



IMAGEBROSCHÜRE

**GENOSSENSCHAFTLICHE INVESTITION IN
DER MARKGRAFENMÜHLE COTTBUS**

MARKGRAFENMÜHLE Pension & Restaurant eG



Markgrafenmühle



Vorwort

Das aktuelle Marktumfeld zwingt jeden Investor dazu, sich alternativen Investments gegenüber zu öffnen um mindestens noch einen Inflationsausgleich und bestenfalls sogar eine Netto-Rendite zu erwirtschaften. Der Schuldenschnitt auf Zypern, die Bankenrettung, die Negativzinsen und die Unsicherheit durch zahlreiche Krisen, haben zu einer Vertrauens-Erosion gegenüber früheren Standardinvestments geführt. Selbst Aktien sind seit Wirecard nicht mehr sicher.

Die, de facto bestehenden, Negativzinsen sorgen auch bei Privatpersonen für einen gestiegenen Bedarf an Anlagelösungen mit sinnvollem und überschaubarem Rendite-Risiko-Profil.

Die MARKGRAFENMÜHLE Pension & Restaurant eG bietet ihren investierenden Mitgliedern eine praktikable Rechtsform für eine erfolgreiche, fruchtbringende und gesetzlich geregelte Investitionen.

Werden Sie investierenden Mitglied der Genossenschaft. Es lohnt sich.

Vielen Dank.

Sabine Schumacher (Vorstand)

Strategie und Vision

Wer keine Vision hat, braucht auch keine Strategie.

Als 2013 das Gelände des historischen Bier- und Kaffeegartens Markgrafenmühle feilgeboten wurde, bemühten sich die Gründer darum und erwarben es.

Seit 2008 wurde in Cottbus, Dresden und Berlin nach einer solchen Chance Ausschau gehalten. Es gab viele Chancen, die meisten davon wurden durch die, von der Finanzkrise gelähmten, Banken vernichtet. Die restlichen Angebote haben die drei wichtigsten Kriterien im Hotel- und Gastronomiegewerbe nicht erfüllt. Diese drei Kriterien lauten: Lage, Lage und Lage.

Mit der Markgrafenmühle bot sich die perfekte Lage inmitten einer Großstadt. Gut erreichbar. Idyllisch, romantisch und ruhig gelegen. Perfekte Größe. Aber das wichtigste war die Tatsache, dass es zum Kauf und nicht zur Miete angeboten wurde. Es ist perfekt um eine ambitionierte Vision von Gastlichkeit umzusetzen.

Jeder weiß, dass die Banken ungern Hotel- und Gastronomiegewerbe finanzieren, daher wurde die Immobilie durch die Gründer privat gekauft. Mittlerweile ist das Gewerbeobjekt komplett lastenfrei.

Diese Lastenfreiheit eröffnet die Möglichkeit völlig andere Finanzierungswege zu gehen. Die Mitglieder haben sich entschieden die Zinsen nicht im Bankensystem versickern zu lassen, sondern regionalen Investoren zukommen zu lassen. Dazu sollen die Privatimmobilien durch die Genossenschaft erworben werden.

Den Kapitalgebern soll damit gezeigt werden, dass auch die Gründerfamilie bereit ist ihr Vermögen zu riskieren. Ebenso zeigt es Zuversicht und unser Vertrauen in das Projekt.

Diese Broschüre richtet sich an Investoren die in eine Immobiliengenossenschaft investieren möchten, welche sich auf die Vermietung von Wohn- und Gastgewerbeimmobilien fokussiert.

Nach dem Umbau sollen in der Markgrafenmühle 3 eine Suite, fünf Doppelzimmer eine Lobby, ein a-la-carte-Restaurant, ein SB-Restaurant, ein Biergarten, Eventbereich, Küche und Nebenräume sowie 4 Wohnungen zur Verfügung stehen und von der Genossenschaft vermietet und verwaltet werden. Weitere Immobilieninvestments sind langfristig nicht ausgeschlossen

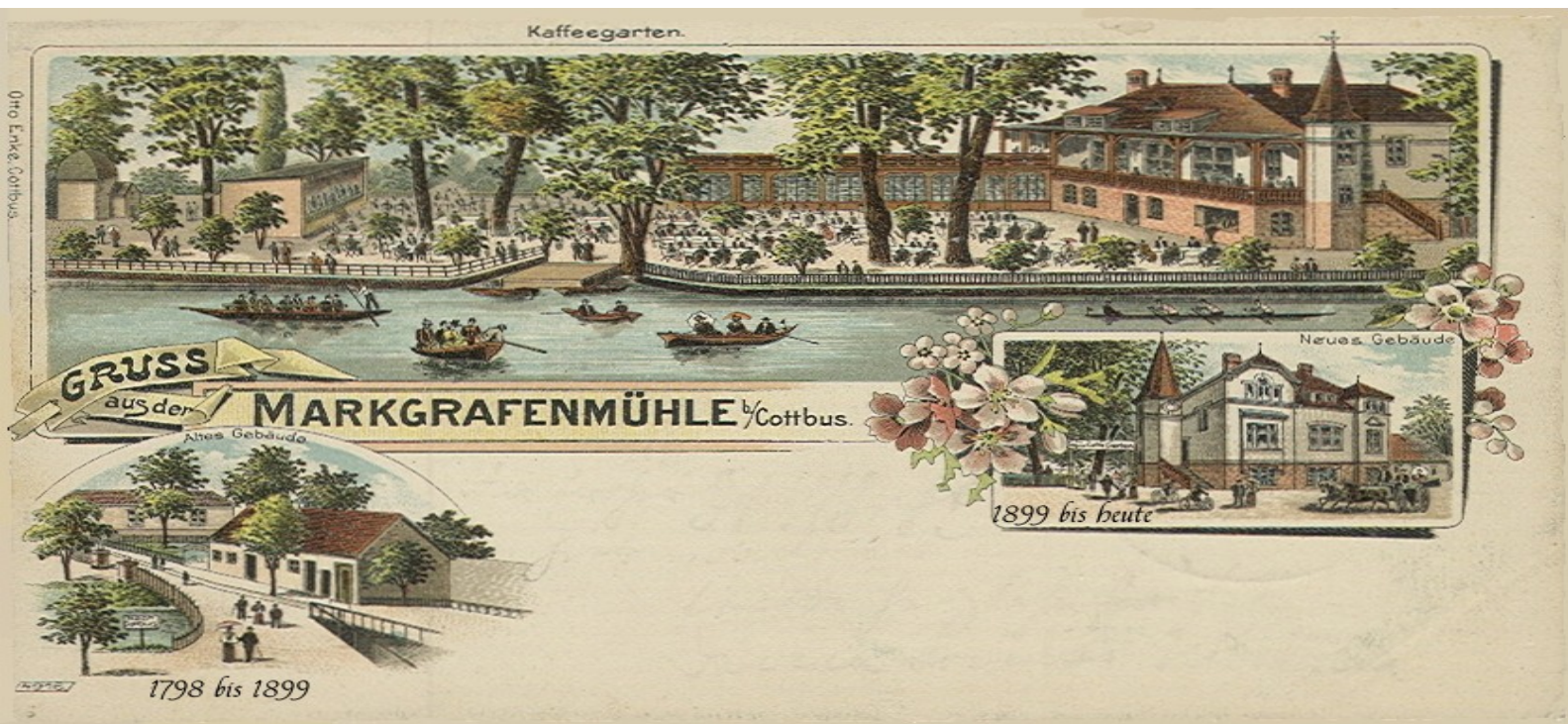
Es sollen maximal 15 investierende Mitglieder aufgenommen werden, wobei jeder mindestens 25.000 EUR investieren soll.



Gemeinsam etwas Gutes erreichen

Markgrafenmühle

Ohio Enke, Cottbus



Das Gastgewerbe ist unsere Leidenschaft

Wir sind aus tiefstem Herzen Gastronomen und lieben diese Arbeit seit über 20 bzw. über 30 Jahren. Wie es sich gehört, haben wir klein angefangen. Erst Lehrlinge, dann Facharbeiter, dann mehrere Führungspositionen um dann mitzubekommen, dass die Liebe zum Gastgewerbe bald in eine Hassliebe umschlägt, weil sich Andere bereichern und man selbst viel Verantwortung, aber nicht genug zum Leben hat. Nun haben wir endlich die Alternative und werden sie mit Ihrer Hilfe nutzen.

Wir kennen unseren Markt, Wir kennen unsere Wettbewerber. Wir kennen alle nötigen Tools. Wir sind gut ausgebildet und haben das nötige Wissen. All das kann man lernen, aber man braucht viel mehr um ein guter Gastgeber zu sein. Insbesondere meinen wir damit die nötige Kinderstube und die (immer seltenere) Bereitschaft zu dienen. Die Genossenschaft wird durch ihre finanziellen Vorteile und die Mitbestimmungsrechte nur solche Mitarbeiter anziehen, die all diese Merkmale mit dem nötigen Know How vereinen.



Eigenkapital ist Trumpf

Ihre Investition in die Genossenschaft wird als Eigenkapital bilanziert. Das ist gut für Sie und die eG, denn Eigenkapital ist Trumpf. Zur zusätzlichen Sicherheit für Sie, als investierendes Mitglied, bildet die Genossenschaft Rücklagen bis zur Höhe der Summe aller Geschäftsanteile. So soll eine Rückzahlung des Kapitals bei Ihrem Austritt aus der eG gewährleistet werden.

Familienunternehmen

Mitglieder unserer Genossenschaft schätzen es besonders, dass es unsere Familie gibt, welche die Genossenschaft dominiert, führt und repräsentiert. Die Einheit von Eigentum und Führung ist einer der klassischen Vorteile eines Familienunternehmens. Dadurch generieren Familienunternehmen

- hohes Vertrauen
- nachhaltige Ausrichtung auf Generationen
- gute, familiäre Mitarbeiterbehandlung
- Flexibilität und kurze Entscheidungswege

Die üblichen Nachteile von Familienunternehmen werden durch die genossenschaftliche Rechtsform jedoch sehr gut ausgeschaltet. Der Familien-Partiarch kann sich nicht weigern Verantwortung abzugeben oder dringenden Neuerungen im Wege zu stehen. Der Tod stellt keinen Bruch dar, denn die übrigen Mitglieder betreiben die eG einfach weiter. So bietet die MARKGRAFENMÜHLE Pension und Restaurant eG die Vorteile eines Familienunternehmens, ohne deren Nachteile zu besitzen.



„Eine echt sichere Sache“

Bei Investitionen ist es wie in der Liebe. Finde einen Partner, der dich versteht, deine Träume und Ziele teilt, dir den Rücken freihält und treu an deiner Seite steht. Findest du ihn nicht, so wird es eher anstrengend als harmonisch und entspannt.

Viele sind wegen den Niedrigzinsen mit ihrem Kapital auf der Suche nach dem richtigen Partner. Die MARKGRAFENMÜHLE Pension & Restaurant eG ist der treue Partner, den Sie brauchen um beruhigt und in Frieden zu schlafen.

Dividende ist der neue Zins

Wo man hinsieht, es gibt keinen Zins mehr. Die Dividenden-Aktien werden von der Fonds-Industrie als Zinersatz beworben. Leider kann man eine Aktiendividende nicht im geringsten mit einem Zins gleichsetzen. Der Aktienwert wird bei Dividendenzahlung schließlich exakt um die Dividende geschmälert.

Was bleibt ist die Wertentwicklung der Aktie, und die kann auch mal negativ sein. Mit abgezogener Dividende dann sogar noch negativer.

Die MARKGRAFENMÜHLE Pension & Restaurant eG schmälert Ihre Einlage nicht um die gezahlte Dividende. Es ist also ganz genau wie ein Zins oder wie eine Festgeldanlage oder wie eine stille Teilhaberschaft. Sie legen Geld ein. Ihr Guthaben verbleibt in der eG und Sie bekommen regelmäßig Zinsen / Dividende gezahlt. Zum Schluss bekommen Sie ihr Guthaben ausgezahlt.

Es stimmt also, Dividende ist der neue Zins. Auf jeden Fall dann, wenn Sie bei uns Mitglied werden.

Warum eine Genossenschaft?

Rewe, Edeka, Volksbank ... alles Genossenschaften. Wir haben uns unter anderem für die Rechtsform der Genossenschaft entschieden, weil die eG uns einen sehr guten Schutz gegen feindliche Übernahmen bietet und gleichzeitig eine sehr transparente und sichere Rechtsform für Investoren bietet. Die Insolvenz einer GmbH ist 400mal wahrscheinlicher als die einer Genossenschaft. Sie investieren also in eine echt sichere Sache.

Tab. 7: Unternehmensinsolvenzen nach Rechtsformen

	2018	2017
Gewerbebetrieb / Einzelunternehmen / Freie Berufe	40,2	39,6
GmbH	39,3	39,8
UG (haftungsbeschränkt)	12,4	11,6
GmbH & Co. KG	4,4	4,6
GbR	0,9	1,1
sonstige Rechtsformen	0,8	1,0
Verein	0,8	0,9
AG	0,5	0,8
KG	0,3	0,4
OHG	0,2	0,2
eG	0,1	0,1

Angaben in Prozent

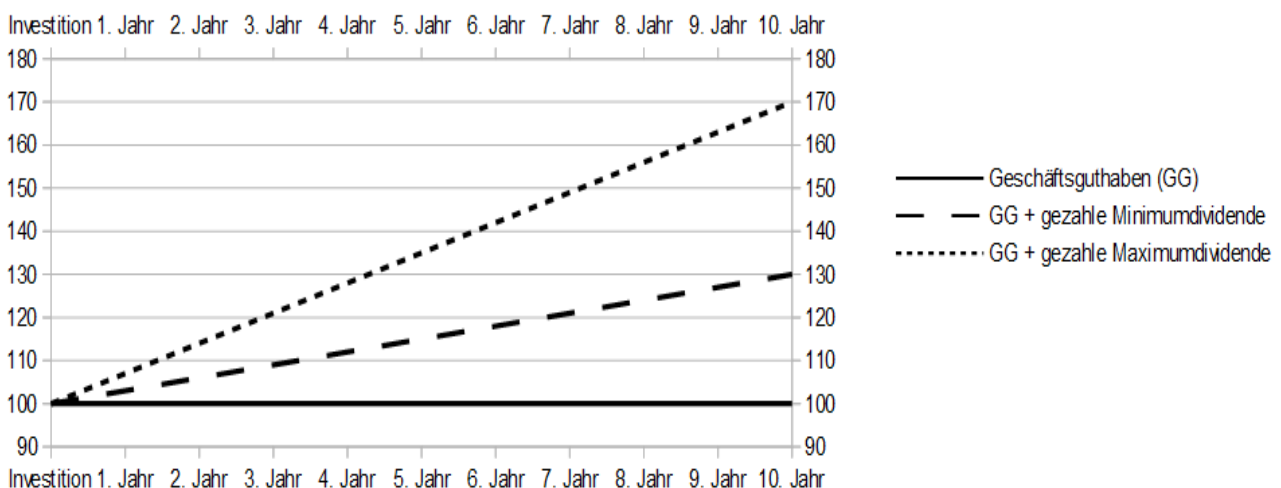
Quelle: Creditreform „Insolvenzen in Deutschland 2018“

Weitere Gründe für die Genossenschaft sind folgende

- gutes Renommee
- demokratische Rechts- und Unternehmensform
- große Stabilität
- flexibel und einfach zu handhaben
- seit über 160 Jahren bewährt
- Mitglieder haften nur mit Geschäftsanteil
- keine Nachschusspflicht für Mitglieder
- Genossenschaftsverband prüft die eG regelmäßig
- unbürokratischer Ein- und Austritt ohne Notar

**Kennzahlen der investierenden Mitgliedschaft**

Emittent der Geschäftsanteile	MARKGRAFENMÜHLE Pension & Restaurant eG
Wert eines Geschäftsanteils	50,- EUR
Mindestanteile pro investierendes Mitglied	500 Anteile
Mindestanlagesumme pro investierendes Mitglied	25.000,- EUR
Maximale Anlagesumme pro investierendes Mitglied	50.000,- EUR
anvisierte Geschäftsanteile der investierenden Mitglieder	8.000 Anteile
anvisierte Kapitalaufnahme über investierende Mitglieder	400.000,- EUR
angestrebte Eigenkapitalquote der Genossenschaft	100 Prozent
Agio / Bestandsprovision / Verwaltungsgebühr	keine
Kündigungsfrist	1 Jahr zum Jahresende (siehe Satzung)
maximale Haltedauer	bis zum Tod, danach Übertrag an Erben (siehe Satzung)
Rendite (Verzinsung + Dividende)	3 bis 7 Prozent des Geschäftsguthabens (siehe Satzung)
Sicherheit	gesetzliche Rücklage bis 100% aller Geschäftsanteile

Investitionschart ohne Reinvestition der Dividenden | zwischen den gestrichelten Linien liegt die Gesamtrückzahlung**Bitte informieren Sie sich über die Risiken**

Die Fähigkeit, die Zins- und Rückzahlungsverpflichtungen aus der Mitgliedschaft zu erfüllen, hängen in erster Linie von der wirtschaftlichen Entwicklung und dem wirtschaftlichen Erfolg der MARKGRAFENMÜHLE Pension & Restaurant eG ab.

Generell gilt, dass das Risiko mit der Rendite korreliert. Wir betrachten 3% p.a. als Mindestrendite um bei ausgeschöpften Freibeträgen die Inflation und die Steuerbelastung auszugleichen und eventuell eine kleine Kaufkraftsteigerung zu haben. Daher haben wir eine Mindestrendite von 3% in der Satzung festgeschrieben.

Die MARKGRAFENMÜHLE Pension & Restaurant eG beabsichtigt den Bau und die Verpachtung eines Gastgewerbes sowie Wohnungsvermietung umzusetzen. Bei solchen Projekten ergeben sich Ertragsrisiken, insbesondere, wenn die Inbetriebnahme erst verspätet oder gar nicht erfolgen kann und/oder wenn aufgrund zu optimistischer Ertragsprognosen die erwarteten Erträge nicht erwirtschaftet werden.

Wir stehen Ihnen für alle Fragen zur Verfügung.



8 Gründe für Ihre Mitgliedschaft

1. **Staatlich reguliert und geprüft**
Alle Genossenschaften werden regelmäßig vom Prüfungsverband geprüft. Diese Prüfung ist einer der Gründe für die Insolvenzsicherheit dieser Rechtsform.
2. **Zuschüsse, Eigen- und Fremdkapital**
Die Genossenschaft soll mit Eigenkapital finanziert werden. Fremdkapital soll nur aufgenommen werden, wenn nicht genügend investierende Mitglieder gefunden werden. Zuschüsse sollen, falls möglich genutzt werden. Somit haben Sie, als investierendes Mitglied, indirekt teil an diesen Zuschüssen, die man in der Regel nicht zurückzahlen muss.
3. **grauer Kapitalmarkt - ade**
Die Genossenschaft wurde unter anderem gegründet um die Investoren nicht über den grauen Kapitalmarkt ansprechen zu müssen. Ein staatlich geregelter Markt bedeutet mehr Sicherheit. Sie müssen also keine Verträge über Genussrechte, stille Teilhaberschaft oder irgendwelche Hybridanleihen von Ihrem Anwalt prüfen lassen. Ihre Mitgliedschaft wird durch den Staat per Gesetz (GenG) geregelt. Das hat sich seit über 100 Jahren bewährt. Sicherer geht nicht.
4. **Portfolio-Verbreiterung**
Sie erhalten bei uns die seltene Möglichkeit ihr Portfolio mit der Gastgewerbesparte zu verbreitern. Um Sie herum sind überall Hotels und Restaurants die durchfinanziert sind. Wer das Glück hatte sich bei einem lukrativen Gastgewerbeprojekt beteiligen zu können, wird seltenst wieder aussteigen.
5. **Kein Ausgabeaufschlag, Agio oder Ähnliches**
Wir haben keinen kostentreibenden Vertrieb. Das gibt uns die Freiheit auf die einschlägigen Renditekiller zu verzichten. Kein Agio, keine Bestandsprovision, keine Verwaltungsgebühr, keine Kontoführungsgebühren oder Abschlusskosten. Wir decken unsere Kosten mit dem laufenden Geschäft.
6. **Nachschusspflicht ausgeschlossen**
In unserer Satzung ist die Nachschusspflicht gemäß GenG ausgeschlossen. Sollte eine Nachschusspflicht eingeführt werden, so haben Sie ein außerordentliches, sofortiges Kündigungsrecht.
7. **Variable Laufzeit**
Die Mitgliedschaft kann jederzeit mit einer Frist von einem Jahr zum Jahresende gekündigt werden. Wir wollen und brauchen unsere Partner nicht 5 Jahre knebeln, obwohl es laut GenG möglich wäre. Unsere Investoren bleiben bei uns, weil wir das halten was wir versprechen. Alles andere würde nicht zum demokratischen und selbstbestimmten Erscheinungsbild einer Genossenschaft passen.
8. **Die Rendite**
Mark Twain sagte: „Prognosen sind schwierig, erst recht wenn sie die Zukunft betreffen“. Aber Eines ist sicher: Die Rendite soll laut Satzung für investierende Mitglieder mindestens 3% und maximal 7% p.a. betragen. Wir werden unsere Dankbarkeit für Ihre Investition immer mit der höchstmöglichen Dividende ausdrücken.



Hinweis: Diese Informationen dienen zur Vorabinformation für die investierende Mitgliedschaft in der MARKGRAFENMÜHLE Pension & Restaurant eG. Diese Informationsbroschüre dient als Entscheidungshilfe und ist kein Emissions- oder Verkaufsprospekt. Die Daten und Fakten wurden sorgfältig recherchiert. Steuerliche Vorschriften, Konditionen und Marktentwicklungen ändern sich jedoch kontinuierlich, so dass Sie diese punktuell überprüfen und aktualisieren sollten, zumal Wertentwicklungen und Renditen in der Vergangenheit keine Garantie für zukünftige Entwicklungen sind. Die Informationen in dieser Broschüre ersetzen keine Steuerberatung. Die Haftung für die Richtigkeit des Inhalts der vorliegenden Broschüre wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Stand August 2020

MARKGRAFENMÜHLE Pension & Restaurant eG
Markgrafenmühle 3 | 03050 Cottbus
mitglieder@markgrafenmuehle.com | www.markgrafenmuehle.de
TELEFON +49 (0) 355 290 514 04
TELEFAX +49 (0) 355 290 514 03