

**Danke für eure Direktkredite.
Danke für euer Vertrauen.**

Hallo Freund:in,

im Juli haben wir euch um etwas gebeten: 80.000 Euro Sondertilgung unseres Bankkredits, damit die Mieten im Kesselhof stabil bleiben. Heute können wir sagen, was daraus geworden ist.

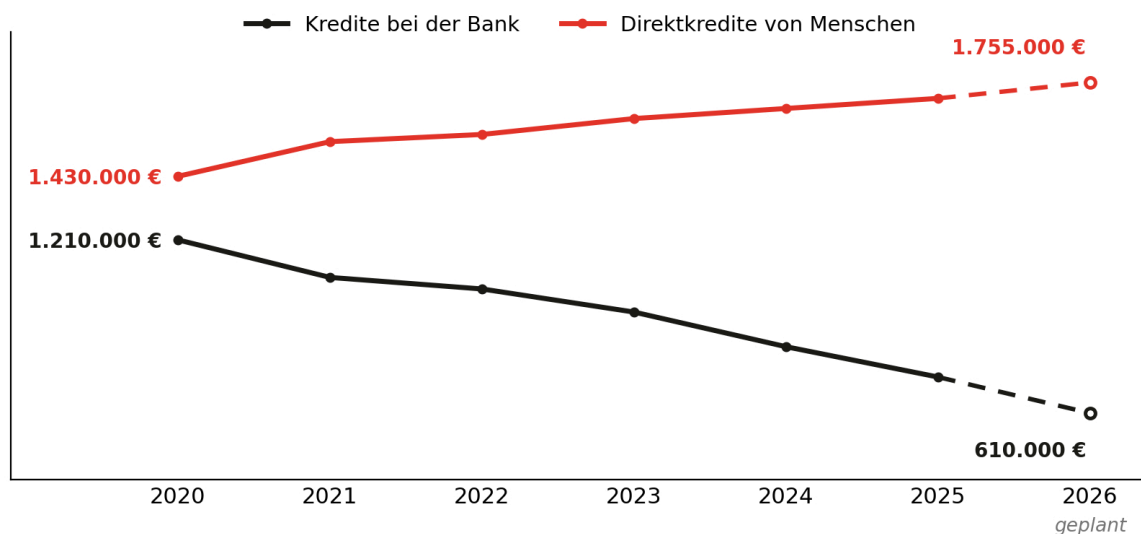
82.500 Euro. Mehr, als wir uns vorgenommen hatten, und in wenigen Wochen zusammengekommen. In dieser Zeit sind mehr neue Direktkredite eingegangen als im ganzen Jahr davor. Danke.

Was mit dem Geld passiert

Es bleibt nicht liegen. Es geht als Sondertilgung direkt an die Bank. Jeder Euro weniger Bankkredit heißt weniger Zinsen, und weniger Zinsen heißen stabile Mieten.

Bankkredit runter, Vertrauen von Menschen rauf

Stand am Jahresende

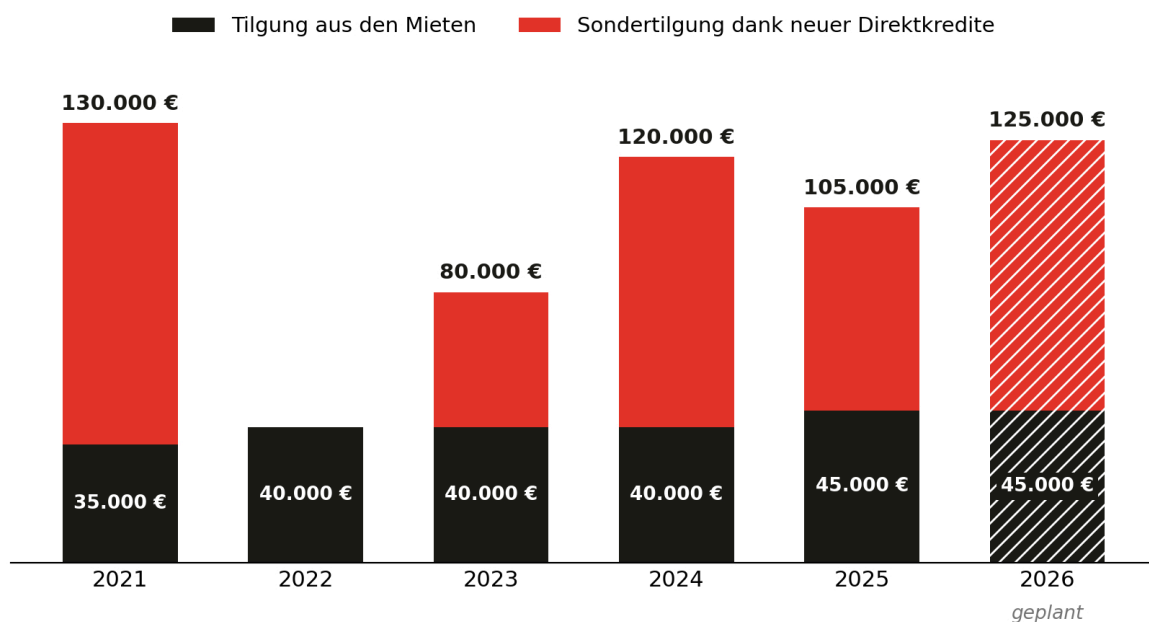


Die schwarze Linie ist der Bankkredit, dieser sinkt. Die rote Linie sind die Direktkredite. Seit 2019 haben wir bei der Bank rund 455.000 Euro zurückgezahlt,

fast die Hälfte der ursprünglichen Summe. Das Haus gehört immer mehr sich selbst und immer weniger einer Bank.

Wieviel wir pro Jahr zurückgezahlt haben

An GLS Bank und KfW zusammen; Zinsen sind hier nicht enthalten, sie verringern den Kredit nicht



Der schwarze Teil ist die Tilgung aus den Mieten, die läuft automatisch mit. Der rote Teil sind Sondertilgungen, möglich nur durch neue Direktkredite. Seit 2021 waren das rund 260.000 Euro extra an die Bank. Der schraffierte Balken für 2026 ist noch eine Planung.

Warum das gerade jetzt zählt

Der Zinssatz eines Bankkredits gilt nicht dauerhaft, er wird für einige Jahre festgeschrieben. Läuft diese Zeit ab, wird neu verhandelt. Bei uns ist es jetzt so weit, wir sind gerade mit Banken im Gespräch.

Bisher zahlen wir 1,95 Prozent. Für die Anschlussfinanzierung rechnen wir mit 4,3 bis 5,3 Prozent, also mehr als dem Doppelten.

Genau hier zahlt sich aus, was ihr möglich gemacht habt. Neu verhandelt wird nur, was dann noch offen ist. Jeder Euro, den wir vorher zusätzlich getilgt haben, kommt nie mit dem höheren Zinssatz in Berührung. Ohne eure Direktkredite der letzten Jahre müssten wir jetzt rund 320.000 Euro mehr refinanzieren, das wären 14.000 bis 15.000 Euro zusätzliche Zinsen. Jahr für Jahr.

Und die Mieten?

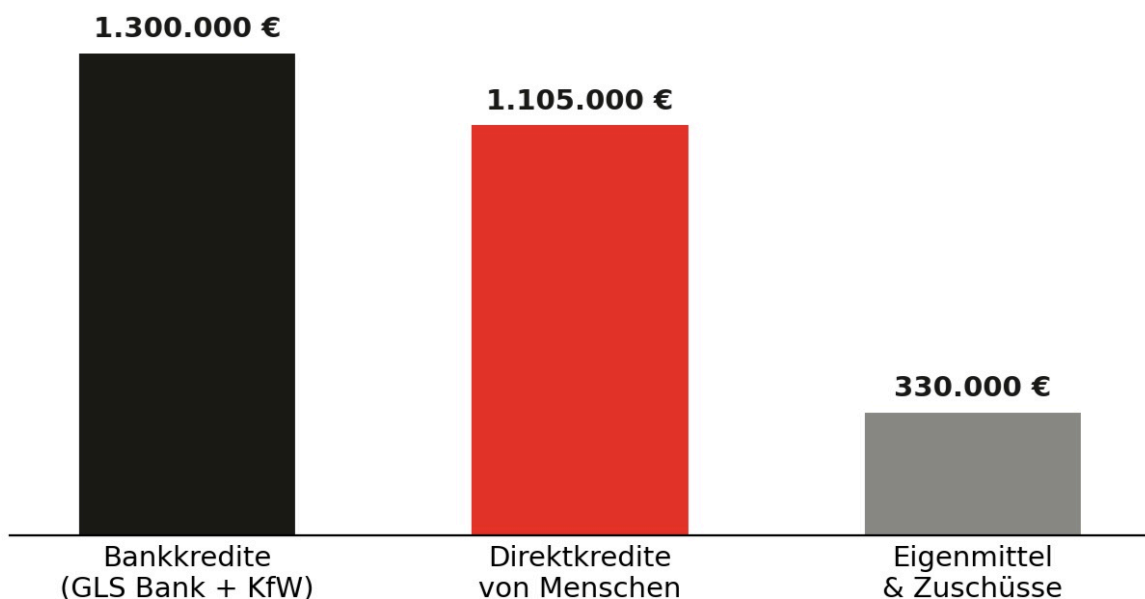
Das war die Frage im Juli, und hier ist die Antwort: Durch die große Zinssteigerung müssen wir die Mieten leider um ca 10% anheben, ohne die Sondertilgungen hätten wir sie aber deutlich stärker anheben müssen.

Das ist keine Selbstverständlichkeit. Die Kaltmiete im Kesselhof deckt im Wesentlichen den Kredit. Alles andere, Versicherung, Reparaturen, Heizung, läuft über die Nebenkosten. Weitere Erlöse generieren wir über unsere Photovoltaikanlage. Wenn die Zinsen steigen, gibt es deshalb nur zwei Möglichkeiten: die Miete steigt, oder die Restschuld ist vorher kleiner geworden. Wir machen jetzt beides: wir haben die Restschuld stark reduziert und darum kommen wir mit einer relativ kleinen Mieterhöhung aus. Mit eurer Hilfe.

Hier nochmal ein Rückblick in die Historie:

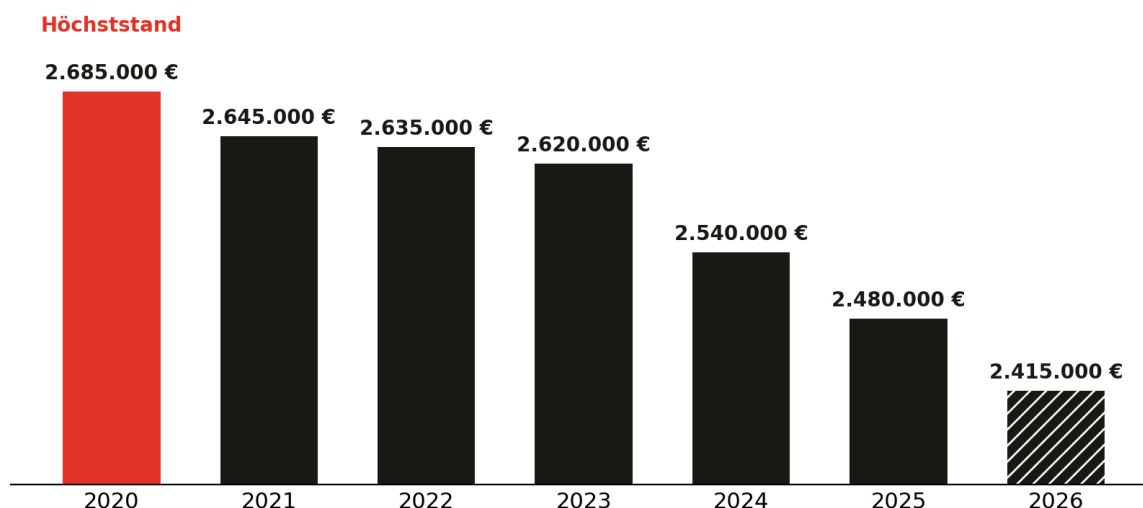
Wie der Hauskauf finanziert wurde

Kaufpreis, Umbau und alles drumherum, zusammen rund 2,77 Millionen Euro



Seit dem Höchststand geht es nur noch runter

Bank, Direktkredite und Ansparungskredite zusammen, am Jahresende. Achse beginnt nicht bei Null.



Etwa gleich viel kam von der Bank wie von Menschen wie dir. Genau das macht das Modell stabil, es hängt nicht an einer einzigen Bank.

Wie es weitergeht

Direktkredite sind nichts, was man einmal einsammelt. Sie wachsen nach oder sie schrumpfen. Rund 26.000 Euro gehen demnächst an Menschen zurück, die ihr Geld für etwas anderes brauchen, was völlig in Ordnung ist und genau so vereinbart. Wir haben bisher jede Kündigung bedient, oft schneller als vertraglich festgelegt.

Je mehr wir tilgen, desto besser stehen wir in der Verhandlung.

Deshalb bleibt unsere Einladung für neue Direktkredite offen.

Wie ein Direktkredit funktioniert, steht ausführlich in unserem letzten Newsletter.

Kurz: Du leihst dem Kesselhof zwischen 1.000 und 100.000 Euro, Zinssatz und Kündigungsfrist legen wir gemeinsam fest, und du kommst an dein Geld, wenn du es brauchst. Rechtlich ist es ein Nachrangdarlehen und keine Bankeinlage, es gibt also keine Einlagensicherung.

Die Sicherheit liegt im Modell: Mittlerweile gibt es über 200 Syndikatsprojekte, jedes mit einem Finanzplan, den Syndikat und Bank prüfen, bei uns ist es die GLS Bank.

Du willst das mal in Ruhe besprechen? Ruf an oder schreib uns.

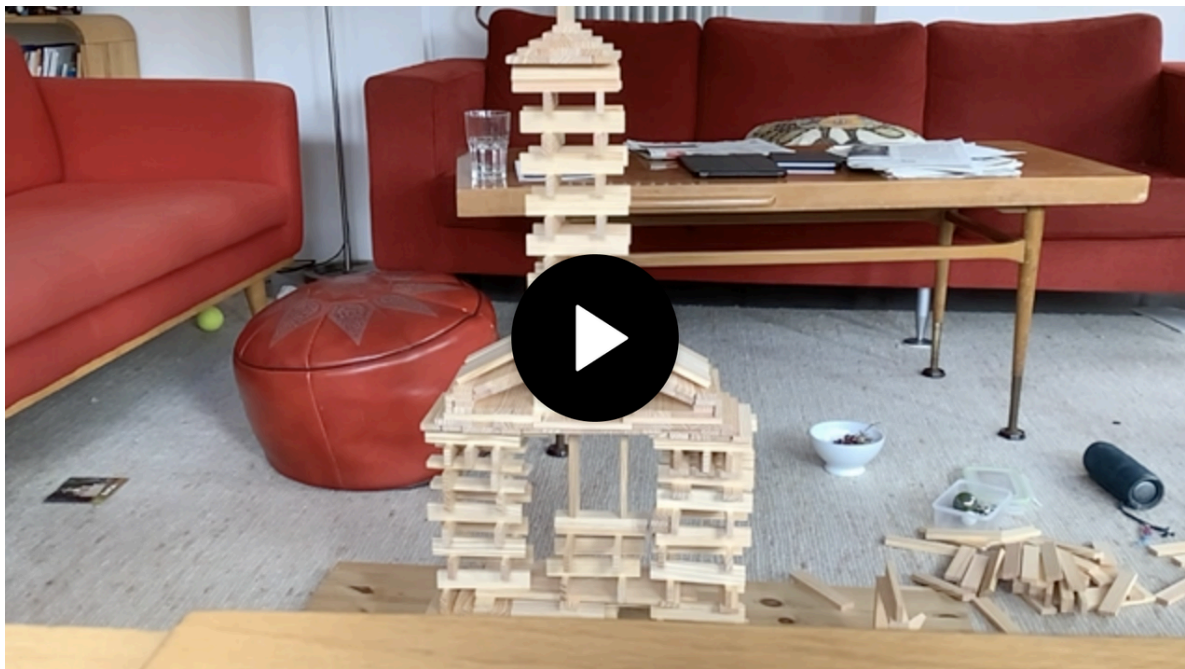
Ole baut Türme

Im Wohnzimmer vom Kesselhof steht ein Turm. Er hat zwei Brücken, eine unten und eine oben. Gebaut hat ihn Ole, acht Jahre alt, dritte Klasse. Einen Plan hatte er nicht. "Ich bau einfach drauf los", sagt er, "ich überleg mir gar nicht, was ich bau."

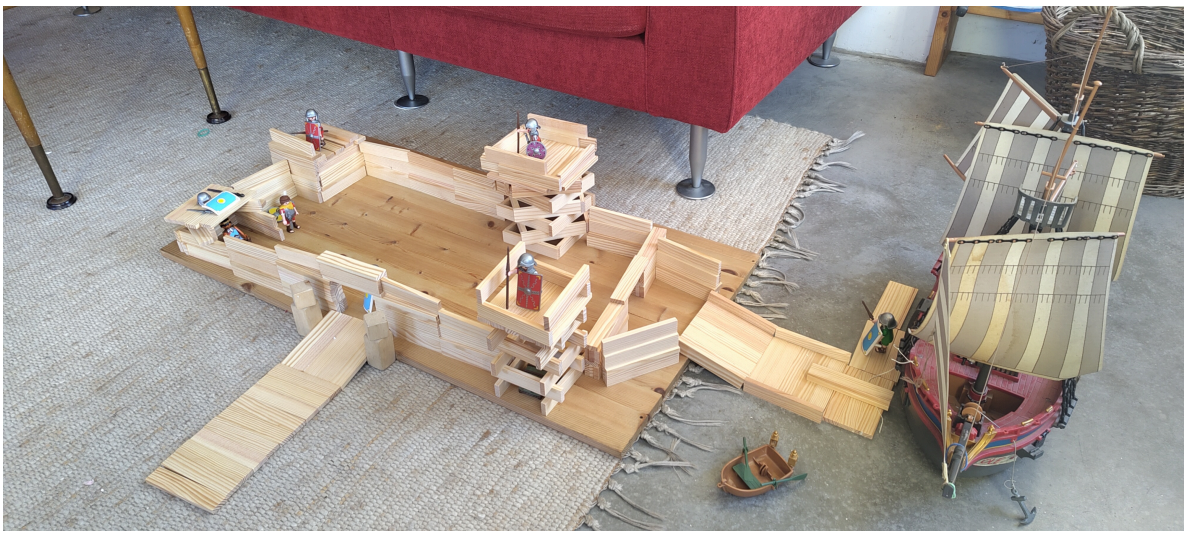


Kaplas sind Holzklötze, mehr nicht. Keine Noppen, kein Klick. Den Unterschied zu Lego erklärt Ole so: zusammenstecken geht nicht, stattdessen hinstellen, aufeinanderlegen, ausbalancieren. 400 Steine hat er. Das reicht.

Der Turm mit den zwei Brücken ist sein bester bisher. Es gibt ihn auch als Video, in Zeitlupe, von dem Moment an, in dem er nicht mehr steht. Warum man sowas filmt? "Weil man das öfter angucken kann. Und weil es auch cool ist, einfach zu sehen, wie der Turm einstürzt."



Als nächstes kommt ein Römerlager. Um damit mit dem Playmobil zu Spielen.



Bis bald

Ihr seht, nicht nur wir Erwachsenen beschäftigen uns mit Stabilität (der finanziellen), sondern auch ein junger Mitbewohner erforscht Balance und Stabilität.

Wir melden uns wieder, wenn die Verhandlungen mit der Bank abgeschlossen sind. Bis dahin: Erzählt gerne von uns.

Bleibt aktiv, bleibt solidarisch!

Es grüßen euch herzlich,
die Menschen aus dem Kesselhof

Kesselhof

Sommerhaldenstraße 10a, 70195 Stuttgart

www.der-kesselhof.de