

Warum Direktkredite für die Wohnprojekte der Dachgenossenschaft?

Zweck der Dachgenossenschaft ist die **dauerhafte** und **preisgünstige Wohnungsversorgung** der Mitglieder auf Grundlage der **genossenschaftlichen Prinzipien** der Selbsthilfe, Selbstorganisation und Selbstverantwortung. **Direktkredite** sind Geldbeträge, die - **ohne Verwaltungskosten und Gewinnspanne** wie bei einer Bank - direkt geliehen werden und die Finanzierung der Wohnprojekte unterstützen. Direktkredite sind ein wichtiger Baustein der Finanzierung, um die **Mieten** für die wohnenden Genossen **langfristig auf einem bezahlbaren Niveau** zu halten, um auch Menschen mit mittlerem und niedrigem Einkommen eine Wohnmöglichkeit in Tübingen zu bieten.

Das **Wohnprojekt HeckPilot** mit den **Leitgedanken** der **Suffizienz** – dies bedeutet kleine Wohnungen, viel gemeinschaftlich genutzter Wohnraum, zusammenschaltbare bzw. trennbare Wohnungen, eine Clusterwohnung – und der **sozialen Vielfalt** bietet die Möglichkeit einer **lokalen, transparenten, sozialen, ökologischen und nachhaltigen Geldanlage**.

Neben der Möglichkeit, direkt Wohnprojekte zu unterstützen können über **Direktkredite** auch die **Solidar-Finanzmittel** – Finanzmittel in der Genossenschaft, um Menschen zu unterstützen welche nicht über die Vermögens- und Einkommensverhältnisse verfügen, um den Eigenkapitalanteil für ihre Wohnung selbständig aufzubringen - unterstützt werden. Weiterhin kann die Dachgenossenschaft finanziell mit einem **Direktkredit** allgemein mit dem Zweck **Schaffung von bezahlbarem Wohnraum** gefördert werden.

Welche Arten von Direktkrediten sind möglich?

- **Mitgliederdarlehen** gemäß § 21b GenG ausschließlich von Genossenschaftsmitgliedern
- **qualifizierte Nachrangdarlehen (prospektfreie)** gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 2a VermAnlG (nicht mehr als 20 Anteile derselben Vermögensanlage) von Genossenschaftsmitgliedern und Nichtmitgliedern

Mitgliederdarlehen

Mit den **Mitgliederdarlehen** können unter Einhaltung der gesetzlichen betragsmäßigen Obergrenze von 25.000 € **ausschließlich konkrete Projekte** wie das Wohnprojekt HeckPilot unterstützt werden. Die Dachgenossenschaft darf max. 2,5 Millionen € Mitgliederdarlehen pro Projekt einwerben.

Wieviel Sicherheit und wie viel Risiko gibt es?

Die **Finanzplanung** der Wohnprojekte wird **mit vorsichtigen Einschätzungen** und unter Einhaltung von **kaufmännischer Sorgfalt** aufgestellt. Die **Miteinnahmen** als zentrales Element zur Bedienung der Mitgliederdarlehen für die Wohnprojekte sind **ausreichend** und **mit moderaten Mieterhöhungen** kalkuliert.

Im Falle eines **ökonomischen Engpasses** der Projektes bzw. der Dachgenossenschaft werden die angefallenen **Zinsen ausnahmsweise gestundet** falls dadurch eine Zahlungsunfähigkeit der Dachgenossenschaft drohen würde.

Im Falle einer **Insolvenz** werden bei den **Mitgliederdarlehen** die Darlehensgeber **gleichrangig** zu den anderen Gläubigern bedient.

Die Dachgenossenschaft kann und wird keine banküblichen Sicherheiten bieten, bei den Mitglieder-darlehen handelt es sich um ein echtes unternehmerisches Engagement welches mit dem Risiko eines Totalverlustes hinsichtlich Anlagebetrag und Zinsanspruch verbunden ist.

Wie sind die Konditionen für die Mitgliederdarlehen?

Was sind die Voraussetzungen?	Wie sind die Betragsgrenzen?	Was sind mögliche Laufzeiten?	Wie sind Kündigungsmöglichkeiten?	Wie hoch sind die Zinsen? Wann werden diese ausbezahlt?	Wann findet die Tilgung statt?
Mitgliedschaft, Zweckbindung, Privatpersonen/ juristische Personen				Auszahlung der Zinsen jeweils zum 01. Februar im Folgejahr	
<ul style="list-style-type: none"> Mitgliedschaft bei der Dachgenossenschaft ist Voraussetzung enge Zweckbindung an ein konkretes Investitionsvorhaben wie HeckPilot notwendig mögliche Darlehensgeber sind private oder juristische Personen 	min. 3.000 € - max. 25.000 €	5 /10 Jahre	Festlaufzeit, (Übertragung auf anderen Darlehensgeber möglich)	max. 1,25 % p.a.	Endfällige Tilgung (am Ende der Laufzeit wird der Darlehensbetrag zurückbezahlt)
		unbefristete Laufzeit	6-monatige Kündigungsfrist zum Jahresende	max. 0,75 % p.a.	Endfällige Tilgung (nach fristgerechter Kündigung wird zum Jahresende der Darlehensbetrag zurückbezahlt)

Qualifizierte Nachrangdarlehen

Mit **qualifizierten Nachrangdarlehen mit vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre** können **ohne betragsmäßige Obergrenze Wohnprojekte** wie HeckPilot, die **Solidar-Finanzmittel** oder allgemein der Zweck der Dachgenossenschaft, die **Schaffung von bezahlbarem Wohnraum**, unterstützt werden. Die Dachgenossenschaft begibt **qualifizierte Nachrangdarlehen prospektfrei** unter Berufung auf den Ausnahmetatbestand des § 2 Abs. 1 Nr. 2a VermAnlG (nicht mehr als 20 Anteile derselben Vermögensanlage). Qualifizierte Nachrangdarlehen können sowohl von **Genossenschaftsmitgliedern als auch von Nichtmitgliedern** gezeichnet werden.

Wieviel Sicherheit und wie viel Risiko gibt es?

Wie bereits oben erwähnt werden die Finanzplanungen der Wohnprojekte mit **vorsichtigen Einschätzungen** und unter Einhaltung von **kaufmännischer Sorgfalt** aufgestellt. **Miteinnahmen** als zentrales Element zur Bedienung der qualifizierten Nachrangdarlehen für die Wohnprojekte sind **ausreichend** und mit **moderaten Mieterhöhungen** kalkuliert.

Die qualifizierten Nachrangdarlehen für die Solidar-Finanzmittel und für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum werden in der wachsenden Dachgenossenschaft nach deren Ablauf über **ersetzende Direktkredite** oder über die **Rückzahlung der Beträge** welche die wohnenden, unterstützten Genossen aus den **Solidar-Finanzmitteln** bekommen haben, bedient.

Bei den **qualifizierten Nachrangdarlehen mit vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre** vereinbaren die Parteien, dass die Forderungen des Darlehensgebers dann nicht bedient werden, wenn die Rückzahlung einen Insolvenzgrund herbeiführen würde. **Dies kann** dazu führen, dass der Anleger **seine Ansprüche auf Rückzahlung** des Nachrangdarlehensbetrages und auf Zahlung der Zinsen auch außerhalb eines Insolvenzverfahrens **nicht durchsetzen kann** (insolvenzverhindernde Wirkung). Die

Anbietersgenossenschaft hingegebenen Gelder sind, juristisch gesprochen, damit nur bedingt rückzahlbar.

Auch im Falle der **Insolvenz** werden die **Ansprüche** der **nachrangigen Gläubiger** erst dann und nur so weit bedient, wie nach Befriedigung aller nicht nachrangigen Gläubiger **noch finanzielle Mittel vorhanden** sind. Die **Nachrangdarlehensgeber** sind untereinander **gleichrangig**. Damit trägt der Nachrangdarlehensgeber ein Risiko, das über das normale Insolvenzrisiko des Unternehmens hinausgeht.

Die Dachgenossenschaft kann und wird keine banküblichen Sicherheiten bieten, bei den qualifizierten Nachrangdarlehen handelt es sich um ein echtes unternehmerisches Engagement, welches mit dem Risiko eines Totalverlustes hinsichtlich Anlagebetrag und Zinsanspruch verbunden ist.

Wie sind die Konditionen für die qualifizierten Nachrangdarlehen?

Was sind die Voraussetzungen?	Wie sind die Betragsgrenzen?	Was sind mögliche Laufzeiten?	Wie sind Kündigungsmöglichkeiten?	Wie hoch sind die Zinsen? Wann werden dies ausbezahlt?	Wann findet die Tilgung statt?
keine Mitgliedschaft, erweiterte Zweckbindung, Privatpersonen/juristische Personen				Auszahlung der Zinsen jeweils zum 01. Februar im Folgejahr	
<ul style="list-style-type: none"> Mitgliedschaft bei der Dachgenossenschaft ist nicht Voraussetzung weiter gefasste Zweckbindung: neben konkretem Investitionsvorhaben (wie Heck Pilot) auch Unterstützung Solidarfinanzmittel oder Schaffung von bezahlbarem Wohnraum möglich mögliche Darlehensgeber sind private oder juristische Personen 	min. 3.000€	5 /10 Jahre	Festlaufzeit, (Übertragung auf anderen Darlehensgeber möglich)	max. 1,5 % p.a.	Endfällige Tilgung (am Ende der Laufzeit wird der Darlehensbetrag zurückbezahlt)
		unbefristete Laufzeit	6-monatige Kündigungsfrist zum Jahresende	max. 1 % p.a.	Endfällige Tilgung (nach fristgerechter Kündigung wird zum Jahresende der Darlehensbetrag zurückbezahlt)

Was sind die nächsten Schritte?

Wenn Sie sich für den Abschluss eines Mitgliederdarlehens oder eines qualifizierten Nachrangdarlehen Smith vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre interessieren, setzen Sie sich bitte mit uns in

Verbindung. Gerne können wir in einem **persönlichen Gespräch weitere Details** mit Ihnen besprechen.

Sowohl das Mitgliederdarlehen als auch das qualifizierte Nachrangdarlehen schließen Sie direkt mit der Dachgenossenschaft ab. Nach gegenseitiger Vertrags Unterschrift und Einzahlung des Anlagebetrags erhalten Sie von uns eine Bestätigung des Geldeingangs. **Einmal jährlich** erhalten Sie einen **Kontoauszug sowie ein Informationsblatt über die wirtschaftliche Entwicklung und die bedeutsamen Ereignisse** des unterstützten Wohnprojekt.

Kontakt

Dachgenossenschaft Wohnen Tübingen eG
Aixer Str. 5

72072 Tübingen

fon: (0 70 71) 135 44- 40/ 39

e-mail: vorstand@dachgeno-tue.de