

Finanzierungsplan



Der Finanzierungsplan wurde auf Grundlage des bewährten habiTAT-Modells, das auf dem noch länger 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, eine Immobilie zu erwerben, die zwar nicht perfekt ist, aber vom Spektral bereits seit vielen Jahren genutzt wird.

Anfallende Sanierungskosten und Investitionen in Innenausstattung belaufen sich voraussichtlich auf weniger als 15% der Gesamtkosten. Unser Projekt ist daher nicht von Preissteigerungen in der Baubranche betroffen und weist eine hohe Planungssicherheit auf. Einen Kostenspielraum enthält die Zinshöhe der Direktkredite, da Direktkreditgeber*innen einen Zinssatz zwischen 0% und 2% wählen können. Wir haben uns für den Weg der höchsten Sicherheit entschieden, indem wir von einem Durchschnittszinssatz von 2% ausgehen. Andere habiTAT-Projekte haben einen realen Zinssatz von 0,8 bis 1,1%.

Gesamtkosten

Die Gesamtkosten umfassen den Betrag, der zur Umsetzung des Projektes aufgebracht werden muss.

Kaufpreis	€ 260.000,00
Kaufnebenkosten (Kaufoption, Grundbucheintragung, Grunderwerbsteuer, Kaufvertragskosten, Vereinsgründung, ...)	€ 21.000,00
Instandsetzung	€ 43.000,00
Liquiditätsreserve	€ 26.000,00
Summe Kosten	€ 350.000,00

Finanzierungsmittel

Wir werden die Gesamtsumme durch Direktkredite (Nachrangdarlehen) und Spenden decken.

Nutzungskonzept und Tilgung

Zukünftig sollen die Instandhaltungskosten und die schrittweise Rückzahlung der Direktkredite durch die Mieteinnahmen des mietenden Vereins „freefutureforces“ (Spektral Kulturverein) und Spendeneinnahmen erfolgen.

Finanzierung	Betrag	Zinssatz	Tilgung	Annuität
Direktkredite	€ 350.000,00	2,00 %	1,50 %	€ 12.250,00

Die Annuität wird durch Rückzahlungen und daraus resultierende Abnahme der Zinsaufwendungen langfristig sinken. Diese Veränderung wird im Sinne der Übersichtlichkeit der Darstellung an dieser Stelle vernachlässigt. Die Tilgungsrate kann nach Möglichkeit erhöht und in begründeten Fällen gesenkt werden.

Aufwendungen	pro Monat	pro Jahr
Übertrag Annuität		€ 12.250,00
Betriebskosten Hausverwaltung	€ 456,00	€ 5.472,00
Sonstige Kosten (Bankgebühren, ...)		€ 1.200,00
Reserve		€ 950,00
Summe Finanzierungskosten und Aufwendungen		€ 19.872,00

Aus den Kapitalkosten für die Finanzierung, Betriebskosten und Sicherheitsrückstellungen ergibt sich der jährliche Aufwand, der durch die Miete gedeckt werden muss. Im Falle günstigerer Konditionen bei der Finanzierung – etwa in Form niedrigerer Durchschnittszinsen bei den Direktkrediten – können die Mietpreise entsprechend gesenkt werden oder Kredite mit höchster Zinsrate früher zurück gezahlt werden.

Erträge	pro Monat	pro Jahr
Betriebskosten Hausverwaltung	€ 456,00	€ 5.472,00
Miete	€ 1.200,00	€ 14.400,00
Summe Erträge		€ 19.872,00

Angaben zum Mieter

Die Immobilie wird bereits seit 2004 vom bisherigen Eigentümer an den Verein „freefutureforces“, ZVR 217555029, vermietet. Dieser Verein will die Immobilie auch in Zukunft vom neuen Eigentümer mieten.

Der Verein „freefutureforces“ wurde 2003 gegründet. Der Vereinszweck besteht aktuell hauptsächlich in der Zurverfügungstellung von physischem Raum und der dazu gehörigen Infrastruktur an Projekte mit Befreiungscharakter.

Der Verein finanziert sich durch Förderungen von Stadt Graz, dem Land Steiermark, sowie in geringerem Ausmaß durch Spenden, Verleih von Infrastruktur und (Unter-)Vermietung von Räumlichkeiten.

Laut Auskunft des KSV1870 vom Mai 2025 verfügt der Verein über ein Rating von 322, was einem „geringen Risiko“ entspricht. Die Ausfallswahrscheinlichkeit wird mit 0,27% angegeben.