

Häufig gestellte Fragen

Was sind Direktkredite?

Direktkredite sind Geldbeträge, die dem Hausprojekt – ohne den Umweg über eine Bank – direkt geliehen werden können. Sie bieten Einzelpersonen und Gruppierungen eine vom Gesetzgeber geschaffene Möglichkeit, Ersparnis sinnvoll, sozial, ökologisch und nachhaltig anzulegen. Private Direktkredite haben den Vorteil des persönlichen Kontakts: Sowohl das Projekt, als auch die Personen dahinter und ihre Ziele sind bekannt. Die Kreditgeber*innen wissen genau, wie und wo ihr Geld angelegt ist. Der gesetzlich geprüfte Direktkreditvertrag ist überschaubar und verständlich mit einfachen und klaren Konditionen. Wir halten unsere Direktkreditgeber*innen immer auf dem Laufenden und schaffen eine solide Vertrauensbasis durch transparente Abläufe.

Was bedeutet qualifiziertes Nachrangdarlehen?

Direktkredite werden im Gesetz als “qualifizierte Nachrangdarlehen” bezeichnet. Die Nachrangigkeit ist vom Gesetzgeber für alternative Finanzierungsformen vorgeschrieben, da die Direktkredite sonst als Bankgeschäft gelten würden. Nachrangdarlehen bedeutet, dass private Kreditgeber*innen im Fall einer Insolvenz gegenüber anderen Gläubigern – in unserem Fall der Bank – nachrangig behandelt werden. Laut Gesetz würde also die Bank als erstes ihr Geld zurückbekommen. Darüber hinaus ist es uns ein Anliegen die Einlagen aller Direktkreditgeber*innen möglichst gut abzusichern. Deshalb bedeutet Nachrangigkeit in unserem Fall auch, dass bei einer Kündigung des Darlehensvertrages das Geld erst dann zurückgezahlt werden darf, wenn dadurch die Zahlungsfähigkeit des Projektes und somit die restlichen Anleger*innen nicht gefährdet werden. Allerdings steht das Haus als realer Wert den Krediten gegenüber und die Mieteinnahmen sorgen für größtmögliche Sicherheit. Die Finanzierung ist sehr solide gerechnet und die Gesamtschulden übersteigen den Wert des Hauses nicht.

Wie bekomme ich mein Geld zurück?

Der Direktkreditvertrag kann jederzeit gekündigt werden. Dazu reicht eine einfache Benachrichtigung per E-Mail oder Post. Je nach Höhe des Darlehens wird das Geld dann innerhalb von 3 Monaten (Beträge bis 5.000 €) oder 6 Monaten (Beträge über 5.000 €) inklusive der Zinsen zurückbezahlt. Wir halten immer eine Rückzahlungsreserve, um auslaufende Direktkredite möglichst umgehend rückerstatten zu können. Das laufende Ersetzen von auslaufenden Direktkrediten durch neue ist ein Kernprinzip des habiTAT Finanzierungsmodells. So können sich Unterstützer*innen laufend am Projekt beteiligen und es wird sichergestellt, dass der Direktkredit möglichst schnell zurück erhalten wird.

Wie sichern wir unsere Zahlungsfähigkeit ab?

Solange die Mieteinnahmen alle Kapitalkosten (Zinsen, Tilgung) und andere Kosten wie Instandhaltung oder

Mietausfälle decken, bleibt die LFF – Gesellschaft für solidarische Hausprojekte GmbH zahlungsfähig. Die Mieten sind solide gerechnet und enthalten Rücklagen für Mietausfälle und Instandhaltungsmaßnahmen. Unsere langfristig günstigen Mieten, die ökologische Bauweise und attraktive Lage schaffen hohes Interesse an Living for Future. Wir führen eine Warteliste für Wohnungsinteressierte, was größere Mietausfälle sehr unwahrscheinlich macht.

Wie geht es vergleichbaren Projekten?

In Österreich gibt es mit dem Hausprojekt Willy*Fred in Linz, der Autonomen Wohnfabrik in Salzburg und dem Neubauprojekt Bikes&Rails in Wien bereits mehrere erfolgreiche habiTAT-Häuser. Weitere Hausprojekte, wie SCHLOR in Wien, befinden sich gerade in der Umsetzung. In Deutschland gibt es im Mietshäuser Syndikat, nach dessen Vorbild wir unser Projekt planen, mittlerweile knapp 100 erfolgreiche Projekte. In den 25 Jahren, in denen es das Mietshäuser Syndikat bereits gibt, musste tatsächlich "nur" ein Projekt Insolvenz anmelden. Dieses Projekt - der Eilhardshof in Neustadt - war jedoch ein aufwändiges Renovierungsvorhaben eines alten Hofes, welches durch eine Fehleinschätzung der Renovierungskosten scheiterte. Die unserem Projekt vergleichbaren Neubauprojekte in Deutschland sind dagegen sehr erfolgreich.

Wer profitiert von dem Projekt?

Alle Personen aus der Baugruppe Living for Future werden selbst im Haus wohnen. Sie profitieren nicht finanziell von dem Projekt. Ihre bisher geleisteten Arbeitsstunden waren ehrenamtlich und unsere Rechtsstruktur schließt eine Gewinnausschüttung aus. Alle Mieteinnahmen werden für die Erhaltung des Hauses, die Tilgung der Kredite. Überschüsse werden über den habiTAT Solidarbeitrag für weitere Neugründungen von gleichartigen Projekten verwendet.