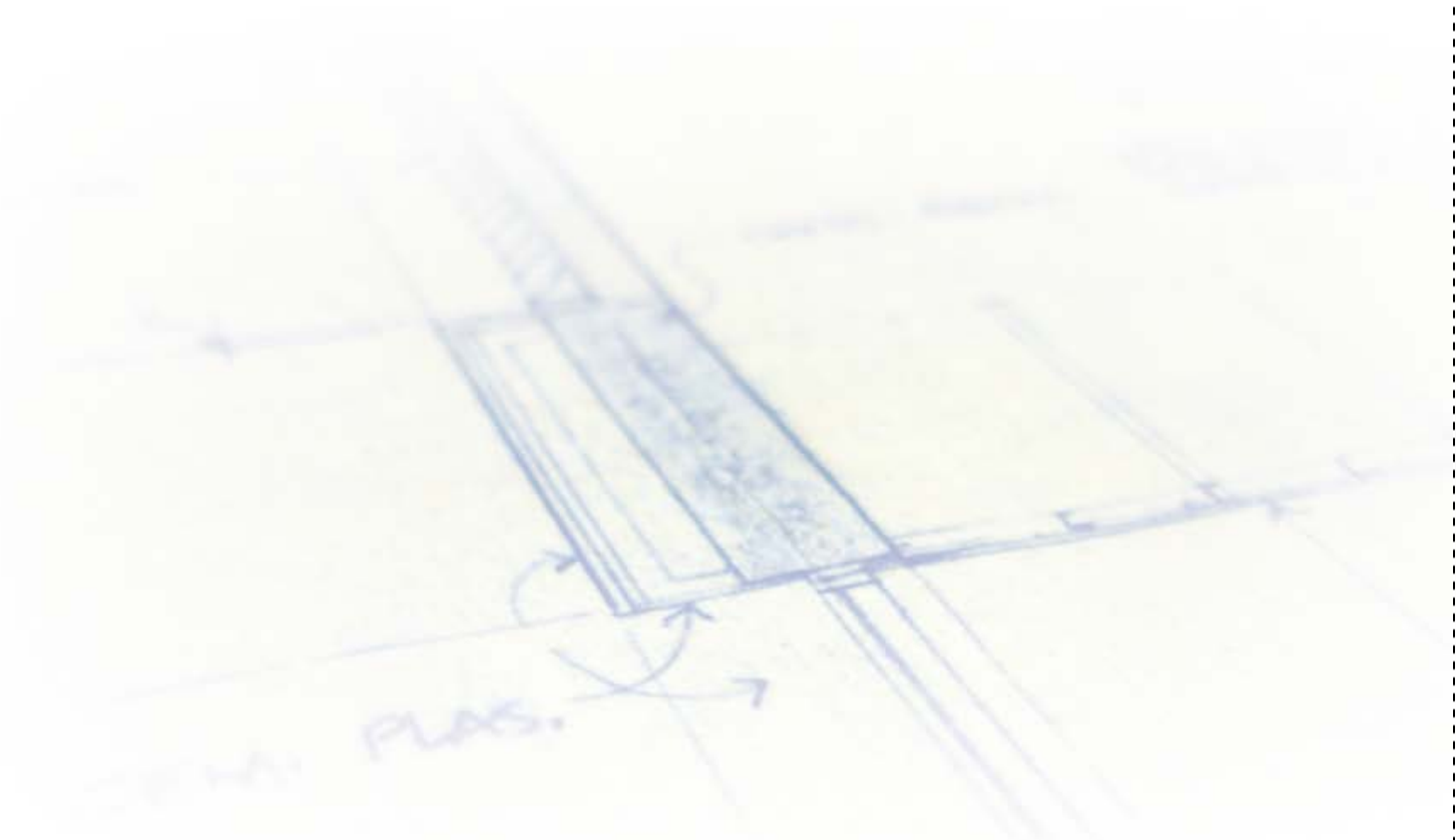


STUBU – LIVING 2.0



PROJEKTBERICHT

FELIX DERKUM

SABRINA GÜLCK

FLORIAN RIPPERGER

PHILIP STAHL

EUROPEAN BUSINESS SCHOOL

Inhaltsverzeichnis

Einleitung.....	3
Mitglieder des Teams.....	3
Geschäftsidee.....	4
Organisation des Konzepts.....	7
Leben im STUBU.....	8
Bewertung des sozialen Nutzens.....	10
Kalkulation.....	12
Prozessbeschreibung.....	14
Ausblick.....	16

Einleitung

Studentisches Wohnen steht hinter der Grundidee von STUBU. Die Reichweite der Verbindungen jedes einzelnen mit solch einem Begriff sind weitläufig. Angefangen bei A wie Abwasch über P wie Pizza bis hin zu Z wie Zimmer aufräumen.

Im Rahmen des impact³ Wettbewerbes hat sich unser Team jedoch einmal völlig anders mit dem Thema beschäftigt und uns mit den Anfängen befasst. Und diese liegen am Anfang erst einmal auf einem grünen Rasen, auf dem am Ende einmal Studenten wohnen. Und hier ist, was STUBU anders macht, als alles, was da draußen als studentisches Wohnen existiert.

Wenn ein Student heute eine Studentenwohnung mietet, dann ist das eine Wohnung, die auf den Studenten angepasst wurde, nicht dem entspricht was er zahlen will, nicht seinen räumlichen Vorstellungen entspricht. Was wir hier präsentieren ist ein Konzept, was auf den Studenten zugeschnitten ist. Von Anfang an. Ohne Kompromisse. Ein Konzept, für das wir auf sehr viele offene Ohren gestoßen sind und das aus sozialer, finanzieller und vor allem studentischer Sicht erfolgreich ist. Den was bei uns unterm Strich steht ist, dass wir möglichst vielen Menschen eine neue Art des Lebens um das Studium herum, welche von Interaktion geprägt ist, sowie ein Studium ermöglichen können.

Mitglieder des Teams

Das Team STUBU besteht aus vier Studenten der European Business School (EBS) in Oestrich-Winkel. Die Mitglieder Felix Derkum, Philip Stahl, Florian Ripperger und Sabrina Gülck befinden sich zurzeit im fünften Semester ihres Studiums in general Management mit den Schwerpunkten Recht und Informatik bzw. Aviation Management.

Felix Derkum hat im Rahmen des Projektes STUBU die Aufgabe des Pressesprechers übernommen. Neben seiner Teilnahme an dem Wettbewerb engagiert er sich seit dem Wintersemester 2009 als Studentensprecher für seine Kommilitonen. Darüber hinaus ist er in der studentischen Initiative „EBSpreneurship“ aktiv, die in diesem Jahr zum ersten Mal ein Kongress zum Thema Unternehmensgründung an der EBS ausgerichtet hat.

Für Marketing und Vertrieb ist Sabrina Gülck schwerpunktmäßig verantwortlich. Neben ihrem Studium in Aviation Management, eine Kooperation zwischen Lufthansa und der EBS, macht sie zudem zurzeit noch die

IHK-Ausbildung zur Luftverkehrskauffrau. Seit Kurzem engagiert sie sich ferner für Model United Nations und wird in diesem Kontext als Delegierte an der internationalen Konferenz in Taipeh teilnehmen.

Um die Finanzen von STUBU kümmert sich Florian Ripperger. In Rahmen seines Amtes als Studentensprecher, engagiert auch er sich für die Interessen seiner Kommilitonen an der EBS. Darüber hinaus ist Florian seit mehreren Jahren leidenschaftlich in der Politik aktiv.

Philip Stahl belegt im Rahmen seines Studiums den Schwerpunkt Informatik und kümmert sich daher auch um die technischen Fragen des Projektes. Darüber hinaus hat er wesentlich bei der Konzeption des Entwurfes mitgewirkt und arbeitet eng mit unserem Architekten-Team zusammen.

Neben den unterschiedlichen Kompetenzen und Erfahrungen, die jedes Teammitglied in die Arbeit einbringen konnte, bilden Motivation und Elan die Grundlagen für eine gute und effektive Zusammenarbeit.

Geschäftsidee

Angesichts überteuerter Mietpreise und mangelhafter Zustände vieler Mietwohnungen in unserer Heimatstadt, haben wir uns entschlossen eine Organisation aufzubauen, die Studenten dabei unterstützt genossenschaftlich organisierte Studentenwohnheime zu planen, finanzieren und zu managen. Auf diese Weise wird (a) zum Wohle der Gemeinschaft Eigentum geschaffen und (b) zugleich der monatliche „Mietzins“¹ gesenkt. Dies wird dadurch ermöglicht, dass die Bewohner des Hauses zugleich dessen Eigentümer sind und daher, anders als bei einem gewöhnlichen Mietverhältnis keine Gewinnerzielungsabsicht besteht. Entscheidend ist hierbei, dass die Mieter die mit ihren monatlichen Zahlungen den Kapitaldienst leisten und somit Eigentum erwerben, auf den Anspruch mit diesem Kapital zusätzlichen Profit zu erzielen verzichten. Denn nur wenn auf diesen Anspruch verzichtet wird, kann das Bestreben sozialen Mehrwert zu generieren im Mittelpunkt stehen und maximiert werden.

Um die notwendige Erfahrung zu sammeln haben wir uns entschlossen an unserer eigenen Universität ein Pilotprojekt ins Leben zu rufen und das Konzept, sofern erfolgreich, an andere Orte zu übertragen.

¹ Da die Bewohner von STUBU auch die Eigentümer der Immobilie sind, zahlen sie keine Miete im eigentlichen Sinne. Mit den monatlichen Zahlungen wird die Hypothek bedient. Im Folgenden werden diese Zahlung vereinfacht dennoch als „Miete“ bezeichnet.

Vision Günstiger Wohnraum zu fairen Preisen für alle Studenten.

Mission Wir wollen gemeinsam mit Studenten langfristig und nachhaltig Eigentum schaffen, indem wir "Studentenwohnheime" planen, finanzieren und managen.

Die zentralen Stakeholder des Pilot Projekts sind zunächst die Studentenschaft der EBS, die Hochschule, der Alumni Verein sowie die Bank. Hinzu kommen die Lehrstühle der Universität, die uns fachlich zur Seite stehen, die Stadt Oestrich Winkel und die Social Entrepreneurship Community bzw. der Wettbewerb Act for Impact.

Der wichtigste Stakeholder unseres Vorhabens ist im Falle des Pilotprojekts die Studentenschaft der EBS, sowie im umfassenderen Kontext, Studierende in ganz Deutschland und auch über die Bundesgrenzen hinaus. Ziel ist es die Lebensbedingungen zu verbessern und zeitgleich die Ausgaben für die Lebensführung zu senken.

Studenten sind wirtschaftlich stark eingeschränkt und darauf angewiesen günstigen Wohnraum zu finden. Der Kauf einer Immobilie ist daher für einen einzelnen Studenten nicht möglich. Dadurch, dass STUBU jedoch den Bedarf aggregiert und die Studenten zu einer Bedarfsgemeinschaft formt, kann diesem Problem begegnet werden. Zudem fördert das Konzept STUBU die persönliche Entfaltung seiner Bewohner, da die Studenten als Eigentümer frühzeitig Verantwortung übernehmen müssen. Neben der Entwicklung von Verantwortungsbewusstsein wird es den Studenten darüber hinaus ermöglicht wertvolle Erfahrungen für ihre zukünftige Entwicklung zu sammeln. Letztlich bietet der Erwerb von Eigentum jedoch den entscheidenden Vorteil, dass die Studenten volle Kontrolle über ihre eigenen Lebensbedingungen haben.

Ein weiterer zentraler Stakeholder des Projekts ist die Hochschule; in Rahmen des Pilotprojektes in Oestrich-Winkel ist dieser die EBS. Das Interesse der Hochschule besteht darin, den Studenten die bestmögliche Ausgangssituation zu schaffen, damit sie sich auf ihr Studium konzentrieren können. Das heißt die Studenten sollten weniger arbeiten müssen und könnten sich entsprechend mehr auf ihr Studium bzw. außercurriculares Engagement konzentrieren. Günstige Mieten tragen wesentlich dazu bei. Zudem kann die Hochschule, die solche Projekte fördert und realisiert, diese gezielt für Studenten anbieten, die aufgrund von hohen Kosten nicht in der Lage gewesen wären, ein Studium an der entsprechenden Universität aufzunehmen. Auf diesem Weg werden die Eintrittsbarrieren werden gesenkt und die Stipendien-Politik der EBS weiter unterstützt. Außerdem verschafft sich die Universität einen Wettbewerbsvorteil gegenüber der Konkurrenz und wird dem selbstgestellten Anspruch „Corporate Social Responsibility“ zu leisten gerecht. Vor allem die

wirtschaftswissenschaftlichen Hochschulen legen aufgrund der aktuellen gesellschaftlichen Entwicklung und der veränderten Erwartungshaltung vieler Manager, großen Wert auf Nachhaltigkeit und soziale Verantwortung.

Ähnlich wie an der EBS gibt es an den meisten Hochschulen Alumni Vereine, die es sich zur Aufgabe gemacht haben (a) die Entwicklung der Hochschule voranzutreiben und (b) die Studentenschaft zu unterstützen. An der EBS setzen sich die Ehemaligen vor allem auch für Studenten mit Migrationshintergrund und finanzschwächere Studenten ein. Die Zielsetzung von STUBU stimmt dementsprechend zu einem hohen Maß mit den Zielen des EBS Ehemaligenvereins überein. Dementsprechend ergeben sich vielsprechende Aussichten auf finanzielle sowie fachliche Unterstützung.

Die Bank ist als Hauptgeldgeber zugleich Partner und auch kritischer Erfolgsfaktor, denn die Finanzierung entscheidet über Erfolg oder Misserfolg des Projekts. Das Interesse der Bank besteht hauptsächlich darin durch das Projekt einen soliden Cash-Flow zu generieren und die Hypothek zuzüglich Zinsen zu erhalten. Es ist daher unabdingbar einen belastbaren Business Plan zu entwerfen und fundiertes Risiko Management zu betreiben.

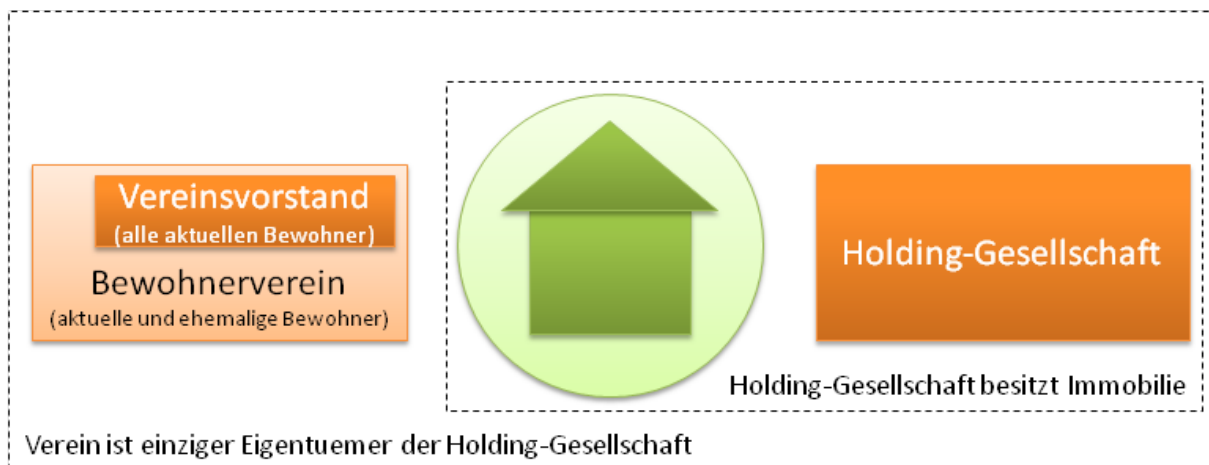
Weitere Stakeholder sind zum Beispiel auch die Lehrstühle für Immobilien Management und Entrepreneurship an der EBS. Die Erfahrung die uns noch fehlt können wir auf diese Weise kompensieren und wertvolle Fachleute heranziehen, die uns unterstützen. Ähnlich wie die EBS und der Alumni Verein fördern die Lehrstühle Nachhaltigkeit und soziale Verantwortung. In dieser Hinsicht ist STUBU ein ideales pro bono Projekt.

Eine bedeutsame Rolle kommt auch der Presse und der Stadt, in der das jeweilige STUBU realisiert werden soll zu. Die Presse ist auf der einen Seite wichtig, um das öffentliche Interesse auf das Projekt zu lenken und somit den Kreis der Unterstützer auszuweiten und zum zweiten ist die Presse für viele der Stakeholder sehr wichtig um sich in der Öffentlichkeit präsentieren zu können. Das liegt darin begründet, dass Corporate Social Responsibility für viele Unterstützer und Förderer nach wie vor in erster Linie eine Marketingmaßnahme darstellt und nicht intrinsisch motiviert ist. Für den Erfolg eines social Enterprises ist jedoch weniger die Motivation der Partner, als die zuverlässige Zusammenarbeit von zentraler Bedeutung.

Organisation des Konzepts

Um die Zielvorstellungen des Projekts, günstige Miete durch Eigentum an der Immobilie, zu erfüllen, ist es wichtig, einen entsprechenden rechtlichen Rahmen zu entwickeln, in dem eine solche Entwicklung möglich wird.

Die Janus-köpfige Vorgabe, einen Eigentümer zum Mieter – und umgekehrt – zu machen, ist in dieser Form bisher nicht implementiert worden. Folglich muss das Eigentum rechtlich von den Bewohnern getrennt werden, diesen aber gleichzeitig vollständige Kontrolle über die Eigentum haltende Entität sichern. Um dies zu erreichen, wird das Eigentum an der Immobilie in eine Holding-Gesellschaft ausgelagert, während die Bewohner als Verein (im Sinne eines Mietervereins) organisiert sind. Der Verein ist der einzige Eigentümer der Holding-Gesellschaft.



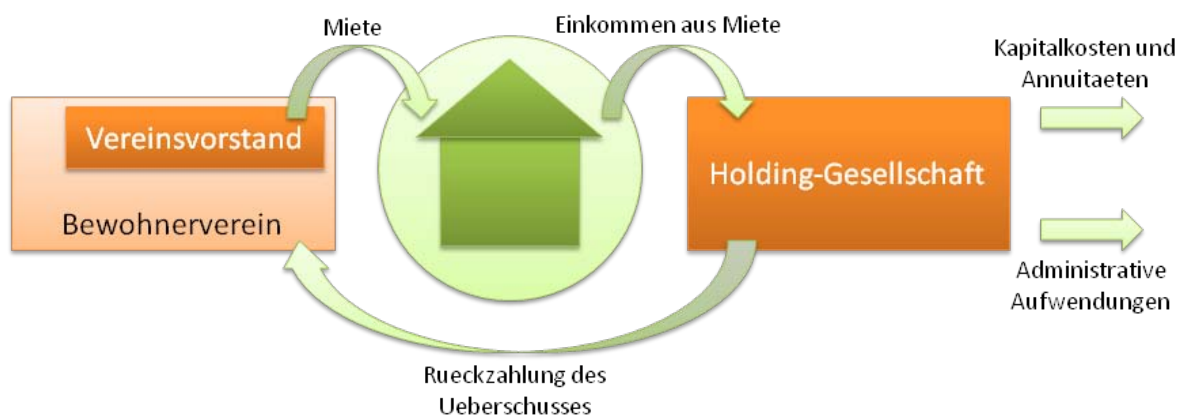
Mitglieder des Vereins sind aktuelle sowie, auf freiwilliger Basis, ehemalig Bewohner des STUBUS. Um neuer Bewohner des Hauses zu werden, muss ein Mitgliedsantrag gestellt werden sowie eine Wahl in den Vorstand erfolgen. Folglich ist jeder aktuelle Bewohner automatisch Vorstandsmitglied des Vereins. Die Vereinssatzung begrenzt die Machtbefugnisse des Vorstands auf kurzfristige Entscheidungen, für größere Projekte ist ein Mehrheitsbeschluss der Vollversammlung vorgesehen. Auf diese Weise ist nachhaltiges Haushalten der Bewohner mit verfügbaren monetären Ressourcen gesichert.

Um Eigentum an der Immobilie zu erhalten, beginnt die Holding-Gesellschaft mit einem hohen Leverage-Hebel. Die Immobilie, einschließlich peripherer Anlagen im Besitz der Gemeinschaft, liegt auf der Aktivseite der Holding-Gesellschaft. Als Schuldner der Investoren trägt diese alle Kapitalkosten und Rückzahlungen sowie alle administrativen Kosten. Während der Projektlaufzeit verändert sich die Passivseite der Holding-

Gesellschaft von einer stark gehebelten zu einer vollständig innenfinanzierten Struktur. Das benötigte Eigenkapital wird aus Mieteinnahmen der Immobilie erzeugt.

Zur Abzahlung der Kredite der Holding zahlen die aktuellen Bewohner (entsprechend der obigen Erläuterung der Vereinsvorstand des Bewohnervereins) einen Mietzins an die die Holding-Gesellschaft. Diese werden verwendet, um entstehende Kosten zu tragen. Der Gesellschaftsvertrag enthält eine Klausel, dank derer alle Überschüsse an den Eigentümer, den gesamten Bewohnerverein, ausgeschüttet werden. Dementsprechend kann nur die Vollversammlung des Bewohnervereins über kostendeckenden Mietzins sowie Überschussverwendung für neue Investitionen verfügen. Dies macht die Konstruktion robust gegen Abhängigkeiten von einzelnen Bewohnern.

Neben dem ursprünglichen Zweck, der Verwendung für Neuinvestitionen, ist Verwendung der Überschüsse zur Unterstützung von Kommilitonen, beispielsweise für Studiengebühren, ausdrücklich möglich. Die entsprechende Entscheidung trifft ebenfalls die Vollversammlung des Bewohnervereins.

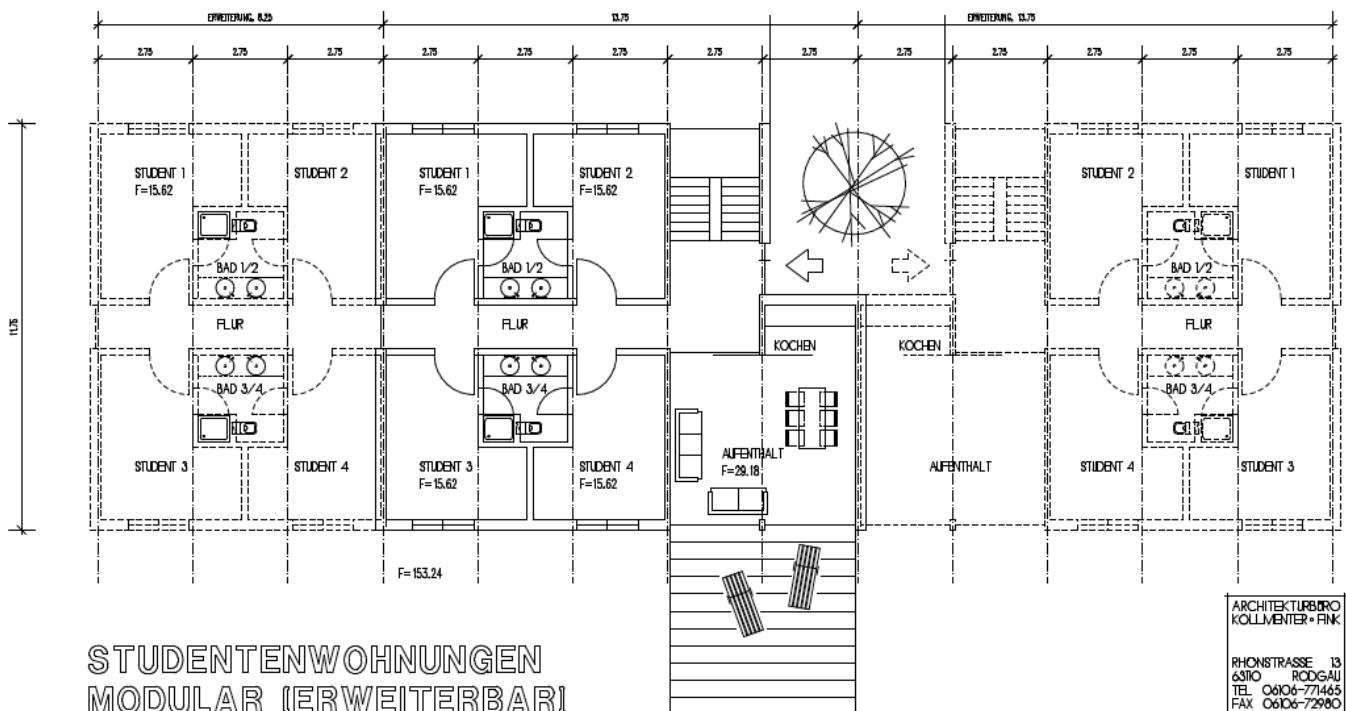


Leben im STUBU

Hinter der Idee von STUBU verbirgt sich nicht nur ein Finanzierungskonzept. Vielmehr geht es darum ein ganzheitliches Konzept zu schaffen, das den Begriff von studentischen Wohnen revolutioniert. Bereits der architektonische Grundriss von STUBU spiegelt wesentliche Elemente der Zielsetzung und Philosophie wieder.

Unter der Voraussetzung, dass ein geeignetes Grundstück zur Verfügung steht ist das STUBU idealerweise wie folgt aufgebaut. In einem drei-stöckigen Gebäude befinden sich drei Wohneinheiten. Jeder dieser Einheiten erstreckt sich über ein Stockwerk und bietet ausreichend Platz um vier Studenten zu beherbergen. Der Wohnraum innerhalb der Einheiten ist darauf angelegt ein WG-artiges Zusammenleben zu fördern.

Dementsprechend verfügt jede Einheit über vier private Schlafzimmer und einen großzügigen Gemeinschaftsraum, der die Funktionsbereiche der Küche und des Wohnzimmers vereinbart. Die privaten Schlafzimmer sind so bemessen, dass sich deren Bewohner einerseits wohlfühlen können und andererseits ausreichend Platz für einen Schlaf- sowie einen Arbeitsbereich vorhanden ist. Zwei solcher Schlafzimmer teilen sich jeweils ein Badezimmer. Um die Bau- und Unterhaltskosten möglichst gering zu halten und dennoch größtmöglichen Nutzen zu erzielen, ist die Fläche der Räume, die ausschließlich von einer Person genutzt werden, jedoch zu Gunsten der Gemeinschaftsräume vergleichsweise klein gehalten. Neben dem ökonomischen Argument, hat dies ferner den Vorteil, dass das Leben in der Gemeinschaft gefördert wird. Gegenüber großen Studentenwohnheimen bietet das Konzept der Vierer-WGs den Vorteil, dass keine Anonymität herrscht und daher ein verstärktes gegenseitiges Verantwortungsbewusstsein entwickelt wird. Einerseits lassen sich Streitigkeiten z.B. in Bezug auf Sauberkeit dadurch besser vermeiden und andererseits kommt es nicht zu Vorfällen wie (Lebensmittel-)Diebstahl. Idealerweise profitieren die Bewohner des STUBUS noch in vieler anderer Art und Weise von dem Zusammenleben. Bei WGs mit Bewohnern unterschiedlicher Semester können sich die Studenten in akademischer Hinsicht behilflich sein. WGs mit Austauschstudenten werden interessanten interkulturelle Erfahrungen machen können.



Ein weiteres wichtiges Standbein des STUBU-Konzeptes ist der Eigentumserwerb sowie die damit einhergehende Verantwortung der Gemeinschaft. Bewohner des STUBU s zu sein bietet nicht nur finanzielle Vorteile, sondern führt die Studenten darüber hinaus an viele Aufgaben heran, deren Bewerkstelligung ihnen im Laufe ihres späteren Lebens nützlich sein könnte. Die Kernaufgabe mit der die Studenten im Rahmen des STUBUS betraut sein werden, ist die Verwaltung der Immobilie. Dies umfasst mehrere wichtige Tätigkeiten. Einerseits müssen die Einwohner dafür Sorge tragen, dass rechtzeitig die Zahlungen aller eingehen, sodass der Kapitaldienst zuverlässig geleistet wird. Ferner sind die Studenten auch dafür verantwortlich die monatlich gebildeten Rücklagen für Renovierungen und Reparaturen sinnvoll zu reinvestieren. D.h. sie müssen in einer Gruppe von insgesamt 12 Personen definieren welche Anschaffungen und Reparaturen sinnvoll sind und müssen innerhalb der Gruppe zu einem Konsens gelangen. Da die Studenten Eigentum an der Immobilie erwerben ist zu hoffen, dass sie verantwortungsvoll handeln und unter dem Aspekt des maximalen gemeinschaftlichen Nutzens und der Nachhaltigkeit ihre Entscheidungen treffen.

Da der Grundgedanke der Nachhaltigkeit eine wesentliche Rolle im Kontext des Social Entrepreneurships spielt, soll auch STUBU diesen Aspekt verkörpern. Einerseits wird bereits beim Bau des STUBUS ein Fokus auf nachhaltige Bauweise, Energieversorgung und Ausstattung gelegt. Vor allem angesichts der Tatsache, dass STUBU eine sehr langfristige Unternehmung ist, lohnen sich auch solche Investitionen in Nachhaltigkeit, die anfangs sehr kapitalintensiv sind, sich aber über eine lange Laufdauer rentieren. Andererseits soll das Bestreben nachhaltig zu wirtschaften auch nach Abschluss der Bauphase im STUBU realisiert werden. Vor allem wenn es um Reparaturarbeiten oder Neuanschaffungen geht sollten die Studenten Weitsicht beweisen und langfristig sinnvolle Lösungen gegenüber kurzzeitigen Ansätzen vorziehen.

Letztendlich ist es wichtig zu betrachten, dass die Bewohner von STUBU, anders als bei einer klassischen privatorganisierten Wohngemeinschaft nicht nur gemeinsam für die Instandhaltung einer Wohnung verantwortlich sind, sondern vielmehr mit der Verwaltung einer gesamten Immobilie betraut sind.

Bewertung des sozialen Nutzens

Durch den ganzheitlichen Ansatz von STUBU wird in diverser Hinsicht positiver sozialer Impact generiert.

Der Kerngedanke der hinter dem Projekt steht, ist es Wohnraum zu fairen Preisen anzubieten. Die Betrachtung der Ausgangsproblematik mit besonderem Hinblick auf dieses Ziel ermöglicht es den sozialen

Impact zu ermesen. Der Markt für Mietwohnungen in Oestrich-Winkel zeichnet sich durch folgende Charakteristika aus. Angesichts der geringen absoluten Größe der Stadt Oestrich-Winkel ist der Mietmarkt in seiner Kapazität stark begrenzt. Hinzukommt, dass die Dynamik des Marktes kalendarisch eng an die Semester der EBS angelehnt ist. D.h. hohes Angebot und hohe Nachfrage entstehen nur punktuell zu gewissen Zeiten des Jahres. Während dem Rest des Jahres findet nahezu keine Bewegung auf dem Mietmarkt statt. Dementsprechend existiert eine gegenseitige Abhängigkeit zwischen dem Mietmarkt und den Studierenden der EBS.

Da sich die EBS in den vergangenen Jahren stark vergrößert hat und zudem von Jahr zu Jahr mehr Austauschstudenten an die EBS kommen, ist die Nachfrage dem Angebot an geeigneten Mietwohnungen längst entwachsen. Tatsächlich hat sich die Situation derartig verschlechtert, dass es nicht nur hoch problematisch ist geeignete Wohnungen zu finden, sondern dass es teilweise ernsthafte Schwierigkeiten gibt überhaupt ausreichend Unterkünfte zu finden.

Da die Studenten darauf angewiesen sind innerhalb eines kurzen Zeitraums, allerspätestens bis zum jeweiligen Semesterbeginn, eine Wohnung gefunden zu haben, nutzen viele Vermieter diese Gegebenheit dazu aus unverhältnismäßig hohe Mieten zu verlangen. Dadurch kommt es teilweise zu vollkommen ungerechtfertigten Preis-Leistungs-Verhältnissen.

Um den durch STUBU geschaffenen sozialen Nutzen zu bewerten wird betrachtet, inwiefern diese Ausgangssituation von dem Projekt beeinflusst werden kann. Durch den Markteintritt von STUBU wird der Mietmarkt in zweierlei Hinsicht beeinflusst. Erstens wird durch STUBU zusätzliches Angebot kreiert. Folglich ist davon auszugehen, dass dadurch die Wohnungen mit dem schlechtesten Preis-Leistungsverhältnis aus dem Markt verdrängt werden bzw. deren Vermieter unter Druck gesetzt werden entweder die Miete zu senken oder den Zustand der Wohnung zu überholen. Zweitens bietet STUBU Mietraum, der weit unter den marktüblichen Preisen verfügbar ist, an. Dadurch stellt STUBU einen ernst zu nehmenden Konkurrenten für das vorhandene Mietangebot dar. In Folge dessen, wird Preisdruck auf den Mietmarkt ausgeübt. Langfristig könnte dies zu einer Senkung des Mietspiegels führen und dazu beitragen, dass sich das durchschnittliche Preis-Leistungsverhältnis verbessert.

Neben dem quantitativen Impact von STUBU, generiert das Projekt ferner qualitativen Mehrwert.

Dadurch das STUBU Wohnraum zu Preisen anbietet, die unterhalb der günstigen Mieten, die regulär auf dem Wohnungsmarkt angeboten werden, liegt, werden die Gesamtkosten eines Studium an der EBS gesenkt. Dem

liegt folgender Sachverhalt zugrunde. Die Gesamtkosten des Studium an der EBS setzen sich aus (a) den Studiengebühren und (b) den Lebensunterhaltskosten zusammen. Der Posten Studiengebühren ist im Regelfall als fix zu betrachten (Ausnahmen gelten bei dem Erhalt eines Stipendiums). Die Unterhaltskosten sind jedoch variable. Sie richten sich maßgeblich nach dem Kosten für Wohnen; hängen zum Beispiel aber auch davon ab ob ein Auto gebraucht wird oder nicht. Da vor allem für finanzschwächere Haushalte die Gesamtkosten eines Studiums determinierend bei der Wahl der Universität sind, ermöglicht STUBU einer breiteren Masse den Zugang zur EBS. Einerseits bietet wie eingangs erwähnt, STUBU eine günstige „Warmmiete“ (faktisch handelt es sich nicht um Miete im klassischen Sinne; siehe Finanzen), andererseits erfordert das Leben im STUBU ferner nur vergleichsweise geringe Zusatzkosten. Viele Kosten wie z.B. Internetzugang und Haushaltsgeräte können innerhalb des STUBUS bzw. der WGs geteilt werden oder auch von einem Jahrgang zum Nächsten weitergegeben werden. Darüber befindet sich das STUBU in unmittelbarer Nähe zur Universität und zu Supermärkten, sodass ein Auto nicht zwingend notwendig ist.

Neben den finanziellen Vorteilen des STUBUS bietet auch das Zusammenwohnen in der Gemeinschaft einen wesentlichen sozialen Mehrwert. Die Neuzugänge des STUBUS werden sorgfältig von den Bewohnern ausgewählt. Wichtig ist, dass sich die Bewohner durch großes Verantwortungsbewusstsein auszeichnen. Ferner ist angestrebt, dass im STUBU stets eine gesunde Durchmischung von Studenten unterschiedlicher Semester herrscht. Die Studenten sollen so gegenseitig von ihren Erfahrungen profitieren können. Vor allem die älteren Semester können den Erstsemestern sowohl in fachlicher als auch persönlicher Hinsicht behilflich sein. Diese Idee orientiert sich an Praktiken, die vor allem in den Vereinigten Staaten sehr verbreitet sind. Dort hat sich bewährt, dass das semesterübergreifende Zusammenwohnen vorteilhafte Auswirkungen auf die akademischen Leistungen der Studenten hat.

Kalkulation

Es sind verschiedene Finanzierungsrechnungen angelegt worden, um die Rentabilität des Projektes zu errechnen, sowie um auf die verschiedenen Vor- und Nachteile unterschiedlicher Finanzierungsstrukturen einzugehen. Es wurde stets darauf geachtet eine günstige, auf Studenten zugeschnittene Bauart zu wählen, um so die Kosten zu drücken. Da wir alle beteiligten Parteien für unser Vorhaben begeistern konnten wurden uns diese Arbeitsstunden nicht in Rechnung gestellt.

Die grundlegende Kostenaufstellung erfolgte in Zusammenarbeit mit einem Architekten und ist auf Erfahrungswerten basiert. Hierbei wurden nicht nur die Baukosten des Gebäudes, sondern der komplette

Finanzbedarf angefangen bei den Erschließungskosten bis hin zu Notarkosten eingerechnet. Grundsätzlich gehen wir bei unserer Rechnung von einem Studentenwohnheim aus, was auf 12 Wohneinheiten hin ausgelegt ist. Dies ist aber bei Bedarf erweiterbar, da in einer modularen Bauweise gerechnet ist, und die Kosten bei Vergrößerung zu einem großen Teil linear skalierbar sind. In unserer Rechnung ist von einem Kapitalbedarf von ca. 380t€ auszugehen, der sich wie folgt gliedert:

KOSTENANALYSE

Grundstück	93.600,00 €
Erschließung	10.000,00 €
Bauwerk	168.480,00 €
Technik	51.000,00 €
Außenanlagen	10.000,00 €
Ausstattung	12.000,00 €
Baunebenkosten	35.276,80 €
Kapitalbedarf	380.356,80 €

Die Grundstückskosten basieren auf dem realen Angebot eines Grundstückes im Rheingau, was für die Zwecke in Betracht gezogen werden könnte. Kosten für das Bauwerk beruhen auf der Annahme, dass jedem Studenten 18qm zur Verfügung stehen plus zusätzlich noch einmal 15% Bewegungsflächen. Die Kosten für das Bauwerk wurden dann unter Annahme einer Fertigbauweise errechnet. Andere Kosten beruhen auf Erfahrungswerten beim Bau von Studentenwohnheimen.

Der Gesamtfinanzierungsbetrag wurde dann in einer Projektfinanzierungsrechnung mit verschiedenen Modellen der Finanzierung durchgerechnet. Auf Grund unserer Ergebnisse kommen wir zu dem Schluss, dass eine auf Eigenkapital basierende Finanzierung für das Projekt am vorteilhaftesten ist. Die Gründe hierfür liegen zum Großteil in der Unflexibilität von Bankdarlehen und nicht etwa in der Zinsrate, da diese zur Zeit sehr niedrig ist. Der zu leistende Kapitaleinsatz, der in unserer Gesamtrechnung zu sehen ist, beruht auf der Annahme eines Investments mit einer Verzinsung von 5% und einer Amortisierungsrate von 2%, was eine Laufzeit von ca. 15 Jahren anpeilt.

CASH INFLOW

Anzahl Studenten	12
Wohnfläche / Student	18
Auslastung	83%
Umlage / qm	3,50 €

Umlage (Zimmer	63,00 €
Miete (kalt)	234,00 €
Miete (warm)	297,00 €
Miete (kalt) total	2.340,00 €
Umlagen total	630,00 €
Gesamt	2.970,00 €

CASH OUTFLOW

NK total	630,00 €
/ prozentual am Umsatz	21,20%
Kapitaldienst	2.224,58 €
/ prozentual am Umsatz	74,90%
Gesamt	2.854,58 €

Wie der Rechnung zu entnehmen ist, können wir die Wohneinheiten zu 300€ Warmmiete anbieten und schaffen es profitabel zu wirtschaften. Auch wird nicht von einer Vollbelegung ausgegangen, sodass sogar noch Spielraum nach oben frei ist. Die angegebene Auslastung von 83% sehen wir als konservative Annahme.

Das Projekt kann im Hinblick auf die soziale und auch energieeffiziente Komponente eventuell durch Förderkredite unterstützt werden. Da wir in unserer Rechnung jedoch immer von einem Base Case Scenario ausgehen, haben wir diese sich eventuell ergebenden Vorteile nicht mit eingepreist. Die Evaluierung eventueller Förderprogramme müsste demnach noch stattfinden.

Prozessbeschreibung

Social Entrepreneurship heißt ein gesellschaftliches Problem zu identifizieren und ein Geschäftsmodell zu entwickeln, dass sich nachhaltig selbst tragen kann. Im Gegensatz zu klassischen Entrepreneurship, wo es heißt lieber mit einem erstklassigen Team eine zweitklassige Idee verfolgen als andersherum, muss im Rahmen des Social Entrepreneurship am Ende des Tages nicht einfach nur die Rechnung aufgehen, sondern der soziale Nutzen realisiert werden und die Idee entsprechend gut sein.

Wir haben die Wohnsituation von Studenten als ein Problem identifiziert. Denn wo Studenten sind, da gibt es in der Regel viele davon. Zudem liegt in der Regel eine ausgesprochen homogene Nachfrage nach Wohnraum vor, so dass entsprechend den volkswirtschaftlichen Paradigma von Angebot und Nachfrage ein Verkäufer-

dominierter Markt entsteht und die Studenten einem schlechten Preis-Leistungsverhältnis ausgesetzt werden. So kam uns die Idee für STUBU.

Während der Summer School in Bremen haben wir begonnen, ein grobes Konzept des Vorhabens auszuarbeiten, von dem wir ein Business Model ableiten konnten. Zusätzlich konnten wir anhand dieses Modells eine systematische Stakeholder-Analyse durchführen und auf einzelne Stakeholder abgestimmte Pitches, bestehend aus einer Präsentation sowie weiterführenden Unterlagen und einem Businessplan, zusammenstellen. Für den Architekten wurde beispielsweise eine andere Präsentation vorbereitet als für den Immobilienmanager oder für den EBS-Alumniverein. So konnte sichergestellt werden, dass Schwachpunkte vor einem Zusammentreffen entkräftet werden konnten.

Im Anschluss haben wir versucht, möglichst alle Stakeholder mit in das Projekt einzubinden, um im Laufe der sechs Wochen des Wettbewerbs einen möglichst grossen Impact zu generieren und einen reibungslosen Ablauf zu ermöglichen.

Zur Ausarbeitung der Organisation, Aufbereitung der Ideen und Entwürfe und zur Ressourcenplanung konnten wir mit dem Entrepreneurship-Lehrstuhl von Professor Heinz Klandt zusammenarbeiten. Hier entstand nicht nur die Idee, Mieter und Holding zu trennen, sondern wir erhielten weitere wertvolle Hinweise zum Thema Gründung und Organisation sowie zur Ausdehnung des Projekts, um durch normale Mieteinnahmen subventioniertes Mieten zu ermöglichen. Dies ist im Rahmen der Überschussrückzahlungen an den Verein ins Konzept eingeflossen.

Durch persönliche Netzwerke kamen wir in Kontakt mit einem professionellem Immobilienmanager, der uns insbesondere bei der Kalkulation und der Aufbereitung für weitere Investoren sehr helfen konnte. Durch diese Kooperation konnten wir das Projekt aus Augen eines möglichen Geldgebers betrachten und ebenfalls Schwachstellen ausmerzen.

Neben der finanziellen Kalkulation brauchten wir Hilfe bei der Kalkulation der Baukosten. Dazu hat uns ein befreundeter Architekt anhand eines modular planbaren Wohnheims insbesondere bei der Abschätzung der für den Bau benötigten Flächen und den damit verbundenen Kosten geholfen.

Anhand dieser Informationen konnten wir im Rahmen der sechs Wochen des Wettbewerbs das oben erläuterte Konzept detailliert ausarbeiten und gegen Schwachstellen absichern. Grundsätzlich sind wir jedoch

auf durchweg positive Kritik gestossen, alle beteiligten waren der Ansicht, das Projekt STUBU sei realistisch und, vor allem, sinnvoll. Ein weiterer Meilenstein ist nun, die EBS auf unsere Seite zu ziehen.

Ausblick

Im Rahmen des Pilotprojekts sind nur zwölf Wohneinheiten geplant. Damit möglichst viele Studenten und Studentinnen vom STUBU Effekt profitieren können, sollen mittel- bis langfristig Projekte mit 75 - 150 Wohneinheiten in Angriff genommen werden. In dieser Größenordnung ist es möglich die Finanzierung mit Investoren, anstatt durch einen Kredit zu gestalten. Zudem sind die Skalenerträge der Gemeinschaft um ein Vielfaches größer und auch der Social Impact wird deutlich gesteigert. Darüber hinaus sammelt das Team hinter STUBU zurzeit erste Erfahrungen auf dem Gebiet des Immobilienmanagements und ist zuversichtlich, mit zunehmender Zahl an Projekten die notwendige Erfahrung zu sammeln, die für den Erfolg größerer Projekte essentiell wichtig ist.

Darüber hinaus besteht die Überlegung das STUBU Konzept auch anderen Zielgruppen bedarfsgerecht zur Verfügung zu stellen. So wäre es zum Beispiel möglich, ein Haus für alleinerziehende, junge Mütter ins Leben zu rufen. Die Vorteile liegen auf der Hand: Zum einen sehen sich viele junge Mütter mit finanziellen Problemen konfrontiert, so dass eine Ersparnis bei den monatlichen Mietkosten eine große Hilfe wäre. Darüber hinaus bringt die Gemeinschaft viele weitere Vorteile mit sich, wie zum Beispiel gegenseitige Unterstützung bei der täglichen Kinderbetreuung.

Das Team von STUBU hofft, dass möglichst bald weitere erfolgskritische Schritte in Richtung des ersten Hauses unternommen werden können und der Social Impact möglichst vielen jungen Studenten zu Gute kommen wird.