

Geschäftsplan

Wir freuen uns über dein Interesse, das Wohnprojekt Waldeck mit einem Direktkredit zu unterstützen. Damit hilfts du mit, ein Modellprojekt für selbstverwaltetes und solidarisches Wohnen zu ermöglichen. Du trägst damit bei, unsere Mieten niedrig zu halten und Raum für unsere geplanten kulturellen und landwirtschaftlichen Projekte zu ermöglichen.

Damit wir für unsere Direktkreditgeber:innen so viel Sicherheit wie möglich schaffen können, versuchen wir unsere Finanzen offen zu legen, um eine Nachvollziehbarkeit herzustellen.

Der Finanzierungsplan beinhaltet alle Kosten für den Kauf inklusive Kaufnebenkosten und Rücklagen. Manche Werte sind derzeit noch informierte Schätzungen. Demgegenüber stehen die Mittel zur Finanzierung der Initialkosten. Diese bilden sich aus Direktkrediten der Bewohner:innen, Direktkrediten von dir und anderen Unterstützer*innen und einem Bankkredit.

Die laufenden Kosten, in denen auch die Instandhaltungskosten enthalten sind, werden in erster Linie durch Mieteinnahmen und die touristische Vermietung gedeckt. Auch ein Veranstaltungsraum soll mittelfristig vermietet werden. Die Einkünfte aus dieser Vermietung senkt die Nutzungsentgelte der Bewohner:innen.

Finanzierungsplan

Gesamtkosten

Die Gesamtkosten umfassen den Betrag, der zur Umsetzung des Projektes aufgebracht werden muss. Die Liquiditätsreserve wird für die Gewährleistung einer raschen Rückzahlung der Direktkredite im Falle einer Kündigung gebildet.

Kaufpreis Immobilie Inkl Grundstück	€ 1 075 000
Grunderwerbssteuer und Eintragungsgebühr 4,6%	€ 49 450
Rechts - Steuerberatung, Notar, Vertragsgebühren	€ 10 000
Fahrnisse, Website, Kundenstock	€ 150 000
Umbauten	€ 20 000
Liquiditätsreserve	€ 80 000
Summe	€ 1 384 450

Finanzierungsmittel

Die Finanzierung zeigt, mit welchen Mitteln das Haus gekauft und die Liquiditätsreserve gebildet werden soll. Das Ziel ist es, den Bankkredit möglichst bald auf Direktkredite umzuschulden, somit vermeiden wir Zinszahlungen ins „Leere“. Zu Beginn werden von den Gründer*innen und Bewohner*innen des Gebäudes 600.000€ in Form von Direktkrediten eingelegt.

Direktkredite Bewohner:innen	€ 600 000
Direktkredite	€ 300 000
Bankdarlehen	€ 484 450
Summe	€ 1 384 450

Nutzungskonzept

Die Kosten für das Wohnprojekt Waldeck bilden sich aus den jährlichen Finanzierungskosten, der Werterhaltungspauschale und den laufenden Kosten im klassischen Sinne. Im Falle günstiger Konditionen bei der Finanzierung – beispielsweise durch einen höheren Anteil an Direktkrediten – können die Nutzungsentgelte entsprechend gesenkt werden.

Das Waldeck bietet auf rund 400m² Wohnfläche Platz für 8 Erwachsene mit ihren Kindern. Das Haus verfügt über großzügige Gemeinschaftsräume, Bereiche für den Rückzug der Bewohner:innen, Zimmer für die touristische Nutzung und einen Multifunktionsraum, der ebenfalls vermietet werden kann. Dieser findet in der Finanzaufstellung noch keine Berücksichtigung, da noch keine Annahmen an das Ausmaß der Nutzung getroffen werden. Erträge aus der Multifunktionsraum führen wiederum zur Senkung der Nutzungsentgelte. Das Gebäude verfügt nicht über abgetrennte Wohnungen, bietet jedoch Rückzugsbereiche für die Bewohner:innen.

Die hier angeführten Beträge verstehen sich als Nettobeträge. Jährlich findet ein Abgleich zwischen den tatsächlichen Kosten, der Preissteigerung und den Einnahmen statt, was zu einer Anpassung der Aufwände bzw. der Einnahmen führt.

Jährliche Aufwände

Hier werden die jährlichen Kosten für die Immobilie dargestellt. Es sind keine Zinsen für die Direktkredite eingerechnet, dafür jedoch eine verhältnismäßig hohe Werterhaltungspauschale. Werden Direktkredite gekündigt, so wird der ausbezahlte Betrag erneut in Form von Direktkrediten aufgenommen. Die Kosten der jährlichen Aufwände müssen mit den Einkünften aus Nutzungsgebühr und touristischer Vermietung gedeckt werden. Die Risikorücklage, soll unvorhersehbare Fälle (Zahlungsunfähigkeit einer Bewohner:in, Auszug ohne direkter Nachbesetzung, etc.) abdecken.

Tilgung und Zinsen Bankdarlehen (3,9%, Laufzeit 30 Jahre)	€ 26 436
Laufende Kosten (Heizkosten, Müll, Grundsteuer,)	€ 18 000
Risikorücklage (5,55€/m ² /Jahr)	€ 2 498
Werterhaltungspauschale 27€/m ² /Jahr	€ 12 150
Summe	€ 59 084

Laufende Einnahmen

Um die laufenden jährlichen Kosten zu decken, bedarf es regelmäßiger Einnahmen. Diese bilden sich aus den Nutzungsentgelten der Bewohner:innen und den Einnahmen aus der touristischen Vermietung von Räumlichkeiten. Die Nächtigungszahlen stützen sich auf Erfahrungswerten der Vorbesitzerin.

Nutzungsentgelte 8 Personen á 510€/Monat	€ 48 960
Touristische Nutzung Zimmer 1 (75 Nächte á 45€)	€ 3 375
Touristische Nutzung Zimmer 2 (75 Nächte á 45€)	€ 3 375
Touristische Nutzung Zimmer 3 (75 Nächte á 45€)	€ 3 375
Summe	€ 59 085

Jahresabschluss 2025

Förderungsempfänger/Verein: **Gemeinsam Leben – Verein für gemeinschaftliches und nachhaltiges Miteinander**

VSt.-abzugsberechtigt: **nein**

EINNAHMEN / ERTRÄGE		AUSGABEN / AUFWAND	
Position/Bezeichnung der Einnahme	€	Position/Empfänger	€
Mitgliedsbeiträge	216,00	Kontoführung	33,28
		Statutenänderung	39,00
Summe Einnahmen:	216,00	Summe Ausgaben:	72,28
		Jahresergebnis	143,72

Stand Konto per 31.12.2024: **1 395,71**
davon durchlaufende Posten (Fremdgeld):* **1 234,21**
davon Vereinsvermögen: **161,50**

Stand Konto per 31.12.2025: **610,19**
davon durchlaufende Posten (Fremdgeld):* **304,97**
davon Vereinsvermögen: **305,22**

*Durchlaufende Posten betreffen treuhändig verwaltete Fremdmittel der Mitglieder zur Abwicklung von Miet-, Betriebs-, Versicherungs- und Energiekosten etc. der gemeinsam angemieteten Wohnung. Diese Beträge sind kein Vereinsvermögen und werden nicht als Einnahmen oder Ausgaben erfasst.

Ich bestätige die Richtigkeit und Vollständigkeit aller o.a. Angaben:

10.01.26 *Abraham Plau* Obmann
10.01.26 *Henne Feh* Kassierin

Datum und Unterschrift der vertretungsbefugten Organe
(Name und Funktion in Blockbuchstaben)