

Initiative Gemeinsam Bauen & Wohnen, Gemeinschaft BROT-Pressbaum:

Wien/ Pressbaum, 31.1.2024 und Online

**Praxisworkshop: Alternative Finanzierungsformen in Wohnprojekten**  
**31.1.2024 – 19:00 bis 21:30**

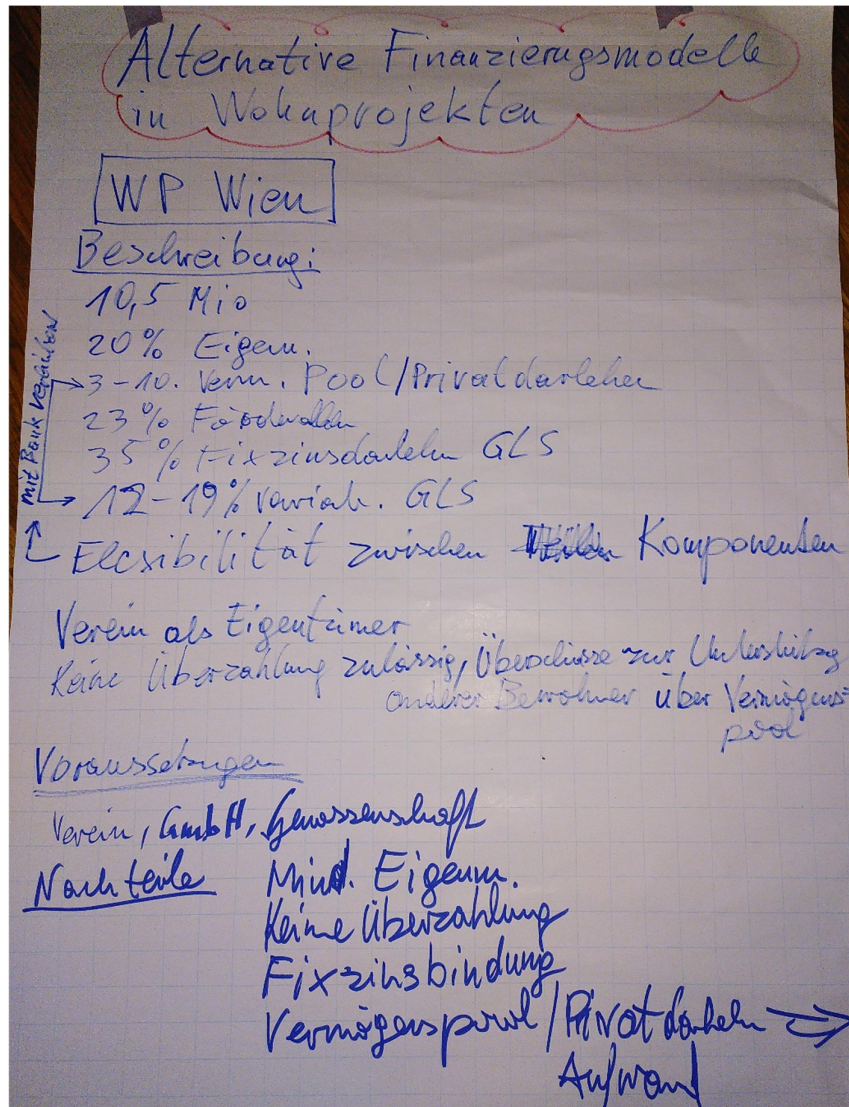
## **FLIPCHARTPROTOKOLL**

### **Inhalt**

<b>Finanzierungsmodell Wohnprojekt-Wien</b> .....	2
<b>Finanzierungsmodell Vermögenspool</b> .....	3
<b>Finanzierungsmodell Habitat - Direktkredite</b> .....	4
<b>Finanzierungsmodell einfache Anleihe</b> .....	5
<b>Finanzierungsmodell BROT-Pressbaum</b> .....	6

## Finanzierungsmodell Wohnprojekt-Wien

Präsentiert von Heinz Feldmann, Wohnprojekt Wien  
Siehe auch ppt-Präsentation



Vorteile : Risikost. durch Mix  
Umschichtung zw. Komponenten  
gehalt - u. nachjustierbar  
EM-Behandlung  $\Rightarrow$  einfach  
(als bei Überzahlung)  
Nachbarschaftsunterst. bei Verm. pool

## Finanzierungsmodell Vermögenspool

Präsentiert von Bernhard Mager, Garten der Generationen, Herzogenburg, NÖ  
Siehe Handout

Garten d. Generationen: Vermögenspool :

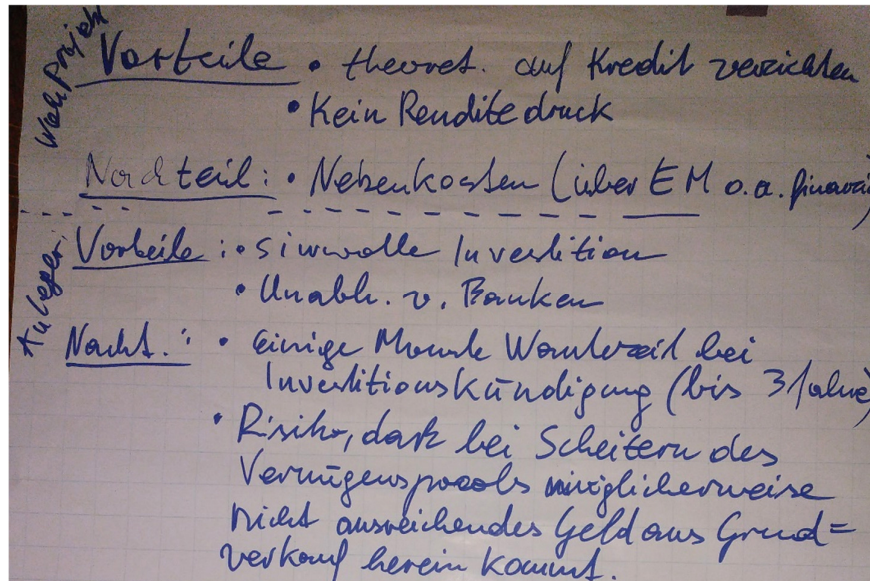
Aufwändig  
Anleihe system : Geld wird ausbezahlt  
ohne Rückzahlungsabsicht  
Kreislaufprinzip :  
immer wieder Neuanleger  
+ Aussteiger

Treuhandlerin verwaltet.  
WP-Eigentum als Absicherung  
10% in bar jederzeit verfügbar auf Treuhand-  
konto

Zuricherung der Wertsteigerung (Verbraucherpreis =  
an Anleger  $\nearrow$  index)

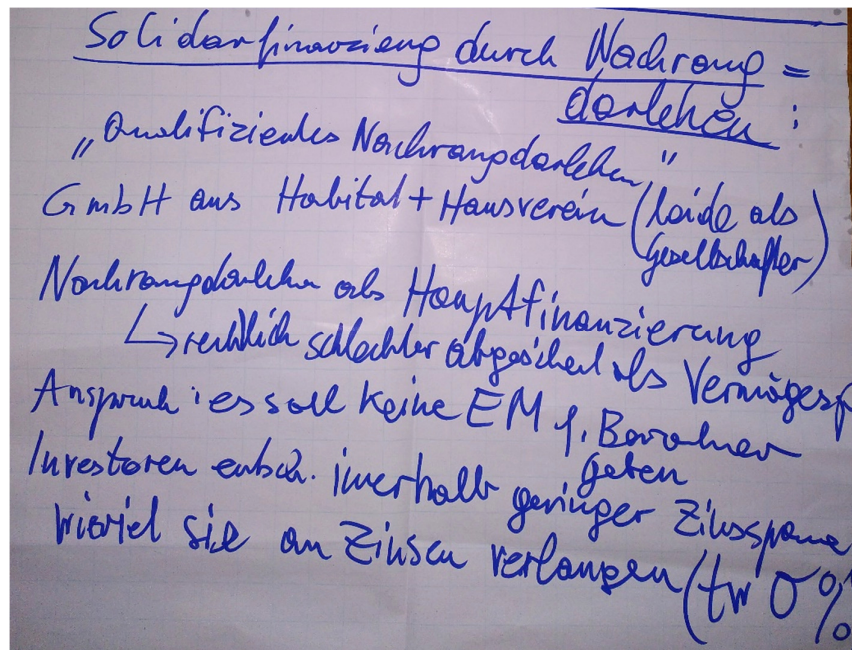
+ Beobachtung Wohlbauindex  $\nwarrow$





## Finanzierungsmodell Habitat - Direktkredite

Präsentiert von Gudrun Pollack, Wohnprojekt SCHLOR, Wien  
 Siehe Handout



Geschl. Regelung über „Alternativ-Finanzierung  
Gesetz“  
Vort.: Keine Nebenkosten  
Einlagen: mind. 5000€<sup>+</sup>, Durchschn. 5000€

## Finanzierungsmodell einfache Anleihe

Präsentiert von Peter Santner, Wohnprojekt BRÖT-Pressbaum  
Siehe Präsentation

Anleihe  
Verzinsliches Wertpapier  
festverzinst od. Index-gebunden  
Laufzeit: sehr flexibel gestaltbar  
Nicht-öffentliches Angebot (soziales Umfeld d. WP)  
Ist nicht unbedingt grundbütgerlich besichert  
geringe laufende Kosten  
Vort. • Bewohnerinnen → Überzahlung d. EM  
in Anleihe  
• können vorrangig gestellt werden  
Nachteile: Verbindlichkeiten vorrangig gegenüber Darlehen  
Voraus. Erstellung durch Fachperson

## Finanzierungsmodell BROT-Pressbaum

Präsentiert von: Martin Gerhart, Wohnprojekt BROT-Pressbaum

Errichtungskosten: 8,7 Mio € (Bezug: 2018)

Keine Wohnbauförderung > frei finanziert

30% Eigenmittel

40% Kredit variabel 30 Jahre

60% Fixzinskredit 10 Jahre

Überzahlung durch einzelne Mitglieder möglich > einzelne Mitglieder bezahlen weniger Kreditzinsen, aber auch Gesamtkreditvolumen wird reduziert → Vorteil für alle.

Nutzungsbeitrag 2022	13,20 €	100,00 %
Baurechtszins	2,31	17,50
ABK	1,67	12,65
Strom	0,23	1,74
Waerme	0,45	3,41
Wasser	0,25	1,89
Instandhaltsbeitrag	0,65	4,92
Zinsen	3,74	28,33
Tilgung	3,67	27,80
Verwohnung	0,23	1,74