

Merkblatt Direktkredite

EINZWEIDREISAM GmbH, Januar 2021

Direktkredite sind Geldbeträge, die dem Projekt – ohne den Umweg über eine Bank – direkt geliehen werden. Sie bieten Einzelpersonen und Gruppierungen die Möglichkeit einer sinnvollen, sozialen, ökologischen und nachhaltigen Geldanlage.

Dafür wird zwischen den Kreditgeber_innen und dem Hausprojekt ein Kreditvertrag abgeschlossen.

Direktkredite sind Nachrangdarlehen mit einer qualifizierten Rangrücktrittsklausel und unterliegen den Regelungen des Vermögensanlagengesetzes. Die Klausel besagt zum einen, dass kein Geld an die Direktkreditgeber_innen zurückgezahlt werden muss, falls damit die Zahlungsfähigkeit der Kreditnehmerin (Haus-GmbH oder Mietshäuser Syndikat GmbH) gefährdet ist.

Zum anderen werden im Falle einer Insolvenz erst der Bankkredit und die Forderungen aller anderen nicht-nachrangigen Gläubiger_innen bedient und dann erst die Direktkreditgeber_innen. Zwischen den Kreditgeber_innen und dem Hausprojekt wird ein Kreditvertrag abgeschlossen, in dem Kreditbetrag, Zinsen, Kündigungsfrist, Laufzeit und der Rangrücktritt klar geregelt sind.

Mit einem Direktkredit können Sie ganz wesentlich zum Gelingen unseres Syndikatsprojekts beitragen. Wir interessieren uns für Beträge ab einer Höhe von 1000 Euro und können Ihnen einen festen Zinssatz von 0.1% bis 1,5% anbieten. Sie selbst legen den Zinssatz fest! Die Kündigungsfrist beträgt 3 Monate.

Wir bieten mehrere Vermögensanlagen mit unterschiedlichen Zinssätzen an. Im Rahmen einer einzelnen Vermögensanlage werden innerhalb von 12 Monaten nicht mehr als insgesamt 100 000 Euro bzw. maximal 20 Direktkredite angenommen. Es besteht daher keine Prospektpflicht nach dem Vermögensanlagengesetz (Bagatellgrenze).

Wie viel Sicherheit gibt es?

Für den Fall eines ökonomischen Engpasses des Projekts können Direktkredite nicht sofort zurückgezahlt werden, wenn dadurch das Projekt zahlungsunfähig würde. Im Falle einer Insolvenz werden die Direktkredite nur nachrangig bedient (siehe Rangrücktrittsklausel), d.h. zuerst werden alle anderen Gläubiger_innen ausbezahlt.

Bei den gut 100 bestehenden Syndikats-Projekten ist bisher einmal ein Projekt insolvent gegangen: Der Eilhardshof in Neustadt an der Weinstraße musste aufgeben, da die Umbaukosten des denkmalgeschützten Anwesens explodierten.

Was wir an Sicherheit bieten:

1) Realistische Finanzplanung

Unser Finanzierungsplan wurde in enger Zusammenarbeit mit Berater_innen des Mietshäuser Syndikats und unserem Architektur-Büro erarbeitet und in Abstimmung mit unserer Hausbank sowie der L-Bank abgestimmt. Die Erfahrung mit 100 Projekten, die gerade in unserer Region stabile Mieteinnahmen einkalkulieren können, zeigt, dass das System der Direktkredite sehr gut funktioniert. Mit den Mieteinnahmen werden die Kosten für Kapitaldienst, also Zins und Tilgung der Kredite, sowie die Hausbewirtschaftungskosten, abgedeckt. Dabei werden zunächst die Bankkredite getilgt. Wenn Direktkreditgeber_innen ihr Geld wieder selbst benötigen, werben wir neue Direktkredite ein. Durch die gut planbaren Kündigungsfristen stellt dies erfahrungsgemäß kein Problem dar – über 100 Projekte des Mietshäuser Syndikats zeigen, dass es funktioniert. Bei Interesse legen wir unsere Finanzierungspläne gerne offen und erklären sie.

2) Solidarzusammenschluss

Unser Projekt ist Teil des Mietshäuser Syndikats, unter dessen Dach seit zwanzig Jahren inzwischen über 100 gut funktionierende und von vielen Menschen getragene Projekte existieren, die mit ihrem Solidarbeitrag die Entstehung neuer Projekte unterstützen. Die Projekte sind untereinander vernetzt und unterstützen sich auch gegenseitig. Zusätzlich können wir lokal auf das Know-How und die Erfahrung des Mietshäuser Syndikats zurückgreifen. Im Falle einzelner Zahlungsprobleme kann auf dieses Netz zurückgegriffen werden.

3) Lokale und transparente Geldanlage

Sie können jederzeit vor Ort sehen, wo Ihr Geld steckt und was damit geschieht. Sie bekommen regelmäßig Informationen über die Entwicklung des Projekts. So bleibt die Verwendung Ihrer Geldanlage transparent.

Der einfachste Weg ist:

Sie kontaktieren uns per email kontakt@einzweidreisam.de und bekommen den passenden Kreditvertrag je nach Wunsch per Post in zweifacher Ausführung oder per email zugesandt. Sie tragen den Zinssatz und den Betrag ein und schicken ihn in zweifacher Ausfertigung an uns zurück. Wir unterschreiben und schicken den Vertrag an Sie zurück. Dann Geld überweisen und schon sind wir im Geschäft!