

Infoblatt Direktkredite – Wohnprojekt GemeinHaid



(Stand November 2025)

Hallo liebe*r Sympathisant*in des Wohnprojektes GemeinHaid,

wir freuen uns, dass Sie daran interessiert sind, Geld in Form von Direktkrediten in unserem Projekt anzulegen. Wir haben hier ein kleines Infoblatt zusammengestellt, welches hoffentlich Ihre wichtigsten Fragen beantwortet. Im Frühjahr 2026 werden wir das Haus im Haierweg 15 kaufen, um dort ein selbstverwaltetes Wohnprojekt im Verband des Mietshäuser Syndikats zu gründen. Die GemeinHaid GmbH hat zwei Gesellschafter*innen, den Hausverein (haid-out e.V., also die Bewohner*innen des Hauses) und die Mietshäuser Syndikats GmbH.

Genauer gesagt wird die GemeinHaid GmbH das Haus des Haierweg 15 inkl. Grundstück kaufen, sowie die Sanierung und Aufstockung des Wohnhauses finanzieren. Sie wird somit Besitzerin und Vermieterin des Wohnhauses sein. Den einen Teil der Kaufsumme des Hauses sowie der Umbaukosten werden wir (d. h. die GemeinHaid GmbH) von der Bank leihen. Für den anderen Teil sind wir darauf angewiesen, dass Privatpersonen Kapital in Form von Direktkrediten bei uns anlegen.

Direktkredite sind Geldbeträge, die von Einzelpersonen oder Gruppierungen direkt beim Projekt angelegt werden, ohne Beteiligung einer Bank oder ohne dass jemand anderes in Form von Provisionen etc. an diesen Direktkrediten verdient. Wenn Sie uns einen solchen Kredit (ab 500 Euro) geben möchten, so wird ein Kreditvertrag zwischen Ihnen und der GemeinHaid GmbH abgeschlossen. In diesem Kreditvertrag werden u. a. eine Laufzeit, die Kündigungsfrist und die Zinsen (zwischen 0% und 2 %) festgelegt. Für uns sind eine möglichst lange Laufzeit und niedrige Zinsen besonders hilfreich. Letztendlich entscheiden aber Sie darüber, wie lange und zu welchem Zinssatz Sie ihr Geld bei uns anlegen möchten. Den Kredit können Sie selbstverständlich jederzeit – gemäß den Konditionen im Vertrag – wieder kündigen. Damit eine pünktliche Auszahlung kein Problem darstellen sollte, sind wir ständig auf der Suche nach neuen Direktkrediten (auch nach dem Kauf und Aufstockung des Hauses).

Direktkredite sind keine gewöhnlichen Darlehen, sondern sogenannte „Nachrangdarlehen mit einer qualifizierten Rangrücktrittsklausel“ (Wortlaut siehe Punkt 4 des Direktkreditvertrages). Diese Klausel haben wir in unsere Direktkreditverträge mit aufgenommen, da das Annehmen normaler Darlehen nach dem Kreditwesengesetz nur Kreditinstituten erlaubt ist – und wir sind natürlich keines. Die qualifizierte Rangrücktrittsklausel besagt zum einen, dass kein Geld an die Direktkreditgeber*innen ausgezahlt werden muss, solange dadurch die Zahlungsfähigkeit unseres Hausprojektes, also der GemeinHaid GmbH, gefährdet wäre (z. B. falls nicht rechtzeitig genügend neue Direktkredite eingeworben werden können oder ausreichend anderweitige freie Mittel zur Verfügung stehen); dies betrifft sowohl die teilweise oder vollständige Rückzahlung des Direktkredits nach erfolgter Kündigung oder Ende der Laufzeit, als auch die Auszahlung von

Zinsen. Zum anderen werden im Falle einer Insolvenz (leider) erst der Bankkredit und die Forderungen aller anderen nicht-nachrangigen Gläubiger*innen bedient und danach erst die Direktkreditgeber*innen („nachrangiges Darlehen“), falls dann noch genug Geld in der Insolvenzmasse vorhanden ist. Sollte dies nicht der Fall sein, können Direktkredite zum Teil oder schlimmstenfalls auch vollständig verloren gehen. Wir sind uns jedoch der Verantwortung bewusst, dass uns viele Menschen ihre Ersparnisse in Form von Direktkrediten anvertrauen. Deshalb werden wir uns bemühen, es auf keinem Fall zu einer Insolvenz oder zu einem Zahlungsverzug kommen zu lassen.

Nachrangdarlehen zählen außerdem nach dem Vermögensanlagengesetz als „Vermögensanlagen“. Die Sprachregelung im Vermögensanlagengesetz ist leider etwas kompliziert: Aus Sicht des Gesetzes bietet die GemeinHaid GmbH Vermögensanlagen an, indem sie Direktkredite in Form von Nachrangdarlehen annimmt und diese wie vereinbart verzinst. Dabei unterscheiden sich diese Vermögensanlagen durch den jeweils gewährten Zinssatz (siehe Punkt 5 des Direktkreditvertrages); z. B. bilden alle Direktkredite mit 0,5 % Zins eine bestimmte Vermögensanlage, und alle Direktkredite mit 1,0 % Zins eine andere. Für jede einzelne dieser Vermögensanlagen werden durch die GemeinHaid GmbH maximal 20 Direktkredite oder innerhalb von 12 Monaten nicht mehr als 100.000 Euro an Direktkrediten aufgenommen. Nach § 2 Abs. 2 Satz 1 Vermögensanlagengesetz besteht für die GemeinHaid GmbH daher keine Prospektpflicht, d. h. wir müssen keinen detaillierten Verkaufsprospekt erstellen. Wenn also entsprechend viele Direktkredite zu dem von Ihnen gewünschten Zinssatz bereits angenommen wurden, müssen Sie gegebenenfalls einen anderen Zinssatz wählen (z. B. 0,9 % oder 1,1 % statt 1,0 %).

Bei weiteren Fragen zum Hausprojekt oder zur Finanzierung können Sie uns gerne persönlich ansprechen oder uns per E-Mail kontaktieren.

Kontakt & weitere Informationen zum Thema Direktkredite:

GemeinHaid GmbH

Vaubanallee 6

79100 Freiburg

www.gemeinhaid.org

direktkredite@gemeinhaid.org