Lutz Crackau
Matthias König

+49 160 • 90578134

info@ghgma.de

www.ghgma.de

GHG Automobiles Kulturerbe eG
c/o Lutz Crackau
Lange Rötterstraße 64
68167 Mannheim

06.2020

GHG AUTOMOBILES KULTURERBE EG MANNHEIM

INFORMATIONEN FÜR INVESTOREN

DIE GENOSSENSCHAFT:
GHG AUTOMOBILES KULTURERBE EG MANNHEIM

Wir bieten interessante Perspektiven .

Bist Du dabei ?

Du hast von uns gehört. Oder gelesen. Vielleicht hast Du schon mit einem Mitglied unserer Genossenschaft gesprochen.

Oder Du hast unsere Broschüre gesehen, in der wir unser Ziel vorstellen: den Kauf der Backsteinhalle im Mannheimer Hafen, in der wir fast zehn Jahre Mieter waren. Wenn nicht: Du findest viele Informationen dazu auf www.ghgma.de.

Hier haben wir in knapper Form die wichtigsten Informationen zusammengestellt, eine Art FAQ zu allem, was unsere Unternehmensform und unser Projekt so außergewöhnlich macht.

DIE GENOSSENSCHAFT: EINE ETWAS ANDERE UNTERNEHMENSFORM

Vor gut 150 Jahren riefen in etwa zeitgleich Friedrich Wilhelm Raiffeisen und Hermann Schulze-Delitzsch unabhängig voneinander erste Genossenschaften ins Leben. Während Raiffeisen eine aus einem wohltätigen Hilfsverein zur Unterstützung der notleidenden ländlichen Bevölkerung hervorgegangene Darlehenskasse gründete, schuf Delitzsch eine Hilfsaktion, die in Not geratenen Handwerkern zugutekam.

Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung bilden seitdem den Ansatz der genossenschaftlichen Unternehmensführung. Dieses Format genießt in Deutschland einen hervorragenden Ruf.

Bei Genossenschaften handelt es sich um den freiwilligen, gleichberechtigten Zusammenschlusses einer Gruppe von Menschen zur Wahrnehmung spezifisch ökonomischer Interessen, in unserem Fall in Form einer Verbraucher- bzw. Konsumgenossenschaft. Die Grundlage dazu bildet das genossenschaftliche Eigentum, unsere Halle. Als Genossenschaft sind wir eine kollektive Einrichtung, bei der nutzende Mitglieder unabhängig vom eingesetzten Kapital das gleiche Stimmrecht besitzen. In demokratischen Strukturen – als Organ dient die Generalversammlung – treffen wir Entscheidungen. Jedes Mitglied kann sich nach seinen Möglichkeiten einbringen und wird Teil des Unternehmens.

Als Dachverband dient uns der Zentralverband deutscher Konsumgenossenschaften e.V. (ZdK) in Hamburg. Dieser Dachverband berät uns und begleitet uns zur Prüfung durch einen Prüfungsverband. In unserem Fall ist dies der Prüfungsverband deutscher Konsum- und Dienstleistungsgenossenschaften e.V. (PdK) in Berlin. Die Gründung einer Genossenschaft ist aufwendig, garantiert den Mitgliedern dadurch allerdings eine hohe Sicherheit. Die Wirtschaftlichkeit wird nicht nur bei der Gründung geprüft, sondern auch alle zwei Jahre durch eine wiederkehrende, unabhängige Regelprüfung durch den Prüfungsverband. Sie nimmt die Buchführung und die Bilanzen genau ins Visier.

Aufbau der Genossenschaft

DIE GENOSSENSCHAFT: SO SIEHT UNSER FORMAT AUS

Das Genossenschaftsgesetz (GenG) formuliert die Grundlagen für eine solide und transparente Unternehmensführung. Nach seinen Vorgaben muss sich jede Genossenschaft richten.

Die GHG Automobiles Kulturerbe eG – kurz: GHG – haben wir am 19. Dezember 2019 gegründet. Aktuell befinden wir uns in der Prüfungsphase (Stand: Mai 2020). Der Eintrag als Genossenschaft beim Registergericht Mannheim wird nach erfolgreicher Prüfung durch den Prüfungsverband deutscher Konsum- und Dienstleistungsgenossenschaften e.V. (PdK) erfolgen. Eine wesentliche Voraussetzung dafür ist unter anderem der Abschluss des Hallenkaufs. Das Eigentum an der Immobilie stellt eine wichtige Grundlage für die Wirtschaftlichkeitsprüfung dar.

Für das operative Geschäft der GHG trägt der Vorstand die Verantwortung. Diesen hat der Aufsichtsrat ordnungsgemäß am Tag der Gründung bestellt. Als gesetzlicher Vertreter der Genossenschaft handelt der Vorstand nach innen und nach außen. Er leitet die Genossenschaft in eigener Verantwortung.

Vorstand:
Matthias König und Lutz Crackau

Der Aufsichtsrat dient als Organ für die Interessen aller Genossenschaftsmitglieder. Sie bestimmen über den Aufsichtsrat auf ordentlichen oder außerordentlichen Generalversammlungen. Im Interesse der Mitglieder bestellt er wiederum den Vorstand, berät und kontrolliert ihn. Er überwacht umfassend dessen Geschäftsführung.

Aufsichtsratsvorsitzender:
Thomas Wirth

Aufsichtsratsmitglieder:
Matthias Hornek und Timo Koch

Kaufpreis	600.000 €
Kaufnebenkosten	45.000 €
Gründungskosten	9.000 €
Investitionen gesamt (kurz- und langfristig)	ca. 214.000 €
Gesamtbetrag	ca. 868.000 €

Mühlauhafen Mannheim

UNSERE HALLE: DAS SIND DIE ZAHLEN

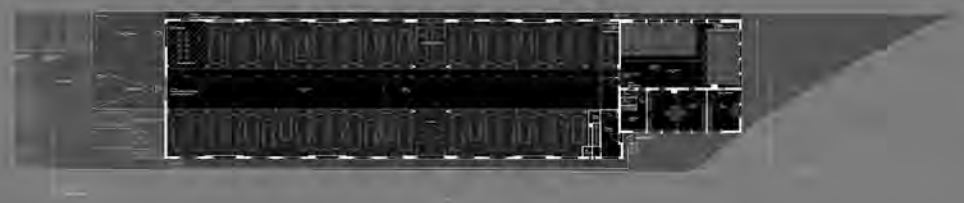
Die von uns anvisierte Halle kennen wir als Nutzer seit etwa zehn Jahren. Ende 2018 mussten wir nach Kündigung des Mietverhältnisses ausziehen. Seither steht das Objekt leer.

Außergewöhnlich ist die Lage: Sie befindet sich mitten im Mannheimer Industriehafen – nur gut zwei Kilometer von der Innenstadt entfernt und hervorragend erreichbar. Gastronomie, eine 24-Stunden-Tankstelle und eine Oldtimerwerkstatt liegen noch näher. Zudem befindet sich nur ein verschwindend kleiner Teil des Hafengeländes in privatem Besitz und steht nicht im Eigentum der Staatlichen Rhein-Neckar-Hafengesellschaft. Das macht die Fläche in der Güterhallenstraße 19a auch langfristig außergewöhnlich interessant.

Das Grundstück umfasst ca. 2000 Quadratmeter. Mit knapp 1220 Quadratmetern Grundfläche ist die Halle wie maßgeschneidert für unser Vorhaben. Sie ist zudem komplett unterkellert. Strukturell befindet sich die Halle in einem durchweg soliden Zustand. Einige Maßnahmen sind dennoch erforderlich – den größten Posten bildet dabei der Brandschutz, für den bereits ein Konzept in Kooperation mit den zuständigen Stellen ausgearbeitet wurde. Auch Gespräche mit der Baubehörde sind mit positivem Ergebnis verlaufen.

Aktuell stehen wir in Kaufverhandlungen mit dem Eigentümer. Der Kaufpreis liegt bei 600.000 Euro. Finanziert wird das Projekt durch ein Bankdarlehen der Sparkasse Heidelberg in einer Gesamthöhe von 450.000 Euro sowie durch das eingesetzte Eigenkapital der Genossen. So erwirbt jedes nutzende Mitglied stellplatzbezogene Pflichtanteile. Für jeden Quadratmeter genutzte Fläche werden 400 Euro fällig – bei einem Standardstellplatz von 13 Quadratmetern entspricht dies 5.200 Euro. Diese Summe ist jedoch kein Geschenk an die Genossenschaft: Bei einem Austritt nimmt die Genossenschaft die Geschäftsanteile zurück und zahlt den Betrag aus.

Bankdarlehen der Sparkasse Heidelberg	450.000 €
Pflichtanteile der Genossen	30.000 €
Stellplatzbezogene Pflichtanteile	234.400 €
Geschäftsanteile investierender Mitglieder	153.600 €
Gesamtbetrag	868.000 €



Erdgeschoss

Kellergeschoss

UNSERE HALLE:
SO RECHNEN WIR DAS PROJEKT

Wir gehen in unserer aktuellen Berechnung von mindestens 586 Quadratmetern vermietbarer Fläche für Stellplätze aus. Auf dieser Fläche können Autos und Motorräder stehen. Daraus ergeben sich stellplatzbezogene Pflichtanteile in Höhe von 234.400 Euro.

Voraussetzung für eine Aufnahme in die Genossenschaft ist der einmalige Kauf von zehn Pflichtanteilen in Höhe von je 100 Euro, die sogenannten Basis-Pflichtanteile. Bei 30 zukünftigen Genossen steigt somit das Eigenkapital um weitere 30.000 Euro.

Das bedeutet jedoch auch, dass wir aktuell vor der Aufgabe stehen, weiteres Eigenkapital in Höhe von rund 155.000 Euro von investierenden Mitgliedern zu akquirieren.

Diese Zahlen sind keine Fantasie, sondern das Ergebnis vieler Betrachtungen, kritischer Prüfungen und nicht zuletzt das Ergebnis einer zehnjährigen Erfahrung mit der Nutzung dieser Immobilie als Oldtimerhalle. Wir besitzen fundierte Kenntnisse über das Objekt, seinen Betrieb und wissen um die Nachfrage. Unser Netzwerk in der Metropolregion Rhein-Neckar ist exzellent. Die Gründungsmitglieder der Genossenschaft decken zudem durch ihre verschiedenen Professionen in großer Kompetenz alle Bereiche ab, die wichtig sind – von Architektur bis Medien, von Handwerk bis Wirtschaft.

Die Grundlagen für unsere Berechnungen stellen wir Dir gerne zur Verfügung. Sie zeigen, wie unsere Hausbank die Rentabilität positiv geprüft hat. Das beweist: Unser Finanzplan ist solide und grundlegend profitabel aufgestellt.

Alle Berechnungen und Bedarfsanalysen zeigen, dass ein kostendeckender Betrieb der Halle auf Dauer ohne Probleme möglich ist. Die Nachfrage nach Stellplätzen und Lagerraum übersteigt das Angebot um ein Vielfaches.

Unterhaltensstr

JETZT KOMMT'S:
UNSER ANGEBOT AN DICH ALS INVESTOR

Wir bieten eine Menge. Für Oldtimerbesitzer, für unsere Mitglieder und nicht zuletzt für den aktiven Erhalt der Vielfalt unserer automobilen Kultur.

Über weitere Unterstützung freuen wir uns sehr. Mitmachen ist ganz einfach: Als Genosse kannst Du freiwillig zusätzliche Anteile kaufen. Sie gibt es in einer Stückelung von 100 Euro.

Jeder Genosse ist an unserem Unternehmen beteiligt und damit ein Teil der Gemeinschaft. Wir planen viele Aktionen, Ausfahrten und nicht zuletzt eine Neuauflage unserer legendären Partys an den Veterama-Wochenenden im Oktober. Sei dabei!

Doch wir haben mehr im Angebot als das. Wir bieten eine jährliche Dividende auf alle freiwillig gezeichneten Anteile. In unserer Satzung haben wir eine jährliche Ausschüttung in Höhe von 1,75 Prozent bereits festgeschrieben. Allerdings planen wir eine Ausschüttung in Höhe von 2,5 Prozent. Diese Höhe haben wir bei der Kostenkalkulation von Anfang an berücksichtigt.

Basis-Pflichtanteile	1.000 €
Freiwillige Geschäftsanteile in Stückelung von je	100 €
Höhe der geplanten Dividende für invest. Mitglieder	2,5% *
Aufnahme in die Gemeinschaft	unbezahlbar
Gesamtbetrag	individuell

* Die Garantiedividende beträgt 1,75% p.a.

FÜR INVESTIERENDE MITGLIEDER: EIN PAAR OFFENE WORTE ZUM RISIKO

Keine Unternehmung handelt ohne Risiko. Das geht uns nicht anders. Doch wir sind guter Dinge, weil wir unsere Hausaufgaben gemacht haben und uns nicht blauäugig in ein Abenteuer stürzen. Wir legen sehr viel Wert auf Transparenz und bieten jederzeit Einsicht in unsere Unterlagen. Gerne geben wir Dir Auskunft und stehen für alle Fragen persönlich zur Verfügung. Uns liegt es sehr am Herzen, in einer aktiven Gemeinschaft unser Ziel zu erreichen und auf lange Sicht zu sichern.

Jeder Anteilseigner ist mit dem wirtschaftlichen Erfolg der Genossenschaft verbunden. Im Umkehrschluss heißt das: Sollte unser Unternehmen in eine finanzielle Schieflage geraten, haftet jeder Genosse mit seinem eingesetzten Kapital.

Die alle zwei Jahre stattfindende Pflichtprüfung der Bilanzen und der Buchführung durch den Prüfungsverband deutscher Konsum- und Dienstleistungsgenossenschaften e.V. (PdK) gibt eine Menge zusätzlicher Sicherheit. Zudem engagieren wir einen erfahrenen externen Steuerberater.

Übrigens:
Genossenschaften zählen mit großem Abstand zu den insolvenzsichersten Unternehmensformen in Deutschland. Weniger als 0,1 % geraten in eine Zahlungsunfähigkeit. *

* Quelle: Verband der Vereine Creditreform e.V., 2006

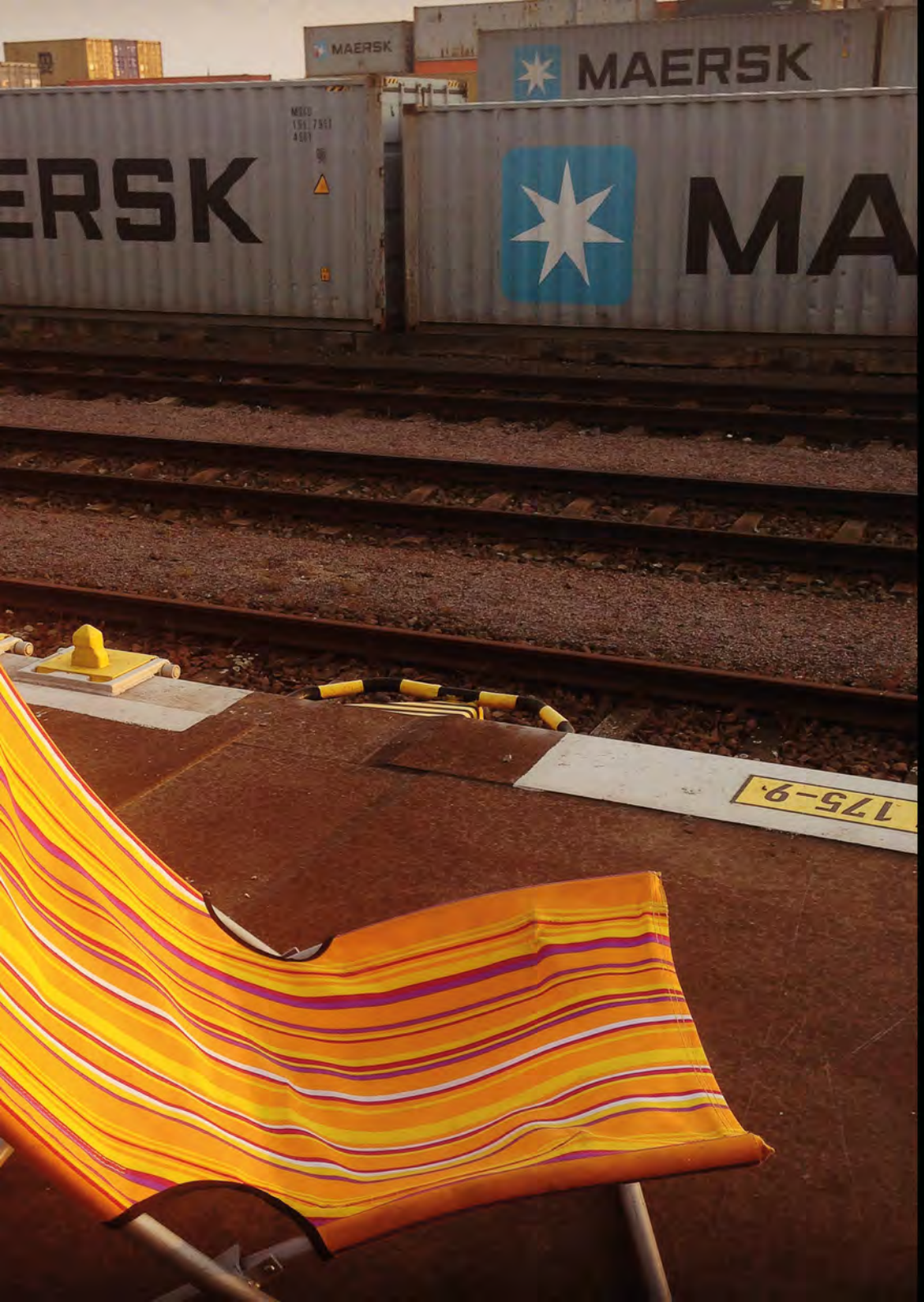
FÜR INVESTIERENDE MITGLIEDER: WIR SETZEN AUF GUTE, LANGE PARTNERSCHAFT

Völlig klar ist: Wer gehen will, darf gehen. Jederzeit. Auch, wenn wir das bedauern werden.

Alle Geschäftsanteile können jederzeit gekündigt werden. Allerdings sind im Genossenschaftswesen mit seinen langfristigen und soliden Finanzplanungen darauf abgestimmte Fristen üblich. Bei uns beträgt bei der Kündigung einer Mitgliedschaft oder der Rückgabe verpflichtender wie auch freiwilliger Anteile die entsprechende Frist zwei Jahre zum Schluss eines Geschäftsjahres. Allerdings kann eine Übertragung von Geschäftsanteilen auf einen Dritten jederzeit und ohne Fristen erfolgen. Ein wartender Interessent kann frei werdende Geschäftsanteile sofort übernehmen.

Scheidet ein Mitglied aus, hängt das sogenannte Auseinandersetzungsguthaben vom Jahresabschluss ab, den die Generalversammlung festgestellt hat. Damit vermeiden Genossenschaften, dass beim gleichzeitigen Ausscheiden mehrerer großer Investoren das Mindestkapital unterschritten wird.

Doch wir planen bewusst konservativ und vorausschauend, nicht spekulativ. Eine Auszahlung gekündigter Geschäftsanteile werden wir nicht hinauszögern.



FÜR EINE STARKE GEMEINSCHAFT: WIE WIR MITEINANDER UMGEHEN WOLLEN

Jeder Genosse ist Teil unserer Gemeinschaft.

Wir unterscheiden, wie alle Genossenschaften, zwischen nutzenden und investierenden Mitgliedern. Dabei gilt laut Genossenschaftsgesetz: Investierende Mitglieder können in der Generalversammlung die Vorhaben nutzender Mitglieder nicht blockieren. Daher schließen in der Regel Satzungen von Genossenschaften das Stimmrecht investierender Mitglieder aus. Auch in unserer Satzung ist dies so verankert. Zur klärenden Lektüre empfehlen wir die Kurzinformation des Deutschen Bundestages „Das investierende Mitglied nach § 8 Abs. 2 GenG“, die wir unter www.ghgma.de zur Verfügung stellen.

Uns bedeutet viel, dass diese Einschränkung nur ein nötiger Formalismus bleibt. Wir freuen uns über alle Meinungen, Ideen und Beiträge, die uns als Gemeinschaft weiterbringen. Wir stehen gemeinsam für unsere Halle, für unsere Leidenschaft und einen lebendigen Austausch unter allen Mitgliedern.

Unsere Satzung findest du ebenfalls unter www.ghgma.de.

ZUM SCHLUSS …

… möchten wir zum Ausdruck bringen, dass wir uns über jedes Engagement sehr freuen. Insbesondere benötigen wir aktuell Eigenkapital, um unser Vorhaben zu starten. Jeder einzelne, der zu uns stößt, trägt aktiv dazu bei, ein in dieser Form bislang einzigartiges Projekt zu realisieren.

Weitere Informationen und Details liefern wir gerne, eine kurze Nachricht an uns genügt:

… die Rentabilitätsvorschau
… die Kurzinformation des Deutschen Bundestages
„Das investierende Mitglied nach § 8 Abs. 2 GenG“
… die Satzung der Güterhallengenossenschaft Mannheim
… das Beitrittsformular

Die Dokumente stehen zudem unter www.ghgma.de zum Download bereit.

Gerne erläutern wir Dir persönlich unseren detaillierten Wirtschaftsplan und informieren Dich näher über den aktuellen Stand unseres Vorhabens.

Herzlichst,

Lutz Crackau

Matthias König