Liebe Netzwerker*innen,

trotz der schwierigen Zeiten waren auch wir nicht untätig, und haben sogar ein sehr interessantes Haus gefunden: Das Musikhaus Knopp in der Futterstraße!
Da alles sich gut entwickelt, wollen wir hiermit einen Kreditantrag stellen und nehmen auch gerne an der Sitzung am 2. November teil, um darüber zu sprechen.

Anbei findet Ihr unseren Antrag sowie das Infopaket mit Businessplan, Exposé zum Haus und einen Entwurf für den Vertrag.
Falls Ihr Fragen habt, oder mehr Infos benötigt werden, meldet Euch gerne jederzeit.

Beste Grüße,
Ruth
für die Commune

—

Registergericht: Amtsgericht Saarbrücken |

Sitz: Ludwigstraße 29 | 66115 Saarbrücken |

Postanschrift: Postfach 100414 | 66004 Saarbrücken

HRB 105527 | SteuerNr.: 040/140/86493 |

GLS Bank | IBAN DE69 4306 0967 4129 0948 00 | BIC GENODEM1GLS |

Geschäftsführer: Carsten Klose | Andreas Rebmann | Ruth Santos

commune gGmbH
Postfach 10 04 14
66004 Saarbrücken
info@commune.gmbh
www.commune.gmbh

commune gGmbH | Postfach 100414 | 66004 Saarbrücken

Netzwerk Selbsthilfe Saar e.V.

Evangelisch Kirch Str. 8

66111 Saarbrücken

Saarbrücken, 26. Oktober 2020

Kreditantrag über 10.000 Euro

Vor einer Weile haben wir uns schon als neues Mitglied bei Netzwerk vorgestellt, mit unserem Projekt mit dem wir in Saarbrücken ein soziales und kulturelles Zentrum schaffen wollen.

Kurz nochmal skizziert besteht das Finanzierungskonzept aus den 3 Säulen:
Bankkredit / Eigenkapital / Direktkredite

Jetzt haben wir ein tolles Objekt im Auge und langsam wird es konkret. Es gibt ein interessantes Finanzierungsangebot von unserer Hausbank, der GLS Bank und es fehlt nicht mehr viel, um ernsthaft in die Verhandlungen einzusteigen.
Wir haben schon einige Unterstützung erhalten, aber um unser gestecktes Ziel von mindestens 50.000,- Euro Direktkredite zu erreichen, kommt nun unser Antrag an Netzwerk ins Spiel. Die Rückzahlung würden wir beginnen, wenn unser Betrieb im Haus läuft, d.h. ab Herbst 2023. Für andere Vorschläge sind wir natürlich offen. Und freuen uns jetzt schon über zukünftige Unterstützung und Zusammenarbeit verschiedenster Art bei diesem Projekt.

Aktuell kümmert sich die commune um die Finanzierung und rechtliche Fragen und prüft nochmal im Detail den Zustand und die Nutzungsmöglichkeiten des Gebäudes.

Anbei findet Ihr Unterlagen zu dem Objekt „Musikhaus Knopp“ und unseren Businessplan, der die Nutzung und die Planung der Kosten beschreibt. Angehängt auch ein Entwurf für den Kreditvertrag.

Für Fragen stehen wir jederzeit zur Verfügung.
Commune gGmbH

commune gGmbH
Mainzer Str. 30
66111 Saarbrücken

Direktkreditvertrag

Nummer: _____ (von commune gGmbH auszufüllen)

zwischen

Name: _____

(Im folgenden *Darlehensgeber*in* genannt)

Anschrift: _____

Telefon: _____

E-Mail: _____

(zur kurzfristigen Kontaktaufnahme)

und der

commune gGmbH
Ludwigstraße 29
66115 Saarbrücken

als *Darlehensnehmerin* wird folgender Vertrag geschlossen:

1. Darlehensbetrag

Die commune gGmbH erhält ein Darlehen in Höhe von

Euro: _____ | in Worten: _____

Ändert sich die Darlehenssumme durch weitere Einzahlungen oder Teilrückzahlungen, so behalten die übrigen Vertragsvereinbarungen ihre Gültigkeit.

2. Einzahlung

Der Darlehensbetrag wird überwiesen auf das Konto der commune gGmbH oder bar bezahlt.

3. Verzinsung und Kontomitteilung

- ❑ Das Darlehen wird zinsfrei gewährt.
- ❑ Das Darlehen wird verzinst mit jährlich _____ % (maximal 2,0 %) nach Abschluss der Bauphase, spätestens ab dem 31.12.2020 (von der Darlehensnehmerin auszufüllen).

Jeweils nach Ablauf eines Kalenderjahres erhält die/der Darlehensgeber*in eine Mitteilung über den Kontostand, Ein- und Auszahlungen und gegebenenfalls über Zinserträge. Sofern nicht anders vereinbart, wird der Zins jährlich auf das Kreditvolumen aufgeschlagen.

4. Kündigungsfrist und Laufzeit

- ❑ Das Darlehen wird unbefristet gewährt mit einer Kündigungsfrist von _____ Monaten. (Mindestens 6 Monate, ab einer Kreditsumme von 5.000 Euro ist für uns eine Frist von mindestens 12 Monaten wünschenswert.)
- ❑ Das Darlehen wird befristet gewährt bis zum _____ (Datum, Laufzeit mindestens 1 Jahr).
- ❑ Die Vertragsparteien vereinbaren ein Sonderkündigungsrecht für den Fall, dass der Kauf des Gebäudes *Futterstraße 4, 66111* (von der Darlehensnehmerin auszufüllen) nicht zustande kommt.

5. Zweck

Das Darlehen wird für Kauf, Umbau und Sanierung sowie Umschuldung und Ausleihung an soziale und kulturelle Projekte verwendet, die sich innerhalb der Räume des gekauften Gebäudes etablieren wollen. Eine niedrigere Verzinsung des Darlehens als marktüblich ermöglicht tragbare, soziale Mietpreise.

6. Rangrücktrittsklausel

Die Rückzahlung der Darlehen und die Zahlung von Zinsen kann nicht verlangt werden, solange die Darlehensnehmerin dieses Kapital zur Erfüllung ihrer (nicht nachrangigen) fälligen Verbindlichkeiten benötigt, d.h. es handelt sich um ein nachrangiges Darlehen. Die

Darlehensgeber*innen können ihren Anspruch auf Rückzahlung der Darlehen und auf die Auszahlung von Zinsen nicht geltend machen, wenn dies zur Überschuldung oder Zahlungsunfähigkeit der Darlehensnehmerin führt. Auch im Insolvenz- oder Liquidationsfall treten die Darlehensgeber*innen mit ihrer Darlehensforderung im Rang hinter die Forderungen aller Gläubiger*innen zurück. Die Rückzahlung des Darlehens kann insofern von der Darlehensnehmerin nicht garantiert werden, d.h. es handelt sich nicht um einen unbedingten Rückzahlungsanspruch.

7. Verfahrensweise

a) Den Direktkreditvertrag bitte in zweifacher Ausführung ausfüllen, unterzeichnen, und anschließend an die commune gGmbH Ludwigstraße 29, 66115 Saarbrücken senden.

b) Sie erhalten von uns ein gegengezeichnetes Exemplar des Direktkreditvertrages.

c) Bitte überweisen Sie den Kreditbetrag unter Angabe Ihres vollen Namens auf das Konto der commune gGmbH:

IBAN:	DE69 4306 0967 4129 0948 00
BIC:	GENODEM1GLS
	GLS Gemeinschaftsbank

8. Informationen

Ich möchte per E-Mail Informationen über den Verlauf des Projekts erhalten.

9. Salvatorische Klausel und Gerichtsstand

Falls einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sind oder werden oder dieser Vertrag Lücken enthält, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmungen gilt diejenige als vereinbart, welche dem Sinn und Zweck der wirksamen Bestimmung entspricht. Gerichtsstand ist Frankfurt am Main.

Ort, Datum	Ort, Datum
Unterschrift Darlehensgeber*in	Unterschrift commune gGmbH

Saarbrücken

Investieren im Kaiserviertel

Objektnummer: 20089003

KAUFPREIS: **950.000 €** **WOHNFLÄCHE:** **ca. 370 m²** **VERMIETBARE FLÄCHE:** **ca. 950 m²**

20089003 · Futterstraße 4 · 66111 Saarbrücken

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner
- Kooperationen
- AGB

20089003 · Futterstraße 4 · 66111 Saarbrücken

Auf einen Blick

Objekttyp	Wohn- und Geschäftshaus
Wohnfläche	ca. 370 m^2
Grundstücksfläche	ca. 326 m^2
Gewerbefläche	ca. 600 m^2
Anzahl Balkon/Terrassen	1
Vermietbare Fläche	ca. 950 m^2
Fenster	Isoglas (Aluminium)
Befeuerung	Fernwärme

Heizungsart	Zentralheizung, Fernwärme
Gesamtanzahl Etagen	4
Bauweise	massiv
Dachform	Satteldach
Kaufpreis	950.000 €
Käufer-/ Mieterprovision	Käuferprovision 3,48 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.

20089003 · Futterstraße 4 · 66111 Saarbrücken

Auf einen Blick: Energiedaten

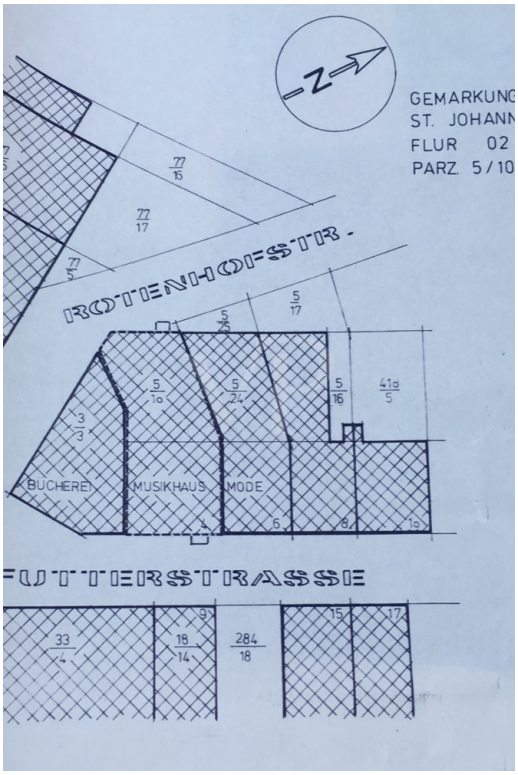
Baujahr	1873
Sanierung	Grundmauern von 1873 (Wiederaufbau ca. 1950 / Anbau 1986)
Energieausweis gültig bis	27.02.2030
Energieausweis	Bedarfsausweis Gewerbe
Endenergiebedarf	73,5 kWh/(m^2*a)

Energieeffizienzklasse	C
Baujahr lt. Energieausweis	1990
wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Endenergiebedarf (Wärme)	88,6 kWh/(m^2*a)
Endenergiebedarf (Strom)	16,7 kWh/(m^2*a)

Sind Sie an vergleichbaren oder anderen Objekten interessiert?
Hier geht's zu unserem Online-Immobilienangebot.

20089003 · Futterstraße 4 · 66111 Saarbrücken

Die Immobilie



20089003 · Futterstraße 4 · 66111 Saarbrücken

Die Immobilie

20089003 · Futterstraße 4 · 66111 Saarbrücken

Die Immobilie

20089003 · Futterstraße 4 · 66111 Saarbrücken

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

0800 – 333 33 09

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

20089003 · Futterstraße 4 · 66111 Saarbrücken

Ein erster Eindruck

Dieses Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in einer Premium-Lage in der Fußgängerzone von Saarbrücken und ist nur wenige Meter von der Bahnhofstraße entfernt.

Die gesamte Nutzfläche umfasst ca. 1000 m^2 und wird gewerblich genutzt. Die Fläche verteilt sich auf das Untergeschoss, das Erdgeschoss und den darüberliegenden 3 Etagen die als Büros und Proberäume genutzt werden. Das Gebäude hat 3 Eingänge; Ein Eingang führt Sie in die Verkaufsräume, ein separater und großzügiger Eingang der nicht mit dem Verkaufraum kollidiert, führt Sie zu dem Treppenhaus welches Sie zu den oberen Etagen führt. Weiterhin haben Sie noch einen Eingang mit zusätlicher Schaufensterfläche von der hinteren Straßenseite.

Diese Rarität an Immobilie mit dem sich darin befindlichen Traditionsunternehmen, besitzt ein enormes und weiterentwicklungsfähiges Potential und könnte bald Ihnen gehören. Mit der richtigen Investition generieren sie hier Ihre solide Rendite im Herzen der Stadt.

20089003 · Futterstraße 4 · 66111 Saarbrücken

Ausstattung und Details

Die Grundmauern sind von 1873, nach Kriegsende wurde das Haus bis 1955 wieder errichtet und ausgebaut. 1969 und im Jahr 1978 wurde der Zeit entsprechenden bauliche Maßnahmen durchgeführt.

Damit weitere Verkaufsfläche genutzt werden kann, wurde 1986 der hintere Anbau errichtet, Dieser bereich verfügt über Schaufensterfläche und einem Eingang.

Das Flachdach zu diesem Anbau, erhielt gemäß der Rechnung, im Jahr 2015 eine Sanierung der Dämmung und der Dachabdichtung.

20089003 · Futterstraße 4 · 66111 Saarbrücken

Alles zum Standort

In der Landeshauptstadt Saarbrücken und in ihrer Umgebung finden alljährlich namhafte Events statt, die Groß und Klein ins Saarland strömen lassen wie zum Beispiel das über die Grenzen hinaus bekannte Max-Ophüls-Film-Festival. In diesem Zusammenhang treffen junge Regisseure und Schauspieler in Saarbrücken aufeinander, um ihre neuen Werke zu präsentieren und gemeinsam zu feiern. Auch das bekannte PERSPECTIVES welches das einzige deutsch-französische Kulturfestival, das sich gleichermaßen deutsch- wie auch französischsprachiger Bühnenkunst widmet. Weiterhin erleben Sie das Saarspektakel mit seinen beliebten Drachenbootrennen, das Electro Magnetic-Festival im Weltkulturerbe Völklinger Hütte zieht über die Landesgrenzen hinaus immer mehr Fans elektronischer Tanzmusik an Außßerdem gibt es das Staatstheater welches samt Dependancen über ein reichhaltigen Programmangebot verfügt, ...die Liste wäre hier zu lange um alle verlockende Kultur-Angebote zu erläutern.

Alle Schulformen stehen zur Verfügung, die Auswahl geht von Kitas bis hin zu den verschiedenen Gymnasien und dem Deutsch-Französisches Gymnasium, der HTW, der HBK, der Hochschule für Musik und der Universität des Saarlandes.

Das Herz der Metropolregion Saar-Lor-Lux bietet auch kurze Wege nach Luxemburg, Metz, Paris, Straßburg oder Frankfurt. Der ICE-Bahnhof Saarbrücken sowie die internationalen Flughäfen Saarbrücken und Luxemburg stellen, neben den exzellenten Autobahnverbindungen, die nötige Infrastruktur bereit.

Das französische „savoir vivre“ prägt diesen Standort wie keine zweite.

Beste Lage mit bester Anbindung!

Hinweise

FINANZIERUNG

Über unser Partnerunternehmen VON POLL FINANCE bieten wir Ihnen maßgeschneiderte Finanzierungslösungen aus über 400 Darlehensgebern sowie ausgesuchte Versicherungsdienstleistungen an. Vereinbaren Sie am besten noch heute einen unverbindlichen Termin für Ihren persönlichen Finanzierungs-Check mit unseren geprüften Experten und schaffen Sie sich einen Beratungsvorsprung auf dem Weg zu Ihrer Immobilie. Profitieren Sie dabei von der VON POLL FINANCE Zertifizierung, Top-Konditionen und einer umfassenden Beratung nach DIN 77230. Mehr Informationen auch unter www.vp-finance.de.

PROVISIONSANSPRUCH

Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma von Poll Immobilien GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGES, gem. § 2 Abs.1 WoVermG, keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

MAKLERCOURTAGE

Die Höhe der vom Käufer zu entrichtenden Provision/Maklercourtage beträgt im Falle des Erwerbs einer Immobilie: Käuferprovision 3,48 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. Diese Provision/Maklercourtage ist verdient und fällig mit Wirksamwerden des Kaufvertrags. Die von Poll Immobilien GmbH ist berechtigt, auch für den anderen Vertragspartner provisionspflichtig tätig zu werden.

HINWEIS

Der Eigentümer hat der von Poll Immobilien GmbH die Immobilie zur Vermarktung an die Hand gegeben. Auf Wunsch des Eigentümers und aus formellen Gründen bitten wir ausdrücklich, von Direktkontakten abzusehen und Besichtigungstermine sowie Informationsgespräche ausschließlich über unser Haus zu vereinbaren.
Unsere Exposés sind streng vertraulich. Eine Weitergabe dieses Angebots, einschließlich aller Informationen und Unterlagen an Dritte, ist nur mit ausdrücklicher Genehmigung der Firma von Poll Immobilien GmbH zulässig. Jegliche unbefugte Weitergabe unseres Verkaufs-/Vermietungsangebotes an Dritte verpflichtet zum Schadenersatz in Höhe der vollen Maklerprovision. Die Angaben zum Objekt erfolgen im Namen unseres Auftraggebers und dienen einer ersten Information. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümern, Zwischenverkauf und -vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

20089003 · Futterstraße 4 · 66111 Saarbrücken

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Patrick Forgeng

Großherzog-Friedrich-Straße 48 , 66121 Saarbrücken
Tel.: +49 681 - 92 79 814 0
Mobil: +49 151 - 61 46 24 72
E-Mail: patrick.forgeng@von-poll.com

In freier Handelsvertretung für die von Poll Immobilien GmbH
Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com

Sie profitieren von unseren Kooperationen

Als Partnerunternehmen von Leading Real Estate Companies of the World® kann VON POLL IMMOBILIEN seinen Kunden somit nicht nur weltweite Kontakte, sondern auch einen großen internationalen Interessentenkreis sowie Zugang zu attraktiven Premiumimmobilien an Topstandorten bieten.

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD™

VON POLL IMMOBILIEN ist exklusiver Partner des traditionsreichen Kunstauktionshauses mit einer über 300-jährigen Geschichte.

DOROTHEUM SEIT 1707

Ansprechende Angebote für Ihr neues Zuhause:
Als VON POLL IMMOBILIEN-Kunde profitieren Sie von besonderen Vorteilen, die Ihnen jeder unserer Kooperationspartner bietet.

JUNG

Bretz

Carl Tesdorpf Weinhandel seit 1678

rasch

HAGHNAZARI TEPPICHE seit 1932

Allgemeine Geschäftsbedingungen

VORBEMERKUNG

Die Allgemeinen Geschäftsbedingungen sind die Grundlage für den Geschäftsverkehr mit unseren Kunden der deutschen Standorte der von Poll Immobilien GmbH. Sie bewirken, dass der Vertragsabschluss durch ein vorformuliertes Regelwerk vereinfacht, beschleunigt und standardisiert wird. Für Kaufleute i. S. des HGB gelten sie auch für künftige Geschäftsbeziehungen, ohne dass es einer ausdrücklichen Vereinbarung bedarf.

§ 1 VERTRAULICHKEIT

Alle durch uns erteilten Informationen und Unterlagen inkl. unserer Objektnachweise sind ausschließlich für unsere Kunden bestimmt und dürfen nur mit schriftlicher Einwilligung der von Poll Immobilien GmbH an Dritte weitergegeben werden. Schuldhafte Zuwiderhandlungen können den Weitergebenden ggf. im Falle des Zustandekommens eines Hauptvertr ages (Miet-/Kaufvertrag) zu Schadensersatzzahlungen verpflichten.

§ 2 DATENSCHUTZ

Der Auftraggeber erklärt sich ausdrücklich damit einverstanden, dass die von Poll Immobilien GmbH zur Erfüllung Ihrer Verpflichtungen befugt ist, die notwendigen personenbezogenen Daten des Auftraggebers nach Maßgabe der gesetzlichen Regelungen zu verarbeiten.

§ 3 HAFTUNGSBESCHRÄNKUNG

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Im Übrigen haftet die von Poll Immobilien GmbH nur bei Vorsatz, grober Fahrlässigkeit, dem Fehlen garantierter Eigenschaften oder bei schuldhafter Verletzung einer Kardinalpflicht. Ansonsten nach den gesetzlichen Bestimmungen.

§ 4 VERTRAGSABSCHLUSS

Der Provisionsanspruch des Maklers entsteht mit Abschluss des rechtswirksamen Hauptvertrages, sofern eine Provision vereinbart wurde und nicht zu gesetzlichen Vorgaben in Widerspruch steht. Die Provision ist verdient und fällig, sobald der Hauptvertrag (Miet-/Kaufvertrag) zustande gekommen ist. Handelt es sich bei dem Hauptvertrag zudem um einen Mietvertrag, ist eine Provision von Seiten des Wohnungssuchenden nur zu leisten, wenn die von Poll Immobilien GmbH ausschließlich wegen des Auftrages des Wohnungssuchenden das Wohnungsangebot einholt und eine Provisionspflicht zuvor vereinbart wurde. Ist der Auftrag jedoch vom Vermieter ausgegangen bzw. von diesem ebenfalls gestellt, so kann die von Poll Immobilien GmbH nur von diesem eine Provision einfordern, sofern entsprechend vorher vereinbart. Sie ist innerhalb von zehn Tagen nach Rechnungsstellung zahlbar.
Sollte durch unsere Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit der gewünschte Hauptvertrag zustande kommen, ist eine Provision vom Auftraggeber an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. Sowohl die Höhe der Provision, als auch die jeweilige Zahlung des Auftraggebers richtet sich nach dem Standort der Immobilie und der dort ortsüblichen Provision bzw. den Vorgaben des § 3 Absatz 2 des Gesetzes zur Regelung der Wohnungs-vermittlung (Begrenzung auf zwei Monatsmieten zuzüglich der gesetzl. Umsatzsteuer), soweit in dem jeweiligen Angebot nicht ausdrücklich ein anderer Provisionssatz genannt ist.

§ 5 DOPPELTÄTIGKEIT

Die von Poll Immobilien GmbH kann im Hinblick auf Geschäftsbeziehungen, die auf einen Kaufvertragsabschluss abzielen, auch für den anderen Vertragspartner provisionspflichtig tätig werden. Sollte sich eine Doppeltätigkeit anbahnen, wird der Vertragspartner hierauf gesondert vor Abschluss des jeweiligen Maklervertrages hingewiesen. Die von Poll Immobilien GmbH wird aber niemals gleichzeitig als sogenannter Vermittlungsmakler für beide Seiten tätig. Handelt es sich bei dem Auftrag zudem um ein Miet- bzw. Vermietungsgesuch, ist eine Doppeltätigkeit diesbezüglich von vornherein ganz ausgeschlossen.

§ 6 RÜCKFRAGEKLAUSEL

Im Verhältnis zu dem Eigentümer eines Objektes, das uns zur Vermakelung an die Hand gegeben worden ist, gilt, dass der Eigentümer verpflichtet ist, vor Abschluss des beabsichtigten Hauptvertrages (Kaufvertrag oder Mietvertrag) unter Angabe des Namens und der Anschrift des vorgesehenen Vertragspartners bei der von Poll Immobilien GmbH rückzufragen, ob die Zuführung des vorgesehenen Vertragspartners durch unsere Tätigkeit veranlasst worden ist.

§ 7 FOLGEGESCHÄFT

Ein Provisionsanspruch der von Poll Immobilien GmbH besteht auch bei Folgegeschäften, die innerhalb eines zeitlichen und wirtschaftlichen Zusammenhangs seit dem Ursprungsvertrag abgeschlossen werden. Ein Folgegeschäft liegt dabei vor, wenn eine Erweiterung oder Veränderung der abgeschlossenen Vertragsgelegenheit eintritt.

§ 8 GERICHTSSTAND

Handelt es sich auch bei unserem Kunden um einen Kaufmann im Sinne des HGB, so ist als Gerichtsstand Frankfurt am Main vereinbart. Es gilt deutsches Recht.

§ 9 SALVATORISCHE KLAUSEL

Sollten eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein oder werden, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Die unwirksame Bestimmung soll gemäß § 306 Abs. 2 BGB durch die gesetzliche Regelung ersetzt werden, sofern das weitere Festhalten an dem Vertrag keine unzumutbare Härte für eine Vertragspartei darstellt.

Vertraulich

10.10.2020 Übernahme "Musikhaus Knopp" Businessplan ~ 1000qm

Businessplan

Planungszeitraum Januar 2021 bis Dezember 2023

Kontaktinformationen

commune gGmbH
Carsten Klose
Ludwigstraße 29
66115 Saarbrücken
carsten@commune.gmbh

Inhaltsverzeichnis

1 Zusammenfassung **1**

2 Geschäftsidee **1**

2.1 Angebot 1

2.2 Nutzen 1

2.3 Kernfähigkeiten 2

3 Vertrieb & Wettbewerb **2**

3.1 Kunden 2

3.2 Vertrieb & Kommunikation 3

3.3 Markt und Wettbewerb 4

4 Team & Partner **4**

4.1 Gründer*innen und Team 4

4.2 Werte 5

4.3 Schlüsselpartner 5

5 Unternehmen **6**

5.1 Produktion (Kernaktivitäten) 6

5.2 Standort 6

5.3 Rechtsform & Vorschriften 7

5.4 Risiken 7

6 Finanzen **7**

6.1 Ertragsquellen / Umsatz 8

6.2 Kosten 9

6.3 Privat 10

6.4 Kapitalbedarf & Finanzierung 11

6.5 Rentabilität 12

6.6 Liquidität 14

Anhang Finanzplanung

1 Zusammenfassung

Die commune gGmbH schafft ein kulturelles, soziales und politisches Zentrum für Saarbrücken. Zu diesem Zweck erwirbt die Gesellschaft ein Gebäude mit Büroräumen, Ladenflächen und gegebenenfalls Wohnraum.

2 Geschäftsidee

2.1 Angebot

Was machen wir

Die commune gGmbH schafft ein Zentrum für selbstverwaltete Projekte aus dem gewerblichen, kulturellen, sozialen, politischen und wissenschaftlichen Bereich. Sie stellt Immobilien für Kultur, Politik, Bildung und Gastronomie zur Verfügung (Business to Business, nicht Business to Customer). Gemeinnütziger Zweck des Unternehmens ist die Stärkung und Etablierung demokratischer und zivilgesellschaftlicher Strukturen, die Förderung von Kunst und Kultur, die Förderung der Hilfe für politisch, rassisch oder religiös Verfolgte sowie die Förderung des Sports.

Wie machen wir das

Dazu vermietet die commune gGmbH Räumlichkeiten, Infrastruktur und Technik. Die Nutzer:innen sind Selbstständige, Gewerbetreibende, Organisationen, Vereine, Stiftungen. Diese suchen und finden bei uns Räume für Verwaltungsbüros, Kanzleiräume, Besprechungs- und Seminarräume, Ateliers für Handwerk sowie Ladenlokale.

Alleinstellungsmerkmale

In Saarbrücken herrscht akuter Mangel an verschiedensten Räumlichkeiten für kulturelles, soziales und politisches Engagement. Bands suchen Proberäume und Veranstaltungsräume, die größer sind als eine Kneipe, aber nicht gleich Kosten einer Konzerthalle verursachen. Organisationen, Vereine etc. suchen häufig Räume für Seminare, Veranstaltungen, Sitzungen etc. Da die Gesellschaft ausschließlich gemeinnützige Zwecke verfolgt, dient die Vermietung an Kanzleien und Stiftungen auch zur Querfinanzierung der anderen Projekte. So gelingt die Förderung kleiner, lokaler Kulturschaffender. Basisdemokratische Initiativen haben in diesem Rahmen die Gelegenheit, bei größtmöglicher Freiheit selbstorganisiert zu arbeiten. Dem Inklusionsgedanken folgend (damit auch Menschen mit Behinderung teilhaben können) wird die gGmbH die Räumlichkeiten so barrierefrei wie möglich gestalten.

2.2 Nutzen

In Saarbrücken herrscht akuter Mangel an Räumlichkeiten für Menschen, die sich kulturell, sozial oder politisch engagieren wollen. Musiker:innen suchen

dringend Probe- und Auftrittsräume, die mehr bieten als eine Kneipe, aber gleichzeitig nicht den Aufwand und die Kosten einer großen Eventhalle verursachen. Organisationen, Vereine und Gruppen suchen Räumlichkeiten, in denen sie ihrer kulturellen, sozialen oder politischen Arbeit nachgehen können. Hierfür brauchen sie Seminarräume, Konferenzräume und Veranstaltungsräume, die es in dem nötigen Maße und zu Konditionen, die auch für kleine Organisationen erschwinglich sind, derzeit in Saarbrücken nicht gibt. Gleiches gilt für Sportvereine, deren Tätigkeiten nicht von den vielen Fussball-, Handball- oder Leichtathletikvereinen abgedeckt werden, oder deren Mitglieder sich in den Standard-Fitnessstudios in Saarbrücken unzufrieden fühlen.

Das Angebot der gGmbH ist für viele Mieter:innen erschwinglicher als bisher verfügbare Räumlichkeiten. Kommerziell vermietete Proberäume sind in Saarbrücken nicht nur rar, sondern auch teuer und gleichzeitig oft in sehr schlechtem Zustand. Mit der Übernahme des Gebäudes, in dem die Musikschule des Musikhauses Knopp zur Zeit untergebracht ist, knüpft die Gesellschaft an eine lange bestehende Nutzungstradition des Gebäudes an und wird in den Kellerräumen Proberäume für Bands zur Verfügung stellen. Einige Bands haben bereits Absichtserklärungen für die Nutzung unterzeichnet und damit zum Ausdruck gebracht, dass sie bei Verfügbarkeit der Räume schnellstmöglich in ein verbindliches Mietverhältnis mit der Gesellschaft eintreten möchten.

Zwei Etagen des hier konkret betrachteten Objektes sind zur Nutzung als Büro-Räume für eine Kanzlei und ein IT-Unternehmen sowie für einen Verein eingeplant. Auch hier bestehen bereits konkrete Zusagen und Absichtserklärungen im Hinblick auf zukünftige Mietverhältnisse.

2.3 Kernfähigkeiten

Die Mitarbeiter:innen und die Geschäftsführung der commune gGmbH verfügen über jahrzehntelange Erfahrung in der kulturellen, sozialen und politischen Arbeit. Mit unserer Expertise und dem weitergehenden Engagement in diesen Feldern wissen wir sehr gut über Bedürfnisse der Nutzer:innen und Entwicklungen in ihrem Arbeitsfeld Bescheid.

Die Geschäftsführung verfügt darüber hinaus bereits über jahrelange Erfahrung in den Bereichen Selbstständigkeit und Geschäftsführung einer GmbH. Sie bringt bereits eine ausgeprägte Kompetenz in betriebswirtschaftlichen, finanziellen und organisatorischen Fragen mit.

3 Vertrieb & Wettbewerb

3.1 Kunden

Das Kund:innenprofil umfasst politisch und kulturell Engagierte bzw. deren Strukturen, Musiker:innen, soziale Träger und politische Stiftungen sowie Selbstständige in den Bereichen IT-Sicherheit und Rechtsberatung.

Schon jetzt kooperiert der Trägerverein der commune gGmbH (CriThink! e.V.) mit zahlreichen zivilgesellschaftlichen Akteuren wie beispielsweise der Heinrich Böll Stiftung Saar, der Rosa Luxemburg Stiftung Saar, der Aktion 3. Welt Saar, der Deutsch-Israelischen Gesellschaft Saar sowie dem SKS - Sport und Kulturverein e.V.. Darüber hinaus entfalten die Vereinsmitglieder zahlreiche kreative, kulturelle, soziale, politische und sportliche Aktivitäten. Folgende Nutzungen und Nutzergruppen kommen dabei in Betracht:

- **Stiftungen** mieten Räumlichkeiten für Vorträge und Seminare sowie Büroräume
- **Vereine** aus den Bereichen Sport, Musik, Kultur und Politik mieten Büro-, Sitzungs-, Trainings- und Veranstaltungsräume
- **Selbstständige** mieten Räume für Kanzleien, Büros, Ateliers und Handwerk
- **Gewerbe** mieten Räume als Ladenlokal, z.B. in der Gastronomie

Es bestehen bereits Absichtserklärungen und konkrete Planungen für die Nutzung der Räume durch einige der oben genannten Partner:innen, die **Räumlichkeiten bei uns dauerhaft als Büro- Sitzungs- und Veranstaltungsräume mieten** werden.

3.2 Vertrieb & Kommunikation

Die Commune gGmbH wurde gegründet, um eine Immobilen zu erwerben und diese dann zu den bereits aufgeführten Zwecken zu vermieten. Der Bedarf besteht konkret bei den genannten Initiativen und Vereinen. In diesem Sinne ist es eine Verbindung von Business to Business. Deshalb geht es weniger darum, eine große Quantität an neuen Kund:innen zu erreichen, sondern stabile und produktive Beziehungen aufzubauen.

Zur Aquise von Nutzer:innen, d.h. Kund:innen, hat die commune gGmbH bereits mehrere Projekte durchgeführt und wird weitere durchführen. Dazu gehören u.a.:

- Vorstellung der gGmbH im Rahmen des Vereinsfestes des Gesellschafters
- Teilnahme an einer Talkrunde zum Thema "kulturelle Räume" vor interessiertem Publikum
- Kontaktaufnahme zu diversen Projekten, Einzelpersonen, die in den Bereichen Kunst, Politik, Kultur, Soziales aktiv sind

Aber auch neue Interessenten können von unserem Projekt erfahren durch:

- Aktivitäten in unseren Netzwerken

- Website

Die Kommunikationswege sind deshalb vorrangig:

- direkte persönliche Kommunikation

- Mitteilungen per E-Mail, Mailinglisten

- Einladung zu gemeinsamen Versammlungen

- Auch hier vermittelt unsere Website zusätzlich den Stand der Arbeit an aktuellen Projekten

Da es um die Pflege von langjährigen und stabilen Geschäftsbeziehungen geht, ist die persönliche Kommunikation von großer Bedeutung.

3.3 Markt und Wettbewerb

Es gibt in Saarbrücken bereits Anbieter, die Räumlichkeiten für Veranstaltungen und Büros vermieten. Die Zahl der für Konzerte nutzbaren Räume ist sehr begrenzt, insbesondere gibt es hier fast ausschließlich kommerzielle Angebote oder Angebote, die Restriktionen unterliegen (z.B. städtische Jugendzentren). Für Band-Proberäume besteht eine akute und große Nachfrage, die sich im vergangenen Jahr durch Schließung einiger Gebäude in diesem Bereich weiter verschärft hat.

Existierende Veranstaltungsräume decken nur bestimmte Bereiche ab. Es existieren Räume für bis zu 30 Personen und große Räume für große Tagungen mit über 200 Personen. Die Gesellschaft wird den fehlenden Bereich dazwischen abdecken, d.h. Veranstaltungsräume für 50 bis 200 Personen anbieten und den Bedarf an Band-Proberäumen bedienen.

Mitbewerber:

- Studio 30
- Filmhaus

4 Team & Partner

4.1 Gründer*innen und Team

Die Idee zur Gründung eines sozialen, kulturellen und politischen Zentrums kam bei unserem Gesellschafter, dem Verein CriThink! e.V., schon vor längerer Zeit auf. Die langjährige Vereinsarbeit zeigte immer wieder, dass es in Saarbrücken einen starken Bedarf an einer solchen Einrichtung gibt.

Alleiniger Gesellschafter der gGmbH ist der Verein CriThink! e.V. Dieser wurde 2007 in Saarbrücken gegründet und engangiert sich seit mehr als 10 Jahren im

Bereich der Bildungsarbeit für Jugendliche und Erwachsene. Hierfür organisiert der Verein nicht nur Lesungen, Seminare und bietet ein eigenes Vortragsrepertoire an, sondern er unterstützt auch andere Gruppen, Vereine und Organisationen in ihrer Arbeit durch die Bereitstellung von Know-How, Technik und Räumen.

Die Geschäftsführung der commune gGmbH wird durch drei langjährige Vereinsmitglieder des Gesellschafters sichergestellt:

Carsten Klose bringt als Jurist nicht nur sein wichtiges Know-How mit. Er war bereits mehrere Jahre nebenberuflich selbstständig tätig. Nicht zuletzt hat er im Rahmen eines Aufbaustudiums seine Kompetenzen in den Bereichen strategisches Management und Compliance weiter ausgebaut. Er verfügt über ein breites Wissen im Bereich Unternehmensplanung und -verwaltung.

Ruth Santos hat als langjährige Geschäftsführerin der Druckerei Blattlaus GmbH bereits die notwendige Erfahrung zur betrieblichen und buchhalterischen Führung einer GmbH. Als selbstständige Grafikerin bringt sie ebenfalls das nötige Know-How für Finanzierung und Controlling mit.

Andreas Rebmann war sechs Jahre für öffentliche Institutionen in der Öffentlichkeitsarbeit tätig. Vor der Gründung der gGmbH war er vier Jahre als Vorstand im Verein CriThink! e.V., dem Gesellschafter der gGmbH, tätig und sammelte dort Erfahrung in der Organisation von Veranstaltungen und Verwaltung von Veranstaltungsräumen.

Alle drei Geschäftsführer nehmen ihre Aufgaben ehrenamtlich wahr.

4.2 Werte

Ziel der gemeinnützigen Gesellschaft ist es, die Kompetenzen und erwirtschaftete Gewinne zur Realisierung folgender Werte einzusetzen.

- Abbau von Barrieren im sozialen Miteinander
- Förderung sozialer Teilhabe
- Unterstützung von Kultur
- Unterstützung von politischer Bildung

4.3 Schlüsselpartner

Zur Verwirklichung des Projektes arbeitet die Gesellschaft insbesondere mit folgenden Partnerorganisationen zusammen:

CriThink e.V.

Der Verein wird einer der Hauptnutzer des Gebäudes werden. Er wird durch zahlreiche Veranstaltungen für die Belebung des Ladenlokals im Erdgeschoss sorgen und zahlt neben der regelmäßigen Miete für Büroräume auch Mieten für die Einzel-Nutzung der Veranstaltungsräume. Der Verein sorgt mit seinem weit verzweigten Netzwerk außerdem für die Bekanntheit des Projektes und wirbt Fördermittel zur Finanzierung eigener Aktivitäten ein, die dann in Form von Mieten auch der Gesellschaft zu Gute kommen.

SKS e.V.

Der Sport- und Kultur-Verein mietet zur Zeit Räumlichkeiten in einem nahe gelegenen Objekt und bietet dort ein umfangreiches Sport- und Kulturangebot. Regelmäßige und stetig wachsende Mitgliedsbeiträge, sowie Eintrittsgelder und Spenden sichern die solide Finanzierung. Der Verein wird sofort nach Erwerb des Objekts einziehen und meldet bereits jetzt einen Bedarf von etwa 100qm an.

Heinrich Böll Stiftung Saar

Die Heinrich Böll Stiftung Saar ist seit vielen Jahren in der politischen und kulturellen Bildungsarbeit tätig und arbeitet zusammen mit vielen lokalen Akteur:innen aus den Bereichen Kunst, Politik und Kultur zusammen. Sie veranstaltet Lesungen, Ausstellungen und Bildungsreisen. Die Stiftung beabsichtigt insbesondere die Veranstaltungsräume für zahlreiche Veranstaltungen zu mieten, da der oben bereits beschriebene Bedarf an Räumen für Besucher:innenzahlen zwischen 50-200 Personen sich bei ihren Formaten stark manifestiert.

5 Unternehmen

5.1 Produktion (Kernaktivitäten)

Die Gesellschaft vermietet Räumlichkeiten an ihre Partner und verwaltet das Gebäude. Kund:innen und Partner:innen betreiben ihr Geschäft in dem Gebäude und sorgen für die Belebung der Geschäftsräume, Trainingsflächen und Veranstaltungsräume. Die Gesellschaft sorgt für ein einheitliches Erscheinungsbild als kultureller und sozialer Raum in der Öffentlichkeit. Sie akquiriert neue Mieter:innen, erkennt mögliche Synergieeffekte verschiedener Projekte und koordiniert die Nutzung der Räume. Sie sorgt außerdem für einen ausgewogenen Mix aus sozialen, kulturellen und gewerblichen Nutzungen und sichert so langfristig die Finanzierung.

5.2 Standort

Sitz der commune gGmbH ist Saarbrücken. Das hier konkret betrachtete Objekt befindet sich in zentraler Lage direkt neben der Fußgängerzone in Saarbrücken. Es beherbergt zur Zeit ein renommiertes Musikhaus (Musikhaus Knopp) sowie den angeschlossenen Gitarren-Shop und die Musikschule. Das Gebäude verfügt über drei Zugänge, von denen zwei jeweils von der Vorder- und der Rückseite aus in das Ladenlokal im Erdgeschoss führen. Das Gebäude befindet sich in dem vor einigen Jahren straßenbaulich aufgewerteten “Kaiserviertel” in direkter Nachbarschaft eines Kinos, einiger Gastronomiebetriebe, eine Buchladens und eines Herrenausstatters.

5.3 Rechtsform & Vorschriften

Das Zentrum wird von der commune gGmbH, einer gemeinnützigen Gesellschaft mit beschränkter Haftung, betrieben. Alleiniger Gesellschafter der commune gGmbH ist der gemeinnützige Verein CriThink! e.V. - Gesellschaft zur Förderung des kritischen Denkens und Handelns. Die Gesellschaft muss demnach etwaige Gewinne satzungsgemäß verwenden.

Da das konkret betrachtete Objekt bereits gewerblich genutzt wird, sind hierfür keine größeren Hürden zu erwarten. Im Bereich der Veranstaltungsräume ist darauf zu achten, dass diese nur für Veranstaltungen bis 199 Besucher:innen ausgelegt werden, da anderenfalls strengere Auflagen zu beachten sind. Hinsichtlich Brandschutz und gaststättenrechtlicher Genehmigungen wurde bereits ein Architekturbüro beauftragt, um den Umfang der bei der Sanierung erforderlichen Maßnahmen zu beziffern.

5.4 Risiken

Das konkret betrachtete Gebäude wird aktuell von dem Musikhaus Knopp für 78.000 EUR p.a. vollständig gemietet. Der Mietvertrag ist bis Juli 2023 befristet und der Mieter hat angekündigt ihn nicht verlängern zu wollen. Der Vorteil, der sich aus den bis dahin gesicherten Mieteinnahmen und der planbaren Übernahme in die Eigennutzung ergibt, ist zugleich ein Risiko, da mit einem unerwarteten Wegfall des einzigen aktuellen Mieters der Druck zur sofortigen Eigennutzung deutlich ansteigen würde. Dieses Risiko wird in den folgenden Planzahlen durch einen Risikoabschlag von jeweils 10% auf die Mieteinnahmen einkalkuliert. Dem Risiko wird außerdem begegnet durch die bereits mit dem Mieter angesprochene mögliche vorzeitige (Teil-)Übernahme der Räumlichkeiten. Um den Bedarf einer solchen vorzeitigen Nutzung durch die Gesellschaft zur etwaigen Weitervermietung an die Partner:innen frühzeitig zu erkennen, wird der Mieter regelmäßig (mindestens aber zweimal jährlich) seine finanzielle Situation und die Auslastung der Räumlichkeiten mit der Geschäftsführung der Gesellschaft unter Zuhilfenahme aktueller Unternehmenszahlen erörtern.

6 Finanzen

6.1 Ertragsquellen / Umsatz

Umsätze
von Jan. 2021 bis Dez. 2023

Tabelle zeigt Nettowerte (ohne Umsatzsteuer)

Name	2021	2022	2023
Miete Versammlungsraum (con+femup+Überschuss CriThink)	0 €	0 €	1.746 €
sonst. Mieteinnahmen Versammlungsraum	0 €	0 €	1.017 €
Miete Sportraum (SKS) 120qm a 8€	0 €	0 €	4.545 €
Miete Veranstaltungsraum (Schnitt CriThinkVAs+OAT)	0 €	0 €	1.062 €
sonst. Mieteinnahmen Veranstaltungsraum	0 €	0 €	3.330 €
Heinirch Böll Stiftung & Hofstätter (7 VAs / Jahr a 100€)	0 €	0 €	324 €
Heinrich Böll Stiftung VA Mieten	0 €	0 €	1.746 €
Miete Proberaum 1 Keller (Dead Kätz)	0 €	0 €	1.080 €
Miete Proberaum 2 Keller (Schlotterlotten)	0 €	0 €	270 €
Miete Proberaum 3 Keller (Mellow)	0 €	0 €	324 €
Vermietung Café/Bar 150qm a 8€	0 €	0 €	8.640 €
Vermietung an Musikhaus Knopp	70.200 €	70.200 €	35.100 €
CrithInk Büro / Lesecafé	0 €	0 €	4.788 €
Vermietung 3. Stockwerk	0 €	0 €	4.860 €
Nebenkostenzahlungen gesamt	29.160 €	29.160 €	29.160 €
Summe Umsätze	99.360 €	99.360 €	97.992 €
Summe Direkte Kosten	32.400 €	32.400 €	32.400 €
Rohgewinn	66.960 €	66.960 €	65.592 €
Rohgewinn %	67 %	67 %	67 %

Im hier angenommenen Szenario werden alle Räumlichkeiten zunächst zu einem Mietpreis von 6,5 EUR an das Musikhaus Knopp bis einschließlich Juni 2023 vermietet. Danach zu 8 € / qm (Dauermiete) oder zu marktüblichen Konditionen für Einzelnutzungen an die bereits aquirierten Partner vermietet. Dabei wird bei Einzelnutzungen von einer Auslastung von 50 % ausgegangen. Es wird von folgenden Mieteinnahmen ausgegangen:

Veranstaltungsraum 200qm Einzelnutzung: 150 €

Versammlungsraum 50qm Einzelnutzung: 50 €

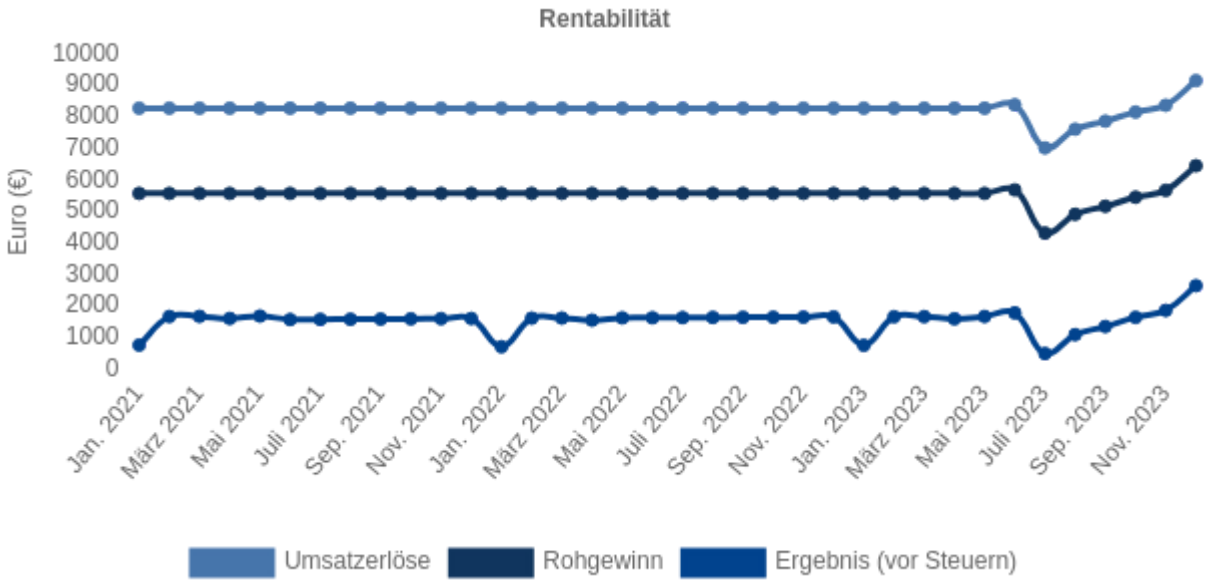
Sportraum Einzelnutzung 80qm 30 €

Bei den folgenden Posten handelt es sich hingegen um bereits zugesagte und aus der Vergangenheit errechnete Vorhersagen für Nutzungen. Diese Zahlen

sind aufgrund ihrer aus unserer Sicht noch stärkeren Kalkuliertbarkeit gesondert aufgeführt. Sie wurden als Durchschnittswerden aus den in den letzten 15 Jahren gesammelten Werten für gezahlte Mieten in Fremdobjekten berechnet.

- Miete Versammlungsraum (con+femup+Überschuss CriThink)
- Miete Sportraum (SKS)
- Miete Veranstaltungsraum (Schnitt CriThinkVAs+OAT)
- Heinrich Böll Stiftung & Hofstätter Buchhandlung - Literatur
- Miete Proberäume
- CrithInk Büro / Lesecafé

Bei allen Mieteinnahmen wurde ein Risikoabschlag von 10% eingerechnet.



6.2 Kosten

Personalausgaben
von Jan. 2021 bis Dez. 2023

Personalausgaben beinhalten alle Lohnnebenkosten (umgangsprachlich "Arbeitgeber-Brutto")

Name	2021	2022	2023
Verwaltung und Veranstaltungsplanung	7.074 €	7.074 €	7.074 €
Summe Personalausgaben	7.074 €	7.074 €	7.074 €

Betriebsausgaben
von Jan. 2021 bis Dez. 2023

Tabelle zeigt Nettowerte (ohne Umsatzsteuer)

Name	2021	2022	2023
Webspace	72 €	72 €	72 €
GLS Beitrag	96 €	96 €	96 €
Versicherung	500 €	500 €	500 €
IHK Beitrag	400 €	400 €	400 €
Summe Betriebsausgaben	1.068 €	1.068 €	1.068 €

Direkte Kosten
von Jan. 2021 bis Dez. 2023

Tabelle zeigt Nettowerte (ohne Umsatzsteuer)

Name	2021	2022	2023
Nebenkostenzahlungen gesamt			
Betriebskosten	32.400 €	32.400 €	32.400 €

6.3 Privat

Da es sich um eine gemeinnützige Gesellschaft handelt, erfolgen keine Privatentnahmen.

6.4 Kapitalbedarf & Finanzierung

Finanzierung
von Jan. 2021 bis Dez. 2023

Name	Wert	Nominalbetrag	Zinsen	Laufzeit
Eigenkapitalrücklage	73.600 €			
Nachrangdarlehen	50.000 €			
Stammkapitaleinlage CriThink e.V.	25.000 €			
Sacheinlagen	0 €			
Summe Eigenkapital	148.600 €			
Gewerbeimmobilienkredit	1.000.000 €	1.000.000 €	1,85 %	30 Jahre
Summe Kredite	1.000.000 €			
Kontokorrentkredit	0 €		0 %	
Summe Fremdkapital	1.000.000 €			

Abgleich Kapitalbedarf und Finanzierung

Gesamtkapitalbedarf	1.146.727 €
Summe Eigen- & Fremdkapital	1.148.600 €
Überschüssiges Kapital	1.873 €

Investitionen
von Jan. 2021 bis Dez. 2023

Tabelle zeigt Nettowerte (ohne Umsatzsteuer)

Name	Wert
Immobilie	950.000 €
Umbau-/ Ausbaukosten (Erhaltungskosten)	70.000 €
Kaufnebenkosten (Makler etc)	114.000 €
Summe Investitionen	1.134.000 €
Summe Sacheinlagen	0 €

Kapitalbedarf
von Jan. 2021 bis Dez. 2023

Tabelle zeigt Nettowerte (ohne Umsatzsteuer)

Name	Wert
Investitionen	1.134.000 €
Sacheinlagen	0 €
Gründungskosten	0 €
Betriebsmittelbedarf	2.727 €
Liquiditätsreserve	10.000 €
Gesamtkapitalbedarf	1.146.727 €

Der Betriebsmittelbedarf entsteht solange die Umsätze nicht für die Finanzierung des laufenden Geschäfts (Direkte Kosten, Personalausgaben, usw.) ausreichen. Er entspricht dem Defizit, das ohne eine Finanzierung entstehen würde (siehe Liquidätstabelle auf Monatsbasis: Monat mit größtem gesamt Defizit).

6.5 Rentabilität

Rentabilität
von Jan. 2021 bis Dez. 2023

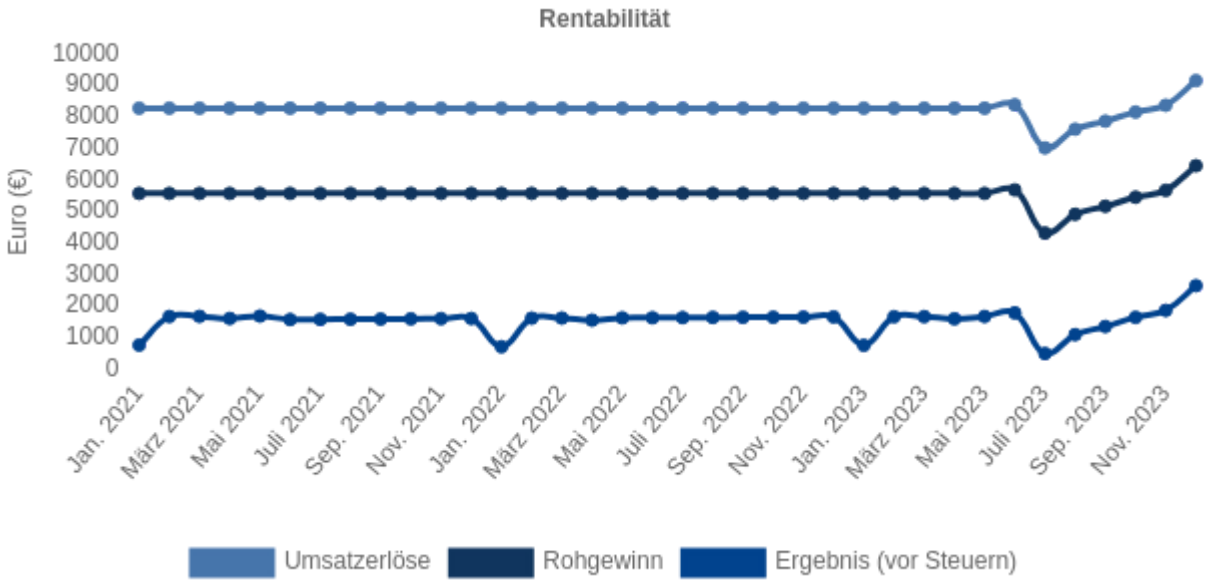
Tabelle zeigt Nettowerte (ohne Umsatzsteuer)

Name	2021	2022	2023
Umsatzerlöse	99.360 €	99.360 €	97.992 €
Direkte Kosten	- 32.400 €	- 32.400 €	- 32.400 €
Rohgewinn	66.960 €	66.960 €	65.592 €
Gründungskosten	0 €		
Personalaufwand	- 7.074 €	- 7.074 €	- 7.074 €
Betriebsaufwand	- 1.068 €	- 1.068 €	- 1.068 €
Abschreibungen	- 22.097 €	- 22.680 €	- 22.680 €
Betriebsergebnis	36.722 €	36.138 €	34.770 €
Zinsen	- 18.142 €	- 17.448 €	- 16.480 €
Ergebnis (vor Steuern)	18.579 €	18.690 €	18.290 €
Ertragsteuern	0 €	0 €	0 €
Überschuss / Defizit	18.579 €	18.690 €	18.290 €

Rentabilität in Prozent
von Jan. 2021 bis Dez. 2023

Name	2021	2022	2023
Umsatzerlöse	100 %	100 %	100 %
Direkte Kosten	33 %	33 %	33 %
Rohgewinn	67 %	67 %	67 %

Gründungskosten	0 %		
Personalaufwand	7 %	7 %	7 %
Betriebsaufwand	1 %	1 %	1 %
Abschreibungen	22 %	23 %	23 %
Betriebsergebnis	37 %	36 %	35 %
Zinsen	18 %	18 %	17 %
Ergebnis (vor Steuern)	19 %	19 %	19 %
Ertragsteuern	0 %	0 %	0 %
Überschuss / Defizit	19 %	19 %	19 %



6.6 Liquidität

Liquidität zu Geschäftsbeginn

Tabelle zeigt Bruttowerte (inkl. Umsatzsteuer)

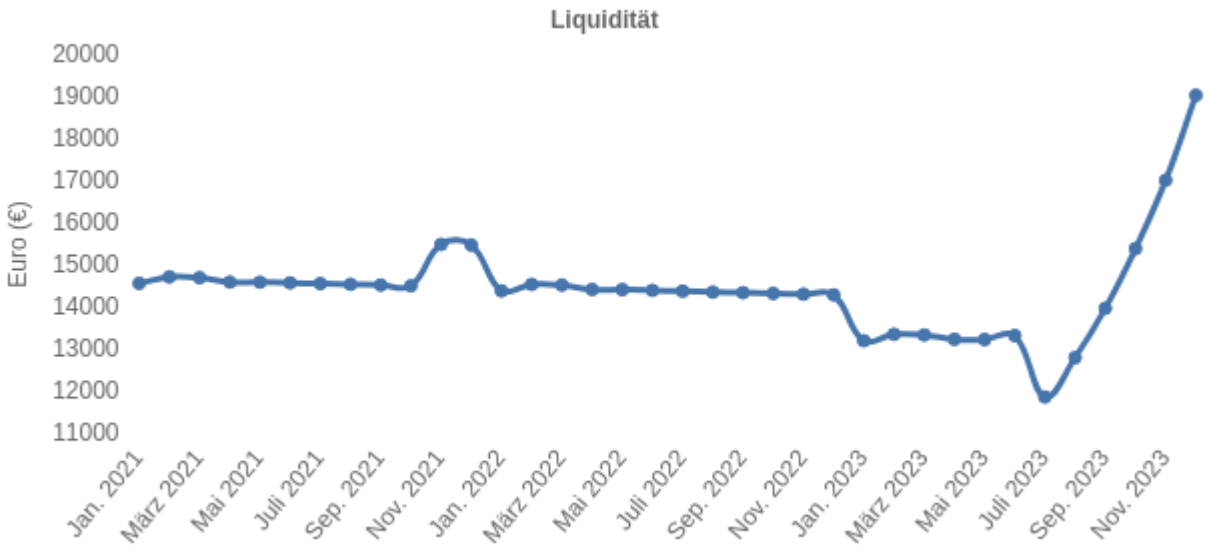
	Gründung
Geldeinlagen	148.600 €
Kredite	1.000.000 €
Investitionen	1.168.960 €
Gründungskosten	0 €
Rückerstattung MwSt Investitionen	34.960 €
Rückerstattung MwSt Gründungskosten	0 €
Kontostand zu Beginn der Geschäftstätigkeit	14.600 €

Liquidität
von Jan. 2021 bis Dez. 2023

Tabelle zeigt Bruttowerte (inkl. Umsatzsteuer)

	2021	2022	2023
Kontostand am Anfang	14.600 €	15.483 €	14.299 €
Umsatzerlöse	118.238 €	118.238 €	111.268 €
Direkte Kosten	- 38.556 €	- 38.556 €	- 38.556 €
Personalausgaben	- 7.074 €	- 7.074 €	- 7.074 €
Betriebsausgaben	- 1.252 €	- 1.252 €	- 1.252 €
Zinsen	- 18.142 €	- 17.448 €	- 16.480 €
Tilgung	- 40.853 €	- 42.554 €	- 34.220 €
MwSt-Zahlung an/von Finanzamt	- 11.478 €	- 12.538 €	- 8.943 €
Ertragsteuern	0 €	0 €	0 €
Privatentnahmen	0 €	0 €	0 €
Überschuss / Defizit	883 €	- 1.184 €	4.743 €
Überschuss / Defizit (Gesamt)	883 €	- 301 €	4.442 €
Kontostand am Ende	15.483 €	14.299 €	19.042 €

Die Position "Privatentnahmen" wird durch die Differenz aus privaten Ausgaben und privatem Einkommen ermittelt. Sollte das private Einkommen die privaten Ausgaben übersteigen, werden die Privatentnahmen automatisch auf null gesetzt.


Liquidität
Euro (€)
20000
19000
18000
17000
16000
15000
14000
13000
12000
11000
Jan. 2021
März 2021
Mai 2021
Juli 2021
Sep. 2021
Nov. 2021
Jan. 2022
März 2022
Mai 2022
Juli 2022
Sep. 2022
Nov. 2022
Jan. 2023
März 2023
Mai 2023
Juli 2023
Sep. 2023
Nov. 2023

Anhang Finanzplanung

Rentabilität - Jahr 2021

Tabelle zeigt Nettowerte (ohne Umsatzsteuer)

Alle Werte in €	Jan. 2021	Feb. 2021	März 2021	Apr. 2021	Mai 2021	Juni 2021	Juli 2021	Aug. 2021	Sep. 2021	Okt. 2021	Nov. 2021	Dez. 2021	Summe
Umsatzerlöse	8.280	8.280	8.280	8.280	8.280	8.280	8.280	8.280	8.280	8.280	8.280	8.280	99.360
Direkte Kosten	- 2.700	- 2.700	- 2.700	- 2.700	- 2.700	- 2.700	- 2.700	- 2.700	- 2.700	- 2.700	- 2.700	- 2.700	- 32.400
Rohgewinn	5.580	5.580	5.580	5.580	5.580	5.580	5.580	5.580	5.580	5.580	5.580	5.580	66.960
Gründungskosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Personalaufwand	- 590	- 590	- 590	- 590	- 590	- 590	- 590	- 590	- 590	- 590	- 590	- 590	- 7.074
Betriebsaufwand	- 908	- 8	- 8	- 80	- 8	- 8	- 8	- 8	- 8	- 8	- 8	- 8	- 1.068
Abschreibungen	- 1.773	- 1.773	- 1.773	- 1.773	- 1.773	- 1.890	- 1.890	- 1.890	- 1.890	- 1.890	- 1.890	- 1.890	- 22.097
Betriebsergebnis	2.309	3.209	3.209	3.137	3.209	3.092	3.092	3.092	3.092	3.092	3.092	3.092	36.722
Zinsen	- 1.542	- 1.536	- 1.531	- 1.526	- 1.520	- 1.514	- 1.509	- 1.504	- 1.499	- 1.493	- 1.487	- 1.482	- 18.142
Ergebnis (vor Steuern)	768	1.673	1.678	1.612	1.689	1.578	1.584	1.588	1.594	1.600	1.606	1.610	18.579
Differenz	768	1.673	1.678	1.612	1.689	1.578	1.584	1.588	1.594	1.600	1.606	1.610	18.579

Rentabilität - Jahr 2022

Tabelle zeigt Nettowerte (ohne Umsatzsteuer)

Alle Werte in €	Jan. 2022	Feb. 2022	März 2022	Apr. 2022	Mai 2022	Juni 2022	Juli 2022	Aug. 2022	Sep. 2022	Okt. 2022	Nov. 2022	Dez. 2022	Summe
Umsatzerlöse	8.280	8.280	8.280	8.280	8.280	8.280	8.280	8.280	8.280	8.280	8.280	8.280	99.360
Direkte Kosten	- 2.700	- 2.700	- 2.700	- 2.700	- 2.700	- 2.700	- 2.700	- 2.700	- 2.700	- 2.700	- 2.700	- 2.700	- 32.400
Rohgewinn	5.580	5.580	5.580	5.580	5.580	5.580	5.580	5.580	5.580	5.580	5.580	5.580	66.960
Gründungskosten													
Personalaufwand	- 590	- 590	- 590	- 590	- 590	- 590	- 590	- 590	- 590	- 590	- 590	- 590	- 7.074
Betriebsaufwand	- 908	- 8	- 8	- 80	- 8	- 8	- 8	- 8	- 8	- 8	- 8	- 8	- 1.068
Abschreibungen	- 1.890	- 1.890	- 1.890	- 1.890	- 1.890	- 1.890	- 1.890	- 1.890	- 1.890	- 1.890	- 1.890	- 1.890	- 22.680
Betriebsergebnis	2.192	3.092	3.092	3.021	3.092	3.092	3.092	3.092	3.092	3.092	3.092	3.092	36.138
Zinsen	- 1.477	- 1.471	- 1.467	- 1.463	- 1.460	- 1.457	- 1.453	- 1.447	- 1.443	- 1.440	- 1.437	- 1.433	- 17.448
Ergebnis (vor Steuern)	716	1.622	1.626	1.558	1.632	1.636	1.640	1.646	1.650	1.652	1.656	1.660	18.690
Differenz	716	1.622	1.626	1.558	1.632	1.636	1.640	1.646	1.650	1.652	1.656	1.660	18.690

Rentabilität - Jahr 2023

Tabelle zeigt Nettowerte (ohne Umsatzsteuer)

Alle Werte in €	Jan. 2023	Feb. 2023	März 2023	Apr. 2023	Mai 2023	Juni 2023	Juli 2023	Aug. 2023	Sep. 2023	Okt. 2023	Nov. 2023	Dez. 2023	Summe
Umsatzerlöse	8.280	8.280	8.280	8.280	8.280	8.391	7.022	7.617	7.871	8.159	8.375	9.157	97.992
Direkte Kosten	- 2.700	- 2.700	- 2.700	- 2.700	- 2.700	- 2.700	- 2.700	- 2.700	- 2.700	- 2.700	- 2.700	- 2.700	- 32.400
Rohgewinn	5.580	5.580	5.580	5.580	5.580	5.691	4.322	4.917	5.171	5.459	5.675	6.457	65.592
Gründungskosten													
Personalaufwand	- 590	- 590	- 590	- 590	- 590	- 590	- 590	- 590	- 590	- 590	- 590	- 590	- 7.074
Betriebsaufwand	- 908	- 8	- 8	- 80	- 8	- 8	- 8	- 8	- 8	- 8	- 8	- 8	- 1.068
Abschreibungen	- 1.890	- 1.890	- 1.890	- 1.890	- 1.890	- 1.890	- 1.890	- 1.890	- 1.890	- 1.890	- 1.890	- 1.890	- 22.680
Betriebsergebnis	2.192	3.092	3.092	3.021	3.092	3.203	1.835	2.429	2.684	2.972	3.187	3.970	34.770
Zinsen	- 1.430	- 1.427	- 1.423	- 1.420	- 1.417	- 1.413	- 1.333	- 1.330	- 1.327	- 1.323	- 1.320	- 1.317	- 16.480
Ergebnis (vor Steuern)	762	1.666	1.670	1.601	1.676	1.790	502	1.099	1.357	1.649	1.867	2.653	18.290
Differenz	762	1.666	1.670	1.601	1.676	1.790	502	1.099	1.357	1.649	1.867	2.653	18.290

Liquidität - Jahr 2021

Tabelle zeigt Bruttowerte (inkl. Umsatzsteuer)

Alle Werte in €	Jan. 2021	Feb. 2021	März 2021	Apr. 2021	Mai 2021	Juni 2021	Juli 2021	Aug. 2021	Sep. 2021	Okt. 2021	Nov. 2021	Dez. 2021	Summe
Kontostand am Anfang	14.600	14.572	14.726	14.708	14.605	14.602	14.585	14.568	14.551	14.533	14.516	15.499	14.600
Umsatzerlöse	9.853	9.853	9.853	9.853	9.853	9.853	9.853	9.853	9.853	9.853	9.853	9.853	118.238
Direkte Kosten	- 3.213	- 3.213	- 3.213	- 3.213	- 3.213	- 3.213	- 3.213	- 3.213	- 3.213	- 3.213	- 3.213	- 3.213	- 38.556
Personalausgaben	- 590	- 590	- 590	- 590	- 590	- 590	- 590	- 590	- 590	- 590	- 590	- 590	- 7.074
Betriebsausgaben	- 1.079	- 8	- 8	- 93	- 8	- 8	- 8	- 8	- 8	- 8	- 8	- 8	- 1.252
Zinsen	- 1.542	- 1.536	- 1.531	- 1.526	- 1.520	- 1.514	- 1.509	- 1.504	- 1.499	- 1.493	- 1.487	- 1.482	- 18.142
Tilgung	- 3.458	- 3.464	- 3.469	- 3.474	- 3.480	- 3.485	- 3.490	- 3.496	- 3.501	- 3.507	- 2.512	- 3.517	- 40.853
MwSt-Zahlung an/von Finanzamt	0	- 889	- 1.060	- 1.060	- 1.047	- 1.060	- 1.060	- 1.060	- 1.060	- 1.060	- 1.060	- 1.060	- 11.478
Privatentnahmen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Überschuss / Defizit	- 28	154	- 17	- 103	- 4	- 17	- 17	- 17	- 18	- 17	984	- 16	883
Überschuss / Defizit (Gesamt)	- 28	126	108	5	2	- 15	- 32	- 49	- 67	- 84	899	883	883
Kontostand am Ende	14.572	14.726	14.708	14.605	14.602	14.585	14.568	14.551	14.533	14.516	15.499	15.483	15.483

Liquidität - Jahr 2022

Tabelle zeigt Bruttowerte (inkl. Umsatzsteuer)

Alle Werte in €	Jan. 2022	Feb. 2022	März 2022	Apr. 2022	Mai 2022	Juni 2022	Juli 2022	Aug. 2022	Sep. 2022	Okt. 2022	Nov. 2022	Dez. 2022	Summe
Kontostand am Anfang	15.483	14.394	14.549	14.531	14.429	14.425	14.407	14.387	14.365	14.352	14.334	14.317	15.483
Umsatzerlöse	9.853	9.853	9.853	9.853	9.853	9.853	9.853	9.853	9.853	9.853	9.853	9.853	118.238
Direkte Kosten	- 3.213	- 3.213	- 3.213	- 3.213	- 3.213	- 3.213	- 3.213	- 3.213	- 3.213	- 3.213	- 3.213	- 3.213	- 38.556
Personalausgaben	- 590	- 590	- 590	- 590	- 590	- 590	- 590	- 590	- 590	- 590	- 590	- 590	- 7.074
Betriebsausgaben	- 1.079	- 8	- 8	- 93	- 8	- 8	- 8	- 8	- 8	- 8	- 8	- 8	- 1.252
Zinsen	- 1.477	- 1.471	- 1.467	- 1.463	- 1.460	- 1.457	- 1.453	- 1.447	- 1.443	- 1.440	- 1.437	- 1.433	- 17.448
Tilgung	- 3.523	- 3.528	- 3.533	- 3.537	- 3.540	- 3.543	- 3.550	- 3.557	- 3.553	- 3.560	- 3.563	- 3.567	- 42.554
MwSt-Zahlung an/von Finanzamt	- 1.060	- 889	- 1.060	- 1.060	- 1.047	- 1.060	- 1.060	- 1.060	- 1.060	- 1.060	- 1.060	- 1.060	- 12.538
Privatentnahmen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Überschuss / Defizit	- 1.088	155	- 17	- 103	- 4	- 17	- 20	- 21	- 13	- 17	- 17	- 17	- 1.184
Überschuss / Defizit (Gesamt)	- 206	- 51	- 69	- 171	- 175	- 193	- 213	- 235	- 248	- 266	- 283	- 301	- 301
Kontostand am Ende	14.394	14.549	14.531	14.429	14.425	14.407	14.387	14.365	14.352	14.334	14.317	14.299	14.299

Liquidität - Jahr 2023

Tabelle zeigt Bruttowerte (inkl. Umsatzsteuer)

Alle Werte in €	Jan. 2023	Feb. 2023	März 2023	Apr. 2023	Mai 2023	Juni 2023	Juli 2023	Aug. 2023	Sep. 2023	Okt. 2023	Nov. 2023	Dez. 2023	Summe
Kontostand am Anfang	14.299	13.211	13.364	13.347	13.244	13.240	13.333	11.873	12.809	13.982	15.399	17.026	14.299
Umsatzerlöse	9.853	9.853	9.853	9.853	9.853	9.964	6.861	8.480	8.783	9.031	9.247	9.636	111.268
Direkte Kosten	- 3.213	- 3.213	- 3.213	- 3.213	- 3.213	- 3.213	- 3.213	- 3.213	- 3.213	- 3.213	- 3.213	- 3.213	- 38.556
Personalausgaben	- 590	- 590	- 590	- 590	- 590	- 590	- 590	- 590	- 590	- 590	- 590	- 590	- 7.074
Betriebsausgaben	- 1.079	- 8	- 8	- 93	- 8	- 8	- 8	- 8	- 8	- 8	- 8	- 8	- 1.252
Zinsen	- 1.430	- 1.427	- 1.423	- 1.420	- 1.417	- 1.413	- 1.333	- 1.330	- 1.327	- 1.323	- 1.320	- 1.317	- 16.480
Tilgung	- 3.570	- 3.573	- 3.577	- 3.580	- 3.583	- 3.587	- 2.117	- 2.120	- 2.123	- 2.127	- 2.130	- 2.133	- 34.220
MwSt-Zahlung an/von Finanzamt	- 1.060	- 889	- 1.060	- 1.060	- 1.047	- 1.060	- 1.060	- 284	- 350	- 354	- 359	- 359	- 8.943
Privatentnahmen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Überschuss / Defizit	- 1.088	154	- 17	- 103	- 4	93	- 1.460	936	1.173	1.417	1.627	2.016	4.743
Überschuss / Defizit (Gesamt)	- 1.389	- 1.236	- 1.253	- 1.356	- 1.360	- 1.267	- 2.727	- 1.791	- 618	799	2.426	4.442	4.442
Kontostand am Ende	13.211	13.364	13.347	13.244	13.240	13.333	11.873	12.809	13.982	15.399	17.026	19.042	19.042