

Wie viel Sicherheit gibt es?

1) Realistische Finanzplanung

Der Finanzierungsplan wird in enger Zusammenarbeit mit Berater:innen des Mietshäuser Syndikats (MHS) und dem Projekt erarbeitet.

2) Solidarzusammenschluss

Wir sind Teil eines starken Verbundes. Die Projekte sind Teil des Mietshäuser Syndikats, unter dessen Dach seit 20 Jahren inzwischen über 170 (Stand Juni 2021) 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 MHS zurückgreifen.

3) Lokale und transparente Geldanlage

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

Was haben Sie davon?

Ihr Geld „arbeitet“ für einen sozialen Zweck: Es wird nicht mit Wohn- und Gewerberaum spekuliert, sondern zu erschwinglichen Preisen zur Verfügung gestellt, wobei die Kredite langfristig über die Mieten abbezahlt werden. Sie können beim Projekt vorbeischaun, um zu sehen, was Ihr Geld gerade macht. Und wir selbst haben durch die von Ihnen gewährten Kreditkonditionen auch die Möglichkeit über unsere Mieten einen Solidarbeitrag abzuführen, der neu entstehende Projekte unterstützt.

Was ist sonst noch wichtig?

Nachrangdarlehen, wie unsere Direktkredite, fallen unter die Bestimmungen des Kleinanlegerschutzgesetzes. Im Rahmen jeder einzelnen Vermögensanlage werden maximal 20 Nachrangdarlehen oder aber innerhalb von 12 Monaten nicht mehr als insgesamt 100.000 € angenommen. Es besteht daher keine Prospektpflicht nach dem Vermögensanlagegesetz.

www.syndikat.org

Rechtliche Hinweise/Kleinanlegerschutzgesetz/Änderung des Vermögensanlagegesetzes

Am 23.04.2015 wurde das Kleinanlegerschutzgesetz verabschiedet. Der am 28. Juli 2014 vorgelegte Referentenentwurf hatte jedoch zu breiten Protesten von Crowdfunding-Plattformen, Dorfläden, Kitas, Genossenschaften und nicht zuletzt unseren Mietshäuser Syndikats Wohnprojekten geführt, da ein Gesetz in dieser Form verheerende Auswirkungen auf die Finanzierungsmodelle sozialer Bürgerprojekte gehabt hätte. Das Aktionsbündnis „Wir sind nicht Prokon“ wurde ins Leben gerufen. Es gab eine Petition, die sich für sinnvolle Ausnahmeregelungen im Vermögensanlagegesetz (VermAnlG) stark machte. Wir bedanken uns bei allen Unterzeichner:innen. Die Proteste zeigten Wirkung; mit jeder Überarbeitung kamen die Bestimmungen den Crowdfundern, Genossenschaften und Projekten wie unseren mehr entgegen. Für die Prospektpflicht (die mit jährlichen Kosten von 20.000 bis 60.000 € verbunden ist) wurden Ausnahmeregelungen für z. B. „soziale Projekte“, sowie für „gemeinnützige Projekte und Religionsgemeinschaften“ getroffen, als auch für Projekte, die ein bestimmtes Finanzierungsvolumen nicht übersteigen.

SELBSTORGANISIERT WOHNEN – SOLIDARISCH WIRTSCHAFTEN

Unterstützen Sie ein Mietshäuser Syndikats Projekt mit einem Direktkredit, sichern Sie dauerhaft bezahlbaren Wohnraum und setzen Sie damit der Immobilienspekulation etwas entgegen.

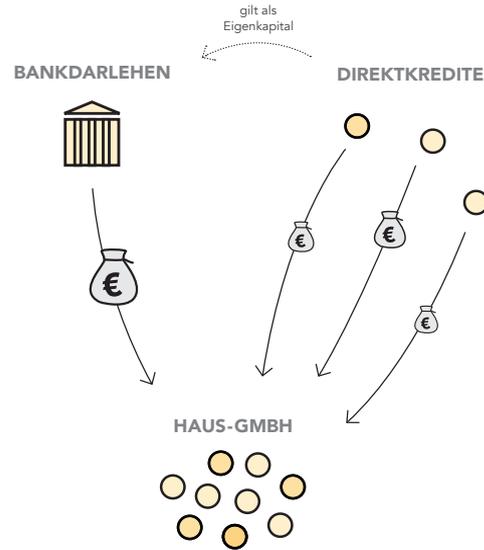


Was sind Direktkredite?

Direktkredite sind Geldbeträge, die einem Mietshäuser Syndikats Projekt – ohne den Umweg über eine Bank – direkt geliehen werden. Dies bietet Einzelpersonen und Gruppen die Möglichkeit einer sinnvollen, sozialen, ökologischen und nachhaltigen Geldanlage. Dafür wird zwischen den Kreditgeber:innen und einem Projekt (Haus-GmbH) ein Kreditvertrag abgeschlossen. So können Sie mit Ihrer Geldeinlage in Form von Direktkrediten direkt dazu beitragen, dass bezahlbares, solidarisches und soziales Wohnen entstehen kann.

Warum Direktkredite?

In einem Projekt im Mietshäuser Syndikat ist kein Eigenkapital der Bewohner:innen notwendig. Dadurch entsteht bezahlbarer Wohnraum für Alle – Die Bewohner:innen bezahlen eine dauerhaft gleichbleibende, bezahlbare Miete (Kostenmiete). Es wohnt wer am besten ins Projekt passt, unabhängig von den individuellen Finanzmitteln des:der Einzelnen. Banken stellen in der Regel nur einen Teil der Investitionskosten zur Verfügung. Sie setzen voraus, dass der andere Teil (rund 25%) als Eigenkapital vorhanden ist. Wir als Mieter:innen-Initiative haben jedoch selbst kaum eigenes Kapital. Gerade deshalb sind wir ja auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen. Als Ausweg bietet sich eine Art Abkürzung an: der Direktkredit. Sie können Geld, das Sie nicht auf der Bank liegen lassen wollen, direkt bei unserer Haus-GmbH anlegen. Diese Direktkredite dienen als Ersatz-Eigenkapital für die Gewährung von Bankkrediten. Auf vielen Schultern verteilt investiert jede:r was er:sie kann und vermindert so die finanzielle Belastung und den anschließenden Mietpreis. Denn: je geringer der Bankkredit, desto bezahlbarer der Wohnraum.



Was muss ich als Direktkreditgeber:in wissen?

Direktkredite sind Nachrangdarlehen mit einer qualifizierten Rangrücktrittsklausel. Bankübliche Sicherheiten dürfen wir nicht garantieren. Die Klausel besagt zum einen, dass kein Geld zurückgezahlt und auch keine Zinsen gezahlt werden müssen, falls dadurch die Zahlungsfähigkeit des Mietshäuser Syndikat Hausprojekts gefährdet ist. Zum anderen sind wir im Fall einer Insolvenz des Projekts verpflichtet, zuerst andere nicht-nachrangige Gläubiger:innen, etwa Banken, zu bedienen. Erst danach werden die Direktkreditgeber:innen ausbezahlt. Es besteht also das Risiko eines Totalverlustes.

Wie ist das mit den Steuern?

Im Gegensatz zu Banken sind wir nicht berechtigt, Kapitalertragssteuern einzubehalten und abzuführen. Sie sind daher selbst dafür verantwortlich, Erträge aus Direktkrediten im Zuge der Einkommenssteuererklärung anzugeben. Dazu erhalten Sie auf Wunsch eine Bescheinigung über die Zinseinnahmen.

Wer kann Geld bei uns anlegen?

Direktkredite sind Darlehen, die jeder:r vergeben kann: Ob Projektmitglieder, Freund:innen, Nachbar:innen, Bekannte, Verwandte, Unterstützer:innen, Vereine oder Unternehmen.

Und wie jetzt? – Direktkreditverträge

Hierfür wird ein Kreditvertrag zwischen der unterstützenden Person und dem Mietshäuser Syndikats Projekt (Rechtsform GmbH) geschlossen. Der Inhalt des Kreditvertrags, wie Kreditbetrag (z.B. ab 500€), Zinsen, Kündigungsfrist (z. B. ab 6 Monate) wird individuell ausgehandelt. Kontaktieren Sie uns. Sie bekommen dann den passenden Direktkreditvertrag per Post in zweifacher Ausführung oder per Mail zugesandt. Füllen Sie den Vertrag aus und senden Sie ihn an das Projekt zurück. Wir unterschreiben und schicken den Vertrag dann an Sie zurück. Dann überweisen Sie das Geld und schon sind wir im Geschäft! Wenn Sie also Ihr Geld – statt auf einem Bankkonto – sinnvoll und nachhaltig anlegen wollen, dann freuen wir uns über jeden Betrag ab 500€.

Kontakt

in unserem Büro unter info@syndikat.org oder bei der regionalen Koordination www.syndikat.org/de/regionalstruktur/ oder direkt bei den Mietshäuser Syndikats Projekten www.syndikat.org/de/projekte/

