

VELOHAVEN

Infoblatt Direktkredite Direktkredite für das Wohnprojekt Velohaven

Wir freuen uns über Ihr Interesse am Wohnprojekt Velohaven in Freiburg-Keineschholz.

Das Wohnprojekt Velohaven finanziert sich über kleinere und größere Direktkredite, Förderkredite (u.a. für sozialen Wohnungsbau und energieeffizientes Bauen) sowie Hausbankkredite. Direktkredite von vielen Unterstützer*innen ermöglichen es Menschen, unabhängig vom Einkommen, ein selbstverwaltetes Wohnen zur Miete zu verwirklichen. Der Wohnraum in Velohaven wird dauerhaft bezahlbar, nachhaltig und unverkäuflich. Damit schafft er einen Mehrwert für die Freiburger Stadtgesellschaft, für alle Freiburger*innen: Dauerhaft bezahlbarer Mietwohnraum ist dringend nötig, um die steigende Sorge vieler Mieter*innen und Fachkräfte abzumildern.

Wir wollen Velohaven mit möglichst vielen Direktkreditgeber*innen verwirklichen und Freiburg zur Hafenstadt machen! Werden Sie Ermöglicher*in!

Genau an dieser Stelle können Sie Velohaven unterstützen – bei uns können Sie Ihr Geld sinnvoll anlegen.

Mit einem Direktkredit tragen Sie dazu bei, dass ein Wohnprojekt mit Zukunft entsteht! Das Wohnprojekt Velohaven ermöglicht Wohnen in Selbstverwaltung und ist auf ein nachhaltiges Zusammenleben ausgerichtet. Davon werden viele Menschen in Freiburg profitieren – nicht nur heute, sondern auch in Zukunft!

Im Folgenden einige nützliche und notwendige Informationen:

1. 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. Velohaven bietet bezahlbaren Mietwohnraum auch für Menschen, die kaum oder kein eigenes Kapital haben. Auch sie sollen, dürfen und müssen in Freiburg wohnen können und sich die Mieten leisten können. Sie sind alle 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 bedeuten Wohnprojekte wie Velohaven und andere Mietshäuser Syndikatsprojekte einen Mehrwert für alle Freiburger*innen.

Als Ausweg für das fehlende Eigenkapital bietet sich eine Art Abkürzung an: Der Direktkredit. Sie können einen Teil Ihrer Ersparnisse direkt bei Velohaven 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 dem Hausprojekt ein Kreditvertrag abgeschlossen.



2. Was haben Sie davon?

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

3. Anlagevolumen und Prospektpflicht

Sowohl die VELOHAVEN GmbH als auch der Hausverein Velohaven e.V. nehmen jeweils sog. "qualifizierte Nachrangdarlehen" an. Im Rahmen des Vermögensanlagengesetzes gelten sie somit als die Emittenten der Vermögensanlagen, die sich durch ihren Zinssatz unterscheiden. Jeder der beiden Emittenten wird für jede einzelne seiner Vermögensanlagen maximal 20 Anteile (d.h. max. 20 Direktkredite) oder aber innerhalb von 12 Monaten nicht mehr als 100.000,- Euro annehmen. Es besteht daher keine Prospektpflicht nach dem Vermögensanlagengesetz.

4. Direktkredite im Detail

Im Direktkredit-Vertrag sind folgende Punkte geregelt: Kreditbetrag, Verzinsung, Kündigungsfrist, Rangrücktrittsklausel und Zweck.

1) Kreditbetrag: Sie können uns einen Kredit in Höhe von € 500,- oder mehr zur Verfügung stellen. Sie können ihr Geld auch auf mehrere Mietshäuser Syndikatsprojekte aufteilen. 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 Mieten und erlaubt es, die Bankkredite schneller zu tilgen. Eine private Bereicherung durch Gewinne oder Spekulation ist durch das besondere Modell des Mietshäuser 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 verzinsen lassen.

Bei Darlehen bis 20.000 € werden die Zinsen am Ende des Jahres dem bereits angelegten Betrag zugeschlagen. Alternativ können die Zinsen bei höheren Darlehensbeträgen auch ausbezahlt werden.

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) Rangrücktrittsklausel: Direktkredite sind keine gewöhnlichen Darlehen, sondern sogenannte "Nachrangdarlehen" mit einer "qualifizierten Rangrücktrittsklausel". Diese ist fester Bestandteil des Direktkreditvertrages, da das Annehmen normaler Darlehen nachdem Kreditwesengesetz nur Kreditinstituten erlaubt ist.



Die qualifizierte Rangrücktrittsklausel besagt zum einen, dass kein Geld an die Direktkreditgeber*innen ausgezahlt werden muss, solange dadurch die Zahlungsfähigkeit des Wohnprojektes gefährdet wäre (z.B. falls nicht rechtzeitig genügend neue Direktkredite eingeworben werden können oder ausreichend anderweitige freie Mittel zur Verfügung stehen). Dies betrifft sowohl die teilweise oder vollständige Rückzahlung des Direktkredits nach erfolgter Kündigung oder Ende der Laufzeit als auch die Auszahlung von Zinsen. Zum anderen werden im Falle einer Insolvenz erst der Bankkredit und die Forderungen aller anderen nicht-nachrangigen Gläubiger*innen bedient und erst danach die Direktkreditgeber*innen, falls dann noch genug Geld in der Insolvenzmasse vorhanden ist. Sollte dies nicht der Fall sein, können Direktkredite zum Teil oder schlimmstenfalls auch vollständig verloren gehen. Wir sind uns unserer Verantwortung bewusst, wenn uns viele Menschen ihre Ersparnisse in Form von Direktkrediten anvertrauen. Deshalb werden wir uns bemühen, es auf keinen Fall zu einer Insolvenz oder zu einem Zahlungsverzug kommen zu lassen. Der genaue Wortlaut der Rangrücktrittsklausel finden Sie im Direktkreditvertrag.

5) Zweck: Die Direktkredite sind die Finanzierungsgrundlage für das geplante Haus "Velohaven" im Baugebiet Kleineschholz, auf dem Grundstück MU 2b. Das Gebäude wird nach aktuellem Planungsstand 16 Wohneinheiten verschiedener Größe umfassen. Ihr Direktkredit trägt maßgeblich zur Deckung der Kosten für den Kauf des Grundstücks sowie die Planung und den Bau des Gebäudes bei und ermöglicht damit eine dauerhafte, sozialgebundene Vermietung und die Verwaltung der Gebäude in Selbstorganisation.

5. Drei Konten – Ein Ziel

Velohaven hat verschiedene Konten, auf denen Direktkredite gesammelt werden. Sowohl die Zweckbestimmungen der Konten unterscheiden sich im Detail als auch die Rahmenbedingungen der Direktkredite auf den Konten.

1) Konto des "Hausverein Velohaven e.V." Um eine zinsgünstige Förderung der L-Bank zu bekommen, muss das Stammkapital der VELOHAVEN GmbH aufgestockt werden. Der Hausverein Velohaven e.V. sammelt als Gesellschafter der VELOHAVEN GmbH Direktkredite, die (wie in der Zweckbestimmung des Kreditvertrags geregelt) zur Aufstockung des Stammkapitals der GmbH verwendet werden oder als Gesellschafterdarlehen an die GmbH gegeben werden. Das gesammelte Geld wird erst beim Kauf des Grundstücks an die VELOHAVEN GmbH überwiesen. Es liegt also auf dem Vereinskonto verwahrt, bis das jeweilige Grundstück einen konkreten Gegenwert zu den Krediten darstellt. Sollte der Grundstückskauf nicht zustande kommen, fällt das Geld auf dem Konto des Hausvereins somit nicht unter die Insolvenzmasse der GmbH und kann direkt an die Kreditgeber_innen zurück gezahlt werden. Sollte Ihnen diese Zusicherung nicht sicher genug sein, dann können Sie auch Konto-Varinate 3) wählen...

2) Konto der VELOHAVEN GmbH: Gleichzeitig brauchen wir aber auch jetzt Geld, um die laufenden Kosten, hauptsächlich Architektenhonorare, zu bezahlen. Denn im Laufe der Reservierungsphase bis Ende 2025 muss nicht nur die Finanzierung sichergestellt werden, sondern parallel auch die Planung bis zum genehmigungsreifen Bauantrag vorgebracht werden. Dieses Geld sammeln wir in Form von Direktkrediten direkt auf dem Konto der VELOHAVEN GmbH. Es besteht natürlich auch die Möglichkeit, einen größeren Betrag auf das Vereinskonto einzuzahlen (bzw. auf dem Treuhand-GmbH-Konto, s.u.) und einen kleineren Betrag auf dem GmbH-Konto zur sofortigen Verwendung zur Verfügung zu stellen.



3) Treuhandkonto der VELOHAVEN GmbH: Eventuell erscheint ihnen das Risiko eines Geldverlustes in der Anfangszeit des Projektes (Reservierungsphase bis zum Grundstückskauf) hoch (s. Abschnitt "Rangrücktrittsklausel" und Punkt 6). Für diesen Fall bietet die VELOHAVEN GmbH ein Treuhandkonto an, auf dem das Darlehen zum Zweck des Grundstückserwerbs eingezahlt wird und auch nur dann verwendet werden kann, wenn die Gesamtfinanzierung des Projektes gesichert ist. Kann das Projekt jedoch nicht wie geplant realisiert werden, werden die Direktkredite die auf dem Treuhandkonto liegen, an die Darlehensgeber*innen wieder zurückgegeben. Es ist eine ähnliche Möglichkeit wie Variante 1), nur anders abgesichert. **Da bei dieser Variante aber Verwaltungsgebühren anfallen** (das Treuhandkonto wird bei der Hausbank speziell verwaltet), **können wir bei dieser Variante für das Darlehen bis zum Januar 2026 keine Zinsen gewähren. Eine Verzinsung startet also erst ab dem Grundstückserwerb Anfang 2026.**

6. Wie viel Sicherheit gibt es?

Bankübliche Sicherheiten können wir nicht garantieren. In der Reservierungsphase (bis zum Grundstückserwerb Anfang 2026) können Darlehen aber entweder auf dem Konto des Hausverein Velohaven e.V. oder auf dem Treuhandkonto der VELOHAVEN GmbH "risikoärmer" eingezahlt werden.

Für den Fall eines ökonomischen Engpasses des Projekts können Direktkredite nicht sofort zurückgezahlt werden, wenn dadurch das Projekt zahlungsunfähig würde, da diese im Falle einer Insolvenz nachrangig bedient werden (siehe Rangrücktrittsklausel). Im Falle einer Insolvenz kann der Totalverlust der Direktkredite nicht ausgeschlossen werden, da alle nicht-nachrangigen Gläubiger*innen (u.a. L-Bank, Hausbank) zuerst bedient werden. Allerdings ist bei den gut 200 bestehenden Syndikats-Projekten nur ein einziges Mal ein Projekt insolvent gegangen: Der Eilhardshof in Neustadt an der Weinstraße musste aufgeben, da die Umbaukosten des denkmalgeschützten Anwesens explodierten (www.syndikat.org/de/gescheitert).

Sicherheiten, die wir bieten können sind:

1) Realistische Finanzplanung: Unser Finanzierungsplan wird in enger Zusammenarbeit mit Berater_innen des Mietshäuser Syndikats und dem Architekturbüro Werkgruppe Freiburg erarbeitet, das die Kalkulation zu Bau- und Planungskosten erstellt. 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.

Bevor wir das Grundstück kaufen können, wird unsere Finanzplanung zudem von der Hausbank und der Stadtverwaltung geprüft. Ohne deren positive Beurteilung gibt es keine Finanzierungszusage der Banken.

2) Solidarzusammenschluss: Velohaven ist Teil des Mietshäuser Syndikats, unter dessen Dach seit über dreißig Jahren inzwischen etwa 200 gut funktionierende und von vielen Menschen getragene Projekte existieren, die mit ihrem Solidarbeitrag die Entstehung neuer Projekte unterstützen. Die Projekte sind untereinander vernetzt und unterstützen sich auch gegenseitig. Zusätzlich können wir lokal auf das Know-How und die Erfahrung des Mietshäuser Syndikats und des "Bauverein- Wem gehört die Stadt" zurückgreifen.

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.



7. 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 gerne über die Entwicklung von Velohaven. Zusätzliche aktuelle Informationen finden Sie auf unserer Homepage www.velohaven.de und im aktuellen Newsletter.

8. Schritt für Schritt zum Direktkredit-Vertrag

Wenn Sie sich entschlossen haben, Velohaven 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 KESH3-Projekt-Homepage unter www.kleineschholz-syndikat.org, oder direkt bei www.velohaven.de. Selbstverständlich können Sie Ihren Direktkredit auch auf die verschiedenen Projekte aufteilen.

2) Sie kontaktieren das betreffende Projekt und sprechen mit ihm ab, wie viel Sie auf welches Konto einzahlen möchten und welchen Zinssatz Sie wünschen. Schicken Sie dazu den ausgefüllten „Fragebogen für Direktkredit-Interessierte“ an das Projekt zurück.

3) Sie bekommen dann Ihren Vertrag (zwei 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 von uns unterschrieben zurück geschickt bekommen haben, überweisen Sie den Kreditbetrag auf das entsprechende Konto. Als Verwendungszweck geben Sie an: "*Direktkredit-Nr.*", "*Projektname*" (z.B. "*Velohaven*") und "*Ihr Name*". Nach Eingang des Geldes auf unserem Konto erhalten Sie eine Bestätigung.

5) Als Kreditgeber*in erhalten Sie einmal jährlich oder auf Anfrage einen Kontoauszug über Ihr Darlehen. Verwaltungskosten fallen für Sie nicht an.

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

Kontakt:

Hausverein Velohaven e.V.
Cornelia-Schlosser-Allee 33
79111 Freiburg
kontakt@velohaven.de
0761/4538273
www.velohaven.de