



Kirnhalden



Infoblatt für finanzielle Unterstützung

www.kirnhalden.de

Schön, dass du überlegst, das Projekt mit Geld zu unterstützen.

In diesem Infoblatt findest du hoffentlich alle Informationen, um zu verstehen und zu entscheiden, in welcher Form und unter welchen Bedingungen du dein Geld genau einbringen möchtest.

1. Hintergrund – dafür braucht das Projekt Geld	3
2. Investitionen und Finanzierung	5
3. Formen der finanziellen Unterstützung	9
A) Geld leihen - Privatkredite	10
B) Geld schenken - Schenkung	11
C) Spenden	12
D) Investierende Mitgliedschaft - Kauf von Genossenschaftsanteilen	13
4. Risikomanagement - Einschätzung von Risiken und Umgangsweise	14

Aktuelle Hinweise zum Kleinanlegerschutzgesetz/Vermögensanlagengesetz:

- Gemäß Vermögensanlagengesetz § 2 besteht für die Genossenschaft bei der Werbung für Vermögensanlagen keine Pflicht zur Erstellung eines Finanzprospektes (§ 6) oder eines Vermögensanlagen-Informationsblattes (§ 13), da:
 - Nicht mehr als 20 Anteile von derselben Vermögensanlage (Nachrangdarlehen mit bestimmten Konditionen) angeboten werden (Befreiung gemäß §2, Absatz 1, Satz 3a)
 - Darüber hinaus nur Geschäftsanteile an der Genossenschaft angeboten werden (Befreiung gemäß §2, Absatz 1, Satz 1a)
- Trotzdem weisen wir im Sinne der Transparenz und Verantwortung gegenüber Geldanleger*innen hiermit auf folgendes hin: Der Erwerb dieser Vermögensanlage ist mit Risiken verbunden und kann zum partiellen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen.
- Zudem stellen wir auf Nachfrage ein Informationsblatt zur Verfügung, welches sich im Inhalt und der Struktur am sogenannten Vermögensanlagen-Informationsblatt gemäß §13 orientiert. Da dies auf Freiwilligkeit beruht, ist es kein offizielles Vermögensanlagen-Informationsblatt, d.h. es wurde nicht offiziell von der BaFin auf Vollständigkeit überprüft.

01.

Hintergrund – dafür braucht das Projekt Geld

Wir bauen ein nachhaltiges, zukunftsfähiges und soziales Wohn-, Kultur- und Bildungsprojekt in Kirnhalden auf. Dafür braucht es Ideen, Kompetenzen, Zeit und auch Geld. Das Geld wird ausschließlich für den in der Satzung der Genossenschaft festgelegten Zweck verwendet. Unser Projekt soll sozialen- und ökologischen Mehrwert schaffen und ökonomisch tragfähig sein.

Dazu gehört für uns...



Gästehaus für Euch und die Region mit Übernachtungs- und Verpflegungsangebot. Ein Haus für Besuche, Seminare, Events und vielem mehr.



Gemeinschaftliches Leben wird erprobt und vorgelebt, d.h. Teilen von Räumlichkeiten und Gebrauchsgütern, konsensorientierte Entscheidungen, gewaltfreie Kommunikation und kooperatives Wirtschaften.



Kulturveranstaltungen im ländlicheren Raum - von Konzerten und Hoffesten, über Lesungen bis hin zu politischen Diskussionen.



Bildung für nachhaltige Entwicklung mit theoretischen und praktischen Workshops.



Spielplatz für jung und alt im Grünen und mit Tieren.



Ein Café mit regionalen, veganen und biologischen Zutaten.



Wiederbelebung eines wunderschönen, denkmalgeschützten Gebäudes.



Bezahlbarer Wohnraum, auch für Menschen in sozialen Schwierigkeiten.

Wir freuen uns, wenn du auch einen gesellschaftlichen Mehrwert in dem Projekt siehst, uns dein Vertrauen schenkst und das Projekt finanziell unterstützt.

Grundsätzlich gilt: Je länger und je günstiger wir über das Geld von Privatkrediten und investierenden Mitgliedern verfügen können, umso mehr können wir uns für eine nachhaltige Entwicklung für Mensch und Umwelt einsetzen ohne in finanzielle Zwänge zu geraten.

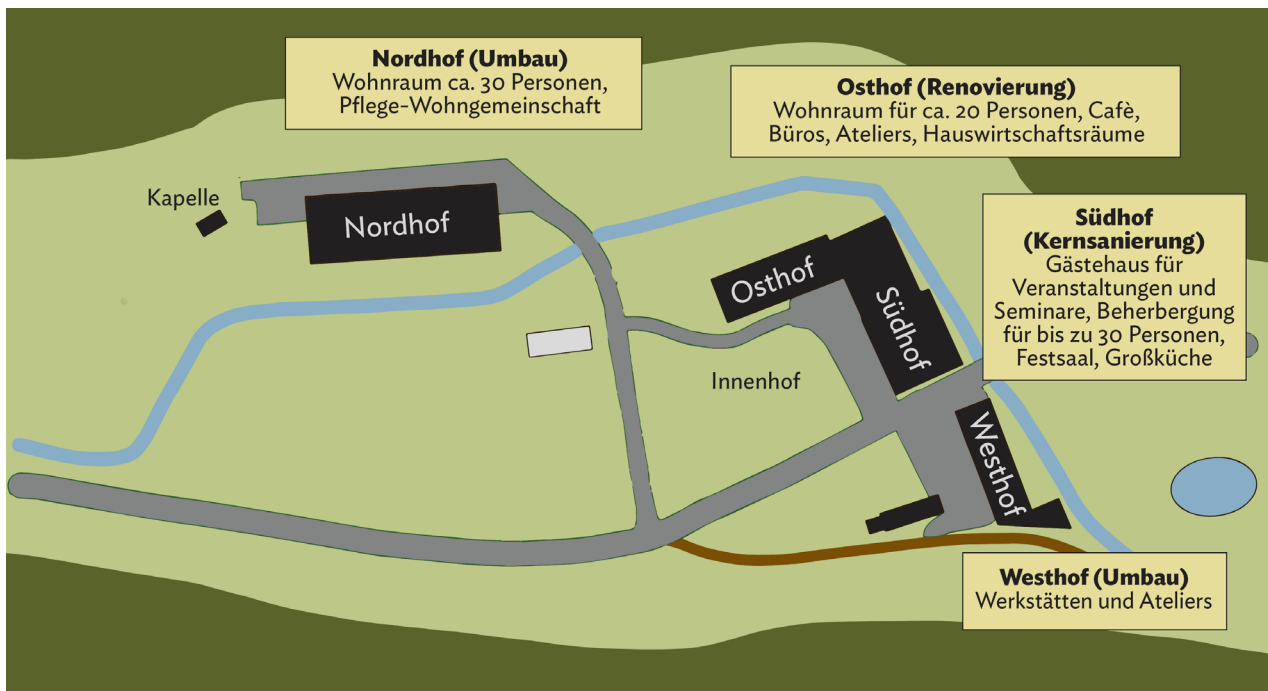
Das heißt, wir freuen uns, wenn du das Projekt mit zinsgünstigen Krediten, langen Laufzeiten und möglichst langen Kündigungsfristen unterstützt. Wir sehen aber jeden Privatkredit als Chance und möchten natürlich Modalitäten vereinbaren, die sich für beide Seiten stimmig anfühlen.

02.

Investitionen - Finanzierung

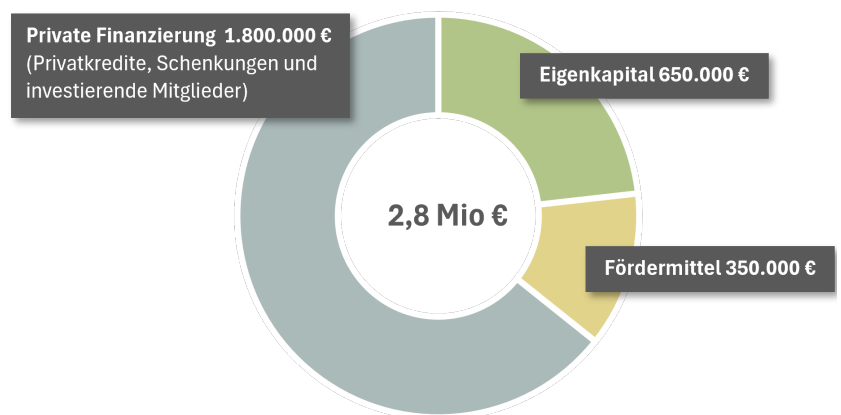
Wir finanzieren die Investitionen (Kauf, Sanierung, Erschließung, etc.) durch eine Kombination aus Eigenkapital, privater finanzieller Unterstützung und einem Kredit von der GLS Bank. Zudem erhalten wir Fördermittel für die Entwicklung des ländlichen Raumes und unser nachhaltiges Energiekonzept.

Schritte der Konzeptrealisierung



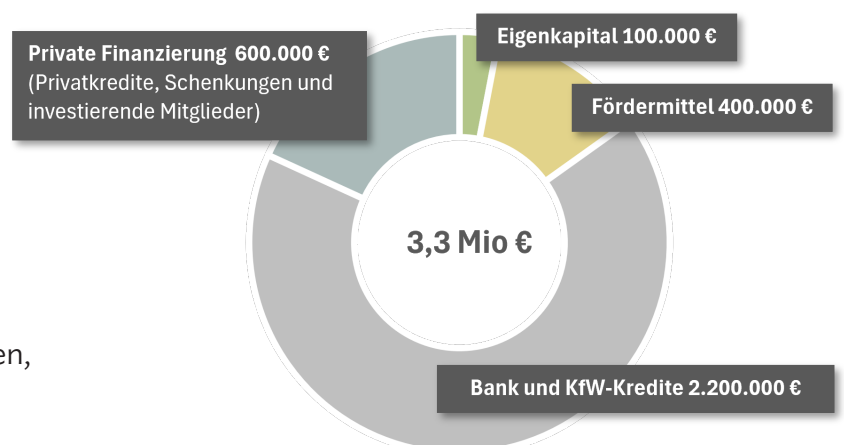
Geschafft: Kauf, erste Erschließung, ökologische Heizungsumstellung (2023-2024)

- Bisherige Investitionssumme 2,8 Mio €
- Finanziert durch Eigenkapital (Genossenschaftsanteile), Fördermittel und mehr als 100 privaten Unterstützer*innen

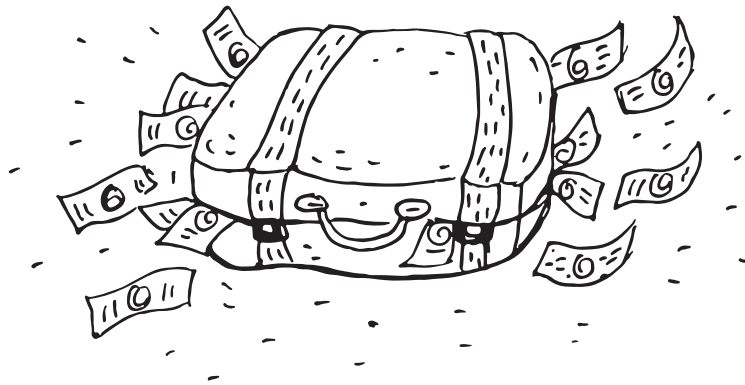


Aktuell: Renovieren und Sanieren, Gästehaus und Café starten (2024-2027)

- Südhof: Das historische Gebäude vor dem Verfall retten und für den künftigen Gästebetrieb fit machen. Hierfür muss mehr als 1,5 Mio € investiert werden
- Osthof: Renovierung und weitere Erschließung, inklusive Cafébetrieb
- Westhof: PV-Anlage
- Geländeentwicklung: Parkmöglichkeiten, Spielplatz, Innenhof, Löschteich etc.



Bisher haben wir bereits 1,8 Mio € private Finanzierung erhalten. In Form von Privatkrediten, Schenkungen und investierenden Mitgliedschaften.



Zukunftsmusik

Nach Abschluss der aktuell geplanten Investitionen kann Kirnhalden langfristig wirtschaftlich stabil dastehen. Dies wird vor allem durch die Inbetriebnahme des Veranstaltungs- und Gästebetriebs ermöglicht. Es bedeutet aber nicht, dass das Projekt bereits fertig entwickelt ist...
...kann ein „Projekt“ überhaupt jemals fertig sein?

Mit dem Nordhof existiert noch ein ganzes Gebäud, das darauf wartet entwickelt zu werden. Nach einem größeren Umbau soll hier weiterer Wohnraum für bis zu 30 Menschen inklusive Pflege-Wohngemeinschaft entstehen. ABER: Die Projektentwicklung basiert ganz bewusst auf maßvollem Wachstum. Es geht schließlich nur Schritt für Schritt. Daher gehören diese und weitere Pläne in die Kategorie „Zukunftsmusik“, ein Kapitel welches voraussichtlich nicht vor dem Jahr 2030 aufgeschlagen wird.

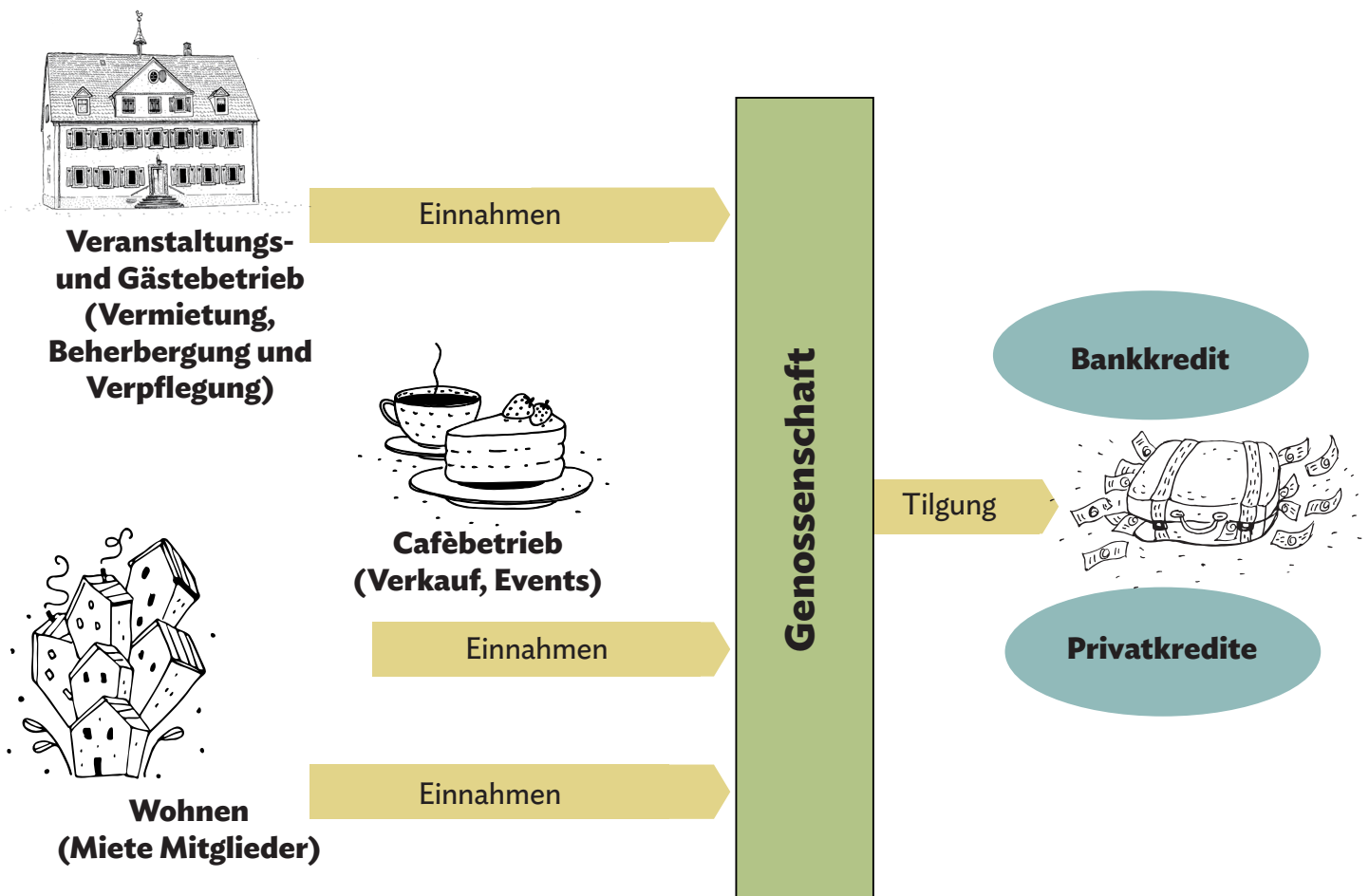


Rückzahlung der Kredite

Die Kredite werden im Laufe der kommenden 30 Jahre schrittweise zurückbezahlt. Hierfür werden die sanierten Wohn- und Gewerbeflächen vermietet, bzw. unter anderem für gewerbliche Erlöse genutzt:

- Die Bewohner*innen zahlen eine Wohnmiete an die Genossenschaft, bei welcher sie gleichzeitig auch Mitglied und Eigentümer*in sind.
- Die gewerblichen Nutzer*innen der Büros zahlen eine Büromiete. Dazu gehören sowohl die Bewohner*innen als auch Nutzer*innen von außerhalb.
- Von den Einnahmen des Veranstaltungs- und Gästebetrieb wird ein Anteil als quasi Mietanteil abgeführt.
- Ebenso wird von den Einnahmen des Cafés ein Mietanteil abgeführt.

Mit diesen regelmäßigen Mieteinnahmen zahlt die Genossenschaft die verschiedenen Kredite über die Jahre hinweg zurück, bzw. baut Liquidität auf, um die Geschäftsanteile investierender Mitglieder bei Kündigung wieder auszuzahlen.



03.

Formen der finanziellen Unterstützung



A

Privatkredite an die Genossenschaft

Ein Kredit wird direkt an die Genossenschaft vergeben. Die Rückzahlung erfolgt durch die Genossenschaft, unabhängig von den Personen, die in der Genossenschaft Mitglieder und Bewohner*innen sind. Für den Kredit gelten die im Kreditvertrag festgeschriebenen Konditionen (Beginn, Laufzeit, Zinsen).

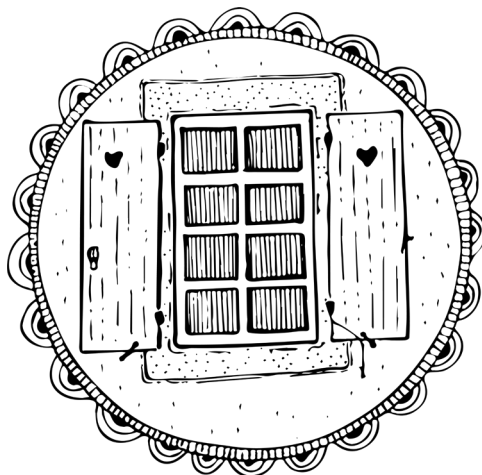
Der Kredit dient der Genossenschaft als sogenanntes „Nachrangdarlehen“ gegenüber der Bank. Das heißt, dass im Falle einer Zahlungsverzögerung oder Zahlungsunfähigkeit (Insolvenz) zunächst die Verbindlichkeiten (Zinsen, Tilgung) gegenüber der Bank bedient werden, bevor die Verbindlichkeiten gegenüber den Direktkrediten bedient werden.

Immerhin werden aber im Falle der Insolvenz die Nachrangdarlehen VOR den Genossenschaftsanteilen der Mitglieder zurückgezahlt. Das höchste Haftungsrisiko tragen also die Mitglieder der Genossenschaft mit ihren Anteilen.

Durch den Kredit ergeben sich keine weiteren Rechte und Pflichten für den/die Kreditgeber*in.

Für die nachhaltige Entwicklung des Projektes sind möglichst geringe Zinsen und lange Laufzeiten ab 10 Jahren hilfreich. Aber letztlich ist jede Unterstützung wertvoll und die Kreditbedingungen müssen natürlich für beide Seiten stimmig sein.

Laufzeit: Am wertvollsten sind über 10 Jahre, min. 5 Jahre, in Einzelfällen auch darunter
Zinsen: Das Darlehen wird jährlich mit folgendem Satz verzinst: 0,0-1 % oder 1 - 2 % (z.B. bei besonders langen Laufzeiten)



B

Schenkung an die Genossenschaft

Durch Privatkredite bekommen wir Geld für eine bestimmte Zeit geliehen und müssen es dann wieder zurückzahlen. Eine Schenkung ist hingegen ein echtes Geschenk für das Gesamtprojekt und damit eine RIESEN Unterstützung!

Ohne finanziellen Druck den Betrag zurückzahlen zu müssen, helfen Schenkungen dem Projekt ganz besonders dabei, seine sozial-ökologische Vision zu verwirklichen.

Wichtige Hinweise: Dabei handelt es sich NICHT um eine Spende an einen gemeinnützigen Verein. Das heißt, wir können dafür KEINE Spendenbescheinigung ausstellen und die Schenkung ist NICHT von der Steuer absetzbar. Wenn uns eine Person innerhalb von 10 Jahren mehr als 20.000€ schenkt, müssen wir dafür eine Schenkungssteuer zahlen.

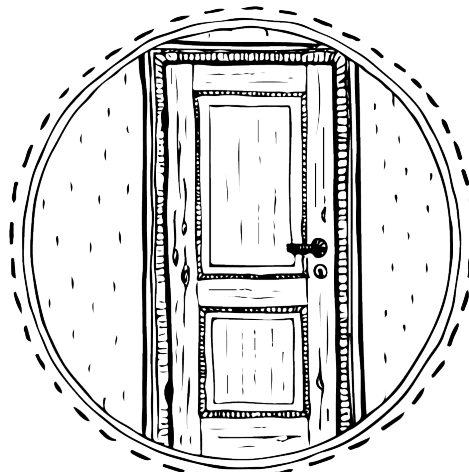
Gerne kannst du das Gesamtprojekt und die nächsten Schritte mit einer Schenkung an die Genossenschaft unterstützen.

Dafür überweist du den entsprechenden Betrag an:

Konto: Wohn- und Kulturprojekt Kirnhalden eG
Verwendungszweck: SCHENKUNG
IBAN: DE42 4306 0967 1284 2950 00
BIC: GENODEM1GLS
Bank: GLS Gemeinschaftsbank eG



Scan mit deiner
E-Banking App





Spende an den Verein

Über unseren gemeinnützigen Verein „Die Kleinstadt e.V.“ werden die Bildungs- und Kulturveranstaltungen getragen. Mit Spenden oder auch regelmäßigen Mitgliedsbeiträgen werden z.B. die Sachkosten, Honorarkosten und Personalkosten bei Kultur- und Bildungsveranstaltungen finanziert. Erst so können wir langfristig ein breites Programm auf die Beine stellen.

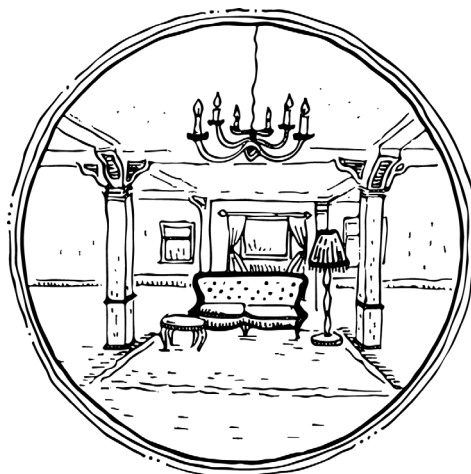
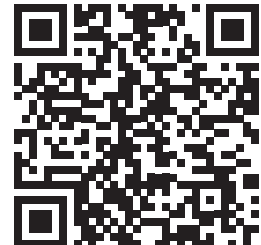
Für Spenden überweist du einen Betrag deiner Wahl an folgendes Konto:

Konto: Die Kleinstadt e.V.
IBAN: DE62 4306 0967 1308 8240 00
BIC: GENODEM1GLS
Bank: GLS Gemeinschaftsbank eG

Spenden an den Verein können von der Einkommenssteuer abgesetzt werden. Für Beträge bis zu 300€ reicht es gegenüber dem Finanzamt die Spende per Kontoauszug nachzuweisen. Für Spenden größer als 300€ stellen wir am Ende des Jahres eine offizielle Spendenbescheinigung aus. Hierfür brauchen wir allerdings die Anschrift der spendenden Person. In diesem Fall bitte die Anschrift kurz formlos per Mail an fundraising@diekleinstadt.de

Für Online-Überweisungen nutzen wir das Angebot der Spendenplattform betterplace.org. Du bekommst automatisch deine Spendenbescheinigung ausgestellt.

www.kirnhalden.de/spenden



D

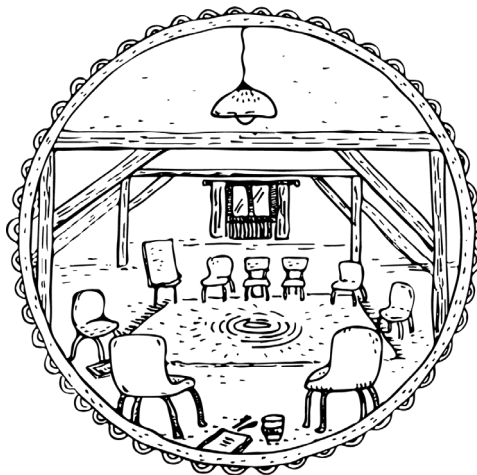
Investierende Mitgliedschaft - Kauf von Genossenschaftsanteilen

Wer nicht in Kirnhalden wohnt, kann als investierendes Mitglied aufgenommen werden, das funktioniert folgendermaßen: Die Person erwirbt mit ihrem Geld Genossenschaftsanteile. Mit der Mitgliedschaft entstehen Rechte und Pflichten, die in der Genossenschaftssatzung geregelt sind. Zum Beispiel haben investierende Mitglieder bei den Generalversammlungen ein Rederecht.

Das Geld dient der Genossenschaft als Eigenkapital, welches im Falle einer Auflösung oder Insolvenz NACH den Bankkrediten und NACH den Direktkrediten zurückbezahlt wird, d.h. prinzipiell eher verloren werden kann. Die Mitgliedschaft sowie auch einzelne Genossenschaftsanteile können zu den Konditionen, die in der Satzung festgehalten sind gekündigt werden.

Da das Geld als echtes Eigenkapital der für die Genossenschaft gilt, ist es natürlich enorm wertvoll für das Projekt. Diese etwas enger an die Genossenschaft gebundene Variante setzt aber auch ein gewisses Mindestmaß an persönlichem Kontakt im Vorhinein voraus. Das heißt, sie kommt vor allem in Frage für Menschen die wir auch ein bisschen kennenlernen konnten und die uns auch schon persönlich kennen.

Kontaktiere uns gerne, falls Du dir vorstellen kannst investierendes Mitglied zu werden. Wir besprechen dann alle weiteren Details: finanzen@kirnhalden.de

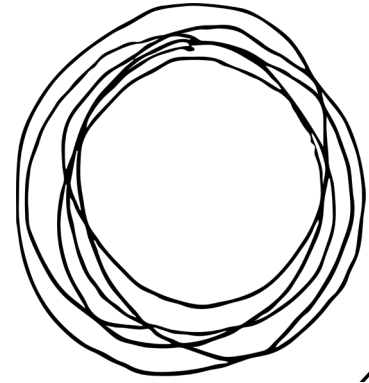


04.

Risiko- management

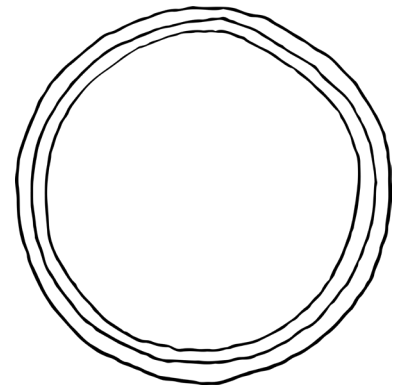
Einschätzung von Risiken und
Umgangsweise: Vollständige Sicherheit
gibt es leider selten im Leben. So sind
auch mit diesem Projekt Unsicherheiten
und Risiken verbunden. Da uns
Transparenz wichtig ist, stellen wir
im Folgenden die Risiken dar, die aus
unserer Sicht wesentlich sind. Außerdem
versuchen wir die Möglichkeiten
darzustellen, wie wir mit diesen Risiken
umgehen und sie ggf. minimieren können.

Risiken (I)



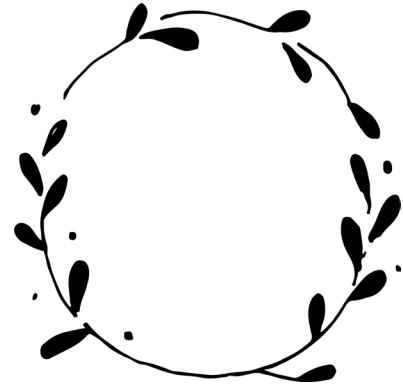
Risiko	Einschätzung und Umgangsweise
<p>Steigende Baukosten Bei einem Projekt mit vielen geplanten Sanierungen, kann das die Kostenkalkulation entscheidend verschieben.</p>	<p>Skaleneffekte: Durch die Projektgröße sind Aufträge potentiell attraktiv für Handwerker*innen, sodass nicht unbedingt maximale Preisangebote ausgereizt werden. Zudem lohnt sich durch die Größenordnung eine temporäre Anstellung von Handwerker*innen, wodurch Kosten vergleichsweise geringer ausfallen als bei externer Auftragsvergabe.</p> <p>Eigenleistung und Unterstützung: Projektintern können wir Personen anstellen, um einen Teil der Sanierungsarbeiten in Eigenleistung vorzunehmen. Bis September 2024 wurden bereits zahlreiche Arbeiten durch Eigenleistungen erbracht. Wir verfügen über ein großes Netzwerk mit inzwischen mehreren tausend Personen im Newsletter und Besucher*innen bei Veranstaltungen. Diese bringen ebenfalls Wissens- und Zeitressourcen ein. Dies wurde seit 2021 in Form von zahlreichen Bauwochen mit bis zu 40 Helfer*innen deutlich.</p> <p>Verschiebung: Notfalls werden Bauprojekte zeitlich verschoben.</p>
<p>Steigende Zinsen können die Wirtschaftlichkeit des Projektes deutlich verschieben</p>	<p>Mehr Private Investitionen: Durch den öffentlichen Charakter des Projektes, die Ausrichtung an nachhaltigen Werten für die Gesamtgesellschaft sowie die Zahl der beteiligten Personen haben wir das Potential, einen hohen Anteil an privaten Investitionen zu günstigeren Bedingungen einzuwerben.</p> <p>Zinsbindung: Der größte Teil des Bankkredites wird mit einer Zinsbindung über 10 Jahre angeschlossen werden.</p>

Risiken (II)



Risiko	Einschätzung und Umgangsweise
<p>Mietausfall Als Wohnprojekt müssen wir uns aus Prinzip mit dem Risiko des Mietausfallsbeschäftigen.</p>	<p>Hohe Nachfrage Wohnraum: Durch die große öffentliche Aufmerksamkeit gibt es bereits eine lange Interessierten-Liste. In der Regel sollten sich also ausreichend neue Mitglieder finden.</p>
<p>Gewerbliche Einnahmeausfälle zu geringen Nachfrage nach den Angeboten unseres Veranstaltungs- und Gästebetriebs sowie des Cafés</p>	<p>Businesspläne: Für die Betriebe wurden ausführlich durchdachte und kalkulierte Businesspläne erstellt. Darin sind auch Puffer für die Anfangsjahre im Aufbau enthalten. Die Businesspläne wurden u.a. von der GLS-Bank auf Grundlage einer breiteren Expertise begutachtet und für plausibel befunden. Auch der Genossenschafts-Prüfverband hat im Rahmen seiner Prüfungen die Businesspläne begutachtet und nichts beanstandet.</p> <p>Bisherige Erfahrungswerte: Um das Potenzial realistisch einschätzen zu können, haben wir frühzeitig Café-Sonntage, Kulturveranstaltungen und Raumvermietungen angeboten. Somit können wir die organisatorischen Abläufe aber auch die Nachfrage auf Grundlage realer Erfahrungen einschätzen. Die Resonanz war in allen Bereichen bisher sehr vielversprechend. So konnten wir bei unserem Sommerfest 2024 rund 600 als Hundert Besucher*innen verzeichnen.</p>
<p>Alte Gebäudesubstanz Die letzte Grundsanierung liegt mehrere Jahrzehnte zurück.</p>	<p>Professionelle Begleitung: Das begleitende Architekturbüro Grundmann + Wiedemann ist auf Denkmalschutz und energetisches Sanieren spezialisiert ist. Die Gebäude wurden gründlich begutachtet und die Sanierung auf Grundlage eines breiten Erfahrungsschatzes geplant. Zudem wurden Kostenpuffer für Unvorhergesehenes eingeplant.</p> <p>Gebäudeversicherung: Hierdurch sind größere Schadensfälle entsprechend abgesichert.</p>

Risiken (III)



Risiko	Einschätzung und Umgangsweise
<p>Projektorganisation Die Zusammenarbeit weist einen hohen Grad an kollektiver Verantwortung und Selbstorganisation auf. Neben den klaren Vorteilen führt dies aber auch zu Herausforderungen hinsichtlich Koordination und Zuständigkeiten.</p>	<p>Dokumentation der Aufgaben und Verantwortlichkeiten: Für die existierenden Arbeitsgruppen und formalen Gremien der Genossenschaft gibt es Dokumente, in welchen die Zuständigkeiten klar geregelt sind. Für den Vorstand als formales Gremium mit rechtlich entscheidenden Aufgaben gibt es einen detaillierten Geschäftsverteilungsplan. Die Treffen aller Gruppen werden digital-transparent protokolliert.</p> <p>Koordinations-Gremium: Es gibt ein wöchentliches Koordinationstreffen, indem Vertreter*innen quasi aller relevanter Arbeitsgruppen anwesend sind. Hier werden strategische Projektplanungen, Strukturen und Schnittstellen besprochen.</p>
<p>Soziale Konflikte In genossenschaftlichen Organisationsformen sind soziale Prozesse entscheidend für das gemeinsame Gelingen.</p>	<p>Bewusstsein: Wir nehmen uns Zeit für die Pflege sozialer Beziehungen und die gewaltfreie Klärung interner Konflikte.</p> <p>Kennenlernen: Mit neuen Mitgliedern gibt es eine Kennenlernzeit über ein halbes Jahr, die Möglichkeiten bietet, eine Vertrauensbasis aufzubauen, bevor über ein mögliches Zusammenleben und gemeinsames Arbeiten entschieden wird.</p>

Trotz sorgfältigstem Risikomanagement kann es im schlechtesten Fall zu einer Insolvenz kommen. In diesem Fall werden die Sachanlagen (Gebäude, etc.) verkauft und mit dem Erlös die offenen Verbindlichkeiten bedient. Dabei gilt folgende Reihenfolge in der Auszahlung:

1. Bank
2. Nachrangdarlehen
3. Geschäftsanteile Mitglieder.

Je später die Auszahlung desto höher also das Verlust- bzw. Haftungsrisiko.



Du hast noch weitere Fragen?
Wende dich gerne jederzeit an deine Kontaktperson im Projekt oder direkt an
[**finanzen@kirnhalden.de**](mailto:finanzen@kirnhalden.de)

Link zur Website:



Vielen Dank!