



GESCHÄFTSPLAN



DANKE,

**DASS DU DICH FÜR EINEN DIREKTKREDIT AN
DIE AUTONOME WOHNFABRIK INTERESSIERST.**

Direktkredite bilden das Herzstück unseres Modells zur Schaffung von günstigem, solidarischem und selbstverwaltetem Wohn- und Arbeitsraum. Sie schaffen finanzielle Unabhängigkeit und ermöglichen Spielräume für soziale und kulturelle Projekte. Damit wir aber für unsere Direktkreditgeber_innen so viel Sicherheit wie möglich schaffen, wollen wir auch eine größtmögliche Transparenz bieten. Auf den folgenden Seiten wollen wir deshalb einen Einblick in unsere solide gerechneten Finanzierungs- und Nutzungspläne geben und auf einige häufig gestellte Fragen antworten.

FINANZIERUNG

DER FINANZIERUNGSPLAN wurde unter Anleitung des deutschen Mietshäuser-Syndikats erstellt und beinhaltet neben allen Kaufnebenkosten auch Rückstellungen für Instandhaltung und Mietausfälle. Es handelt sich hierbei um eine Version aus dem April 2022. Wir passen die Zahlen in unseren Finanzplan immer wieder an, wenn sich länger- und mittelfristig etwas ändert, beispielsweise wenn das Vereinsslokal aus Pandemiegründen nicht die geplante Miete zahlen kann. Der größte Unterschied zur ursprüngli-

chen Variante ist der gestiegene Direktkreditanteil, den wir in die bevorstehenden Instandsetzungskosten im Keller und am Dach investieren werden.

Auch den Anteil unserer monatlichen Ausgaben, der in die Instandhaltungskosten fließt, haben wir erhöht.

GESAMTKOSTEN

Die Gesamtkosten ergeben sich aus dem Betrag, der zum Zeitpunkt des Kaufes aufgebracht werden musste und den Instandsetzungskosten:

Kaufpreis	740.000 EUR
Kaufnebenkosten (Gebühren, Vertragserrichtung, ...)	90.000 EUR
Reparaturen / Instandsetzung	ca. 217.000 EUR
SUMME	1.047.000 EUR

FINANZIERUNG

Die Finanzierung gibt an, wie die Gesamtkosten gedeckt werden sollen.

Bankkredit	575.000 EUR
Direktkreditanteil beim Hauskauf	280.000 EUR
Zusätzliche Direktkredite für Instandsetzung	ca. 192.000 EUR
SUMME	1.047.000 EUR

JÄHRLICHER AUFWAND

Aus den Kapitalkosten für die Finanzierung und verschiedenen Sicherheitsrückstellungen ergibt sich schließlich der jährliche Aufwand, der durch die Mieten gedeckt werden muss.

Zinsen	2,1 %	12.075 EUR
Tilgung	30 Jahre	13.800 EUR
Direktkredite (Zinsen, im Durchschnitt)	ca. 1,01 % pro Jahr	4.767 EUR
Instandhaltung	11,50 EUR pro m ² pro Jahr	4.043 EUR
Verwaltung	9,25 EUR pro m ² pro Jahr	3.252 EUR
Rückstellungen für Mietausfälle	3 % der Mieteinnahmen	1.186 EUR
Solidarbeitrag an habiTAT ¹	0,10 EUR pro m ² pro Monat	422 EUR
SUMME	pro Jahr	39.545 EUR

¹ Der Solidarbeitrag wird vom Verein habiTAT für die Unterstützung von neuen Wohnprojekten verwendet.

NUTZUNGS- KONZEPT

DER JÄHRLICHE AUFWAND, der durch die Kapitalkosten und die Sicherheitsrückstellungen entsteht, muss natürlich seine Deckung in den monatlichen Mieteinnahmen finden. Um einen Einblick zu geben, wie diese zustande kommen, wollen wir hier auch einen kleinen Überblick geben. Die hier aufgelisteten Mieten enthalten übrigens noch keine Steuern. In der Praxis sind die Mieten etwas anders verteilt als hier, da wir großen Wert auf eine solidarische Aufteilung legen, die sich nach der Zahlungsfähigkeit der Hausbewohner_innen richtet.

ERDGESCHOSS UND KELLER

Im Erdgeschoss und im Keller befinden sich insgesamt 70 m² Gewerbefläche, 40 m² Wohnraum und 30 m² Kellerräume. Die Gewerbefläche wird einem gemeinnützigen Verein als Vereinslokal zu einem vergünstigten Mietpreis zur Verfügung gestellt. Die Kellerräume können nach der Renovierung gemeinschaftlich als Werk- und Lagerräume genutzt und unter anderem als Proberaum oder Siebdruckwerkstatt stundenweise vermietet werden. Derzeit bringen sie noch keine Mieten ein.

Vereinslokal	70 m ² zu 8,57 EUR	600 EUR
Bewohner_innen	44 m ²	565 EUR
Kellerräume (gewerblich)	30 m ²	0 EUR
SUMME		1.165 EUR

1. STOCK / OBERGESCHOSS

Der erste Stock bietet Platz für 66 m² Wohnraum und 43 m² Gemeinschaftsfläche. Der gesamte Wohnraum in diesem Stockwerk wird von Projektmitgliedern bezogen und auch die Gemeinschaftsfläche wird von allen Projektmitgliedern genutzt. Unter Einbeziehung der Gemeinschaftsfläche in die Quadratmeterpreisberechnung der Miete ergeben sich im Schnitt ca, 10 EUR pro m².

Bewohner_innen	66 m ²	849 EUR
Gemeinschaftsfläche	43 m ²	0 EUR
SUMME		849 EUR

2. STOCK / DACHGESCHOSS

Im 2. Stock teilt sich der Wohnraum in schon vor Projektbeginn bestehende Mietverhältnisse (41 m²) und Wohnraum für Projektmitglieder (58 m²).

Bewohner_innen	58 m ²	751 EUR
bestehende Mieter_innen	41 m ²	530 EUR
SUMME		1.281 EUR

GESAMTMIETEINNAHMEN

pro Monat	3.295 EUR
PRO JAHR	39.545 EUR

HÄUFIG GESTELLTE FRAGEN

WARUM NACHRANGDARLEHEN?

Nachrangdarlehen sind Darlehen, die im Fall einer Zahlungsunfähigkeit des Projektes erst nach allen nicht-nachrangigen Gläubiger_innen bedient werden. Diese Nachrangigkeit ist vom Gesetzgeber für alternative Finanzierungsformen vorgeschrieben, da die Direktkredite sonst als Bankgeschäft gelten würden. Es ist uns ein Anliegen die Einlagen aller Darlehensgeber_innen möglichst gut abzusichern. Deshalb bedeutet Nachrangigkeit in unserem Fall auch, dass bei einer Kündigung des Darlehensvertrages das Geld erst dann zurückgezahlt werden darf, wenn dadurch die Zahlungsfähigkeit des Projektes und somit die restlichen Anleger_innen nicht gefährdet werden.

WIE BEKOMME ICH MEIN GELD ZURÜCK?

Der Direktkreditvertrag kann jederzeit gekündigt werden, dazu reicht eine einfache E-Mail. Je nach Höhe des Darlehens wird das Geld dann innerhalb von 3 Monaten (Beträge bis 5.000 €) oder 6 Monaten (Beträge über 5.000 €) zurückbezahlt. Als Projektgruppe und Bewohner_innen des Hauses liegt uns dieses Projekt ganz besonders am Herzen. Deshalb werden wir weiter für unser Projekt und Direktkredite werben und den Kredit durch einen anderen Direktkredit ersetzen. Außerdem halten wir eine ständige Reserve, die für die Rückzahlung von Darlehen verwendet werden kann.

WIE SICHERT IHR EURE ZAHLUNGSFÄHIGKEIT AB?

Solange die Mieteinnahmen alle Kapitalkosten (Zinsen, Tilgung) oder andere Kosten decken, bleibt die GmbH der Autonomen Wohnfabrik zahlungsfähig. Unsere vergleichsweise günstigen Mieten führen dazu, dass viele Menschen an einer Wohnung im Haus interessiert sind. Größere Mietausfälle sind damit sehr unwahrscheinlich. Als Absicherung für kurzfristige Mietausfälle werden, wie oben beschrieben, Rücklagen gebildet. Da das Haus renovierungsbedürftig ist, bilden wir auch für nötige Instandhaltungsmaßnahmen Rücklagen.

WIE GEHT ES VERGLEICHBAREN PROJEKTEN?

In Deutschland gibt es im Mietshäuser-Syndikat, nach dessen Vorbild und mit deren Hilfe wir unser Projekt planen, über 150 erfolgreiche Projekte. In den 23 Jahren, in denen es das Mietshäuser Syndikat bereits gibt, musste tatsächlich „nur“ ein Projekt Insolvenz anmelden. Seit 2015 besteht in Linz das erste österreichische habiTAT-Hausprojekt Willy*Fred. Als zweites folgten wir mit der Autonomen Wohnfabrik. Mittlerweile gibt es in Österreich zahlreiche engagierte habiTAT-Hausprojekte, die sich in unterschiedlichen Phasen befinden: Bikes and Rails, Schlor und Living for Future aus Wien, die Brennessel aus Innsbruck, Jelka aus Linz, 3er Hof aus Leonding und die jüngste Hausprojektinitiative Ahoi aus Salzburg.

WER PROFITIERT VON DEM PROJEKT?

Alle Personen aus der Projektgruppe werden entweder selbst im Haus wohnen oder arbeiten aus ideellen Gründen an der Verwirklichung der Autonomen Wohnfabrik. Sie profitieren nicht finanziell von dem Projekt. Ihre bisher geleisteten Arbeitsstunden waren ehrenamtlich und die Rechtsstruktur nach dem habiTATs-Modell schließt eine Gewinnausschüttung und einen Hausverkauf aus. Alle Mieteinnahmen werden für die Erhaltung des Hauses und die Tilgung der Kredite verwendet. Etwaige Überschüsse werden für den Ausbau unseres Hauses und Neugründungen von gleichartigen Projekten verwendet.



