

Finanzierung und sozialer Ausgleich

Folgende Rahmenbedingungen wurden bei der Finanzierungsberechnung angenommen:

1. Die von der Politik geforderte Abschöpfung der Bewohner, deren Einkommen über der Grenze der Stadt für gefördertes Wohnen liegt
2. Eine möglichst gleichmäßige Belastung der Bewohner
3. Die Finanzierbarkeit der Gemeinschaftsflächen und aller weiteren Aufgaben des Vereins

Ad 1. Im Beschluss des Gemeinderates wurde eine Abschöpfung der Bewohner, welche die Einkommensgrenzen der Stadt überschreiten, in der Weise vorgesehen, dass bei diesen Bewohnern die Differenz zwischen dem günstigeren Quadratmeterpreis in geförderten Wohnbau und dem ungeforderten Mietpreis (derzeit ca. Euro 4 pro m²) zu Gunsten des Vereins abzuschöpfen ist.

Die Einkommensobergrenze der Stadt liegt derzeit bei 2.392 Euro netto pro Monat (Jahreszwölftel) bei Einzelpersonen und 3.680 Euro bei Paaren. Die Einkommensobergrenze des Landes liegt derzeit bei 2.990 Euro netto pro Monat bei Einzelpersonen und 4.600 Euro bei Paaren (zuzüglich eventueller Zuschläge für Pension, Behinderung, etc). Um eine möglichst lineare Belastung der Mitglieder zu erreichen und hohe Sprünge bei der Abschöpfung zu vermeiden wird in diesem Modell die Abschöpfung des vollständigen Differenzbetrages erst bei Erreichen der Obergrenze des Landes schlagend.

Darunter erfolgt die Abschöpfung im Verhältnis zum Einkommen. Da es für die Abschöpfung keine uns bekannte Rechtsgrundlage gibt muss abgewartet werden, ob diese Regelung von der Stadt so akzeptiert wird.

Ad2. Zur Vermeidung von großen Sprüngen in der Belastung der Mitglieder beginnt bei unserem Rechenmodell die „Abschöpfung“ allerdings bereits bei einem Jahreszwölftel von 1.300 Euro, im Bereich von 1.300 Euro bis 2.392 Euro allerdings in Form eines Linearausgleichs, der sich an der Größe der Wohnfläche und dem Einkommen orientiert.

Zusätzlich zu diesen Beiträgen wird noch ein Sockelbetrag pro Person angesetzt (derzeit 10 Euro), da gewisse Leistungen wie Wohnzimmer personenabhängig genutzt werden. Bei der relativ geringen Anzahl an geplanten Paarwohnungen ist dieser Ausgleich aber als eher weniger relevant für die gesamte Kalkulation anzusehen.

Für Bezieher sehr hoher Einkommen könnte es den „Zuschlag über Max“ geben, darüber kann, wenn gewünscht, der Zeitpunkt der Abflachung der Quadratmeter Preiskurve gesteuert werden.

Ad3. Bei der beiliegenden Modellrechnung wird von folgenden Eckpunkten ausgegangen: Übernahme der nicht geförderten Miete für Wohnzimmer 100 m², und Gute Stube 70 bis 100 m².

Die Wohnungsgrößen orientieren sich nach dem jüngsten Beschluss der Sitzung am 25. Februar. Sie spielen bei der Kalkulation aber eine untergeordnete Rolle, da die Summe der Flächen aller Wohneinheiten konstant ist. Wichtiger ist die Annahme der Einkommensverteilung. Diese wurde von uns nach der seinerzeitigen, anonymen Einkommenserhebung hochgerechnet. Dabei liegen genau je 50% der Bewohner unter bzw. über der Einkommensgrenze der Stadt Salzburg. Dies bedeutet eine Zwangsabschöpfung bei der Hälfte der Mitglieder. Sollte die endgültige Zusammensetzung der Bewohner stark von diesem Modell abweichen, hätte das natürlich Auswirkungen auf das Modell.

Bei den derzeitigen Annahmen bliebe ein Überschuss von ca. 1.630 Euro pro Monat.

Mit dem angenommenen Jahresüberschuss von ca. 20.000 Euro können auf jeden Fall Teile der Anlaufkosten (Architektur- und Rechtsberatung, mögliche Gruppenprozessbegleitung, Einrichtung des Wohnzimmers, der Küche und der Guten Stube, etc.) finanziert werden. Da diese Kosten zu einem großen Teil vor dem Bezug der Wohnungen anfallen werden wäre dies auch über einen Kredit realisierbar, der mit den Überschüssen in den ersten Jahren bedient wird.

Zu den Aufgaben des Vereins zählt laut Gemeinderatsbeschluss auch die Organisation sozialer und vernetzender Projekte (Organisation von Grätzelfest und Repair-Cafe, Betrieb GuteStube, diverse Veranstaltungen, Food-Coop etc.). Ihre Finanzierung erfolgt sowohl durch Sponsoring und Spenden als auch aus dem Erlös des Vereins, wobei mit 6.000 bis 10.000 Euro an Kosten pro Jahr zu rechnen ist.

Überlegenswert wäre auch der - für Vereinsmitglieder verbindliche - Kauf eines Dossen-Grundsteins in der angedachten Größenordnung von 3.000 bis 5.000 Euro, der vorwiegend als finanzielle Absicherung für einen späteren eventuellen Rückbau der Wohnungen dient (siehe Gemeinderatsbeschluss). Außerdem würde eine solche Einlage das Interesse am Projekt verbindlicher machen.

Ein weiterer Punkt, der in dieser Aufstellung noch nicht berücksichtigt ist, wäre ein Zu und/oder Abschlagmodell für besonders attraktive oder weniger optimale Wohnungen (Himmelsrichtung, Lärm, etc.). Dies würde vermutlich den Bewohnern entgegenkommen, die für einen günstigen Preis einige Abstriche bei der Lage in Kauf nehmen und so die Verteilungsdiskussion etwas erleichtern.

Die beiliegende Excel Datei hat vier Arbeitsblätter. Im Übersichtsblatt und beim Wohnungsrechner können in den rot umrandeten Feldern die Werte geändert werden, das Grafikblatt stellt den Anstieg der Quadratmeterpreise in Relation zum Einkommen dar. Der Mietenspiegel dient in erster Linie den Personen ohne Excel Zugang als Übersichtstabelle und wurde bis jetzt nur für Einzelwohnungen erstellt.

Abschließend möchten wir noch einmal auf die Zielsetzung dieser Berechnungen eingehen: Wichtigstes Ziel ist in ersten Schritt eine Definition der Höhe des sozialen Ausgleichs durch den Verein. Wird eine Spreizung der Quadratmeterpreise von ca. 11 Euro bis ca. 15 Euro bei den zugrunde gelegten Einkommensverhältnissen vertretbar und wünschenswert angesehen oder wird eine andere Höhe oder Form des sozialen Ausgleichs angestrebt. Diese grundsätzliche Entscheidung wird die Basis aller weiteren Berechnungen sein.

Kalkulation der Mietpreise

Einkommensgrenzen				Wohnung	Größe	Jahr/12	Basis miete	Abschöpfung	Linear Ausgleich	Beiträge gesamt	Endmiete	Miete m²	Mietanteil am Jahr/12	
Grenze Stadt	Einzel	monatlich	jährlich	Einzel 1	45 m²	€ 1.480	€ 473	€ 0	€ 29	€ 29	€ 502	€ 11,15	34%	
	Paar	€ 2.392,00	€ 28.704,00	Einzel 2	45 m²	€ 1.632	€ 473	€ 0	€ 45	€ 45	€ 518	€ 11,51	32%	
Grenze Land	Einzel	€ 3.680,00	€ 44.160,00	Einzel 3	45 m²	€ 1.757	€ 473	€ 0	€ 59	€ 59	€ 531	€ 11,80	30%	
	Paar	€ 2.990,00	€ 35.880,00	Einzel 4	45 m²	€ 1.850	€ 473	€ 0	€ 69	€ 69	€ 541	€ 12,02	29%	
		€ 4.600,00	€ 55.200,00	Einzel 5	45 m²	€ 1.935	€ 473	€ 0	€ 78	€ 78	€ 550	€ 12,23	28%	
				Einzel 6	50 m²	€ 2.012	€ 525	€ 0	€ 94	€ 94	€ 619	€ 12,39	31%	
Eckdaten				gefördert	Einzel 7	50 m²	€ 2.012	€ 525	€ 0	€ 94	€ 94	€ 619	€ 12,39	31%
Mietpreis gefördert m²	€ 10,50	Ja		Einzel 8	50 m²	€ 2.113	€ 525	€ 0	€ 106	€ 106	€ 631	€ 12,62	30%	
Mietpreis frei m²	€ 14,00	Nein		Einzel 9	50 m²	€ 2.262	€ 525	€ 0	€ 124	€ 124	€ 649	€ 12,98	29%	
Abschöpfung m²	€ 4,00			Einzel 10	50 m²	€ 2.324	€ 525	€ 0	€ 131	€ 131	€ 656	€ 13,12	28%	
Größe einzel	65 m²			Einzel 11	50 m²	€ 2.325	€ 525	€ 0	€ 131	€ 131	€ 656	€ 13,13	28%	
Größe Paar	90 m²			Einzel 12	50 m²	€ 2.386	€ 525	€ 0	€ 139	€ 139	€ 664	€ 13,27	28%	
Wohnzimmer	100 m²	Nein		Einzel 13	50 m²	€ 2.386	€ 525	€ 0	€ 139	€ 139	€ 664	€ 13,27	28%	
Gute Stube	100 m²	Nein		Einzel 14	50 m²	€ 2.511	€ 525	€ 143	€ 14	€ 157	€ 682	€ 13,64	27%	
Betrieb Gute Stube	€ 0			Einzel 15	55 m²	€ 2.511	€ 578	€ 158	€ 14	€ 171	€ 749	€ 13,61	30%	
Flächeneffizienz	70%			Einzel 16	55 m²	€ 2.574	€ 578	€ 166	€ 15	€ 181	€ 759	€ 13,80	29%	
Objektgröße Brutto GF	2885 m²			Einzel 17	55 m²	€ 2.638	€ 578	€ 174	€ 17	€ 191	€ 769	€ 13,98	29%	
Sockelbetrag	€ 10,00			Einzel 18	60 m²	€ 2.765	€ 630	€ 208	€ 21	€ 229	€ 859	€ 14,32	31%	
Zuschlag über Max	3,00%			Einzel 19	60 m²	€ 3.082	€ 630	€ 240	€ 31	€ 271	€ 901	€ 15,01	29%	
				Einzel 20	65 m²	€ 3.273	€ 683	€ 260	€ 36	€ 296	€ 979	€ 15,06	30%	
				Einzel 21	65 m²	€ 3.971	€ 683	€ 260	€ 57	€ 317	€ 1.000	€ 15,38	25%	
				Summe	1090 m²				€ 1.609	€ 1.443				
Abschöpfung														
	Einschleifgrenze	Faktor		Paar 1	60 m²	€ 3.500	€ 630	€ 0	€ 113	€ 113	€ 743	€ 12,39	21%	
Einzel Untergrenze	€ 1.300,00	1690		Paar 2	65 m²	€ 3.667	€ 683	€ 0	€ 145	€ 145	€ 828	€ 12,73	23%	
Einzel Obergrenze	€ 2.990,00			Paar 3	80 m²	€ 3.833	€ 840	€ 184	€ 25	€ 208	€ 1.048	€ 13,10	27%	
Paar Untergrenze	€ 2.800,00	1800		Paar 4	80 m²	€ 4.000	€ 840	€ 213	€ 30	€ 243	€ 1.083	€ 13,54	27%	
Paar Obergrenze	€ 4.600,00			Paar 5	80 m²	€ 4.167	€ 840	€ 243	€ 35	€ 278	€ 1.118	€ 13,97	27%	
				Paar 6	80 m²	€ 5.417	€ 840	€ 320	€ 72	€ 392	€ 1.232	€ 15,40	23%	
				Summe:	445 m²				€ 960	€ 419				

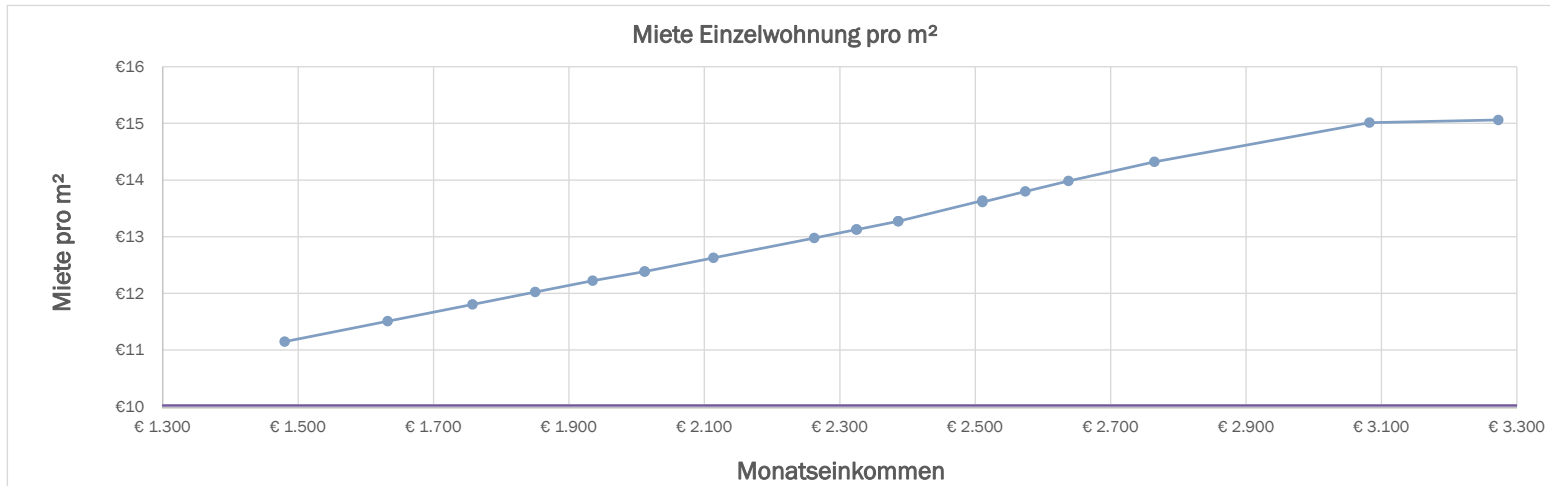
Wohnflächenberechnung	
Wohnfläche Einzel	1090 m²
Wohnfläche Doppel	445 m²
Wohnzimmer	100 m²
Gute Stube	100 m²
Summe Netto	1735 m²
Objektgröße Brutto GF	2885 m²
Wohnungen Brutto GF	2479 m²
zu vergebende Fläche brutto	406 m²
zu vergebende Fläche netto	285 m²
Flächeneffizienz	70%

Einnahmen Ausgabenrechnung			
	Einnahmen		Ausgaben
Abschöpfung einzel	€ 1.608,82	Wohnzimmer	€ 1.400,00
Abschöpfung Paar	€ 960,00	Gute Stube	€ 1.400,00
Abschöpfung Summe	€ 2.568,82	Betrieb GS	€ -
Mitglied Einzel	€ 1.443,34		
Mitglied Paar	€ 419,42		
Mitgliedsbeiträge Summe	€ 1.862,76		
Einnahmen	€ 4.431,59		€ 2.800,00
Saldo		€ 1.631,59	

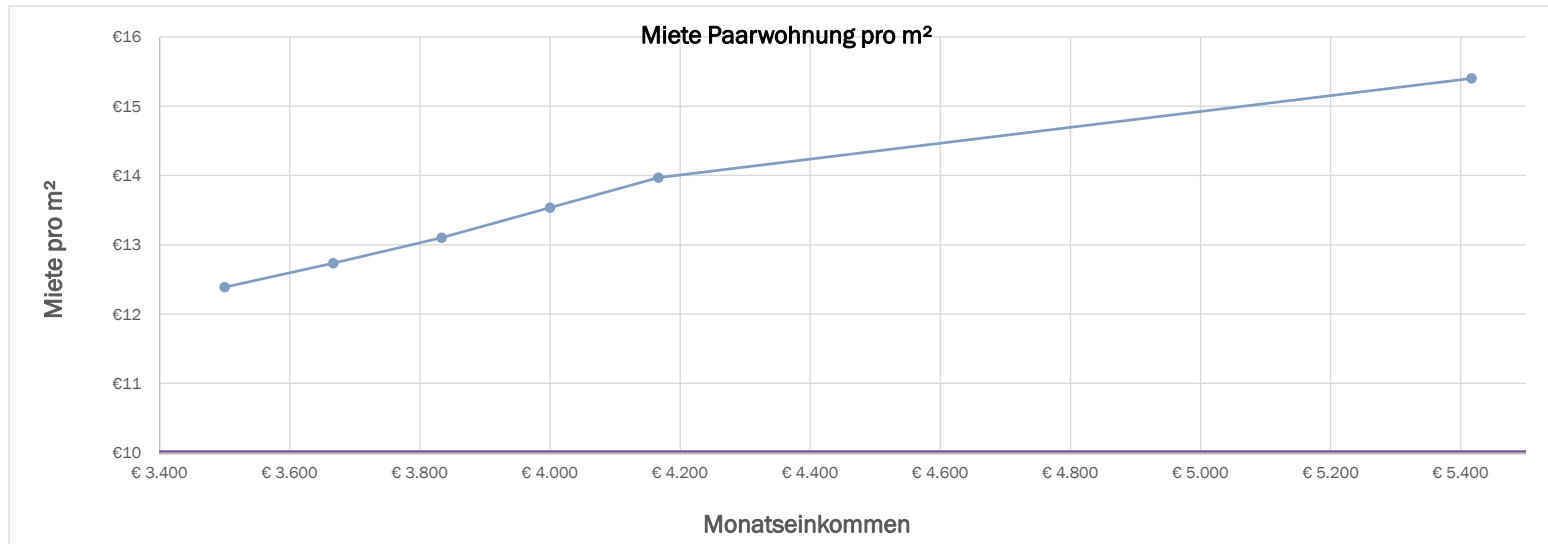
Kalkulation der Mietpreise

Jahr/12 Miete m²

1.480 € 11,15
 1.632 € 11,51
 1.757 € 11,80
 1.850 € 12,02
 1.935 € 12,23
 2.012 € 12,39
 2.012 € 12,39
 2.113 € 12,62
 2.262 € 12,98
 2.324 € 13,12
 2.325 € 13,13
 2.386 € 13,27
 2.386 € 13,27
 2.511 € 13,64
 2.511 € 13,61
 2.574 € 13,80
 2.638 € 13,98
 2.765 € 14,32
 3.082 € 15,01
 3.273 € 15,06
 3.971 € 15,38



3.500 € 12,39
 3.667 € 12,73
 3.833 € 13,10
 4.000 € 13,54
 4.167 € 13,97
 5.417 € 15,40



Kalkulation der Mietpreise

Mietenspiegel Einzelwohnung

Einkommen	45 m²			50 m²			55 m²			60 m²			65 m²			Einkommen
	Jahr/12	Basis miete	Beiträge gesamt	End miete	Basis miete	Beiträge gesamt	End miete	Basis miete	Beiträge gesamt	End miete	Basis miete	Beiträge gesamt	End miete	Basis miete	Beiträge gesamt	
€ 1.500	€ 473	€ 29	€ 502	€ 525	€ 29	€ 554	€ 578	€ 34	€ 612	€ 630	€ 36	€ 666	€ 683	€ 39	€ 721	€ 1.500
€ 1.550	€ 473	€ 35	€ 507	€ 525	€ 35	€ 560	€ 578	€ 41	€ 618	€ 630	€ 44	€ 674	€ 683	€ 46	€ 729	€ 1.550
€ 1.600	€ 473	€ 40	€ 512	€ 525	€ 40	€ 565	€ 578	€ 47	€ 625	€ 630	€ 51	€ 681	€ 683	€ 54	€ 737	€ 1.600
€ 1.650	€ 473	€ 45	€ 518	€ 525	€ 45	€ 570	€ 578	€ 54	€ 631	€ 630	€ 58	€ 688	€ 683	€ 62	€ 744	€ 1.650
€ 1.700	€ 473	€ 51	€ 523	€ 525	€ 51	€ 576	€ 578	€ 60	€ 638	€ 630	€ 65	€ 695	€ 683	€ 70	€ 752	€ 1.700
€ 1.750	€ 473	€ 56	€ 528	€ 525	€ 56	€ 581	€ 578	€ 67	€ 644	€ 630	€ 72	€ 702	€ 683	€ 77	€ 760	€ 1.750
€ 1.800	€ 473	€ 61	€ 534	€ 525	€ 61	€ 586	€ 578	€ 73	€ 651	€ 630	€ 79	€ 709	€ 683	€ 85	€ 767	€ 1.800
€ 1.850	€ 473	€ 67	€ 539	€ 525	€ 67	€ 592	€ 578	€ 80	€ 657	€ 630	€ 86	€ 716	€ 683	€ 93	€ 775	€ 1.850
€ 1.900	€ 473	€ 72	€ 544	€ 525	€ 72	€ 597	€ 578	€ 86	€ 664	€ 630	€ 93	€ 723	€ 683	€ 100	€ 783	€ 1.900
€ 1.950	€ 473	€ 77	€ 550	€ 525	€ 77	€ 602	€ 578	€ 93	€ 670	€ 630	€ 100	€ 730	€ 683	€ 108	€ 791	€ 1.950
€ 2.000	€ 473	€ 83	€ 555	€ 525	€ 83	€ 608	€ 578	€ 99	€ 677	€ 630	€ 107	€ 737	€ 683	€ 116	€ 798	€ 2.000
€ 2.050	€ 473	€ 88	€ 560	€ 525	€ 88	€ 613	€ 578	€ 106	€ 683	€ 630	€ 115	€ 745	€ 683	€ 123	€ 806	€ 2.050
€ 2.100	€ 473	€ 93	€ 566	€ 525	€ 93	€ 618	€ 578	€ 112	€ 690	€ 630	€ 122	€ 752	€ 683	€ 131	€ 814	€ 2.100
€ 2.150	€ 473	€ 99	€ 571	€ 525	€ 99	€ 624	€ 578	€ 119	€ 696	€ 630	€ 129	€ 759	€ 683	€ 139	€ 821	€ 2.150
€ 2.200	€ 473	€ 104	€ 576	€ 525	€ 104	€ 629	€ 578	€ 125	€ 703	€ 630	€ 136	€ 766	€ 683	€ 146	€ 829	€ 2.200
€ 2.250	€ 473	€ 109	€ 582	€ 525	€ 109	€ 634	€ 578	€ 132	€ 709	€ 630	€ 143	€ 773	€ 683	€ 154	€ 837	€ 2.250
€ 2.300	€ 473	€ 115	€ 587	€ 525	€ 115	€ 640	€ 578	€ 138	€ 716	€ 630	€ 150	€ 780	€ 683	€ 162	€ 844	€ 2.300
€ 2.350	€ 473	€ 120	€ 592	€ 525	€ 120	€ 645	€ 578	€ 145	€ 722	€ 630	€ 157	€ 787	€ 683	€ 170	€ 852	€ 2.350
€ 2.400	€ 473	€ 125	€ 598	€ 525	€ 138	€ 663	€ 578	€ 151	€ 729	€ 630	€ 164	€ 794	€ 683	€ 177	€ 860	€ 2.400
€ 2.450	€ 473	€ 132	€ 605	€ 525	€ 146	€ 671	€ 578	€ 159	€ 737	€ 630	€ 173	€ 803	€ 683	€ 187	€ 869	€ 2.450
€ 2.500	€ 473	€ 139	€ 612	€ 525	€ 153	€ 678	€ 578	€ 167	€ 745	€ 630	€ 182	€ 812	€ 683	€ 196	€ 878	€ 2.500
€ 2.550	€ 473	€ 146	€ 618	€ 525	€ 161	€ 686	€ 578	€ 175	€ 753	€ 630	€ 190	€ 820	€ 683	€ 205	€ 888	€ 2.550
€ 2.600	€ 473	€ 153	€ 625	€ 525	€ 168	€ 693	€ 578	€ 183	€ 761	€ 630	€ 199	€ 829	€ 683	€ 214	€ 897	€ 2.600
€ 2.650	€ 473	€ 160	€ 632	€ 525	€ 176	€ 701	€ 578	€ 191	€ 769	€ 630	€ 207	€ 837	€ 683	€ 223	€ 906	€ 2.650
€ 2.700	€ 473	€ 166	€ 639	€ 525	€ 183	€ 708	€ 578	€ 199	€ 777	€ 630	€ 216	€ 846	€ 683	€ 233	€ 915	€ 2.700
€ 2.750	€ 473	€ 173	€ 646	€ 525	€ 190	€ 715	€ 578	€ 207	€ 785	€ 630	€ 225	€ 855	€ 683	€ 242	€ 924	€ 2.750
€ 2.800	€ 473	€ 180	€ 653	€ 525	€ 198	€ 723	€ 578	€ 216	€ 793	€ 630	€ 233	€ 863	€ 683	€ 251	€ 934	€ 2.800
€ 2.850	€ 473	€ 187	€ 659	€ 525	€ 205	€ 730	€ 578	€ 224	€ 801	€ 630	€ 242	€ 872	€ 683	€ 260	€ 943	€ 2.850
€ 2.900	€ 473	€ 194	€ 666	€ 525	€ 213	€ 738	€ 578	€ 232	€ 809	€ 630	€ 250	€ 880	€ 683	€ 269	€ 952	€ 2.900
€ 2.950	€ 473	€ 200	€ 673	€ 525	€ 220	€ 745	€ 578	€ 240	€ 817	€ 630	€ 259	€ 889	€ 683	€ 279	€ 961	€ 2.950
€ 3.000	€ 473	€ 206	€ 679	€ 525	€ 226	€ 751	€ 578	€ 226	€ 804	€ 630	€ 266	€ 896	€ 683	€ 286	€ 969	€ 3.000
€ 3.050	€ 473	€ 208	€ 680	€ 525	€ 228	€ 753	€ 578	€ 228	€ 805	€ 630	€ 268	€ 898	€ 683	€ 288	€ 970	€ 3.050
€ 3.100	€ 473	€ 209	€ 682	€ 525	€ 229	€ 754	€ 578	€ 229	€ 807	€ 630	€ 269	€ 899	€ 683	€ 289	€ 972	€ 3.100
€ 3.150	€ 473	€ 211	€ 683	€ 525	€ 231	€ 756	€ 578	€ 231	€ 808	€ 630	€ 271	€ 901	€ 683	€ 291	€ 973	€ 3.150
€ 3.200	€ 473	€ 212	€ 685	€ 525	€ 232	€ 757	€ 578	€ 232	€ 810	€ 630	€ 272	€ 902	€ 683	€ 292	€ 975	€ 3.200
€ 3.250	€ 473	€ 214	€ 686	€ 525	€ 234	€ 759	€ 578	€ 234	€ 811	€ 630	€ 274	€ 904	€ 683	€ 294	€ 976	€ 3.250
€ 3.300	€ 473	€ 215	€ 688	€ 525	€ 235	€ 760	€ 578	€ 235	€ 813	€ 630	€ 275	€ 905	€ 683	€ 295	€ 978	€ 3.300
€ 3.350	€ 473	€ 217	€ 689	€ 525	€ 237	€ 762	€ 578	€ 237	€ 814	€ 630	€ 277	€ 907	€ 683	€ 297	€ 979	€ 3.350
€ 3.400	€ 473	€ 218	€ 691	€ 525	€ 238	€ 763	€ 578	€ 238	€ 816	€ 630	€ 278	€ 908	€ 683	€ 298	€ 981	€ 3.400
€ 3.450	€ 473	€ 220	€ 692	€ 525	€ 240	€ 765	€ 578	€ 240	€ 817	€ 630	€ 280	€ 910	€ 683	€ 300	€ 982	€ 3.450
€ 3.500	€ 473	€ 221	€ 694	€ 525	€ 241	€ 766	€ 578	€ 241	€ 819	€ 630	€ 281	€ 911	€ 683	€ 301	€ 984	€ 3.500