Infoblatt für Direktkredite

Wir freuen uns über Ihr Interesse am Wohnprojekt VELOHAVEN!

VELOHAVEN finanziert sich über kleinere und größere Direktkredite, Förderkredite und Zuschüsse (u.a. für sozialen Wohnungsbau und energieeffizientes Bauen) sowie Hausbankkredite. Die sogenannten "Direktkredite" ermöglichen ein selbstverwaltetes Wohnen zur Miete in einem "sicheren Hafen", - auch für Menschen mit relativ geringem Einkommen oder Unterstützungsbedarf. Der Wohnraum in VELOHAVEN wird dauerhaft bezahlbar, sozial gestaltet und unverkäuflich. Damit schafft er einen Mehrwert für die Freiburger Stadtgesellschaft, für alle Freiburger*innen: Dauerhaft bezahlbarer Mietwohnraum ist dringend nötig, um die zunehmenden Sorgen vieler Mieter*innen abzumildern.

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 40%) 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 und sich die Mieten leisten können. Bezahlbarer Wohnraum bildet die Grundlage für eine gerecht und sinnvoll organisierte Gesellschaft – und damit auch einen Mehrwert für alle Freiburger*innen.
Möglich machen dies die oben genannten Direktkredite, die als Ersatz für fehlendes Eigenkapital dienen: Alle, die etwas Geld auf der Seite haben, können direkt bei VELOHAVEN Geld anlegen. Mit diesem "Ersatz-Eigenkapital" können Bankkredite aufgenommen werden, welche gemeinsam mit den Direktkrediten die Finanzierung des Wohnprojektes ermöglichen.

2. Was haben Sie davon?

Direktkredite bieten Ihnen die Möglichkeit einer sinnvollen und sozialen Geldanlage. Wir bieten die Gewissheit, dass Ihr Geld für einen sinnvollen Zweck statt für eine Bank „arbeitet”: Es ist ein sog. „Social Investment". Wir spekulieren nicht mit Wohnraum, sondern stellen ihn zu bezahlbaren Mieten zur Verfügung. Die Miete ist nur so hoch, wie es für Finanzierung (Tilgung und Zinsen) und Erhalt des Hauses nötig ist ("Kostenmiete"). Uns geht es dabei nicht um "irgendein Geschäftsmodell", sondern um bezahlbaren Miet-Wohnraum, - nicht mehr und nicht weniger.
Wenn Sie wollen bekommen Sie für Ihre Anlage bei uns Zinsen, - ganz ohne Zins- oder Kursschwankungen. Ihre Geldanlage besteht solange wie Sie das wollen und Sie können jederzeit vorbeischauen, um zu sehen, was Ihr Geld gerade macht.

3. Anlagevolumen und Prospektpflicht (= "Kleingedrucktes")

Sowohl die VELOHAVEN GmbH als auch der Hausverein Velohaven e.V. nehmen jeweils "qualifizierte Nachrangdarlehen" (sog. "Diretkredite") an. Im Rahmen des Vermögensanlagengesetzes gelten sie somit als die Emittenten der Vermögensanlagen. Die einzelnen Anlagen unterscheiden sich durch den Zinssatz (bei uns wählbare Zinsschritte zwischen 0 und 2%, - je nach Verfügbarkeit). Jeder der beiden Emittenten wird für jede einzelne seiner Vermögensanlagen, die sich durch oben genannte Zinsschritte unterscheiden, 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,- (Mindestbetrag) oder mehr zur Verfügung stellen. Nach oben gibt es eigentlich keine Grenze. Sie können auch mehrere Kredite mit unterschiedlichen Konditionen geben, sich mit anderen zusammentun oder anderen Menschen einen Kredit bei uns schenken. Oder damit z.B. ein Enkelkind oder eine andere, Ihnen nahestehende Person bedenken. 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 Modell des Mietshäuser Syndikats 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. In der Regel werden die Zinsen am Ende des Jahres dem bereits angelegten Betrag zugeschlagen. Das ist für das Projekt sinnvoll, aber durch den Zinseszins-Effekt auch für Sie. Bei Darlehensbeträgen über 20.000 Euro werden die Zinsen am Jahresende ausbezahlt.

3) Kündigungsfrist: Sie können Geld mit einer Kündigungsfrist von 6 Monaten oder länger bei uns anlegen. In der Regel sind es 9 oder 12 Monate. Kredite mit langer Kündigungsfrist sind besonders hilfreich, weil sie hohe Planungssicherheit und niedrige Verwaltungskosten mit sich bringen. Gerade bei großen Kreditsummen ist das für uns wichtig.
Da VELOHAVEN als Haus voraussichtlich erst Ende 2028/Anfang 2029 fertig sein wird, wäre es für das Projekt hilfreich, wenn Direktkreditgelder nicht vorher schon wieder zurückgezahlt werden müssen.

4) Rangrücktrittsklausel: Direktkredite sind keine gewöhnlichen Darlehen wie bei der Bank, sondern sogenannte "Nachrangdarlehen" mit einer "qualifizierten Rangrücktrittsklausel". Diese ist fester Bestandteil des Direktkreditvertrages, da das Annehmen normaler Darlehen nach dem Kreditwesengesetz nur Kreditinstituten ("Banken") erlaubt ist.
Die qualifizierte Rangrücktrittsklausel besagt zum einen, dass kein Geld an die Direktkreditgeber*innen ausgezahlt werden muss, wenn dadurch die Zahlungsfähigkeit der VELOHAVEN GmbH 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 die Bankkredite und die Forderungen aller anderen nichtnachrangigen Gläubiger 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 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. Den genauen Wortlaut der Rangrücktrittsklausel finden Sie auch im Direktkreditvertrag.

5) Zweck: Die Direktkredite sind die Finanzierungsgrundlage für das Haus VELOHAVEN im Baugebiet Kleineschholz, Gertraude-Ils-Straße 9. Das Gebäude wird 14 Wohneinheiten verschiedener Größe haben. 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 des Gebäudes in Selbstorganisation.

5. Drei Konten – Ein Ziel
VELOHAVEN ist ein Verein mit einer angegliederten GmbH, die die operativen Geschäfte führt. Deshalb verfügen sowohl der Verein als auch die GmbH jeweils über eigene Konten. Sobald wir die benötigte Menge an Direktkrediten für den Grundstückskauf und Hausbau

eingeworben haben werden die Gelder von allen drei Konten zusammengeführt.

Im Einzelnen:
1) Konto des "Hausverein Velohaven e.V."
Das gesammelte Geld wird erst beim Kauf des Grundstücks an die VELOHAVEN GmbH überwiesen. Kommt der Grundstückskauf nicht zustande, fällt das Geld des Hausvereins nicht in die Insolvenzmasse der GmbH und wird an die Direktkreditgeber*innen zurücküberwiesen. Kommt der Grundstückskauf jedoch zustande, stellt dieses einen konkreten Gegenwert zu den Krediten dar.

2) Geschäftskonto der VELOHAVEN GmbH
Um in der Reservierungsphase (bis zum Grundstückskauf) Architektenhonorare, Webhosting und Ähnliches bezahlen zu können, sammeln wir Geld in Form von Direktkrediten auf dem Konto der VELOHAVEN GmbH. Dafür besteht ein erhöhtes Risiko, falls das Projekt in einer frühen Phase scheitert. Es besteht die Möglichkeit, Ihr Geld aufzuteilen und bspw. einen größeren Teil auf das Vereins- und einen kleineren Teil auf das GmbH-Konto einzuzahlen.
Vielen Dank an alle Menschen, die bisher auch Direktkredite auf dieses Konto eingezahlt haben! Zusammen mit den Geldern, die wir aus den eigenen Reihen der Mitglieder eingezahlt haben, konnten wir bisher die Planungskosten (bis "Bauantragsreife") stemmen. Alle zukünftigen Direktkredit-Geber*innen dürfen gerne weiterhin auf dieses Konto einzahlen, damit wir die nächsten Planungsschritte bezahlen können. Die anderen beiden Konto-Varianten sind in der jetzigen Projektphase für die Anleger aber "risikoärmer".

3) Treuhandkonto der VELOHAVEN GmbH
Die VELOHAVEN GmbH hat ein Treuhandkonto, auf dem Darlehen zum Zweck des Grundstückserwerbs eingezahlt und auch nur dann verwendet werden, wenn die Gesamtfinanzierung des Projektes gesichert ist. Dies ist notwendig, da der Verein nur in begrenztem Umfang Direktkredite zu einem bestimmten Zinssatz annehmen darf. Kann das Projekt nicht wie geplant realisiert werden, werden die Direktkredite, die auf dem Treuhandkonto liegen, an die Darlehensgeber*innen zurückgegeben (analog wie bei Kontovariante 1).

6. Wie viel Sicherheit gibt es?
Bankübliche Sicherheiten können wir nicht garantieren. In der Reservierungsphase (bis zum Grundstückserwerb) können Darlehen aber entweder auf dem Konto des Hausverein Velohaven e.V. oder auf dem Treuhandkonto der VELOHAVEN GmbH "risikoärmer" eingezahlt werden. Anschließend beginnt mit dem Grundstückskauf die Realisierung des Projektes.
Für den Fall eines ökonomischen Engpasses des Projekts können Direktkredite oder Zinsen eventuell nicht sofort oder fristgerecht zurückgezahlt werden, wenn dadurch die Projekt-GmbH 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 (u.a. L-Bank, Hausbank) zuerst bedient werden.
Allerdings ist bei den über 200 bestehenden Syndikats-Projekten nur zwei Mal ein Projekt insolvent gegangen: Der Eilhardshof in Neustadt an der Weinstraße musste aufgeben, da die Umbaukosten des denkmalgeschützten Anwesens explodierten (syndikat.org/de/gescheitert). Das andere Projekt in Mannheim war ein Neubauprojekt, was bei Beginn des Ukrainekrieges u.a. wegen akuter Baukostensteigerung während der Planungsphase abbrechen musste.

Sicherheiten, die wir bieten können:
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 (Zins und Tilgung) 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 unserer Hausbank (Sparkasse Freiburg-Nördlicher Breisgau) 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 über 200 gut funktionierende und von vielen Menschen getragene Projekte existieren, die mit ihrem Solidarbeitrag das Entstehen neuer Projekte unterstützen. Die Projekte sind untereinander vernetzt und unterstützen sich gegenseitig. Zusätzlich können wir lokal auf das Wissen und die Erfahrung der Regionalbetreuer*innen des Mietshäuser Syndikats in Freiburg und unseres Patenprojektes Allmende in Gundelfingen 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) 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.

2) 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 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 schicken uns entweder direkt den ausgefüllten online-Fragebogen auf unserer Website oder das ausgefüllte Fragebogen-pdf-Formular per Mail zu.
2) Wir erstellen dann daraus ihren Direktkreditvertrag. Sie bekommen ihren Vertrag (zwei Exemplare) per Post. Sie unterschreiben die Verträge und schicken sie im beiliegenden Rückumschlag an uns zurück.
3) Dann unterschreiben wir auch die Verträge und Sie bekommen ihr Exemplar von uns zurück. Dann überweisen Sie den Kreditbetrag auf das entsprechende Konto. Nach Eingang des Geldes auf unserem Konto erhalten Sie eine Bestätigung.
4) Als Kreditgeber*in erhalten Sie einmal jährlich oder auf Anfrage einen Kontoauszug über ihr Darlehen. Verwaltungskosten fallen für Sie nicht an.

5) Es gibt die Möglichkeit, nach vorheriger ausführlicher Beratung und gemeinsamer Vereinbarung, individuelle Regelungen in den Direktkreditvertrag aufzunehmen (sog. "Nebenabreden"): Z.B. Ratenzahlung oder zinsfreie Phasen. Diese Nebenabreden müssen aber schriftlich im Direktkreditvertrag aufgenommen werden, mündliche Absprachen gelten nicht. Sprechen Sie uns bei Bedarf gerne direkt 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
velohaven.de