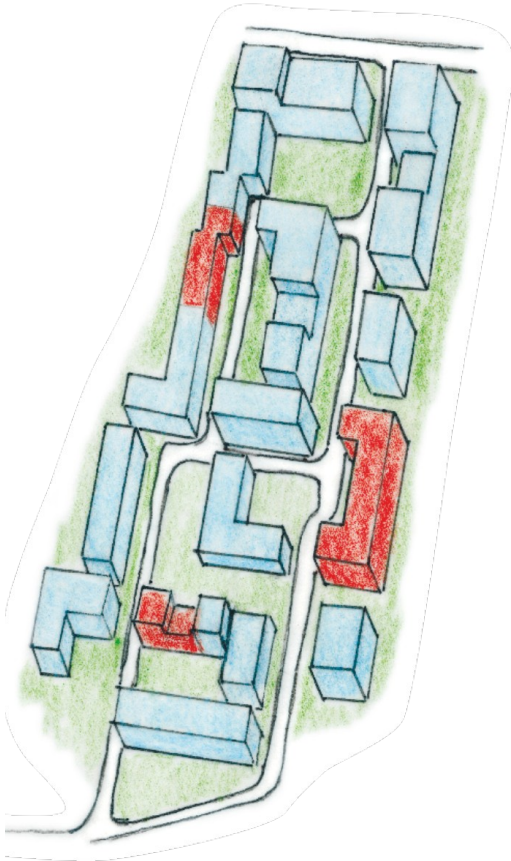


Direktkredite für die Kleineschholz-SyndikatsHäuser (KESH³)



1. KESH³ (Kleineschholz-SyndikatsHäuser)

KESH³ ist ein Zusammenschluss von drei Projektgruppen, die im Neubaugebiet Kleineschholz in Freiburg im Verbund des Mietshäuser Syndikat jeweils ein Haus bauen wollen. Wir sind insgesamt etwa 140 Menschen im Alter zwischen 0 und 80 Jahren, die im Dezember 2024 per Beschluss des Freiburger Gemeinderats die Reservierungszusage für drei Grundstücke im Freiburger Neubaugebiet Kleineschholz erhielten. KESH³ verfolgt eine gemeinsame Idee, und trotzdem sind wir drei eigenständige Häuser mit drei eigenständigen Hausvereinen und GmbHs im Hintergrund: Birnbaum, Velohaven und Elinor-Ostrom-Siedlungsprojekt Haus 1 (E.O.S.* Haus1). Wir wollen mit unseren Projekten bezahlbaren Wohnraum schaffen, der durch die Beteiligung des Mietshäuser Syndikat dauerhaft dem Immobilienmarkt entzogen bleibt. Die Finanzierung von insgesamt rund 31 Millionen Euro setzt sich aus Eigenkapital in Form von Direktkrediten (ca. 11 Mio. Euro), Förderkrediten der L-Bank, Krediten anderer Banken und KfW-Fördermitteln zusammen. Ein wichtiger Teil der Finanzierung des Projektes läuft dabei über Direktkredite - wir sind also auf Ihre Unterstützung angewiesen.

2. Warum Direktkredite?

Banken stellen in der Regel nur einen Teil der Investitionskosten zur Verfügung. Sie setzen voraus, dass der andere Teil (bei uns rund 35%) als Eigenkapital vorhanden ist. Unsere KESH³-Projekte bieten bezahlbaren Mietwohnraum auch für Menschen, die kaum oder kein eigenes Kapital haben. Auch sie sollen, dürfen und müssen in Freiburg wohnen und sich die Miete leisten können, deswegen sind sie auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen. Dadurch, dass auch Menschen mit geringen Einkommen in der Stadt wohnen können, entsteht eine nachhaltig und sinnvoll organisierte Stadtgesellschaft zum Wohle aller. Insofern stellen Wohnprojekte wie Birnbaum, Velohaven und E.O.S.* Haus1 für alle Freiburger*innen einen Mehrwert dar.

Als Ausweg für das fehlende Eigenkapital bietet sich eine Art Abkürzung an: Der Direktkredit. Sie können einen Teil Ihrer Ersparnisse direkt bei den KESH³-Projekten anlegen. Diese Direktkredite dienen als Ersatz-Eigenkapital für die Gewährung von Bankkrediten. Direktkredite bieten Ihnen damit die Möglichkeit einer sinnvollen, sozialen und nachhaltigen Geldanlage. Dafür wird zwischen den Kreditgeber*innen und einem bestimmten Wohnprojekt ein Kreditvertrag abgeschlossen.



3. Was haben Sie davon?

Was wir bieten können, ist die Gewissheit, dass Ihr Geld für einen sozialen Zweck statt für eine Bank „arbeitet“: Wir spekulieren nicht mit Wohn- und Gewerberaum, sondern stellen ihn zu erschwinglichen Preisen zur Verfügung, wobei die Kredite langfristig über die Mieten abbezahlt werden. Bei uns können Sie überdies jederzeit vorbeischaun, um zu sehen, was Ihr Geld gerade macht.

4. Was sind Nachrangdarlehen?

Da wir keine Bank sind können wir nur Privatarlehen mit einem qualifizierten Rangrücktritt („Rangrücktrittsklausel“) annehmen. Dieser besagt, dass alle anderen Forderungen (z.B. von Banken, Architekt*innen, Handwerker*innen, Lieferant*innen) im Falle eines ökonomischen Engpasses oder einer drohenden Zahlungsunfähigkeit vorrangig vor den Direktkrediten und ihren Zinsen bedient werden. Direktkredite bzw. die auf sie vereinbarten Zinsen können dann nicht sofort zurück- bzw. ausbezahlt werden. Im Insolvenzfall besteht das Risiko eines Teil- oder sogar Totalverlustes.

5. Anlagevolumen und Prospektpflicht

Sowohl die drei Haus-GmbHs als auch ihre Hausvereine, nehmen jeweils Nachrangdarlehen an. Im Rahmen des Vermögenanlagengesetzes gelten sie somit als die Emittenten der Vermögenanlagen. Diese unterscheiden sich durch ihren Zinssatz. Jeder der sechs Emittenten wird für jede einzelne seiner Vermögenanlagen entweder max. 20 Anteile oder aber innerhalb von 12 Monaten nicht mehr als 100.000 Euro annehmen. Es besteht daher keine Prospektpflicht nach dem Vermögenanlagengesetz.

6. Direktkredite im Detail

Im Direktkreditvertrag sind folgende Punkte geregelt: Kreditbetrag, Verzinsung, Kündigungsfrist, Laufzeit und Zweck.

- 1) Kreditbetrag: Sie können uns einen Kredit in Höhe von 500 Euro oder mehr zur Verfügung stellen. Bei sehr hohen Beträgen empfehlen wir, den Betrag auf mehrere Projekte aufzuteilen. Gerne beraten wir Sie diesbezüglich persönlich.
- 2) Verzinsung: Wir können keine hohen Zinsen zahlen, wenn wir den sozialen Charakter des Projekts erhalten wollen. Eine niedrige Zinsbelastung garantiert dauerhaft günstige Mietpreise und erlaubt uns, unsere Bankkredite schneller zu tilgen. Eine private Bereicherung durch Gewinne oder Spekulation ist durch das besondere Modell des Miethäuser Syndikats praktisch ausgeschlossen. Sie können Ihren Direktkredit unabhängig von Höhe und Kündigungsfrist entweder zinslos gewähren, um das Projekt zu unterstützen oder mit einem festen Zinssatz verzinst.

Sofern Sie sich nicht anders äußern, werden die Zinsen am Ende des Jahres dem bereits angelegten Betrag zugeschlagen. Alternativ können die Zinsen auch ausbezahlt werden. Dies sollten Sie gegebenenfalls auf dem Kreditvertrag vermerken.

- 3) Kündigungsfrist: Sie können Ihr Geld mit einer Kündigungsfrist von sechs Monaten oder mehr bei uns anlegen. Kredite mit langen Kündigungsfristen sind besonders hilfreich, weil sie eine hohe Planungssicherheit und niedrige Verwaltungskosten mit sich bringen. Gerade bei großen Kreditsummen ist das für uns wichtig. Wir bitten Sie, die vereinbarten Kündigungsfristen einzuhalten, damit wir sicher planen können. Ein fairer Umgang mit Geld ist uns jedoch wichtig, daher werden wir uns bemühen, die Rückzahlung des Geldes bei Bedarf auch vorzeitig zu ermöglichen.



- 4) Zweck: Die Direktkredite sind die Finanzierungsgrundlage für die geplanten Häuser im Baugebiet Kleineschholz. Birnbaum baut ein Haus mit 18 Wohnungen, Velohaven mit 16 Wohnungen und das Projekt E.O.S.* Haus1 mit 31 Wohnungen und Flächen für die Werkstatt Schule, für FREILab Freiburg e.V. und einen Multifunktionsraum für das Quartier. Ihr Direktkredit trägt maßgeblich zur Deckung der Kosten für den Kauf des Grundstücks sowie die Planung und den Bau der Häuser bei und ermöglicht damit eine dauerhafte, sozialgebundene Vermietung und die Verwaltung der Gebäude in Selbstorganisation.

7. Drei Konten – Ein Ziel

Jedes der drei Projekte Birnbaum, Velohaven und E.O.S.* Haus1 hat verschiedene Konten, auf denen Direktkredite gesammelt werden. Während sich die Zweckbestimmungen der Konten unterscheiden, sind die Rahmenbedingungen der Direktkredite auf allen Konten gleich.

- 1) Konto der Haus-GmbH:

Im ersten Jahr (Grundstücksreservierung) entstehen Kosten hauptsächlich für das Architekturbüro und andere Planer*innen, die mit uns zusammen bis Anfang November 2025 einen genehmigungsfähigen Entwurf erstellen, in Höhe von ca. 800.000 Euro (für alle 3 Projekte zusammen). Sollte es uns nicht gelingen bis ca. Ende 2025 die nötige (ca. 2/3) Direktkreditsumme zusammen zu bekommen, so scheitert das jeweilige Projekt. Die Haus-GmbH würde insolvent gehen und diese Kosten wären höchst wahrscheinlich verloren. Deshalb suchen wir dafür möglichst viele Menschen, die sich mit einem kleineren, verschmerzbaeren Betrag an diesem erhöhten Risiko beteiligen wollen.

- 2) Treuhandkonto der Haus-GmbH:

Der überwiegende Teil der für den Grundstückskauf, die weitere Planung und den Bau des Hauses benötigten Direktkredite kommt zunächst auf ein Treuhandkonto, das erst bei Erfüllung der Bedingungen der Stadt (eingereichte genehmigungsfähige Planung und Finanzierungsnachweis) freigegeben wird. Es ist also bis dahin vor einer Insolvenz der GmbH geschützt und wird, beim Scheitern des Projektes vor dem Grundstückskauf, an die Kreditgeber*innen zurück gezahlt.

- 3) Konto des Hausvereins:

Um den Förderkredit bzw. -zuschuss der L-Bank zu bekommen, müssen die Projekt-GmbHs 20% Eigenkapital nachweisen. Als solches zählt auch Geld, das der GmbH für die Dauer der Bindung der geförderten Wohnungen (bei uns 40 Jahre) zu 0% Zinsen zur Verfügung gestellt wird. Die Hausvereine der Projekte sammeln als Gesellschafter der jeweiligen Haus-GmbH Direktkredite, die (in der Zweckbestimmung des Kreditvertrags geregelt) zur Weitergabe als Gesellschafterdarlehen verwendet werden. Das gesammelte Geld wird erst bei Erfüllung der Bedingungen der Stadt (s. unter 2) Treuhandkonto) an die GmbH überwiesen. Sollte der Grundstückskauf nicht zustande kommen, fällt das Geld auf dem Konto des Hausvereins nicht unter die Insolvenzmasse der GmbH und kann direkt an die Kreditgeber*innen zurück gezahlt werden.

8. Gibt es Risiken?

Bankübliche Sicherheiten können wir nicht garantieren. Für den Fall eines ökonomischen Engpasses des Projekts können Direktkredite nicht sofort zurückgezahlt bzw. Zinsen nicht ausgezahlt werden, wenn dadurch das Projekt zahlungsunfähig würde, da diese im Falle einer Insolvenz nachrangig bedient



werden (siehe Rangrücktrittsklausel). Auch ein Teil- oder Totalverlust ist möglich.

Bei KESH³ kann es kritisch werden, wenn wir nach dem Grundstückskauf die restliche Darlehenssumme (das letzte Drittel) nicht zusammen bekommen sollten und dann evtl. nicht rechtzeitig oder gar nicht anfangen könnten zu bauen. Auch während der Bauphase kann es Unwägbarkeiten durch Kostensteigerungen, Verzögerungen oder eine Verschlechterung der allgemeinen wirtschaftlichen Lage geben, die Risiken bedeuten.

Bei den gut 200 bestehenden Syndikats-Projekten ist es in rund 30 Jahren zwei Mal vorgekommen, dass ein Projekt insolvent gegangen ist: Der Eilhardshof in Neustadt an der Weinstraße und das Neubauprojekt Esperanza in Mannheim.

Was wir bieten können:

- 1) **Realistische Finanzplanung:** Unser Finanzierungsplan wird in enger Zusammenarbeit mit Berater*innen des Mietshäuser Syndikats und dem Architektur-Büro Werkgruppe Freiburg erarbeitet, das die Kalkulation zu Bau- und Planungskosten erstellt. Zudem haben die kreditgebenden Banken sowie die Freiburger Stadtverwaltung Einsicht in die Finanzplanung der drei Projekte. Mit den Mieteinnahmen werden die Kosten für Kapitaldienst, also Zins und Tilgung der Kredite, sowie die Hausbewirtschaftungskosten, abgedeckt. Bei Interesse legen wir unsere Finanzierungspläne gerne offen und erklären sie.
- 2) **Solidarzusammenschluss:** Die KESH³-Projekte sind Teil des Mietshäuser Syndikats, unter dessen Dach seit rund dreißig Jahren inzwischen rund 200 gut funktionierende und von vielen Menschen getragene Projekte existieren, die mit ihrem Solidarbeitrag die Entstehung neuer Projekte unterstützen. Die Projekte sind untereinander gut vernetzt, unterstützen sich gegenseitig mit Know-How und werden durch erfahrene Berater*innen des Mietshäuser Syndikats begleitet.
- 3) **Lokale und transparente Geldanlage:** Sie können ab Baubeginn jederzeit vor Ort sehen, wo Ihr Geld steckt und was damit geschieht. Sie bekommen regelmäßige Informationen über die Entwicklung des Projekts. So bleibt die Verwendung Ihrer Geldanlage transparent.

9. Was ist sonst noch wichtig?

- 1) **Verwaltungskosten:**
Alle anfallenden Kosten für die Kreditverwaltung trägt selbstverständlich das Projekt. Für Sie gibt es keinerlei Gebühren oder ähnliches.
- 2) **Steuern:**
Im Gegensatz zu Banken sind wir nicht verpflichtet und auch nicht berechtigt, Kapitalertragssteuer einzubehalten und abzuführen. Sie sind daher selbst dafür verantwortlich, Ihre Erträge aus Direktkrediten im Zuge Ihrer Einkommenssteuererklärung anzugeben. Dazu erhalten Sie auf Wunsch eine Bescheinigung über Ihre Zinseinnahmen.
- 3) **Wir halten Sie auf dem Laufenden:**
Jeweils nach dem Jahreswechsel erhalten Sie Ihren Kontoauszug. Wir informieren Sie über die Entwicklung des KESH³-Projektes und der jeweiligen GmbH. Zusätzliche aktuelle Informationen finden Sie auf unserer Homepage www.kleineschholz-syndikat.org und im aktuellen Newsletter.



10. Schritt für Schritt zum Direktkredit-Vertrag

Wenn Sie sich entschlossen haben, uns mit einem Direktkredit zu unterstützen, dann sind folgende Schritte zu tun:

- 1) Sie entscheiden sich, bei welchem der drei Häuser Sie Ihr Geld anlegen wollen: Birnbaum, Velohaven und E.O.S.* Haus1. Informationen zu den einzelnen Gruppen finden Sie auf der Projekt-Homepage unter www.kleineschholz-syndikat.org sowie unter www.birnbaum-freiburg.de, www.velohaven.de und www.eos-haus1.de. Selbstverständlich können Sie Ihren Direktkredit auch auf die verschiedenen Projekte aufteilen.
- 2) Sie kontaktieren das betreffende Projekt telefonisch oder per Mail (Kontakte s.u.) und sprechen mit ihm ab, wie viel Sie auf welches Konto einzahlen möchten und welchen Zinssatz Sie wünschen.
- 3) Sie bekommen dann Ihren Vertrag (2 Exemplare) per Post oder E-Mail zugesandt. Sie unterschreiben die Verträge und schicken diese zurück an die jeweilige Projektadresse.
- 4) Nachdem Sie ein Exemplar des Vertrags unterschrieben zurück geschickt bekommen haben, überweisen Sie den Kreditbetrag auf das entsprechende Konto. Als Verwendungszweck geben Sie z. B. an: *Direktkredit „Ihr Name“ „Projektname“*. Nach Eingang des Geldes auf unserem Konto erhalten Sie eine Bestätigung.
- 5) Als Kreditgeber*in erhalten Sie nach Abschluss des Kalenderjahres einen Kontoauszug über Ihr Darlehen inklusive der erzielten Zinsen. Verwaltungskosten fallen für Sie nicht an.

Sollten Sie weitere Fragen haben, vereinbaren wir gerne einen persönlichen Gesprächstermin mit Ihnen.

Kontakte:

KESH³ c/o Bauverein ‚Wem gehört die Stadt?‘

Adlerstr. 12, 79098 Freiburg

kleineschholz-syndikat.org

kleineschholz@wemgehoertdiestadt.org

Velohaven

www.velohaven.de

kontakt@velohaven.de

Tel.: 0761-4538273 (AB)

E.O.S.*1

www.eos-haus1.de

direktkredit@eos-haus1.de

Tel.: 0761-4570820 (AB)

Birnbaum

birnbaum-freiburg.de

info@birnbaum-freiburg.de

Tel.: 0761-62123 (AB)

