

## **FAQ und rechtliches zu Direktkrediten**

### **Warum brauchen wir Direktkredite?**

- Für den Kauf und die Renovierung des Hauses benötigen wir insgesamt etwa 400.000€. Die Finanzierung erfolgt gemeinsam mit der GLS-Bank, die uns bei einem Eigenkapital von 130.000€ den erforderlichen Kredit gewährt. Um das nötige Eigenkapital aufzubringen sind wir (wie die meisten Hausprojekte) auf Direktkredite angewiesen.
- Auch nach der Finanzierung des Hauskaufs und der Renovierung helfen uns Direktkredite. Denn jeder Kredit unterstützt den Ausbau unseres Projekts und ermöglicht es uns unser kulturelles und soziales Angebot abseits von Profitinteressen weiter zu entwickeln.
- Je mehr Direktkredite wir bekommen desto weniger Kredit brauchen wir von der Bank. Lieber 1000 Freunde hinter sich als eine Bank im Nacken. Durch viele kleine Kredite sinkt sowohl unser Risiko, als auch das der Kreditgeber\*innen

### **Aus welchen Gründen sollte ich einen Direktkredit geben?**

- Was wir bieten können, ist die Gewissheit, dass dein Geld für einen sozialen Zweck statt für eine Bank "arbeitet". Wir spekulieren nicht mit Wohn- und Gewerberaum, sondern stellen ihn zu erschwinglichen Preisen zur Verfügung. Bei uns kannst du überdies jederzeit vorbeischaun, um zu sehen, was dein Geld gerade macht.
- Ihr unterstützt ein zukunftsweisendes Lebensmodell, welches sich ein ökologisch orientiertes, generationsübergreifendes Zusammenleben in Selbstorganisation und einen gemeinschaftlichen Umgang mit Wohnraum zum Ziel gesetzt hat. Dabei helfe ihr aktiv mit, dass Wohnraum dauerhaft dem rein auf Profit- und Konkurrenzprinzip basierenden Markt entzogen wird. Damit sichern wir langfristig günstigen Wohnraum und verhindern, dass das Grundbedürfnis nach einem Dach über dem Kopf dem Profit eines Unternehmens nachsteht.

### **Wie hoch sollen die Direktkredite sein?**

- Direktkredite können ab 1.000€ oder mehr zur Verfügung gestellt werden. Kredite über 10.000€ sollten gesplittet werden, um zu verhindern, dass ein zu hoher Betrag auf einmal ausbezahlt werden muss. Wir freuen uns über jede Unterstützung – 1.000 mal 1.000 sind auch eine Million!

### **Gibt es Zinsen auf Direktkredite?**

- Unabhängig von Höhe und Laufzeit können Sie bei Ihrem Direktkredit zwischen verschiedenen Verzinsungen zwischen 0,1 % bis maximal 1,5 % wählen. Diese im Vergleich zu einem Immobilienfonds niedrige Verzinsung hilft uns, die soziale Ausrichtung unseres Vorhabens zu sichern. Je geringer die Verzinsung, desto größer ist der finanzielle Spielraum unseres Projekts. Eine private Bereicherung durch Gewinne oder Spekulation ist durch das Modell des Mietshäuser Syndikats praktisch ausgeschlossen.

### **Welche Laufzeit haben die Kreditverträge?**

- Direktkredite werden in der Regel unbefristet mit einer Kündigungsfrist von drei bzw. bei Krediten über 10.000 € von sechs Monaten vereinbart. Auch die Vereinbarung befristeter Kredite ist möglich.

## Wie sicher ist die Geldanlage?

- Das Finanzierungsmodell des Miethäuser Syndikats ist ein erprobtes Erfolgsmodell mit langjähriger Erfahrung in der Entwicklung alternativer Wohnprojekte. Unter dem Dach des Syndikats existieren seit über 20 Jahren gut funktionierende und von vielen Menschen getragene Projekte in ganz Deutschland. Momentan sind es bundesweit mehr als 100 realisierte Vorhaben mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 130 Millionen €. Das Miethäuser Syndikat ist zudem ein Solidarzusammenschluss, der es uns ermöglicht, auf das Know-how und die Erfahrung bereits bestehender Projekte zurückzugreifen.
- Solijanka hat eine solide Finanzierung. Unser Finanzierungsplan wird in enger Abstimmung mit der finanzierenden Bank erstellt. Die Gelder aus den Direktkrediten werden erst abgerufen, wenn wir einen Vertrag mit der finanzierenden Bank abgeschlossen haben und die Finanzierung des gesamten Vorhabens damit vollständig gesichert ist. Unsere Kalkulation ist solide und basiert auf der wirtschaftlichen Ertragskraft des Projekts durch die zukünftigen Mieteinnahmen. Diese garantieren die verlässliche Bedienung der Kredite.
- Direktkredite sind sogenannte Nachrangdarlehen mit einer qualifizierten Rangrücktrittsklausel. Diese Klausel besagt zum einen, dass für den Fall eines wirtschaftlichen Engpasses des Projekts die Direktkredite möglicherweise nicht innerhalb der vereinbarten Kündigungsfrist zurückgezahlt werden können, wenn dadurch die Zahlungsfähigkeit des Projekts gefährdet ist. Zum anderen besagt sie, dass im Falle einer Insolvenz erst der Bankkredit und die Forderungen aller anderen nicht nachrangigen Gläubigern bedient werden und dann erst die Direktkreditgeber\*innen. **Das bedeutet, dass für den/die Direktkreditgeber\*in ein Totalverlust möglich ist.**

## Rangrücktrittsklausel

Die Rückzahlung des Darlehens und die Zahlung von Zinsen kann nicht verlangt werden, solange das Alternative Wohn- und Kulturprojekt Solijanka dieses Kapital zur Erfüllung ihrer (nicht nachrangigen) fälligen Verbindlichkeiten benötigt, d. h. es handelt sich um ein nachrangiges Darlehen. Der/Die Darlehensgeber\*in kann seinen/ihren Anspruch auf Rückzahlung seiner/ihrer Darlehen und auf die Auszahlung von Zinsen nicht geltend machen, wenn dies zur Überschuldung oder Zahlungsunfähigkeit des Alternativen Wohn- und Kulturprojekts Solijanka führt. Auch im Insolvenz- oder Liquidationsfall tritt der/die Darlehensgeber\*in mit seinen/ihren Darlehensforderungen im Rang hinter die Forderungen aller (nicht nachrangigen) Gläubiger zurück. Die Rückzahlung des Darlehens und die Zahlung von Zinsen kann insofern von uns nicht garantiert werden, d. h. es handelt sich nicht um einen unbedingten Rückzahlungsanspruch. Der/die Darlehensgeber\*in ist sich bewusst, dass er/sie durch diese Vereinbarung als Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt das wirtschaftliche Risiko der Unternehmung in Höhe der Darlehenssumme sowie der Zinsen mitträgt und das Risiko eines Totalverlustes möglich ist.

## Vermögensanlagegesetz

Nach dem Vermögensanlagegesetz (VermAnlG) bieten wir mit dem Alternativen Wohn- und Kulturprojekt Solijanka verschiedene Vermögensanlagen an, die in jeweils unterschiedlich verzinsten Nachrangdarlehen bestehen. Das Anlagevolumen je Zinssatz beträgt entweder nicht mehr als 100.000.-Euro innerhalb von zwölf Monaten oder nicht mehr als 20 Anteile. Es besteht daher keine Prospektpflicht nach dem Vermögensanlagegesetz. Bankübliche Sicherheiten dürfen und können wir nicht garantieren. Im Fall eines ökonomischen Engpasses des Projekts können Direktkredite nicht sofort zurückgezahlt werden, wenn dadurch das Projekt zahlungsunfähig würde. Dies bedeutet aber auch, dass ein\*e einzelne\*r Direktkreditgeber\*in ein Hausprojekt des Miethäuser Syndikats nicht in die Insolvenz treiben kann – zum offensichtlichen Vorteil nicht nur für das Haus selbst, sondern auch für alle Direktkreditgeber\*innen.