



Herzlich Willkommen

**Wir starten das Projekt
„Rössle-Rettung“**



Rückblick:

**Es liegen spannende und
arbeitsreiche Wochen hinter uns!**

Rettung „Gasthaus Rößle“



Kostenaufstellung

Kauf	
Kaufpreis	520.000 €
Kaufnebenkosten	52.000 € (Notar, Makler, Grunderwerbsteu.)
Erwerb gesamt	572.000 €

Renovierung & Anschaffungen		
Kühlräume	15.000 €	AfA auf 5 Jahre
Küche	50.000 €	AfA auf 5 Jahre
Heizung	30.000 €	erwerbsnahe Instandhaltung
Fenster	5.000 €	erwerbsnahe Instandhaltung
Renovier. Wohnen	10.000 €	erwerbsnahe Instandhaltung
Toiletten	10.000 €	erwerbsnahe Instandhaltung
Brandschutz	10.000 €	erwerbsnahe Instandhaltung
Renovierung Gesamt	130.000 €	

Gesamtinvestition	702.000 €
--------------------------	------------------

Rettung „Gasthaus Rößle“



Mieteinnahmen monatlich

Gaststätte	900 €	
Wohnungen	1.500 €	272 qm mal 5,50€
Scheune	400 €	
Gesamt	2.800 €	

Jahresmiete	33.600 €	
--------------------	-----------------	--

Rettung „Gasthaus Rößle“



Übersicht: Eigenkapital in der Bilanz nach Kauf und Renovierung

1	Ausgangspunkt Kaufpreis plus Nebenkosten (572.000 €) abzüglich Zubehör (5.000 €; Möbel Gastronomie)		567.000 €
2	Grundstückswert in der Bilanz 1.277 qm à 140 €		178.780 €
3	Gebäudewert Anfangsbestand	"1 minus 2"	388.220 €
4	Werterhöhende Maßnahmen innerhalb 3 Jahren (Heizung + Fenster + Renov. Wohnen / Toiletten + Brandschutz)		65.000 €
5	Gebäudewert in der Bilanz Abschreibung Gebäude 2% jährlich: 9.064,40 €	"3 plus 4"	453.220 €
Anschaffungen			
6	Küche Abschreibung auf 5 Jahre, 20% jährlich: 10.000.- €		50.000 €
7	Möbel Gastronomie Abschreibung auf 5 Jahre, 20% jährlich: 1.000.- €		5.000 €
8	Kühlräume Abschreibung auf 5 Jahre, 20% jährlich: 3.000.- €		15.000 €
9	Anfangsbestand Eigenkapital	"2+5+6+7+8"	702.000 €

Rettung „Gasthaus Rößle“



Rentabilitätsberechnung 2016 - 2019

	2016	2017	2018	2019
Mietertrag (2016: 8 Monate)	22.400,00 €	33.600,00 €	33.600,00 €	33.600,00 €
abzüglich lfd. Aufwendungen:				
Versicherungen	-2.000,00 €	-2.000,00 €	-2.000,00 €	-2.000,00 €
Kosten Genossenschaftsverband	-1.500,00 €	-1.000,00 €	-1.000,00 €	-1.000,00 €
Kosten Steuerberater	-1.500,00 €	-1.500,00 €	-1.500,00 €	-1.500,00 €
Cash flow	17.400,00 €	29.100,00 €	29.100,00 €	29.100,00 €
Abschreibung Gebäude	-9.000,00 €	-9.000,00 €	-9.000,00 €	-9.000,00 €
Abschreibung Anschaffungen	-14.000,00 €	-14.000,00 €	-14.000,00 €	-14.000,00 €
Verlustvortrag		-5.600,00 €		
Betriebsergebnis vor Steuer	-5.600,00 €	500,00 €	6.100,00 €	6.100,00 €
Höhe der Körperschaftsteuer inkl. Gewerbesteuer und Soli: 28,1 %				
Nettogewinn		359,50 €	4.385,90 €	4.385,90 €
Zuführung in Rücklagen		359,50 €	4.385,90 €	438,59 €
Summe der Rücklagen		359,50 €	4.745,40 €	5.183,99 €
Ausschüttung		0,00 €	0,00 €	3.947,31 €
Rendite gerechnet auf 702.000.- €		0,00%	0,00%	0,56%

Rettung „Gasthaus Rößle“



Rentabilitätsberechnung 2020 - 2023

	2020	2021	2022	2023
Mietertrag	33.600,00 €	33.600,00 €	33.600,00 €	33.600,00 €
abzüglich lfd. Aufwendungen:				
Versicherungen	-2.000,00 €	-2.000,00 €	-2.000,00 €	-2.000,00 €
Kosten Genossenschaftsverband	0,00 €	-1.000,00 €	0,00 €	-1.000,00 €
Kosten Steuerberater	-1.500,00 €	-1.500,00 €	-1.500,00 €	-1.500,00 €
Cash flow	30.100,00 €	29.100,00 €	30.100,00 €	29.100,00 €
Abschreibung Gebäude	-9.000,00 €	-9.000,00 €	-9.000,00 €	-9.000,00 €
Abschreibung Anschaffungen	-14.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Verlustvortrag				
Betriebsergebnis vor Steuer	7.100,00 €	20.100,00 €	21.100,00 €	20.100,00 €
Höhe der Körperschaftsteuer inkl. Gewerbesteuer und Soli: 28,1 %				
Nettogewinn	5.104,90 €	14.451,90 €	15.170,90 €	14.451,90 €
Zuführung in Rücklagen	510,49 €	1.445,19 €	1.517,09 €	1.445,19 €
Summe der Rücklagen	5.694,48 €	7.139,67 €	8.656,76 €	10.101,95 €
Ausschüttung	4.594,41 €	13.006,71 €	13.653,81 €	13.006,71 €
Rendite gerechnet auf 702.000.- €	0,65%	1,85%	1,94%	1,85%

Rettung „Gasthaus Rößle“



- **Weitere Schritte zur Gründung der Genossenschaft**
 - **Einreichung der erforderlichen Unterlagen beim Genossenschaftsverband zur Vorabprüfung**
 - **Satzungsentwurf**
 - **Erstellung eines Geschäftsplanes (konkretes Vorhaben, Definition Geschäftsbetrieb, Ziel des Unternehmens)**
 - **Planungsrechnung zur Liquiditäts- GuV- und Bilanzentwicklung der ersten Jahre (Worst Case, Normal Business, Best Case) zur Prüfung des wirtschaftlichen Konzepts**

Rettung „Gasthaus Rößle“



- **Weitere Schritte zur Gründung der Genossenschaft**
 - **Gründungsversammlung**
 - **Festlegung der Satzung**
 - **Wahl des Aufsichtsrates**
 - **Wahl des Vorstandes durch den Aufsichtsrat**

Rettung „Gasthaus Rößle“



- **Weitere Schritte zur Gründung der Genossenschaft**
 - **Erstellung des Gründungsgutachtens durch den Genossenschaftsverband anhand**
 - **Protokoll Gründungsversammlung / 1. Aufsichtsratssitzung**
 - **Satzung / Erläuterung zur Unternehmensführung (Geschäftsordnung des Vorstands)**
 - **Lebensläufer der Vorstände / des Aufsichtsratsvorsitzenden**
 - **Geschäftsplan / Liquiditätsplanung / Plan-Gewinn- und Verlustrechnung / Planbilanz**
 - **Erläuterungen zu den Planungsrechnungen**
 - **Finanzierungskonzept / Bestätigung durch finanzierende Bank**
 - **etc. etc.**

Rettung „Gasthaus Rößle“



- **Weitere Schritte zur Gründung der Genossenschaft**
 - **Eintragung ins Genossenschaftsregister**
 - **Einreichung der Unterlagen beim Notar mit positivem Testat des Verbandes über die Gründungsprüfung**
 - **Beglaubigung der Unterschriften sämtlicher Vorstände**
 - **Weiterleitung zur Eintragung ins Genossenschaftsregister**
 - **Prüfung der Unterlagen durch das Registergericht**
 - **Eintragung ins Register**
 - **Entstehung der Genossenschaft als juristische Person**

Rescue „Gasthaus Rößle“



- **Aktuelle Themen**
 - **Vorbereitung Objektkauf**
 - **Verhandlungen mit potentiellen Pächtern**
 - **Planung der Renovierungen / Anschaffungen**
 - **Vorbereitung evtl. Finanzierung über Kreditinstitut**
 - **Begleitung, Beratung und Abstimmung mit / durch Steuerberater und Genossenschaftsverband bei obigen Themen**

Rettung „Gasthaus Rößle“



- **Satzung**
 - **Haftung nur mit Geschäftsvermögen / keine Nachschusspflicht**
 - **Kündigung zum Jahresende mit 1 Jahr Kündigungsfrist**
 - **Oberste Priorität ist der Werterhalt des Genossenschaftsanteils**
 - **Satzungsentwurf unter www.salem-mittelstenweiler.de**

Rettung „Gasthaus Rößle“



- **Ausschüttung**
 - **Einkünfte aus Kapitalvermögen (Zinsen)**
 - **Angaben zur Steuer ID, Wohnsitz, Religionszugehörigkeit für Abführung der Abgeltungssteuer, Soli, Kirchensteuer**
 - **Befreiung möglich durch Freistellungsauftrag bzw. Nichtveranlagungsbescheinigung**



**Wir beantworten gerne Fragen aus
der Versammlung!**

Rettung „Gasthaus Rößle“



- **Was wir noch brauchen?**
 - **EUR 200.000.- Genossenschaftsanteile für die Realisierung ohne Fremdfinanzierung.**

Rettung „Gasthaus Rößle“



**Vielen Dank für Ihr Kommen
und Ihre Aufmerksamkeit!**

Ihr Projektteam „Rössle-Rettung“