



***Direktkreditvertrag zur Gewährung eines Nachrangdarlehens für  
Gemeinschaftliches Wohnen im Berghäusle e.V. :***

Direktkredit Nummer:

Hiermit bestätige ich (Darlehensgeber:in),

---

---

---

---

(Name, Anschrift, Email, Telefonnummer)

dem Wohn- und Gemeinschaftsprojekt Berghäusle e.V. (Darlehensnehmer:in) ein Darlehen für den Kauf und Ausbau des Berghäusles in der Hohlgasse 27, 79199 Kirchzarten Burg-Höfen zu geben.

Ich überweise den Betrag auf folgendes Konto:

Gemeinschaftliches Wohnen im Berghäusle e.V.

IBAN: DE94 4306 0967 1307 6602 00

BIC: GENODEM1GLS

*1. Darlehensbetrag*

Die Höhe des Direktkredits soll \_\_\_\_\_ €, in Worten \_\_\_\_\_ €, betragen.

Der Direktkredit dient ausschließlich dem Kauf und Ausbau des Kohlbacher Berghäusles.

*2. Verzinsung*

- Der Direktkredit soll zinsfrei gewährt werden
- Der Direktkredit soll mit \_\_\_\_\_ (0 - 1) % verzinst werden

und wird

- am jeweiligen Jahresende gesondert ausgezahlt
- am Ende der Laufzeit ausgezahlt.

Folgende Kontoinhaber:in:

IBAN:

BIC:

*3. Laufzeit*

Die empfohlene Mindestlaufzeit des Direktkredits beträgt ein Jahr.

Danach wird der Direktkredit

- befristet gewährt bis zum \_\_\_\_\_
- unbefristet gewährt.

Frühestens kann der Direktkredit auf Januar 2026 gekündigt werden.

Die Kündigungsfrist richtet sich nach der Höhe des Nachrangdarlehens:

- bis 3.000 = 3 Monate Kündigungsfrist
- bis 25.000 = 6 Monate Kündigungsfrist
- bis 50.000 = 9 Monate Kündigungsfrist
- bis 100.000 = 12 Monate Kündigungsfrist
- über 100.000 = 24 Monate Kündigungsfrist

#### *4. Rangrücktrittklausel*

Da es sich um ein nachrangiges Darlehen handelt, werden im Falle einer Insolvenz erst Bankkredite und die Forderungen aller anderen nicht-nachrangigen Gläubiger:innen bedient und danach erst die Direktkreditgeber:innen, insofern noch genug Geld in der Insolvenzmasse vorhanden ist. Sollte dies nicht der Fall sein, können Direktkredite zum Teil oder auch vollständig verloren gehen.

#### *5. Sonstiges (Individualvereinbarungen, etc.)*

---

Ort, Datum

Unterschrift (Darlehensgeber:in)

---

Ort, Datum

Unterschrift (Darlehensnehmer:in Vereinsvorstand)

## **Infoblatt Direktkredite – Wohn- und Gemeinschaftsprojekt Berghäusle**

(angelehnt an Mietshäusersyndikat Wohnprojekt K\*neun)

Hallo liebe Unterstützer:innen des Wohn- und Gemeinschaftsprojekts Berghäusle,

wir freuen uns, dass ihr daran interessiert seid, Geld in Form von Direktkrediten in unserem Projekt anzulegen. Wir haben hier ein kleines Infoblatt zusammengestellt, welches hoffentlich die wichtigsten Fragen beantwortet.

Wir haben das Kohlbacher Berghäusle in Burg-Höfen (Gemeinde Kirchzarten in der Hohlgasse 27) erworben und wollen ein Wohn- und Gemeinschaftsprojekt in Selbstverwaltung werden. Wir sind ein eingetragener Verein und nennen uns Gemeinschaftliches Wohnen im Berghäusle e.V.. Ideell können wir uns vorstellen, uns perspektivisch, z.B. dem Mietshäusersyndikat anzuschließen.

Wir haben Eigenkapital, womit wir die Kaufsumme fast begleichen können. Für den Ausbau des Gebäudes haben wir eine vorläufige Zusage der GLS-Bank bekommen. Dennoch möchten wir einen großen Teil in Form von Direktkrediten erwerben - ganz im Sinne von: Lieber 1000 Freund:innen im Nacken als eine Bank.

Direktkredite sind Geldbeträge, die von Einzelpersonen oder Gruppierungen direkt beim Projekt angelegt werden, ohne Beteiligung einer Bank oder ohne dass jemand anderes in Form von Provisionen, etc. an diesen Direktkrediten verdient. Wenn ihr uns einen solchen Kredit (ab 1000 Euro) geben möchtet, so wird ein Kreditvertrag zwischen euch und Berghäusle e.V. abgeschlossen. In diesem Kreditvertrag werden u. a. die Höhe des Kredits, Laufzeit, Kündigungsfrist und Zinsen festgelegt.

Für uns sind eine möglichst lange Laufzeit und niedrige Zinsen vorteilhaft. Letztendlich entscheidet ihr über die Konditionen.

Den Kredit könnt ihr selbstverständlich jederzeit – gemäß den Konditionen im Vertrag – wieder kündigen. Damit eine pünktliche Auszahlung kein Problem darstellen sollte, sind wir ständig auf der Suche nach neuen Direktkrediten.

Direktkredite sind keine gewöhnlichen Darlehen, sondern sogenannte „Nachrangdarlehen mit einer qualifizierten Rangrücktrittsklausel“. Diese bedeutet zum einen, dass kein Geld

an die Direktkreditgeber:innen ausgezahlt werden muss, solange dadurch die Zahlungsfähigkeit unseres Hausprojektes 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 (leider) erst der Bankkredit und die Forderungen aller anderen nicht-nachrangigen Gläubiger:innen bedient und danach erst die Direktkreditgeber:innen („nachrangiges Darlehen“), 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 der Verantwortung bewusst, dass uns viele Menschen ihre Ersparnisse in Form von Direktkrediten anvertrauen. Deshalb bemühen wir uns, es auf keinen Fall zu einer Insolvenz oder einem Zahlungsverzug kommen zu lassen. Zudem handelt es sich bei der Investition um Wohnraum, welcher insbesondere im Freiburger Großraum stets genutzt werden wird. Auch gibt es für die Direktkredite noch den Gegenwert in Form der Immobilie.

Nachrangdarlehen zählen außerdem nach dem Vermögensanlagengesetz als „Vermögensanlagen“. Aus Sicht des Gesetzes bietet Berghäusle e.V. Vermögensanlagen an, indem sie Direktkredite in Form von Nachrangdarlehen annimmt und diese wie vereinbart verzinst. Dabei unterscheiden sich diese Vermögensanlagen durch den jeweils gewährten Zinssatz, z.B. bilden alle Direktkredite mit 0,5 % Zins eine bestimmte Vermögensanlage und alle Direktkredite mit 1,0 % Zins eine andere. Für jede einzelne dieser Vermögensanlagen werden durch Berghäusle e.V. maximal 20 Direktkredite oder innerhalb von 12 Monaten nicht mehr als 100.000 Euro an Direktkrediten aufgenommen. Nach § 2 Abs. 2 Satz 1 Vermögensanlagengesetz besteht für Berghäusle e.V. daher keine Prospektpflicht, d.h. wir müssen keinen detaillierten Verkaufsprospekt erstellen.

Wenn also entsprechend viele Direktkredite zu dem von euch gewünschten Zinssatz bereits angenommen wurden, müsst ihr gegebenenfalls einen anderen Zinssatz wählen (z.B. 0,8 % oder 1,0 % statt 0,9 %).

Bei weiteren Fragen zum Hausprojekt oder zur Finanzierung könnt ihr uns gerne persönlich ansprechen oder uns per E-Mail kontaktieren.