



Living for Future 1-10-100

Geschäftsplan

Wir freuen uns über das Interesse Living for Future und unser Wohnprojekt 1-10-100 durch die Gewährung eines Direktkredits zu unterstützen. Damit hilft ihr mit, ein Modellprojekt für selbstverwaltetes und leistbares Wohnen zu ermöglichen. Direktkredite tragen dazu bei, die Mieten niedrig zu halten und Freiräume für soziale und kulturelle Initiativen zu schaffen. 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.

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.

Mit dem Gewinn des Wettbewerbs, der von wohnfonds_wien ausgelobt wurde, ist die Zusage der Wohnbauförderung (Förderdarlehen des Landes Wien und nicht rückzahlbare Zuschüsse) verbunden. Die maximalen Baukosten unseres Hauses sind daher durch die Richtlinien für geförderten Wohnbau der Stadt Wien vorgegeben und dürfen nicht überschritten werden. Manche Werte sind momentan noch informierte Schätzungen, da die Verhandlungen mit den Banken und der genaue Anteil an Direktkrediten noch nicht feststeht. Eine Kosten-Spannweite enthält die Zinshöhe der Direktkredite, da es für Direktkreditgeber*innen möglich ist, frei einen Zinssatz zwischen 0% und 1,5 % zu wählen. Wir haben hier auf Basis der Erfahrungswerte aus dem Mietshäuser-Syndikat einen maximal zu erwartenden Durchschnittswert angenommen. Sinkt die durchschnittliche Höhe der Direktkredit-Zinsen, sinken auch die Finanzierungskosten des Projekts.

Gesamtkosten

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

Reine Baukosten (inkl. 15% Baukostenerhöhung: 2.940.000 €+441.000€)	3.381.000 €
Baunebenkosten (Honorare, Gebühren, Vertragserrichtung, ...)	645.000 €
Sonstige Kosten (Ablöse Stellplatz, Grunderwerbssteuer,...)	91.500 €
Summe	4.117.500 €

Finanzierung

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

Förderzuschüsse und Darlehen des Landes Wien	2.147.000 €
Bankkredit	985.000 €
Direktkredite	985.500 €
Summe	4.117.500 €

Jährlicher Aufwand

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

Bankkredit (Zinsen + Tilgung)	74 € / m ² / Jahr	74.000 €
Landesdarlehen (Zinsen, fest)	0% Jahr	0.00 €
Direktkredite (Zinsen, Durchschnitt)	0,75-1,5% Jahr	9.850 €
Baurechtszins an die Stadt Wien	13,2 € / m ² / Jahr	13.200 €
Instandhaltung	6,00 € / m ² / Jahr	6.000€
Betriebskosten/Verwaltung/Rücklagen ²	18,72 € / m ² / Jahr	18.700 €
Rückstellungen für Mietausfälle	ca 3 % der Mieteinnahmen	3.600 €
Solidarbeitrag an habiTAT ³	0,40 € / m ² / Monat	4.800 €
Summe		130.150 €

¹ Beträge sind netto.

² Betriebskosten 1,25 €/m²/M – Verwaltung 0,31 in €/m²/M

³ Der Solidarbeitrag wird vom Verein habiTAT für die Unterstützung von neuen Wohnprojekten verwendet.

Nutzungskonzept

Der jährliche Aufwand, der durch die Kapitalkosten, Baurechtszins 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. Auch hier gilt: Im Falle günstigerer Konditionen bei der Finanzierung oder eines höheren Direktkreditanteils werden sich auch die Mietpreise dementsprechend noch etwas senken.

Das Haus verfügt über insgesamt 12 Einheiten, darunter eine Einheit als Solidaritätswohnung, ein Geschäftslokal, ein Gästezimmer sowie Gemeinschaftsräume. Die Kosten für Gästezimmer und Gemeinschaftsräume werden durch die Mieteinnahmen der Einheiten gedeckt. Im Schnitt aller Einheiten ist die Miete mit 10,83 / m² berechnet (netto inklusive Betriebskosten).

Haus Hütteldorfer Straße

Erdgeschoss und Untergeschoss

Im Erdgeschoss und im Untergeschoss befinden sich insgesamt 69 m² Gewerbefläche und 106 m² Gemeinschaftsfläche sowie Nebenräume. Die Gewerbefläche wird an einen Betreiber eines Cafés o.ä. vermietet, das nicht gewinnorientiert wirtschaftet. Die Gemeinschaftsflächen und Nebenräume stehen der Hausgemeinschaft zur Verfügung.

Gewerbefläche	77 m ² zu 10,83 €	834 €
Gemeinschaftsfläche	106 m ² zu 0 €	0 €
Summe		834 €

1. – 4. Stock und Dachgeschoss

Das erste bis fünfte Stockwerk bietet mit 583 m² zur Gänze Wohnraum für die Heimbewohner*innen bzw. eine Wohneinheit (Solidaritätswohnung) mit 42 m² Wohnraum (Es wird hier nur mit der halben Mieteinnahme kalkuliert). Insgesamt sind hier 113 m² Klimaschicht (nicht beheizter Wintergarten) und Loggien inkludiert.

Wohnraum beheizt	434 m ² zu 10,83 € 36 zu 5,5 €	4900 €
Wohnraum unbeheizt	107 m ² zu 10,83 € 6 m ² zu 5,5 €	1.192 €
Summe		6.092 €

Dachterrasse

Die Dachterrasse wird gemeinschaftlich genutzt und erwirtschaftet keine Mieteinnahmen

Dachterrasse	68 m ² zu 0 €	0 €
--------------	--------------------------	-----

Haus Felbigergasse

Erdgeschoss

Im Erdgeschoss Felbigergasse befinden sich insgesamt 53 m² Gemeinschaftsflächen (Werkstatt) sowie Nebenräume, die der Hausgemeinschaft zur Verfügung steht.

Gemeinschaftsfläche	53 m ² zu 0 €	0 €
---------------------	--------------------------	-----

1.– 4. Stock

Der erste bis vierte Stock bieten mit 341 m² zur Gänze Wohnraum für die Heimbewohner*innen. Dieser inkludiert 62 m² Klimaschicht (nicht beheizter Wintergarten) und Loggien.

Wohnraum beheizt	278 m ² zu 10,83 €	3.011 €
Wohnraum unbeheizt	62 m ² zu 10,83 €	672 €
Summe		3.683 €

Beitrag Solidaritätswohnung

Baugruppe Beitrag Solidaritätswohnung	237 €
--	--------------

Gesamtmieterinnahmen

pro Monat	10.846 €
pro Jahr	130.152 €

Summe miettragende Fläche 1000 m²