00 €
Erschließungskosten:	pauschal inkludiert	
Verwaltungskostenpauschale:	pauschal inkludiert	
Gesamtkaufpreis		380.000,00 €

Erstattung der Nebenkosten bezüglich Kaufes und der Bereitstellung eventueller Notariatskosten pauschal 10 %.

Gesamtkaufpreis des Grundstückes: 418.000,00 €

Diese Summe wird dann mit Genossenschaftsanteilen verrechnet.

Gesamtkosten Gebäude

Anhand der vorliegenden Grobplanung haben wir auf Grundlage der BKI folgende Gebäudegesamtkosten gem. Anlage 1 errechnet: 2.537.000,00 €

Dabei sind wir in der jetzigen Planungsphase von pauschalen Werten ausgegangen, die es im Rahmen einer weiteren Konkretisierung des Projektes zu detaillieren gilt. Um eine überschlägige Berechnung zu erstellen, sollten diese Zahlen jedoch zunächst einmal ausreichen.

Allgemeine Gründungskosten

An Allgemeinen Gründungskosten für die Aufnahme des Genossenschaftsbetriebes wird mit Kosten von 7.500 EUR gerechnet. Es fallen Kosten bei der Gründung einer Genossenschaft insbesondere für die Prüfung durch den Prüfungsverband an, die bis zu 2.000 EUR betragen können. Für die Eintragung in das Genossenschaftsregister wird eine Gebühr von 150 EUR erhoben. Hinzu kommen noch die Kosten für die elektronische Registeranmeldung einschließlich der nötigen Unterschriftenbeglaubigungen, die durch einen Notar erfolgen müssen. Darüber hinaus entstehen weitere Kosten insbesondere in den Bereichen Rechtsanwalts- und Steuerberatungskosten, IHK-Beiträge sowie im geringen Maße eine Geschäftsausstattung, wobei die Genossenschaft keine gesonderte Geschäftsstelle unterhalten wird, sondern die Adresse der Gemeinde Nottuln tragen wird.

Allgemeine Gründungskosten: 7.500,00 €

Steuer

Grundsätzlich verfolgt die Genossenschaft keine Gewinnerzielungsabsicht, so dass derzeit nicht mit einer Versteuerung von Gewinnen gerechnet wird. Eventuelle Gewinne sollen direkt investiert werden.

Erlöse

Mieteinnahmen:

Gesamtwohnfläche: ca. 1.130 m²
Kaltmiete: 7,00 €/m²
Gesamtkaltmiete: 7.910,00 €/mtl.
94.920,00 €/p.a.

2022	0 %	0,00 €
2023	25 %	23.730,00 €/ p. a.
2024	75 %	71.190,00 €/p. a.
2025	100 %	94.920,00 €/p.a.
2026	100 %	94.920,00 €/p.a.

Mieteinnahmen

2022

Während der Bauphase keine Mieteinnahmen.

2023

In 2023 werden voraussichtlich 25% der Wohneinheiten fertiggestellt.

2024

In 2024 werden voraussichtlich 75% der Wohneinheiten fertiggestellt.

2025

Vollvermietung

2026

Es wird aufgrund von Neuvermietung und Mietanpassung mit einer durchschnittlichen inflationabhängigen Mieterhöhung von 1,5 % nach Ablauf von zwei Jahren gerechnet.

**Kommunale Wohnungsgenossenschaft
Gemeinde Nottuln**

Kosten

	2022	2023	2024	2025	2026
Verwaltungskosten	4.800,00 €	4.800,00 €	4.800,00 €	4.800,00 €	4.800,00 €
Instandhaltungskosten	- €	- €	- €	- €	3.000,00 €
Geschäftsführ. Kosten	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €
Mietausfallwagnis	- €	- €	- €	2.000,00 €	2.000,00 €
Darl. Bau Zinsen 0,8 % *1	- €	- €	20.296,00 €	20.296,00 €	20.296,00 €
Darl. Gründung Zinsen Zwischenfinanz. 0,8 % *2	860,00 €	860,00 €	860,00 €	860,00 €	860,00 €
Divid. f. Grundstücke 0,5 %	- €	- €	- €	2.090,00 €	2.090,00 €
Gesamtkosten	6.660,00 €	6.660,00 €	26.956,00€	31.046,00€	34.046,00€

*1 = 2.537.000,00 € x 0,8 % = 20.296,00 €

*2 = 7.500,00 € + 100.000,00 € = 107.500,00 € x 0,8 % = 860,00 €

Verwaltungskosten

An laufenden Verwaltungskosten fallen 20,00 € zzgl. MwSt. pro Monat und Wohneinheit (ca. 20 WE) für die Beauftragung einer Hausverwaltung an, d.h. pro Jahr ca. 4.800,00 € zzgl. MwSt.

Instandhaltungskosten/Rücklage

Die Instandhaltungskosten werden nach dem 5 Jahr gebildet und im Weiteren durch evt. Überschuss der Genossenschaft angepasst.

Geschäftsführungskosten

Die Pyramis Immobilien Entwicklungs GmbH (allg. Administration) sowie die Gemeinde Nottuln (Buchhaltung, Inkasso, Jahresabschluss, bzw. kann diese Dienstleistung auf Wunsch durch die Pyramis übernommen werden) übernehmen die Geschäftsführung der Genossenschaft. Dafür erhalten Sie im Rahmen eines Dienstleistungsvertrages die o. g. Vergütung von ca. 1.000,00 € zzgl. MwSt.

Mietausfallwagnis

Es wurde eine Anpassung an die Bauphasen vorgenommen, danach wird mit ca. 2 % kalkuliert.

Finanzierungskosten

Bei den Darlehenskosten kann der Ansatz 0,8 % Zinsen bei einer Laufzeit von 10 Jahren gesetzt werden. Bereits durchgeführte konkrete Markterkundungen sichern diese Einschätzung ab. Der Darlehensbedarf beträgt für den Neubau _____ €, für die Gründung inkl. Liquiditätsreserve _____ € in Summe also _____ €.

Dividende

Gemäß § 43 Abs. 1 der Genossenschaftssatzung erhält die Gemeinde Nottuln für die eingebrachten Grundstücke eine Dividende i.H.v. 0,5 %. Hiermit erfolgt eine Teilfinanzierung des durch den städtischen Haushalt dauerhaft zu finanzierenden Darlehens für den Ankauf der Grundstücke.

**Kommunale Wohnungsgenossenschaft
Gemeinde Nottuln**

Liquidität

	2022	2023	2024	2025	2026
Erlöse	- €	23.730,00 €	71.190,00 €	94.920,00 €	94.920,00 €
Kosten	- 6.600,00 €	- 6.600,00 €	- 26.956,00 €	- 31.046,00 €	- 34.046,00 €
Tilgung	- €	- €	- €	- €	- 52.850,00 €
Summe	- 6.600,00 €	+ 17.070,00 €	+ 44.234,00 €	+ 63.874,00 €	+ 8.024,00
Liquiditätsbed.	6.600,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €

Tilgung

Die Tilgung wird in der Bauphase ausgesetzt. Tilgung auf Gesamtdarlehen Bank:
 $2.537.000,00 \text{ €} + 107.500,00 \text{ €} = 2.644.500,00 \text{ €} \times 2 \% = 52.890,00 \text{ €}$

Liquiditätsreserve

Gerade zu Beginn ihrer Tätigkeit bis zur stufenweise Vollvermietung wird die Genossenschaft zur Finanzierung ihrer laufenden Kosten auf die Aufnahme von Fremdkapital angewiesen sein. Es wird der Bedarf einer Liquiditätsreserve i.H.v. 100.000,00 € eingeschätzt.