

## INFOBLATT

# Solidarische Finanzierung durch Direktkredite



Wir freuen uns über euer Interesse am COMMuna Wohnprojekt und dass ihr euch vorstellen könnt, unser Projekt mit einem Direktkredit zu unterstützen. Im Folgenden einige nützliche Informationen:

### Wofür benötigen wir das Geld?

In einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt auf dem Land wollen wir mit 10 bis 20 Menschen selbstorganisiert zusammen wohnen und leben. Wir beabsichtigen Teil des Mietshäuser Syndikats zu werden (siehe Infoblatt „Mietshäuser Syndikat“). Für den Kauf der Immobilie, Sanierung und Umbau braucht unser Wohnprojekt Kredite in 6-stelliger Höhe. Je mehr zinsgünstige Direktkredite das Projekt bekommt, umso weniger teure Bankkredite werden benötigt und umso günstiger werden die Mieten.

Außerdem verlangen Banken als Bedingung für die Kreditvergabe einen relativ hohen Anteil an Eigenkapital, meist etwa ein Drittel der gesamten Investitionskosten. So viel kann unsere Gründungsgruppe allein nicht aufbringen. Mit Direktkrediten lässt sich diese Finanzierungslücke schließen, da unsere Bank Direktkredite als Eigenkapitalersatz akzeptiert.

### Was sind Direktkredite?

Direktkredite sind eine Form solidarischer Finanzierung, bei der ihr als Unterstützer\*innen dem Wohnprojekt direkt und ohne Umweg über eine Bank Geld leihen könnt. Durch die regelmäßigen Mietzahlungen der Bewohner\*innen werden die Kredite samt Zinsen im Laufe der Zeit zurückgezahlt. Zwischen euch als Kreditgeber\*innen und der COMMuna Verwaltung GmbH wird dazu ein Vertrag abgeschlossen, in dem Kreditsumme, Zinssatz, Laufzeit und Kündigungsfrist festgelegt werden.

### Wie sind die Konditionen?

Direktkredite für das COMMuna Wohnprojekt sind ab 500 € möglich. Den Zinssatz könnt ihr unabhängig von Höhe und Laufzeit zwischen 0 % und 1,5 % selbst wählen. Da wir ein soziales Projekt sind, zahlen wir keine besonders hohen Zinsen. Allerdings sind zur Zeit auch private Anlagen bei Banken aufgrund der geringen Kapitalmarktzinsen meist nicht viel höher verzinst. Wie lange ihr uns euer Geld zur Verfügung stellt, könnt ihr auch selbst entscheiden. Je eher wir wissen, wann ihr euer Geld wieder braucht, desto besser können wir planen. Im Kreditvertrag vereinbaren wir eine Kündigungsfrist von mindestens 3 Monaten. Während dieser Zeit kümmern wir uns dann um Kredite von anderen Personen, um eure auszahlen zu können.

Für euch als Kreditgeber\*innen sind Direktkredite eine transparente, sinnvolle, soziale und nachhaltige Geldanlage. Während bei anderen Anlageformen oft unklar ist, was mit dem Geld finanziert wird, ist ein Direktkredit für unser Projekt zweckgebunden: Ihr unterstützt ein selbstorganisiertes gemeinschaftliches Wohnprojekt, das dauerhaft günstigen Wohnraum schafft und der Spekulation entzieht. Wir informieren euch regelmäßig darüber, wie sich das Projekt entwickelt und freuen uns über einen Besuch zur Projektbesichtigung.

### Rechtlicher Hinweis: Prospektpflicht

Durch die Annahme von Direktkrediten wird die COMMuna Verwaltung GmbH gemäß Vermögensanlagegesetz zur Anbieterin von verschiedenen Vermögensanlagen, die sich durch ihren Zinssatz (0 % - 1,5 %) unterscheiden. Mit jedem Zinssatz werden in 12 Monaten nicht mehr als insgesamt 100.000 Euro oder aber 20 Direktkredite angenommen. Es besteht daher keine Prospektpflicht nach dem Vermögensanlagegesetz.

## Wie viel Sicherheit gibt es? Was sind die Risiken?

Bei der Entscheidung für eine Direktkreditvergabe ist neben ideellen Gesichtspunkten die Frage nach der ökonomischen Sicherheit von Bedeutung. Grundlage der Absicherung ist zum einen der Wert der Immobilie und zum anderen die Ertragskraft, also die regelmäßigen Mieteinnahmen. Aber Direktkredite sind keine risikofreien Geldanlagen. Bankübliche Sicherheiten kann unser Projekt nicht bieten. Auch wenn sich die Idee des Mietshäuser Syndikats bisher als Erfolgsmodell erwiesen hat, kann ein Scheitern nicht ausgeschlossen werden.

Bei einem Direktkredit handelt es sich um ein sogenanntes „Nachrangdarlehen mit einer qualifizierten Rangrücktrittsklausel“. Die Klausel besagt, dass Direktkreditgeber\*innen nachrangig behandelt werden. Die Rückzahlung des Direktkredits oder eine Auszahlung der Zinsen ist nicht möglich, wenn dadurch das Projekt zahlungsunfähig würde und andere Verbindlichkeiten nicht bedienen könnte.

Sollte die Immobilie im Falle einer Insolvenz wieder verkauft werden, sind zuerst die Bankkredite und die Forderungen aller anderen nicht nachrangigen Gläubiger\*innen zu bezahlen. Erst dann können die Direktkredite an euch zurückgezahlt werden. Das kann im schlimmsten Fall auch bedeuten, dass ein Kredit gar nicht zurückgezahlt werden kann und ein Totalverlust entsteht. Nur unter diesen Bedingungen dürfen wir Direktkredite zur Finanzierung nutzen.

Trotzdem gibt es einiges, das uns vertrauenswürdig macht:

- \* **Solidarische Gemeinschaft:** Wir beabsichtigen Teil des Mietshäuser Syndikats zu werden, unter dessen Dach seit über 20 Jahren viele gut laufende und von vielen Menschen getragene Projekte existieren. Erfahrene Berater\*innen unterstützen uns und wir können auf das Knowhow der bestehenden Projekte zurückgreifen.
- \* **Realistische Finanzplanung:** Unser Finanzierungsplan wird in Abstimmung mit dem Mietshäuser Syndikat und der GLS Bank erstellt. Die Kalkulation beruht auf der künftigen Ertragskraft des Wohnprojekts. Dieses Finanzierungsmodell ist vielfach erprobt. Seit den Anfängen des Mietshäuser Syndikats gab es nur eine Insolvenz, rund 140 Projekte wurden erfolgreich umgesetzt.
- \* **Lokale und transparente Geldanlage:** Ihr bekommt regelmäßige Informationen über den Stand des Projekts und könnt jederzeit sehen, was mit eurem Geld geschieht.

## Was ist zu tun?

Wenn ihr unser Wohnprojekt mit einem Direktkredit unterstützen möchtet, füllt bitte die beiliegende „Absichtserklärung zur Erteilung eines Direktkredits“ aus. Die Absichtserklärung ist unverbindlich und dient uns zur besseren Planung. Nach Gründung der COMMuna Verwaltung GmbH kann dann der Direktkreditvertrag abgeschlossen werden.

Falls ihr weitere Fragen habt, erzählen und erklären wir gern mehr. Ruft uns an oder schreibt uns eine E-Mail. Wir treffen uns auch gerne mit euch zu einem persönlichen Gespräch.

## COMMuna e.V.

Carsten Orth  
Offenau 63  
25335 Bokholt-Hanredder  
04121 483977  
communa@riseup.net