



Gläsernes Willy*Fred

Geschäftsplan

Danke, dass du dich für einen Direktkredit an das Hausprojekt Willy*Fred 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.

Finanzierungsplan

Der Finanzierungsplan wurde unter Anleitung des deutschen Mietshäuser-Syndikats erstellt und beinhaltet neben allen Kaufnebenkosten auch Rückstellungen für Instandhaltung, Verwaltungsaufgaben und Mietausfälle. Manche Werte sind momentan noch informierte Schätzungen, da die Verhandlungen mit den Banken und der genaue Anteil an Direktkrediten noch nicht feststeht.

Gesamtkosten:

Die Gesamtkosten stellen den Betrag dar, der zum Zeitpunkt des Kaufes aufgebracht werden muss:

Kaufpreis	2.830.000 €
Kaufnebenkosten (Gebühren, Vertragserrichtung, ...)	230.000 €
Kleinreparaturen / Instandsetzung	30.000 €
Summe	3.090.000 €

Finanzierung:

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

Bankkredit	2.090.000 €
Direktkredite	1.000.000 €
Summe	3.090.000 €

Jährlicher Aufwand

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

Bankkredit / Hypothekendarlehen:

Zinsen:	1,8% bis 2%	max. 41.800 €
Tilgung:	30 Jahre	ca. 50.160 €
Direktkredite (Zinsen, Durchschnitt)	0,75% bis 1,3 % / Jahr	max. 13.000 €
Instandhaltung	9 € / m ² / Jahr	15.000 €
Verwaltung	3 € / m ² / Jahr	5.000 €
Rückstellungen für Mietausfälle	3 % der Mieteinnahmen	3.900 €
Solidarbeitrag an habiTAT*	0,10 € / m ² / Monat	2.000 €
Summe		130.860 €

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

Nutzungskonzept

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. Auch hier gilt: Im Falle günstigerer Konditionen bei der Finanzierung oder eines höheren Direktkreditanteils werden sich auch die Mietpreise dementsprechend noch etwas senken.

Erdgeschoss und Keller

Im Erdgeschoss und im Keller befinden sich insgesamt 270m² Gewerbefläche und 160m² Gemeinschaftsfläche. Die Gewerbefläche wird gemeinnützigen Vereinen zur Verfügung gestellt. Die Gemeinschaftsflächen werden von einem Kulturverein betrieben und diesem zu einem vergünstigtem Mietpreis zur Verfügung gestellt.

Gewerbefläche	270 m ² zu 9 €	2.430 €
Gemeinschaftsfläche	160 m ² zu 4,50 €	720 €
Summe		3.150 €

1. Stock

Der erste Stock bietet noch einmal Platz für weitere 135m² Vereinsflächen und 295m² Wohnraum. Der Wohnraum teilt sich dabei auf in bestehende Mieter*innen, deren Mietverträge wir übernehmen und Mieter*innen aus dem Projekt. Darin sind auch sehr alte und damit sehr günstige Mietverträge enthalten.

Gewerbefläche	135 m ² zu 9 €	1.215 €
bestehende Mieter*innen	230 m ²	1.200 €
neue Bewohner*innen	65 m ² zu 7 €	455 €
Summe		2.870 €

2. Stock

Der zweite Stock steht zur Gänze für Projektmitglieder zur Verfügung und bietet 450m² Wohnraum.

neue Bewohner*innen	450 m ² zu 7€	3.150 €
Summe		3.150 €

3. Stock

Im 3. Stock teilt sich der Wohnraum wiederum in bestehende Mietverhältnisse (190m²) und Wohnraum für Projektmitglieder (120m²).

bestehende Mieter*innen	190 m ²	600 €
neue Bewohner*innen	120 m ² zu 7 €	840 €
Summe		1.440 €

Dachgeschoss

Im Dachgeschoss befindet sich noch eine kleine Wohnung mit 40m² und ein kleines Atelier mit 15m². Die Wohnung wird ebenfalls von einem Projektmitglied bewohnt werden.

neue Bewohner*innen	40 m ² zu 7€	280 €
Atelier	15 m ² zu 3€	45 €
Summe		325 €

Gesamtmieteinnahmen

pro Monat	10.935 €
pro Jahr	131.220 €

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 wir unsere Zahlungsfähigkeit absichern?

Solange die Mieteinnahmen alle Kapitalkosten (Zinsen, Tilgung) oder andere Kosten decken bleibt die Willy-Fred GmbH zahlungsfähig. Unsere vergleichsweise günstigen Mieten führen dazu, dass schon 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. Obwohl das Haus in einem sehr guten Zustand 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, mittlerweile knapp 100 erfolgreiche Projekte. In den 23 Jahren, in denen es das Mietshäuser Syndikat bereits gibt, musste tatsächlich „nur“ ein Projekt Insolvenz anmelden. Dieses Projekt - der Eilhardshof in Neustadt - war jedoch ein aufwändiges Renovierungsvorhaben eines alten Hofes, welches durch eine Fehleinschätzung der Renovierungskosten scheiterte. Im Willy-Fred Haus ist keine Renovierung notwendig und alle vergleichbare Projekte im Mietshäuser Syndikat sind erfolgreich. Um sicher zu gehen haben wir das Haus trotzdem von drei unabhängigen Expert*innen auf Herz und Nieren prüfen lassen.

Was passiert, wenn wir die Direktkredite doch nicht brauchen?

Sollten wir das Emissionsvolumen von min. 1.000.000€ nicht erreichen oder aus anderen Gründen der Hauskauf nicht stattfinden, wird das Geld sofort wieder an die Direktkreditgeber*innen zurückgezahlt und die Darlehensverträge werden aufgelöst.

Wer profitiert von dem Projekt?

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