



Der transparente Wohnstrudel

Geschäftsplan

Wir freuen uns über das Interesse, den Wohnstrudel bei der Gründung eines gemeinschaftlichen und selbstverwalteten Wohnprojekts durch die Gewährung eines Direktkredits zu unterstützen! Mit einem Direktkredit trägt ihr wesentlich dazu bei, dass wir mit unserem Projekt ein nachhaltiges und solidarisches Leben im ländlichen Raum ermöglichen. Direktkredite sorgen für finanzielle Unabhängigkeit von Banken und ermöglichen es, durch langfristig leistbare Mieten einen inklusiven Ort zu schaffen. Um für unsere Direktkreditgeber*innen möglichst hohe Sicherheit zu schaffen, wollen wir größtmögliche Transparenz bieten. Auf den folgenden Seiten geben wir deshalb Einblick in unsere Finanzierungs- und Nutzungspläne.

Finanzierungsplan

Der Finanzierungsplan wurde auf Grundlage des habiTAT-Modells, das auf dem langjährig erprobten Finanzierungsmodell des deutschen Mietshäuser Syndikats basiert, erstellt und beinhaltet neben allen Baunebenkosten auch Rückstellungen für Instandhaltung, Verwaltungsaufgaben und Mietausfälle. Wir befinden uns in der glücklichen Lage, mit dem Kastell Schönau eine Immobilie zu erwerben, die weitgehend bezugsfertig ist. Sanierungskosten und Investitionen in Innenausstattung belaufen sich voraussichtlich auf weniger als 15% der Gesamtkosten. Unser Projekt ist daher nicht betroffen von Preissteigerungen in der Baubranche und weist eine hohe Planungssicherheit auf. Eine Kostenspannweite enthält die Zinshöhe der Direktkredite, da es für Direktkreditgeber*innen möglich ist, einen Zinssatz zwischen 0% und 1,5% zu wählen. Wir haben uns für den Weg der höchsten Sicherheit entschieden, indem wir von einem Durchschnittszinssatz von 1,5% ausgehen. Andere habiTAT-Projekte haben einen realen Zinssatz von 0,8 - 1,1%. Den größten Einfluss auf die Finanzierungskosten hat das Verhältnis Bankkredit zu Direktkredite. Da Bankkredite zum Gründungszeitpunkt wesentlich höher verzinst werden müssen, führt

ein hoher Anteil an Direktkrediten zu einer deutlichen Reduktion der jährlichen Zinskosten und somit der Mieten. Da erst mit Abschluss des Kaufvertrages die Bankkreditkonditionen fixiert werden, basieren die angeführten Zinssätze auf Schätzungen auf Basis von Vorgesprächen.

Gesamtkosten¹

Die Gesamtkosten¹ umfassen den Betrag, der zur Umsetzung des Projektes aufgebracht werden muss:

Kaufpreis			2.025.000,00 €
Nebenkosten und Gebühren		Anteil	
GmbH Gründung			1.000,00 €
Grundbucheintragung		1,10 %	19.800,00 €
Grundbucheintragung Bank		1,20 %	18.000,00 €
Grunderwerbssteuer		3,50 %	63.000,00 €
Kaufvertrag (Notar*in)		1,00 %	18.000,00 €
Gutachten			750,00 €
Kaufpreis (inkl. aller Nebenkosten)			2.145.550,00 €
Bau- und Renovierungskosten			
Renovierung	900 m ²	320,00 €/m ²	288.000,00 €
Summe Kosten			2.433.550,00 €

Finanzierungsmittel

Die Finanzierung gibt an, wie die Gesamtkosten gedeckt werden sollen. Sie setzt sich aus Bankkrediten und Direktkrediten, sogenannten qualifizierten Nachrangdarlehen, zusammen. Ein wesentlicher Unterschied zwischen Direkt- und Bankkrediten liegt in der Zinshöhe. Ein höherer Direktkreditanteil wird auch aus diesem Grund angestrebt.

	Betrag	Zinssatz	Laufzeit / Tilgung	Annuität
Bankkredit	933.550,00 €	3,80 %	30 Jahre	52.684,00 €
Direktkredite	1.500.000,00 €	1,50 %	0,05%	23.250,00 €
Summe Finanzierungsmittel	2.433.550,00 €	2,38 %	61,24 Jahre	75.934,00 €

Aufwendungen

Aus den Kapitalkosten für die Finanzierung und verschiedenen Sicherheitsrückstellungen ergibt sich der jährliche Aufwand, der durch die Mieten gedeckt werden muss. Hier wird auf Erfahrungswerte bestehender habiTAT-Projekte zurückgegriffen. Ein wesentliches Grundprinzip des habiTAT-Vereins ist die solidarische Unterstützung von Projekten untereinander. Der Solibeitrag wird in erster Linie von länger bestehenden Projekten mit geringer Zinslast eingehoben und dient der Unterstützung von Projekten und Mitgliedern des Dachvereins in finanziell schwierigeren Situationen.

Mietausfallwagnis		3,00 %	2.781,42 €
Instandhaltung			
Wohnen	900 m ²	10,00 € / m ² / Jahr	9.000,00 €
Gewerbe / Sonstiges	0 m ²	10,00 € / m ² / Jahr	0,00 €
Verwaltung			
Fixkosten + Versicherung			4.000,00 €
Wohnen	900 m ²	3,00 € / m ² / Jahr	2.700,00 €
Gewerbe / Sonstiges	0 m ²	3,00 € / m ² / Jahr	0,00 €
Solibeitrag	900 m ²	1,20 € / m ² / Jahr	1.080,00 €
Summe Aufwendungen			19.561,42 €
Summe Finanzierungskosten und Aufwendungen			95.495,42 €

Nutzungskonzept

Der jährliche Aufwand, der durch Finanzierungskosten und Sicherheitsrückstellungen entsteht, findet seine Deckung in den monatlichen Mieteinnahmen, die hier im Überblick dargestellt werden. Im Falle günstigerer Konditionen bei der Finanzierung – etwa in Form niedrigerer Durchschnittszinsen bei den Direktkrediten – können die Mietpreise entsprechend gesenkt werden.

Das Kastell wird nach der vollständigen Übernahme durch die Wohnprojekt Wohnstrudel GmbH über 8 Wohneinheiten verfügen. Des Weiteren gibt es eine gemeinschaftlich genutzte Einheit mit Küche für diverse Nutzungen, einen großen Seminarraum und einen Co-Working-Space. Die Kosten der Gemeinschaftsräume werden durch die Mieten für Wohnungen gedeckt. Zusätzliche Einnahmen durch die Vermietung des Gemeinschaftsraums, sowie dem Co-Working-Space führen zu einer Senkung der Mieten. Für den Fall einer zu hohen finanziellen Belastung der Bewohnenden durch Mieteinnahmen können Gemeinschaftsflächen teilweise zu Wohnraum umgenutzt werden, wodurch die finanzielle Stabilität wieder hergestellt werden kann.

Die durchschnittliche Miete der Bewohner*innen inklusive der Gemeinschaftsflächen beläuft sich auf 8,29 €/m². Die Wohnungen umfassen einen Gesamtumfang von 640 m² und sind aufgeteilt in zwei Wohnungen im Erdgeschoss, vier Wohnungen im ersten Stock und zwei Wohnungen im Turm. Die Gemeinschaftsflächen befinden sich sowohl im Erdgeschoss und im zweiten Stock und belaufen sich auf eine Gesamtfläche von 261 m². Rund um das Kastell gibt es eine Park- und Waldfläche von über 1,2 Hektar, die als gemeinschaftliche Flächen für Gärten, Spielplätze und eine Werkstatt genutzt werden.

Wohnung	Fläche [m2]	Anzahl Erwachsene	Monatsmiete pro Person (netto)	Ertrag Wohnung:
WG 1	150,3	4	431,30 €	1.725,20 €
WG 2	55,2	2	348,64 €	697,28 €
WG 3	43	2	298,09 €	596,18 €
Turm 1	40	2	285,66 €	571,32 €
Turm 2	56	2	351,95 €	703,90 €
KIGA 2	101	2	538,40 €	1.076,80 €
KIGA 3	85	2	472,11 €	944,22 €
KIGA 1	109	2	571,55 €	1.143,10 €
Summe				7.458,00 €

Zusätzlich zu den Wohneinheiten werden durch die Vermietung des Co-Working-Raums, sowie dem Seminarraum Mieteinnahmen generiert.

	monatlich	jährlich
Co-Working und Gewerbe	500,00 €	6.000,00 €
Wohnmieten	900 m ² 8,29 € / m ²	7.457,95 €
Summe Erträge		95.495,42 €

Die Summe der Erträge beläuft sich somit auf rund 95.495€ pro Jahr und entspricht der Summe der Finanzierungskosten und Aufwendungen.

ERÖFFNUNGSBILANZ PER 15.06.2024

Aktiva		Passiva	
Guthaben bei Kreditinstituten	5.000,00	Stammkapital	10.000,00
		davon Stammkapital noch nicht eingefordert -	5.000,00
	<u>5.000,00</u>		<u>5.000,00</u>

AURA-TREUHAND GmbH
Steuerberatungsgesellschaft

A-5035 Salzburg A-5110 Oberndorf
Biberngasse 3 Gaisbergstraße 21
Tel. 0662/849 053 Tel. 06272/48 200