

## s c h o l l e 47 GmbH & Co. KG

*Gemeinwohlorientiertes, selbstverwaltetes,  
ökologisches Wohnen*

*Unser Wohnprojekt im Klima- und Fahrradquartier  
„Stadtleben Ellener Hof“ in Bremen-Osterholz*



### Informationen für Direktkreditgeber\*innen



***Gesichertes Wohnen in bunter sozialer Mischung ist unser Ziel.***

***Lebenslanges Wohnrecht in demokratischen, selbstbestimmten Strukturen.***

***Die Spekulation mit Wohnraum hat bei uns keinen Platz.***

#### **Unser Haus**

Wir bauen ein Holzgeschosshaus auf einem Erbpachtgrundstück der Bremer Heimstiftung mit einem Holzanteil von 90%. Auf vier Etagen entstehen 15 Wohnungen, davon drei öffentlich geförderte und eine rollstuhlgerechte Wohnung. Die Bodenplatte ist gelegt. Der Einzug ist für Sommer 2024 geplant. Unser Haus wird barrierearm gestaltet und mit Gemeinschaftsräumen ausgestattet. Durch den KfW 40 Plus Standard, durch eine Photovoltaikanlage, eine Grauwasser-Recyclinganlage sowie durch nachhaltige Mobilität werden Energiekosten und Umweltbelastung minimiert. Wir bauen mit den Architekten für nachhaltiges Bauen, Verden ([www.architekten-nb.de](http://www.architekten-nb.de)). In Kooperation mit weiteren Fachleuten (Notarin, Steuerberater, Finanzfachleute, Moderator\*innen, Baubetreuung durch hhbb Hamburg, [www.hhbb.hamburg](http://www.hhbb.hamburg)) arbeiten wir an der Umsetzung unseres Projektes.

#### **Was liegt uns am Herzen?**

Gemeinwohlorientiertes Zusammenleben ist uns wichtig. Wir stehen für verbindliche Gemeinschaft, vielfältig, solidarisch und selbstverwaltet.

Wir machen langfristig leistbares Wohnen möglich. Durch das eingebrachte Kapital in unterschiedlicher Höhe sowie durch zusätzliche monatliche Beiträge finanzieren wir den Bau von drei geförderten Wohnungen mit langfristiger Bindung.

Wir wollen mehr als nur Nachbar\*innen sein. Wir engagieren uns bereits jetzt mit anderen Projekten im Quartier und darüber hinaus im Stadtteil.

#### **Die Finanzierung des Projektes**

Wir, die zukünftigen achtzehn Bewohner\*innen des Wohnprojektes s c h o l l e 47, haben Anteile an der Kommanditgesellschaft erworben. Dieses Kapital bildet die Grundlage für die Planungs- und Baukosten sowie für die bewilligten Darlehen (GLS-Bank, Bremer Aufbaubank, KfW-Darlehen).

**Warum Direktkredite?**

Die geplanten Baukosten sind durch die Pandemie und den Krieg in der Ukraine gestiegen. Unsere bisherige Finanzierung muss erweitert werden.

Die Gruppe hat weitere umfangreiche eigene Mittel aufgebracht. Diese reichen für die Gesamtfinanzierung nicht aus.

Eine weitere Säule der Finanzierung sind daher Direktkredite von Unterstützer\*innen. Je mehr zinsgünstige Direktkredite das Projekt bekommt, umso weniger teure Bankkredite werden benötigt.

Ein besonderer Aspekt des Projektes ist die Errichtung von drei geförderten Wohnungen. Bei bislang gedeckelten möglichen Mieteinnahmen von 6,80 € pro m<sup>2</sup> und trotz der Wohnraumförderung durch die Stadt Bremen ist es nicht möglich, diese Wohnungen kostendeckend zu bauen.

Die solidarische Unterstützung durch Darlehen von Privatpersonen - ohne Umwege über ein teures Bankdarlehen - dient der Eigenkapitalstärkung des Wohnprojektes s c h o l l e 47 GmbH & Co. KG.

**Welche Konditionen bieten wir an?**

Zwischen Direktkreditgeber\*in und der s c h o l l e 47 GmbH & Co. KG wird ein Kreditvertrag geschlossen. Darin sind Kreditbetrag, Zinsen, Kündigungsfrist, Laufzeit und eine qualifizierte Rangrücktrittsklausel geregelt.

**Zinsen:** Wir bieten Zinssätze von derzeit 0,1 % bis 1,5 % p. a.. Damit erhalten wir den sozialen und solidarischen Charakter des Projektes. Gewinne und Spekulation sind durch unseren Kommanditist\*innen-Vertrag ausgeschlossen.

**Zinsauszahlung:** Die Zinsauszahlung erfolgt gemeinsam mit der Rückzahlung Ihres Kredits. Ab einer Höhe von 5.001 € ist auch eine jährliche Auszahlung Ihrer Zinsen möglich.

**Laufzeit:** Direktkredite ab 500 € bei einer Laufzeit ab zwei Jahren sind möglich, gerne auch länger. Direktkredite mit langen Laufzeiten sind besonders hilfreich, weil sie für uns hohe Planungssicherheit bei niedrigem Verwaltungsaufwand bedeuten.

**Kündigungsfrist:** Die Kündigungsfrist beträgt bei Anlagen bis 5000 € sechs Monate, bei Anlagen ab 5001 € beträgt sie zwölf Monate. Während dieser Zeit kümmern wir uns um Kredite von anderen Personen. Dies stellt erfahrungsgemäß kein Problem dar.

Wenn Sie nicht kündigen, verlängert sich die Laufzeit um ein Jahr.

**Individuell angepasste Konditionen** werden wir im Einzelfall regeln.

**Was gewinnen Direktkreditgeber\*innen?**

Direktkreditgeber\*innen unterstützen mit ihren Beträgen ab 500 € ein sinnvolles Projekt. Sie erhalten Zinsen aus einer transparenten, solidarischen, sozialen und nachhaltigen Geldanlage. Als Direktkreditgeber\*innen sind Sie Teil einer besonderen Geschichte. Sie werden über unser Projekt auf dem Laufenden gehalten.

**Wie sicher ist die Geldanlage? Rechtliche Hinweise zum Kleinanlegerschutzgesetz/ Vermögenanlagenengesetz**

Neben ideellen Aspekten ist bei einer Direktkreditvergabe die Frage nach der ökonomischen Sicherheit von Bedeutung. Die s c h o l l e 47 GmbH & Co. KG bietet basierend auf dem Vermögenanlagenengesetz verschiedene Vermögenanlagen an. Es handelt sich um jeweils unterschiedlich verzinsten Nachrangdarlehen.

- Das Gesamtvolumen aller im Zeitraum von zwölf Monaten angenommenen Direktkredite übersteigt je Vermögenanlage nicht 100.000 €.

- Von derselben Vermögensanlage im Sinne von §1 Absatz 2 werden nicht mehr als 20 Anteile angeboten.

Es besteht daher nach § 2 Absatz 3a und b des Vermögensanlagengesetzes (VermAnlG) keine Prospektpflicht.

### **Rangrücktrittsklausel**

Diese Klausel bedeutet: Die Rückzahlung des Darlehens und die Zahlung der Zinsen kann nicht verlangt werden, solange die s c h o l l e 47 GmbH & Co. KG dieses Kapital zur Erfüllung ihrer (nicht nachrangigen) fälligen Verbindlichkeiten benötigt. In solch einem ökonomischen Engpass können somit Tilgungen von Direktkrediten zurückgestellt werden, damit die Zahlungsfähigkeit erhalten bleibt. Im Falle einer Insolvenz werden die Direktkredite nachrangig bedient, da zuerst die kreditgebenden Banken ihr Geld zurückerhalten.

Wir weisen im Sinne der Transparenz und Verantwortung gegenüber Geldanleger\*innen darauf hin, dass der Erwerb dieser Vermögensanlage mit Risiken verbunden ist und zum partiellen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen kann.

### **Was macht uns zu vertrauenswürdigen Partner\*innen?**

Die Banken und externe Berater\*innen bewerten unser Finanzkonzept als solide. Im Jahr 2025 beträgt unsere Eigenkapitalquote 64 %, das Fremdkapital beträgt noch 36 %. Die wirtschaftliche Ertragskraft des Wohnprojekts basiert auf stabilen Einnahmen von Nutzungsentgelten. Somit garantieren wir die verlässliche Bedienung der Bankkredite. Mit dem Bau des Hauses wird ein Gegenwert geschaffen.

Seit Jahren investieren wir Geld, viel Zeit und Energie in die Entwicklung des Wohnprojektes. Ebenso zuverlässig, wie mit dem eigenen Kapital umgegangen wird, ist auch der Umgang mit den Direktkrediten. Der Bau hat inzwischen begonnen, so können Sie jederzeit vor Ort sehen, was mit Ihrem Geld geschieht. Bei Interesse legen wir unsere Finanzierungspläne gerne offen und erklären sie.

### **Sie möchten s c h o l l e 47 mit einem Direktkredit unterstützen?**

Wenn Sie erwägen, uns mit einem Direktkredit zu unterstützen, kontaktieren Sie uns einfach per Telefon oder E-Mail. Wir klären offene Fragen, die Sie zu unserem Wohnprojekt und dem Direktkredit haben und besprechen die Vertragskonditionen sowie das weitere Vorgehen.

**Gern können Sie uns auch einen Betrag schenken.**

**Kontakt:** scholleninfo@posteo.de [www.scholle-47.de](http://www.scholle-47.de)

