



## Infoblatt Direktkredite für das Wohnprojekt E.O.S.\*Haus1

Wir freuen uns sehr über Ihr Interesse am Wohnprojekt E.O.S.\*Haus1 in Freiburg-Kleineschholz. Das Wohnprojekt E.O.S.\*Haus1 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 im E.O.S.\*Haus1 wird durch die Beteiligung des Mietshäuser Syndikats 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 E.O.S.\*Haus1 mit möglichst vielen Direktkreditgeber\*innen verwirklichen!**

**Werden Sie Ermöglicher\*in! Genau an dieser Stelle können Sie E.O.S.\*Haus1 unterstützen:**

**Bei uns können Sie Ihr Geld sinnvoll anlegen.**

Mit einem Direktkredit tragen Sie dazu bei, dass ein Wohnprojekt mit Zukunft entsteht! Das Wohnprojekt E.O.S.\*Haus1 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%, ca. 8,1 Mio. Euro) als Eigenkapital vorhanden ist. Unser Projekt 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 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 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 beim E.O.S.\*Haus1 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 Wohnprojekt E.O.S.\*Haus1 ein Kreditvertrag abgeschlossen.



## **2. 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 jederzeit vorbeischauen, um zu sehen, was Ihr Geld gerade macht.

## **3. Was sind Nachrangdarlehen?**

Da wir keine Bank sind können wir nur Privatdarlehen 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. ausgezahlt werden. Im Insolvenzfall besteht das Risiko eines Teil- oder sogar Totalverlustes.

## **4. Anlagevolumen und Prospektpflicht**

Sowohl die E.O.S.\* Haus 1 GmbH als auch der Hausverein Elinor-Ostrom-Siedlungsprojekt 1 e.V., nehmen jeweils Nachrangdarlehen an. Im Rahmen des Vermögensanlagengesetzes gelten sie somit als die Emittenten der Vermögensanlagen. Letztere unterscheiden sich durch ihren Zinssatz. Beide Emittenten werden für jede einzelne ihrer Vermögensanlagen entweder max. 20 Anteile oder aber innerhalb von 12 Monaten nicht mehr als 100.000 Euro annehmen. Es besteht daher keine Prospektpflicht nach dem Vermögensanlagengesetz.

## **5. 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. Sie können ihr Geld auch auf mehrere Miethäuser 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 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 oder mit einem festen Zinssatz zwischen 0,1 und 2 % verzinst gewähren. Sofern Sie sich nicht anders äußern, werden die Zinsen am Ende des Jahres dem bereits angelegten Betrag zugeschlagen. Diese Regelung ist für das Projekt vorteilhaft, weil sie den Kreditrahmen bei der Sparkasse erhöht. 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 (bis 2.500 Euro auch von drei Monaten) 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 das geplante E.O.S.\*Haus1 im Freiburger Baugebiet Kleineschholz. Das Gebäude wird nach aktuellem Planungsstand 32 Wohneinheiten verschiedener Größe umfassen (davon 84% Sozialer Wohnungsbau) sowie Flächen für die „Werkstatt-Schule“ für Mädchen des Vereins „Zukunft gestalten“, für die Offene Werkstatt/den Makerspace „FREILab Freiburg“ und einen Multifunktions- und Veranstaltungsraum mit Großküche für das Quartier, den Stühlinger und darüber hinaus. 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. Im Mietshäuser Syndikat ist es auch üblich, evtl. vorhandene Bankguthaben an andere Mietshausprojekte zinsgünstig auszuleihen, um teure Bankkredite zu vermeiden.

## **6. Zwei Konten – Ein Ziel**

Beide Juristische Personen, die E.O.S.\* Haus 1 GmbH als Bauherrin und Eigentümerin des Hauses und der Hausverein Elinor-Ostrom-Siedlungsprojekt 1 e.V. als ihr Gesellschafter haben jeweils ein Konto, auf denen Direktkredite gesammelt werden. Während die Konditionen (s. Abschnitt 5) für Direktkredite beider Juristischen Personen gleich sind, unterscheiden sie sich in der Zweckbestimmung und folgenden Bedingungen:

- 1) Konto des Hausvereins:

Um den Förderkredit bzw. -zuschuss der L-Bank zu bekommen, muss die Haus-GmbH 20% Eigenkapital nachweisen. Als solches zählt auch Geld, dass der GmbH für die Dauer der Bindung der geförderten Wohnungen (bei uns 40 Jahre) zu 0% Zinsen zur Verfügung gestellt wird. Diese Aufgabe übernimmt der Hausverein, indem er als Gesellschafter der Haus-GmbH Direktkredite sammelt, die (in der Zweckbestimmung des Kreditvertrags geregelt) zur Weitergabe als Gesellschafterdarlehen verwendet werden. Die einzelnen Direktkredite an den Hausverein sind jedoch regulär kündbar.

Das gesammelte Geld wird erst bei Erfüllung der Bedingungen der Stadt für den Grundstückskauf (eingereichte genehmigungsfähige Planung und Finanzierungsnachweis der Banen bzw. der Sparkasse Freiburg - Nördlicher Breisgau) 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 Direktkreditgeber\*innen zurück gezahlt werden.

- 2) Konto der Haus-GmbH:

In der ersten Phase, der Zeit der Grundstücksreservierung, entstehen Kosten hauptsächlich für das Architekturbüro und andere Planer\*innen, die mit uns zusammen einen genehmigungsfähigen Entwurf erstellen, in Höhe von ca. 400.000 Euro. Sollte es uns nicht gelingen innerhalb der von der Stadt Freiburg gewährten Frist die nötige Gesamtdirektkreditsumme (ca. 2/3 von 8,1 Mio. Euro) zusammen zu bekommen, so können wir das Projekt wahrscheinlich nicht realisieren. Die Haus-GmbH würde aufgelöst und die Planungskosten wären höchst wahrscheinlich verloren. Deshalb suchen wir dafür möglichst viele Menschen, die sich mit einem kleineren, verschmerzbaren Betrag an diesem erhöhten Risiko beteiligen wollen.

Auch nach dem Grundstückskauf gibt es bis zur Fertigstellung und Bezug der Häuser ein Risiko des Scheiterns, bei dem ein Wiederverkauf wahrscheinlich nicht alle bis dahin angefallenen Kosten decken würde. Auch für dieses wollen wir vorrangig weitere kleinere Direktkredite bei der Haus-GmbH, auf möglichst viele ‚Schultern‘ verteilt, annehmen.

## 7. 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 E.O.S.\*Haus1 könnte 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 über 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. Die Direktkreditgeber\*innen verloren dort jeweils einen Teil ihrer Kredite.

Was wir bieten können:

- 1) Realistische Finanzplanung: Unser Finanzierungsplan wird in enger Zusammenarbeit mit Berater\*innen des Miethäuser Syndikats und dem Architektur-Büro Werkgruppe Freiburg erarbeitet, das die Kalkulation zu Bau- und Planungskosten erstellt. Zudem prüfen die kreditgebenden Banken die Finanzplanung des Projekts und insbesondere die Sparkasse Freiburg-Nördlicher Breisgau die Gesamtfinanzierung für die Stadt als Grundlage für den Grundstücksvverkauf. Mit den Mieteinnahmen werden die Kosten für Kapitaldienst, also Zins und Tilgung der Kredite, sowie die Hausbewirtschaftungskosten, abgedeckt. Bei Interesse legen wir unseren Finanzierungsplan gerne offen und erklären ihn.
- 2) Solidarzusammenschluss: Das Projekt E.O.S.\*Haus1 ist Teil des Miethäuser Syndikats (seit 02.08.25 mit Beteiligungsbeschluss), unter dessen Dach seit rund dreißig Jahren inzwischen über 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 Miethäuser 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.

## 8. 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 berechtigt, Kapitalertragssteuer einzubehalten und abzuführen. Sie sind daher selbst dafür verantwortlich, Ihre Erträge aus Direktkrediten im Zuge Ihrer Einkommenssteuererklärung anzugeben. Dazu erhalten Sie eine Bescheinigung über Ihre Zinseinnahmen (s. 3).
- 3) Wir halten Sie auf dem Laufenden: Jeweils nach dem Jahreswechsel erhalten Sie Ihren Konto-



auszug mit der Bescheinigung über Ihre Zinseinnahmen.

- 4) Wenn Sie es wünschen (bei Zustimmung im Direktkreditvertrag), informieren wir Sie über die Entwicklung des E.O.S.\*Haus1-Projektes in einem E-Mail-Newsletter. Zusätzliche aktuelle Informationen finden Sie auf unserer Homepage [www.eos-haus1.de](http://www.eos-haus1.de).

#### **9. Schritt für Schritt zum Direktkredit-Vertrag**

Wenn Sie sich entschlossen haben, uns mit einem oder mehreren Direktkredit(en) zu unterstützen, dann sind folgende Schritte zu tun:

- 1) Sie kontaktieren uns telefonisch oder per E-Mail (Kontakt s.u.) und sprechen mit uns ab, welchen Betrag Sie welcher unserer beiden Organisationen (Haus-GmbH oder Hausverein) als Darlehen geben möchten, welchen Zinssatz (0% bis 2%) und welche Laufzeit bzw. Kündigungsfrist Sie wünschen oder Sie schicken uns den ausgefüllten „Direktkredit-Fragebogen“.
- 2) Sie bekommen dann Ihre(n) Vertrag/Verträge (jeweils 2 Exemplare) je nach Wunsch per Post mit Rückumschlag oder E-Mail zugesandt.
- 3) Sie unterschreiben die Verträge und schicken beide Exemplare am besten mit der Post (Datenschutz der Unterschrift!) an uns zurück.
- 4) Daraufhin senden wir Ihnen ein von uns gegengezeichnetes Exemplar jedes Vertrags für Ihre Unterlagen zurück.
- 5) Nach Erhalt überweisen Sie den Kreditbetrag auf das entsprechende Konto. Als Verwendungszweck geben Sie bitte an: „Direktkredit XY-Nr.“ und den Namen der Direktkreditgeber\*in, falls er von dem der Kontoinhaber\*in abweicht.
- 6) Nach Eingang des Geldes auf unserem Konto erhalten Sie eine Bestätigung per E-Mail.

**Sollten Sie Fragen haben, vereinbaren wir gerne einen persönlichen Gesprächstermin mit Ihnen.**  
Hinterlassen Sie uns dafür einfach eine Nachricht auf unserem AB oder schreiben Sie uns eine E-Mail.  
Wir melden uns zeitnah bei Ihnen zurück.



**E.O.S.\*Haus1**  
[www.eos-haus1.de](http://www.eos-haus1.de)  
[direktkredit@eos-haus1.de](mailto:direktkredit@eos-haus1.de)  
Tel.: 0761-4570820 (AB – wir rufen zurück)

Adlerstr. 12, 79098 Freiburg

