

Häufig gestellte Fragen

Was sind Direktkredite?

Direktkredite sind Geldbeträge, die dem Hausprojekt – ohne den Umweg über eine Bank – direkt geliehen werden. Sie bieten Einzelpersonen und Gruppen eine vom Gesetzgeber geschaffene Möglichkeit, Ersparnis selbstständig anzulegen. In unserem Hausprojekt ist dein Geld sinnvoll, sozial, ökologisch und nachhaltig investiert. 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 und die Kreditnehmer*innen müssen ihre Entscheidungen direkt rechtfertigen. Diese Transparenz ist einzigartig - und wird auch von uns gewährleistet werden: wir halten dich als Direktkreditgeber*in regelmäßig auf dem Laufenden.

Direktkredite werden im Gesetz als „qualifizierte Nachrangdarlehen“ bezeichnet. Der gesetzlich geprüfte Direktkreditvertrag ist überschaubar und verständlich mit einfachen und klaren Konditionen.

Für das Johanna Wagner Haus bedeuten Direktkredite, dass die Mieten auf einem erträglichen Niveau bleiben, da sie nicht an Bankzinsen gekoppelt sind.

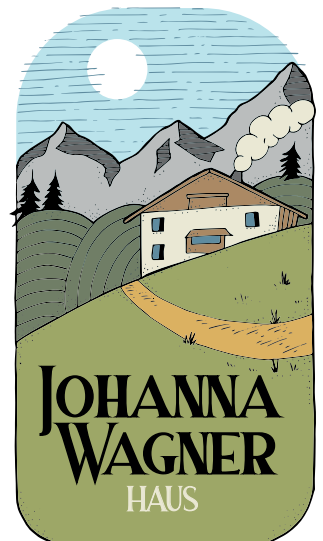
Was bedeutet „qualifiziertes Nachrangdarlehen“?

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 nachrangig behandelt werden. Das wäre zum Beispiel eine Bank, falls wir zusätzlich einen Kredit aufnehmen müssten. Laut Gesetz würde also die Bank als erstes ihr Geld zurückbekommen. Das ist in unserem Fall nicht relevant, da wir die gesamte Kaufsumme mit Direktkrediten aufbringen und auch bei weiteren Investitionen auf das Direktkreditprinzip zurückgreifen werden.

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 Vertrages 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.

Was sind die Konditionen für einen Direktkredit?

Du kannst uns mit einem Kredit zwischen 500€ und 50.000€ unterstützen. Der Zinssatz kann zwischen 0% - 1,5% frei gewählt werden und liegt damit höher als bei traditionellen Sparbüchern oder Tagesgeldkonten. Die Höhe des Kredits, der Zinssatz und die Kündigungsmodalitäten werden in einem Direktkreditvertrag festgehalten.



Wie bekomme ich mein Geld zurück?

Der Direktkreditvertrag kann jederzeit gekündigt werden. Dazu reicht eine einfache Benachrichtigung per E-Mail oder Post. Das Geld wird dann innerhalb einer 6-monatigen Kündigungsfrist inklusive der Zinsen ausbezahlt. 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 Finanzierungsmodells. So können sich Unterstützer*innen laufend am Projekt beteiligen und es wird sichergestellt, dass der Direktkredit möglichst schnell zurückerstattet wird.

Wie sichern wir unsere Zahlungsfähigkeit ab?

Direktkredite sind nicht risikofrei. Hausprojekte wie unseres sind keine Banken und können daher nicht die gleichen Sicherheiten bieten. Aber solange die Mieteinnahmen alle Kapitalkosten (Zinsen, Tilgung) und andere Kosten wie Instandhaltung oder Mietausfälle decken, bleiben wir zahlungsfähig. Die Mieten sind solide gerechnet und enthalten Rücklagen für Mietausfälle und Instandhaltungsmaßnahmen. Unsere langfristig günstigen Mieten, selbstbestimmtes Wohnen, die Nähe zu Innsbruck und die Lage am Anfang des wunderschönen Stubaitals mit atemberaubenden Bergen schafft ein hohes Interesse am Johanna Wagner Haus. Zusätzlich zu unserem großen Umfeld führen wir eine Warteliste für Interessierte, was größere Mietausfälle sehr unwahrscheinlich macht. Wie bekomme ich mein Geld zurück?

Wie geht es vergleichbaren Projekten?

In Österreich gibt es mit dem Hausprojekt Willy*Fred in Linz, dem Neubauprojekt Bikes&Rails, dem Projekt SCHLOR (beides in Wien) und dem gerade frisch erworbenen Kastell vom Wohnstrudel in Schönau bereits mehrere erfolgreiche habiTAT-Häuser. Weitere Hausprojekte, wie das Planet 10 in Wien, der 3er Hof in der Nähe von Linz, die GemSe in Kärnten und noch andere Hofprojekte nutzen erfolgreich dasselbe Finanzierungskonzept. In Deutschland gibt es im Mietshäuser Syndikat, nach dessen Vorbild wir unser Projekt planen, mittlerweile 193 erfolgreiche Projekte und 21 im Entstehen (Stand 2024). In den rund 30 Jahren, in denen es das Mietshäuser Syndikat bereits gibt, musste tatsächlich "nur" ein Projekt Insolvenz anmelden.

Wer profitiert von dem Projekt?

Niemand - und alle! Alle Personen wohnen selbst im Haus und/oder arbeiten aus ideellen Gründen bei dem Johanna Wagner Haus mit. Alle geleisteten Arbeitsstunden sind unbezahlt und ehrenamtlich. Die Rechtsstruktur, in Anlehnung an das habiTAT-Modell, schließt eine Gewinnausschüttung generell aus. Alle Mieteinnahmen werden für die Erhaltung des Hauses und die Tilgung der Kredite verwendet. Etwaige Überschüsse werden im Sinne des Vereinszwecks z.B. für Neugründungen von gleichartigen Projekten eingesetzt. Die Gruppenräume des Hauses stellen wir für soziale, politische und kulturelle Initiativen kostenfrei oder gegen Spende zur Verfügung.

Was hast du davon?

Du hast die Gewissheit, dass dein Geld für einen sozialen und nachhaltigen Zweck eingesetzt wird statt für eine Bank Profite zu erwirtschaften. Wir werden das Haus nicht für Spekulationszwecke nutzen, sondern stellen Wohnraum und Gemeinschaftsfläche zu erschwinglichen Preisen zur Verfügung.

**Solltest du noch Fragen haben, kannst du dich gern jederzeit bei uns melden:
Schreib uns an: johanna_wagner@riseup.net**