

DAS HAUSPROJEKT PHILOSOPHICUM

Wir – die Projektgruppe Philosophicum – möchten das denkmalgeschützte Seminar-Gebäude auf dem alten Uni-Campus Bockenheim in Frankfurt für innovatives Wohnen und Arbeiten sowie soziales Gewerbe revitalisieren. Wir wollen in dem von Ferdinand Kramer erbauten Gebäude bezahlbaren Wohnraum für ca. 150 Menschen schaffen. Auch öffentliche Angebote für den Stadtteil sind Teil unseres Projekts.

Unser Anliegen ist es, in der Stadt Raum zu schaffen für ein lebendiges und solidarisches Miteinander von Menschen unterschiedlichen Alters, unterschiedlicher Herkunft und für Menschen mit Handicaps.

Das architektonisch außergewöhnliche und denkmalgeschützte Philosophicum steht bereits seit mehr als zehn Jahren leer – es ist ein wichtiges Zeugnis der Architektur des demokratischen Neubeginns an der Universität nach 1945. Wir engagieren uns bereits seit einigen Jahren für den Erhalt dieses und weiterer Gebäude auf dem Campus Bockenheim. Wir sind dem Stadtteil Bockenheim verbunden und arbeiten gemeinsam mit Bürgerinitiativen aktiv und kritisch an der Neugestaltung des Campus.

DAS MIETSHÄUSER SYNDIKAT

Das Mietshäuser Syndikat beteiligt sich an selbstverwalteten Hausprojekten, um die Gebäude dem Immobilienmarkt und damit der Spekulation zu entziehen. Dieses Modell ermöglicht Projekten ohne größeres Eigenkapital den Kauf ihrer Häuser. Diese werden nicht Eigentum des Syndikats, sondern einer GmbH, deren Gesellschafter der jeweilige Verein des Hausprojekts und die Mietshäuser Syndikat GmbH sind. Der Eigentumstitel der Immobilie liegt bei der GmbH. Hausverein und Mietshäuser Syndikat haben in der GmbH Stimmgleichheit, so dass Verkauf oder Umwandlung nur einvernehmlich möglich sind. Alle sonstigen Entscheidungen – insbesondere die Organisation des Alltags im Hausprojekt (z.B. Wohnungsvergabe, Finanzierung und Miethöhe) – obliegen ausschließlich dem Hausverein, also den dort lebenden Menschen. Über den Hausverein verwalten die Nutzer*innen ihr Haus eigenverantwortlich.



Das Mietshäuser Syndikat gewährleistet den Transfer zwischen finanzstarken und -schwachen Projekten. Hauptinstrument dafür ist ein gemeinschaftlich verwalteter Solidarfonds. Das Syndikat ist ein basisdemokratisches Netzwerk mit Knotenpunkten in ganz Deutschland, es unterstützt und berät die Projekte bei der Finanzierung und in rechtlichen Fragen.

Mehr Infos zum Mietshäuser Syndikat finden Sie unter www.syndikat.org.

SCHRITT FÜR SCHRITT ZUM DIREKTKREDIT

1. Den Direktkreditvertrag in zweifacher Ausführung ausfüllen, unterzeichnen und an uns schicken. Sie erhalten die Formulare entweder auf unserer Homepage unter direktkredite.philosophicum.org oder direkt von uns.
2. Sie erhalten von uns eine unterschriebene Ausführung des Direktkreditvertrages zurück.
3. Sie überweisen Ihren Kreditbetrag auf das im Vertrag angegebene Konto der Philosophicum GmbH in der vereinbarten Frist.
4. Einmal jährlich oder auf Anfrage schicken wir Ihnen einen Kontoauszug über Ihren Kredit inklusive der vereinbarten Zinsen zu.

Falls Sie noch Fragen haben, sprechen Sie uns an! Wir informieren Sie gerne genauer über unser Projekt und die Direktkredite.

Sprechstunde: freitags 16-19 Uhr (auch telefonisch: 069/71914944) im Stadtteilbüro Bockenheim, Leipziger Straße 91, 60487 Frankfurt.

DIREKTKREDITE FÜR DAS PHILOSOPHICUM

Eine soziale und transparente Geldanlage

Hausprojekt Philosophicum e.V.

philosophicum.org | post@philosophicum.org
c/o Stadtteilbüro Bockenheim | Leipziger Straße 91 | 60487 Frankfurt

Bankverbindung

GLS Gemeinschaftsbank eG | KTO: 60 32 40 31 00 | BLZ: 430 609 67
IBAN: DE31 4306 0967 6032 4031 00 | BIC: GENODEM1GLS



WOZU BRAUCHT DAS PROJEKT PHILOSOPHICUM DIREKTKREDITE?

Für den Kauf und die Revitalisierung des Philosophicums, eines leerstehenden Seminar-Gebäudes auf dem alten Universitätscampus in Frankfurt-Bockenheim, benötigen wir Direktkredite als Eigenkapital. Sie sind eine wesentliche Säule zur Finanzierung des Kaufes, der in Kooperation mit dem Mietshäuser Syndikat abgeschlossen wird. Unser Ziel ist es, im Philosophicum ein gemeinschaftliches Hausprojekt mit vielfältigen Wohnformen und Raum für soziales Gewerbe zu schaffen. Dazu gehört auch, das Haus energetisch zu sanieren, ohne dadurch die Mietpreise in die Höhe zu treiben.

WAS SIND DIREKTKREDITE?

Direktkredite sind Gelder, die dem Projekt Philosophicum von Privatpersonen oder Gruppen zur Verfügung gestellt werden. Zwischen den Geldgeber*innen und der Philosophicum GmbH wird hierzu ein Kreditvertrag abgeschlossen. Damit erhalten die Geldgeber*innen die Möglichkeit einer transparenten, sozialen und nachhaltigen Geldanlage, mit der ein politisch und sozial engagiertes Hausprojekt unterstützt wird.

Banken finanzieren nur einen Teil der Investitionskosten und setzen vorhandenes Eigenkapital voraus. Direktkredite werden dabei von der Bank wie Eigenkapital behandelt. Je höher diese Eigenleistung ist, desto günstiger sind auch die Konditionen der Bank. Zinsgünstige Direktkredite sind für das Projekt Philosophicum der Schlüssel, um Mieten auf niedrigem Niveau zu ermöglichen.

WAS HABEN SIE ALS KREDITGEBER*IN DAVON?

Wir bieten die Gewissheit, dass Ihr Geld einem sozialen Zweck dient: Wir sichern dauerhaft bezahlbaren Wohn- und Gewerberaum und wirken damit Immobilienspekulation entgegen. Gleichzeitig ermöglichen wir eine langfristige und soziale Geldanlage. Sie werden von uns regelmäßig darüber informiert, wie sich das Hausprojekt entwickelt.

Direktkredite für Projekte im Mietshäuser Syndikat sind eine Form der solidarischen Geldanlage. Rein ökonomisch betrachtet mögen andere Geldanlagen kurzfristig effektiver sein. Die Zinsen, die wir Ihnen bieten, sind aufgrund der aktuell sehr geringen Kapitalmarktzinsen aber durchaus attraktiv.

WIE HOCH SOLLEN DIE DIREKTKREDITE SEIN?

Direktkredite können ab einer Höhe von einigen hundert Euro oder mehr zur Verfügung gestellt werden. Geringere Beträge sind wegen des Verwaltungsaufwands ungünstig. Neben einmaligen Kreditzahlungen können Sie Teilzahlungen mit uns vereinbaren.

GIBT ES ZINSEN AUF DIREKTKREDITE?

Wir können maximal 2% Zinsen zahlen, da wir den sozialen Charakter des Projekts erhalten wollen. Eine niedrige Zinsbelastung garantiert dauerhaft günstige Mietpreise und ermöglicht uns, die Bankkredite schneller zu tilgen. Private Bereicherung durch Gewinne oder Spekulation ist durch unsere Mitgliedschaft im Mietshäuser Syndikat ausgeschlossen.

Unabhängig von Höhe und Laufzeit können Sie Ihren Direktkredit entweder zinslos oder bis maximal 2% festverzinst gewähren. Wir freuen uns auch über Kredite, die für die Bauphase zinslos sind und erst nach Einzug der Mieter*innen regulär verzinst werden.

Sie können für jedes Jahr aufs Neue entscheiden, ob Sie die Zinsen dem bereits angelegten Betrag zuschlagen oder ausbezahlt haben wollen. Äußern Sie sich nicht, werden die Zinsen erst am Ende der Laufzeit an Sie ausbezahlt. Jeweils nach Ablauf eines Kalenderjahres erhalten Sie eine Mitteilung über den Kontostand, Ein- und Auszahlungen und gegebenenfalls über Zinserträge.

WELCHE LAUFZEIT ODER KÜNDIGUNGSFRIST HAT IHR KREDITVERTRAG?

Direktkredite können befristet, mit einer Laufzeit ab drei Monaten, oder unbefristet vereinbart werden. Kredite mit langen Laufzeiten sind eher hilfreich, weil sie hohe Planungssicherheit und niedrigen Verwaltungsaufwand bedeuten. Gerade bei hohen Krediten sowie in der Kauf- und Bauphase des Projekts ist das für uns wichtig. Befristete Direktkredite enden automatisch nach der vereinbarten Zeit, wenn sie nicht verlängert werden. Bei unbefristeten Krediten beträgt die Kündigungsfrist sechs Monate zum Halbjahresende.

Wir bitten Sie, die vereinbarten Laufzeiten und Kündigungsfristen einzuhalten, damit wir Planungssicherheit haben. Zu einem fairen Umgang gehört für uns aber auch, dass wir uns bemühen, die Rückzahlung Ihres Geldes gegebenenfalls vorzeitig zu ermöglichen.



»DAS FRANKFURTER PHILOSOPHICUM WIRD ZU EINEM WOHNHAUS UMGEBAUT – NICHT VON INVESTOREN, SONDERN VON EINER BÜRGERINITIATIVE. EIN MUTIGES SIGNAL, GANZ IM SINNE DER RADIKALEN ERBAUER.«

Robert Wenkemann, FAZ, April 2014

WER ÜBERNIMMT DIE ERKLÄRUNG DER KAPITALERTRAGSSTEUER?

Im Gegensatz zu Banken sind wir nicht berechtigt, Kapitalertragssteuer einzubehalten und abzuführen. Das bedeutet, dass Sie selbst dafür verantwortlich sind, Erträge aus Direktkrediten im Zuge Ihrer Einkommenssteuererklärung anzugeben. Dazu wird einmal jährlich oder jederzeit auf Anfrage eine Bescheinigung über die Zinseinnahmen ausgestellt.

WIE SICHER IST IHRE GELDANLAGE?

Bankübliche Sicherheiten können wir Ihnen nicht garantieren. Im Fall einer Insolvenz des Projekts werden Direktkreditgeber*innen nicht vorrangig behandelt. Wir sind verpflichtet, zuerst andere Gläubiger, etwa Banken, zu bedienen.

Doch das Finanzierungsmodell des Mietshäuser Syndikat ist ein Erfolgsmodell. Seit den Anfängen der Hausprojektbewegung Mitte der 1980er Jahre gab es unter den GmbH-Gründungen des Syndikats nur eine einzige Insolvenz. Bei allen anderen, das heißt 82 Hausprojekten (Stand 2014), sind die GmbH-Gründungen erfolgreich verlaufen.

WAS MACHT UNS ZU VERTRAUENSVOLLEN PARTNER*INNEN?

- **Solidarische Gemeinschaft**
Das Hausprojekt Philosophicum ist Teil des Mietshäuser Syndikat. Unter seinem Dach existieren seit über zwanzig Jahren gut funktionierende und von vielen Menschen getragene Projekte in ganz Deutschland.
- **Solide Finanzplanung**
Unser Finanzierungsplan wird in enger Abstimmung mit Berater*innen des Mietshäuser Syndikat und der GLS Bank erstellt. Unsere Kalkulation ist solide und basiert auf der wirtschaftlichen Ertragskraft des Hausprojekts. Stabile Mieteinnahmen in unserem zukunftsweisenden Projekt garantieren die verlässliche Bedienung der Kredite.
- **Lokale und transparente Geldanlage**
Sie können 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.