Investieren in eine bessere Zukunft!

Eine Investition in die wunderbare Verbindung aus ökologischer Landwirtschaft, Lernen und Erleben hilft dabei, bleibende Werte zu schaffen.

Das KlosterGut Schlehdorf ist vieles in einem: Als Bio-Landwirtschaftsbetrieb produzieren wir hochwertige Lebensmittel. Wir fördern Natur- und Artenschutz auf unseren Flächen. Wir sind ein Bildungs- und Erlebnisort für Jung und Alt. Und als starke Gemeinschaft sind wir ein regionaler Impulsgeber.

Finanzielle Mittel für den Ausbau nötig

Gemeinwohl und Vielfalt sind Säulen unseres Tuns. Die Genossenschaft hat das Erbe des klösterlichen Gutbetriebes angetreten und führt den Ort facettenreich in die Zukunft. Um diesen Aufbau weiter erfolgreich zu gestalten, brauchen wir neben gemeinschaftlichem Engagement auch finanzielle Mittel. Diese Mittel sollen aus neuen Geschäftsanteilen und Mitgliederdarlehen kommen. Neue Bankkredite möchten wir nicht aufnehmen. Außerdem bereiten wir die Gründung einer Stiftung vor, damit langfristig ein weiteres solidarisches Finanzierungs-Standbein zur Verfügung steht.

Geschäftsanteile sind unser Kapital!

Mit der Genossenschaft haben wir uns für eine sehr demokratische Unternehmensform entschieden. Geschäftsanteile sind unser Eigenkapital. Mit jeder zusätzlichen Beteiligung können wir Investitionen in den Ausbau unserer Betriebsbereiche leisten oder den veralteten Gebäudebestand erneuern. Aus der Mitgliedschaft erwachsen keine laufenden Verpflichtungen und es gibt keine Jahresbeiträge.[1)]

Der Beitritt zur Genossenschaft erfolgt mit einem Geschäftsanteil über 1.000 Euro. Jedes Mitglied erhält attraktive 15% Nachlass auf das Bio-Standardsortiment im Hofladen und auf die landwirtschaftlichen Produkte der Genossenschaft.

[1)] Jedes Mitglied der Genossenschaft hat eine Stimme, unabhängig von der Anzahl der gezeichneten Anteile. Mit der Beteiligung an der KlosterGut Schlehdorf eG entstehen keine Verpflichtungen: Es gibt keine Verpflichtung, sich aktiv einzubringen, keine Jahresbeiträge und auch keine Nachschusspflicht im Falle einer wirtschaftlichen Schieflage. Gezeichnete Geschäftsanteile können mit einer Frist von 12 Monaten zum Jahresende gekündigt werden.

Ein Darlehen als nachhaltige Anlage

Nach der zurückliegenden Konsolidierungsphase haben wir uns bis 2027 wichtige Sanierungen und Ersatzinvestitionen vorgenommen. Um diese auch umsetzen zu können, möchten wir neue Darlehen einwerben.

Einige Beispiele:

- Beim Starkhagelereignis im August 2023 gingen die alten Dächer der Remise über dem Hofcafé kaputt. Die Dächer wurden im Frühjahr 2025 erneuert. Kostenumfang 74.000 Euro
- Verbunden mit der Dachsanierung soll endlich eine PV-Anlage am KlosterGut entstehen. Kostenpunkt rund 35.000 Euro
- Der Betrieb der Herberge ist die wichtigste Ertragsquelle am KlosterGut. Die maroden sanitären Einrichtungen sollen so bald wie möglich ertüchtigt werden. Derzeit schätzen wir den Aufwand mit mindestens 50.000 Euro ab.

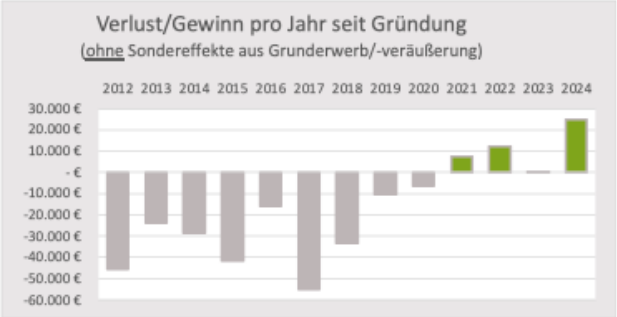
Darlehen sind ab 5.000 Euro möglich und können endfällig oder mit Tilgung abgeschlossen werden. Aktuell bieten wir für zehnjährige Darlehen eine Verzinsung von 2,5 % an.

Interessiert? Wir freuen uns über eine Kontaktaufnahme unter kontakt@klostergut-schlehdorf.de.

Wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft

Die Vermögenslage und die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft haben sich in den letzten Jahren wesentlich verbessert. In 2024 haben wir das mit Abstand beste Jahresergebnis erzielt.

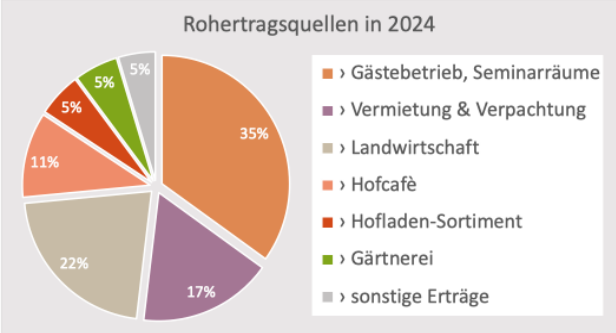
Dass der Weg in die schwarzen Zahlen hügelig und steinig war, darüber sprechen wir in der gebotenen Transparenz. Die Verluste in den Anfangsjahren bedürfen einer Einordnung: Nach der Gründung im Jahr 2012 war die Genossenschaft ein experimenteller Ort mit wechselnden Strategien bei gleichzeitig geringen Umsätzen. Das Betriebsmodell benötigte einige Jahre, um heranzureifen.



Ab 2019 konnten die Verluste deutlich reduziert werden und seit dem Geschäftsjahr 2021 weist das KlosterGut Gewinne aus. Unter Leitung des neuen Vorstandsteams stiegen die Umsatzerlöse seither um 80%. Eine Fokussierung auf wesentliche Maßnahmen und ein hoher ehrenamtlicher Einsatz machen diese Entwicklung möglich. Mit dem Hofcafé ist 2022 ein neuer Betriebszweig entstanden.

Die hohen Verluste aus der Anfangszeit konnten mittlerweile ausgeglichen werden. Die Veräußerung zweier für den Betrieb nicht relevanten Randgrundstücke führte zu einem hohen Buchgewinn. Diese Veräußerungsgewinne in den Jahren 2022 und 2023 sind in der Graphik links nicht enthalten, damit die Entwicklung der regulären Geschäftstätigkeit vergleichbar bleibt.

Welche Bereiche am KlosterGut wie stark zum Ergebnis beitragen, lässt ich mit Zahlen von 2024 aufzeigen:



Im Gästebetrieb (Herberge, Veranstaltungsräume & Camping) sowie mit Vermietung und Verpachtung erwirtschaftet die Genossenschaft mehr als Hälfte des Ertrages. Auch die hohen Beihilfen für die öko--soziale Landwirtschaft sowie das Hofcafé und der Betrieb des Hofladens mit dem Gemüseverkauf tragen wesentlich zum Ergebnis und Erfolg des KlosterGut bei.

Grunderwerbe stellen die Genossenschaft neu auf

Dem oben erwähnten Verkauf von Nebenflächen gingen zwei Käufe voraus. Im Jahr 2021 wurde die bis dahin nur gepachtete **Hofstelle von den Schwestern erworben**. Der mit 1,25 Mio. Euro relativ günstige Kaufpreis relativiert sich, wenn man den in die Jahre gekommen Zustand des übernommenen Gebäudebestandes mit berücksichtigt.

In 2022 wurde der **Erwerb des 55 Hektar großen Karpfsee-Areals** zur bisher größten Herausforderung für die Genossenschaft. Im Verkaufspaket der Schwestern waren auch der im Zentrum der Flächen gelegene See sowie Nebenflächen enthalten. Vor allem durch die Abgabe einer sieben Hektar großen Nebenfläche im Kochelsee-Moor an den Landesbund für Vogelschutz (LBV) konnten die Anschaffungskosten auf 2,85 Mio. Euro gesenkt werden.

Um den landwirtschaftlichen Flächenkauf stemmen zu können, haben wir die Werte-Papiere Kampagne ins Leben gerufen („Grünes Wunder im blauen Land“). Über die Kampagne wurden rund 90 Mitgliederdarlehen von engagierten Privatpersonen eingeworben. Ohne dieses Engagement wäre der Flächenkauf nicht möglich gewesen.

Dank der regen Öffentlichkeitsarbeit und der wirtschaftlichen Notwendigkeiten ist die Genossenschaft seither deutlich gewachsen. Die gesamte interne Organisation wurde professioneller. Auch externe Würdigungen wie der im Herbst 2024 verliehene Umweltpreis des Landkreises Bad Tölz-Wolfratshausen führen zu einer größeren Bekanntheit des Projektes.

Marktwert der erworbenen Flächen

Marktwerte sind ein Indikator für vorhandene Sicherheiten und sind nur im Fall eines Verkaufs von Grundstücken relevant. Den Verkauf der Hofstelle und der landwirtschaftlichen Kernflächen streben wir nicht an. **Das Ziel der Genossenschaft ist die langfristige Sicherung von Grund und Boden**.

Unseren Anlegern wollen wir jedoch ein möglichst transparentes Bild der Risiken und der Sicherheiten präsentieren. Daher geben wir hier einige Auskünfte zu den beiden getätigten Grunderwerben.

Für die abgebildeten landwirtschaftlichen Kernflächen rund um den Karpfsee errechnet ein von der kreditgebenden GLS-Bank im April 2023 erstelltes Marktwertgutachten einen Bodenwert von 3,37 Mio. Euro. Die Berechnungen basieren auf den Bodenpreisen zum 01.01.2022, der See wurde nicht bewertet. Wie oben ausgeführt, lagen die effektiven Anschaffungskosten für das Karpfsee-Areal inkl. See bei 2,85 Mio. Euro. Mit anderen Worten: Die Schwestern gaben die Flächen unterhalb des Marktwertes an die gemeinwohlorientierte Genossenschaft ab.

Für das Hofstellen-Grundstück gibt es nach jahrelanger Vorarbeit seit Dezember 2023 nun endlich einen verlässlichen Bebauungsplan. Im Kern sieht der Bebauungsplan die Umwidmung eines Teils der Hofstelle von Außenbereich in ‚Dörfliches Wohngebiet' vor und weist Baurecht für bis zu 16 Wohneinheiten aus. Gleichzeitig sind weiterhin landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzungen auf dem Gelände zulässig. Das Baurecht ist an keine zeitlichen Vorgaben geknüpft, es verfällt also nicht.

Ohne die Berücksichtigung von Gebäudewerten stufen wir den aktuellen Marktwert des Hofstellen-Grundstücks bei einem Mehrfachen des Kaufpreises von 1,25 Mio. Euro ein.

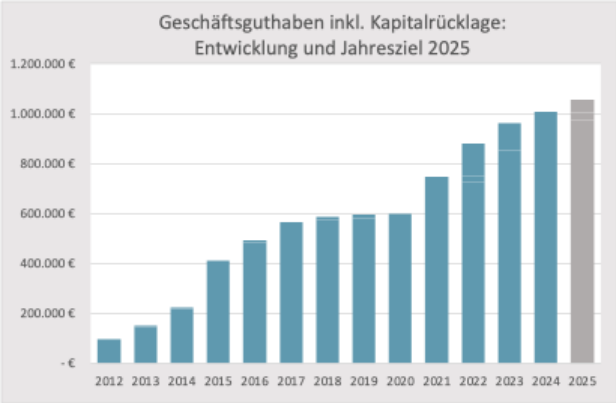
Ein ergänzender Hinweis noch: Für das in der Bilanz ausgewiesene **Anlagevermögen** sind die Anschaffungskosten ausschlaggebend und nicht der Marktwert! Der Buchwert des KlosterGut Anlagevermögens lag Ende 2024 bei 4,9 Mio. Euro.

Neue Genossenschaftsanteile ermöglichen Investitionen

Andere größere Investitionen der letzten Jahre waren: der Ausbau der Werkstatt im Südstall, Umbauten am Rinderstall, Modernisierungen am Herbergsgebäude, sowie zuletzt der Umbau der Garagen zu einem zweiten Veranstaltungsraum.

In den Ausbau von Wohnraum wurden Planungsleistungen investiert. Den geplanten Neubau haben wir Anfang 2022 sofort gestoppt, nachdem die Zinsen schlagartig gestiegen waren und es einen starken Baukosten-Anstieg gab.

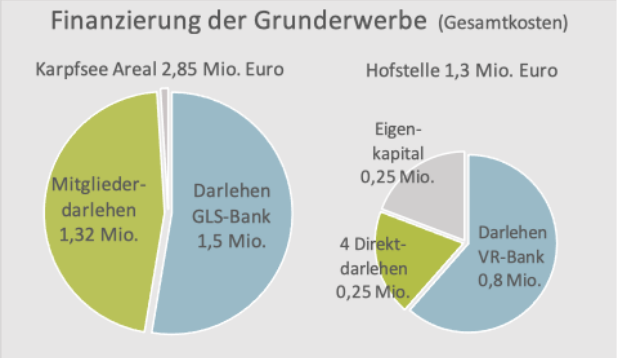
Bis auf den Werkstatt-Ausbau konnten diese Investitionen ohne neue Bankkredite aus dem Geschäftsguthaben finanziert werden. Dies war möglich, da sich das gezeichnete Eigenkapital in den letzten Jahren schrittweise auf 1,0 Mio. Euro erhöht hat. Wir hoffen, diese Entwicklung in 2025 fortsetzen zu können (graue Säule in der Graphik).



Finanzierungen und Liquiditätsplanung

Zuletzt erklären wir noch Logik und Aufbau unserer Finanzierungen und der Liquiditätsplanung.

Die Grunderwerbe der Jahre 2021 und 2022 waren nicht nur organisatorische Kraftanstrengungen, sie sind auch für die genossenschaftliche Finanzplanung von zentraler Bedeutung. Durch sie stieg der jährliche Kapitaldienst von überschaubaren 36.000 Euro auf das Dreifache.



Der **Hofstellen-Kauf** aus 2021 ist über ein langfristiges Bankdarlehen und über Direktdarlehen von Mitglieder finanziert. Zuzüglich der Entwicklungskosten für den Bebauungsplan betrug der Finanzierungsbedarf für die Hofstelle rund 1,3 Mio. Euro. Das Bankdarlehen wird seit Mitte 2024 getilgt, die Tilgung ist auf relativ kurze 23 Jahre ausgelegt.

Der **Erwerb des Karpfsee-Areals** in 2022 ist mit einem Bankkredit und mit Hilfe von langjährigen endfälligen Mitgliederdarlehen nach §21b GenG finanziert. Diese Darlehen laufen ab Ende 2030 schrittweise aus und müssen dann mit einer neuen Kampagne beworben werden. Wir streben an, dass es zu diesem Zeitpunkt alternative Finanzierungssäulen, beispielsweise durch eine Stiftung, gibt.

Die einzelnen Mitgliederdarlehen haben eine Höhe von 5.000 bis 25.000 Euro und sind mit max. 0,5% p.a. verzinst. Auch die Zinsen für den 1,5 Mio. Euro Kredit bei der GLS-Bank sind sehr vorteilhaft: bis zum Jahr 2032 betragen sie nur 0,5%. Die Tilgung dieses Kredits ist auf 30 Jahre ausgelegt.

Durch die beiden Bankkredite entstehen neue Herausforderungen, die sich vor allem auf die Liquiditätsplanung auswirken. Für die Tilgung der bestehenden Bankdarlehen sind ab 2025 jährlich 90.000 Euro aufzubringen. Für eine langfristig stabile Liquiditätsplanung sollte dem Mittelabfluss für den jährlichen Kapitaldienst[2)] ein mindestens so hoher Mittelzufluss aus dem operativen Gewinn gegenüberstehen.[3)]

Durch die hohe Tilgung liegt der jährliche Kapitaldienst bei aktuell 114.000 Euro pro Jahr.

Die Zinszahlungen sind hingegen mit ca. 24.000 Euro p.a. erfreulich niedrig. Beim aktuellen Darlehensumfang von 4,07 Mio. Euro entspricht dies einer mittleren jährlichen Verzinsung von nur 0,6%.

Investitionen über 10.000 Euro sind nur mit Zustimmung des Aufsichtsrates möglich. Manche Investitionen haben betriebssichernden Charakter und können nicht aufgeschoben werden, wie die Sanierung der Dächer über der Remise. Entscheidungen über ertragssteigernde Investitionen werden vor allem mit Blick auf die Amortisationszeiten getroffen. Zwei Beispiele:

Der Bankkredit über 50.000 Euro für den **Ausbau der Werkstatt im Südstall** ist auf nur zehn Jahre ausgelegt. Damit der Umbau so günstig kam, wurden viele Eigenleistungen eingebracht. Die Tilgung des Kredits speist sich aus den Pachteinnahmen, die Investition amortisiert sich also in zehn Jahren.

Die Kosten für den **Umbau der Garagen zum Veranstaltungsraum ‚Hofhaus'** liegen bei 180.000 Euro. Bei jährlichen Erträgen von 10.000 Euro refinanziert sich diese Investition, die aus dem Geschäftsguthaben getätigt wurde, in rund 18 Jahren.

2) Kapitaldienst = Darlehenszinsen + Tilgung

3) Im Ergebnis 2024 weisen wir einen operativen Ertrag von 92.700 Euro aus.

Die hier gegebenen Informationen sollen mündige Entscheidungen für Mitglieder und interessierte Personen unterstützen, stellen aber keine Rechtsberatung im eigentlichen Sinne dar. Die historischen Daten zur Vermögenslage und wirtschaftlichen Entwicklung sind den Jahresabschlüssen entnommen. Die Jahresabschlüsse stellen wir gerne zur Verfügung.