

# Informationsmappe zur Beteiligung am „Seminarzentrum im Ökodorf Sieben Linden“

## Projekträger:

Freundeskreis Ökodorf eV und  
Siedlungsgenossenschaft Ökodorf eG  
Sieben Linden

38489 Beetzendorf

**Kontakt:** Eva Stützel, 039000-51237  
eva.stuetzel@siebenlinden.org

## Inhaltsverzeichnis

.....	1
Die Eckdaten des geplanten Bauvorhabens.....	2
Raumplan:.....	2
Grundrisse.....	2
Kosten- und Finanzierungsplan.....	3
Kostenplan.....	3
Finanzierungsplan.....	3
Ansichten.....	3
Hintergrundinformationen zu den verschiedenen Möglichkeiten für die Beteiligung am Seminarzentrum.....	4
Warum kann ich Euch nicht einen ganz normalen Kredit geben?.....	4
Wie sicher ist eine Geldanlage für das Seminarzentrum in Sieben Linden?.....	5
Detailinformationen zu den einzelnen Beteiligungsarten.....	5
Fördermitglied der Siedlungsgenossenschaft Ökodorf e.G. werden.....	5
Privatkredite.....	6
a) Mitgliederdarlehen von Genossenschaftsmitgliedern.....	6
b) Ausnahme: Per Grundschuld gesicherte Großdarlehen.....	6
Geld spenden.....	6
Unser Zeitplan.....	6

# Die Eckdaten des geplanten Bauvorhabens

## Raumplan:

**Gästehaus in Strohbauweise insgesamt 1.100 m<sup>2</sup> Nutzfläche.**

<b>Gästezimmer:</b>	17 Zimmer
davon in Standardbelegung:	
Einzelzimmer mit Gem. Bad	8 (auch nutzbar als Doppelzimmer)
Doppelzimmer mit Gemeinschaftsbad	2 (auch nutzbar als Einzelzimmer oder aufbettbar)
behindertengerechte DoZi mit Bad	2 (auch nutzbar als Einzelzimmer)
Einzelzimmer mit Bad	2
4-Bett-Zimmer	2
Seminarräume	2 Räume, 50 und 60 m <sup>2</sup>
Essräume	120 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	20m <sup>2</sup>

<i>Gästebetten, Standardbelegung</i>	<i>26 Betten</i>
<i>Gästebetten mit Aufbettung</i>	<i>42 Betten</i>

## Weitere Räume:

Büroräume für Verwaltung, Teeküche, Sanitärräume (Komposttoiletten), Hauswirtschaftsräume, Empfang, Kinderzimmer.

Die Versorgung läuft über die Küche im benachbarten Gebäude. Dort befinden sich auch zwei weitere Seminarräume, sowie weitere Gästeunterkünfte.

## Grundrisse



Grundriss EG, Vorentwurf!

Grundriss OG, Vorentwurf!

# Kosten- und Finanzierungsplan

Das Vorliegende ist unser derzeitiger Wunschplan. Wir sind dabei, alle Elemente dieses Plan noch weiter auszuloten: Sowohl die Baukosten, wie auch die Zuschüsse, die Privatbeteiligungen und die Bankkonditionen. Er wird sich also mit Sicherheit noch etwas verändern, wie es bei Plänen so üblich ist.

Vor dem eigentlichen Vertragsabschluss für ein Darlehen werden wir den Unterstützer\*innen den aktuellen Stand des Finanzierungsplans mitteilen.

## Kostenplan

Geplante Baukosten:	ca. 2.200.000 €
Geplante Einrichtungskosten:	ca. 200.000 €
Personalkosten Bauleitung und Vorbereitung Betrieb	ca. 100.000 €
<b>Gesamtsumme</b>	<b>ca. 2.500.000 €</b>

## Finanzierungsplan

Durch Zuschüsse zu finanzieren	1.250.000 €
Bereits vorhandenes Eigenkapital	200.000 €
einzuwerbende investive Anteile	150.000 €
einzuwerbende Mitgliederdarlehen	300.000 €
Bankdarlehen	600.000 €
<b>Gesamtsumme</b>	<b>2.500.000 €</b>

## Ansichten



PLAN: Vorplanung Perspektivische Darstellung	
BAUVORHABEN: Gästehaus Sieben Linden Sieben Linden 35489 Bestandorf	
BAUHERR: Freundeskreis Ökodorf e.V. Sieben Linden 1 35489 Bestandorf	
PLANUNG: Dipl. Ing. Architekt Dirk Schömer Lüner Weg 23 21337 Lüneburg Tel. 04131 727664 Email: mail@architekt-schoemer.de	
Datum: 30.11.2016 Mo 11:00h	PLAN-NR: VR-04

# Hintergrundinformationen zu den verschiedenen Möglichkeiten für die Beteiligung am Seminarzentrum

Es gibt vier verschiedene Wege, sich am Bau des Seminarzentrums zu beteiligen:

- 1. Fördermitglied der Siedlungsgenossenschaft Ökodorf e.G. werden.**  
Dies ist möglich für Menschen, die mindestens 5 Anteile (5.125 €) zeichnen wollen, um damit den Bau des Gästehauses zu finanzieren.
- 2. Fördermitglied und darüber hinaus Kreditgeber\*in für ein Nachrangdarlehen werden.**  
Dies ist der Weg für Menschen, die uns deutlich mehr als 10.250 €, aber weniger als 200.000 € zur Verfügung stellen möchten.
- 3. Einen Kredit von über 200.000 € geben, der grundbuchlich gesichert werden könnte.**
- 4. Geld an den Freundeskreis Ökodorf eV spenden.**  
Die Spende ist steuerlich absetzbar.  
**Freundeskreis Ökodorf eV**  
**IBAN DE41 4306 0967 0030 7678 01**  
**BIC GENODEM1GLS**  
**Verwendungszweck: Seminarzentrum**  
(Das wenigstens ist einfach. ☺)

## Warum kann ich nicht einen ganz normalen Kredit geben?

Es ist in Deutschland nicht erwünscht, mit Privatkrediten zu arbeiten. Es gab in den letzten Jahren eine heftige Debatte um das „Kleinanlegerschutz“. Der Gesetzgeber gibt einen sehr engen Rahmen für die Arbeit mit Geldern von „Kleinanlegern“ vor - und dazu gehören auch Unterstützer\*innen, die Privatkredite geben.

So dürfen wir überhaupt nur Privatkredite annehmen von Menschen, die Genossenschaftsmitglieder sind. Und diese Kredite müssen explizit „qualifizierte Nachrangdarlehen“ sein, das heißt, es müssen viele vorgeschriebene Formulierungen drinstehen, die den Anlegern klarmachen, dass es möglich ist, dass das Geld nicht zurückgezahlt wird.

Eine Ausnahme bilden nur grundbuchlich gesicherte Kredite. Da dies jedoch eine teure und aufwändige Sicherung ist, bieten wir dies nur für „Großkredite“ von über 200.000 € an.

## Wie sicher ist eine Geldanlage für das Seminarzentrum in Sieben Linden?

1. Was stimmt: Bei uns wird der Staat bei einer Pleite nicht einspringen. ABER:
2. Wir wirtschaften sehr vorsichtig und engagiert. Denn alle 80 Genoss\*innen, die das Projekt mittragen, haben auch eine Einlage von mindestens 10.250,- € eingezahlt, viele von uns haben mehr Geld in der Genossenschaft. Bei einer Pleite würden auch wir unser Geld und eventuell unser Zuhause verlieren. Unser eigenes finanzielles Engagement für die Genossenschaft ist die wichtigste Absicherung für unsere Geldgeber. Wir sind keine Bankmanager, die auch bei Verlusten noch Boni bekommen, sondern wir wirtschaften hier primär mit unserem eigenen Geld.
3. Wir werden nur einen Teil der Kreditsumme über Mitglieder der Genossenschaft einwerben.  
Einen anderen Teil der Summe möchten wir von einer Bank finanzieren lassen. Diese Bank wird unsere Berechnungen gründlich prüfen. Zur Sicherheit aller Geldgebenden, sowohl intern wie extern.

## Detailinformationen zu den einzelnen Beteiligungsarten

### Fördermitglied der Siedlungsgenossenschaft Ökodorf e.G. werden

Als Fördermitglied erwirbt man bei uns Genossenschaftsanteile von mindestens 5 Stück je 1025,- €.

Unter diesem Mindestbetrag von 5.125,- € wäre unser Verwaltungsaufwand zu groß, sorry.

Maximal sind 49 Anteile = 50.225,- € möglich.

*Der Vorteil:* Das Fördermitglied ist Miteigentümer von Grund und Boden und einigen Gebäuden, Photovoltaikanlagen, und Betrieben in Sieben Linden. Sollten die Welt und der Euro in eine Krise stürzen, besitzt der Anteilseigner immer noch einen soliden Anteil am Wert des Ökodorfes.

*Der Nachteil:* Gerät die „Siedlungsgenossenschaft Ökodorf e.G.“ in eine Krise und geht pleite, dann werden zuerst die Kredite zurückgezahlt, bevor Genossenschaftsanteile zurückgezahlt werden dürfen. Hier gibt es ein Risiko.

Die Zeichnung von Förder-Anteilen bei der Siedlungsgenossenschaft (SiGe) berechtigt nicht automatisch zum Leben in Sieben Linden und beinhaltet auch kein Stimmrecht bei Versammlungen der Genossenschaft, wohl aber das Recht, an Genossenschaftsversammlungen teilzunehmen, und Einblick in die Bilanzen zu nehmen. Förder-Anteile werden verzinst, wenn die SiGe nennenswerte Gewinne macht. Voraussetzung ist dafür ein handelsrechtlicher Bilanzgewinn. (Allerdings planen wir, kostendeckend und nicht gewinnorientiert zu wirtschaften, so ist keine hohe Verzinsung zu erwarten, sondern maximal knapp über Inflationsausgleich.)

Die Anteile sind mit einer Frist von 6 Monaten zum Jahresende kündbar, und werden dann im Sommer des Folgejahres zurückgezahlt. Die Rückzahlung erfolgt nach Feststellung der Bilanz, sollte die Genossenschaft zu diesem Zeitpunkt Verluste gemacht haben (dazu zählen auch Verlustvorträge), kann es passieren, dass die Genossenschaftsversammlung

beschließt, dass der Auszahlungsbetrag anteilig gekürzt wird. Da dies jedoch auch uns betreffen würde, können die Anleger sicher sein, dass wir dies nur als allerletzte Lösung wählen würden.

## Privatkredite

Lt. **Vermögensanlagengesetz** und den **Vorschriften zum unerlaubten Bankgeschäft** gibt es nur zwei Wege, wie wir Privatkredite annehmen können.

### a) Mitgliederdarlehen von Genossenschaftsmitgliedern.

Wir dürfen nur Privatkredite von Menschen annehmen, die Genossenschaftsmitglieder sind. Deshalb müssen für mindestens 10.250,- €, maximal 50.225,- €, Anteile der Genossenschaft erworben werden, bevor wir Privatkredite annehmen. Die Privatkredite müssen "qualifizierte Nachrangdarlehen" sein. Das heißt, wir zahlen dieses Darlehen erst zurück, nachdem wir alle anderen Gläubiger ausgezahlt haben. Diese Einschränkung verdanken wir dem Kreditwesengesetz und dem "Kleinanlegerschutzgesetz".

Dieses Darlehen wird fest verzinst. Wir bieten derzeit 0,5 % Zinsen.

Die Kündigungsmodalitäten können wir individuell verabreden. Dabei steht für uns im Vordergrund, dass wir Rückzahlungskonditionen vereinbaren, die den individuellen Interessen der Kreditgebenden entsprechen und die wir sicher einhalten können.

Diese Darlehen haben finanziell betrachtet eine höhere Sicherheit als Genossenschaftsanteile, da sie bei einem Konkurs vor den Genossenschaftsanteilen zurückgezahlt werden. Als qualifizierte Nachrangdarlehen würden sie aber auch erst nach Bankkrediten zurückgezahlt.

### b) Ausnahme: Per Grundschuld gesicherte Großdarlehen

Wenn uns Einzel-Darlehen in Höhe von mehr als 200.000 € gegeben werden, müssen diese nicht mit einer qualifizierten Nachrangklausel vereinbart werden, wenn wir diese stattdessen grundbuchlich sichern. Dann können wir einen „normalen“ Darlehensvertrag ausstellen. Zinsen und Rückzahlungsbedingungen würden wir individuell verabreden. Eine derartige Konstruktion würden wir insbesondere Kreditgebenden anbieten wollen, die uns größere Beträge, die erst nach ihrem Renteneintritt getilgt werden soll, für den Bau des Seminarzentrums zur Verfügung stellen wollen.

## Geld spenden

Natürlich kannst man uns jederzeit und in unbegrenzter Höhe mit einer **steuerlich absetzbaren Spende** an den gemeinnützigen Verein „Freundeskreis Ökodorf e.V.“ unterstützen.

Das Konto ist: IBAN DE41 4306 0967 0030 7678 01, BIC GENODEM1GLS

## Unser Zeitplan

Wir benötigen **Zusagen**, uns mit Kapital unterstützen zu wollen, gerne so bald wie möglich. Das **Geld** selber benötigen wir frühestens im September 2017. Wir wollen im Spätherbst 2017 mit dem Bau beginnen, Inbetriebnahme ist für 2019 geplant.

Auch spätere Einzahlung ist noch gut möglich, das Haus wird ja nicht in einem Tag gebaut.