

Hallo! Schön, dass Du da bist.

Hier ein paar Hinweise bevor wir beginnen.

Dein Name bei Zoom:

Name, ggf. Organisation, Pronomen



Einladung zum „**Du**“ & **Kamera einzuschalten**

Nutze gerne den **Chat!**

Teile der Veranstaltung mit **Inputs werden aufgezeichnet.**

In Break-Out-Rooms behandeln wir geteilte Inhalte vertraulich.

Bitte **keine Bilder oder Screenshots**
ohne Einverständnis der anderen.



Präsentationen und andere Materialien werden in Nachgang geteilt

Kollektivkapital Finanzieren mit Direktkrediten

zum Programm Gemeinsam Gemeinwohl

Donnerstag / 14.08.2025 / 16 – 18 Uhr

Referent*innen: Christiane Werth & Marcel Seehuber

Das Projekt wird von der DROSOS STIFTUNG unterstützt.

drosos (...)

Das Programm „Nachhaltig wirken – Förderung gemeinwohlorientierter Unternehmen“ mit seinen Projekten wird durch das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie und die Europäische Union über den Europäischen Sozialfonds Plus (ESF Plus) gefördert.

Mit der Durchführung der Fördermaßnahme beauftragt:

Gefördert durch:



aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages

Begrüßung &
Zielsetzung

Rahmenbedingungen

Anlagen & Kombinationsmöglichkeiten

Fragen

Rangrücktrittsklausel

DKP Plattform SauRiassl Syndikat

Fragen

Austausch

Erfahrungen & Akquise von DK-Gebenden

Nächste Schritte

Abschluss

Impuls

Christiane Werth

Stadtverwicklung gGmbH

Quartiersprojekt Alte Feuerwache Weimar



© Dominique Wollniok



VORAB

*Wir geben hier Hinweise auf rechtliche Rahmenbedingungen,
die wir aus der Anwendung eigener Projekte erlernt haben.
Wir leisten keine Rechtsberatung. Eine Rechtsberatung darf nur
von entsprechenden Fachberufen ausgeführt werden.*

Projektbeispiele



Alte Feuerwache Weimar Projekt GmbH



Baumhaus Weimar



Häuser für Alle Weimar GmbH

Wann Direktkredite Sinn ergeben ...



Lieber 1000 Freunde im Rücken
als eine Bank im Nacken.

Direktkrediten machen Sinn ...

- für Gruppen mit unterschiedlichen Menschen, die ggf. unterschiedlich viel Geld beisteuern können.
- wenn man nicht auf Rücklagen eines bestehenden Unternehmens zugreifen kann
- die Bank nur einen Teil des Projektes finanziert und der Rest der Finanzierung noch offen ist
- das Projekt für weitere Menschen attraktiv genug ist, um Geld außerhalb des eigenen Kreises einzusammeln

Vorteile Direktkredite

Werden von bestimmten Banken als Eigenkapitalersatz anerkannt

Zinsen müssen sich nicht am Kapitalmarkt orientieren

Geld wird dem Kapitalmarkt entzogen und wirkt regional

niedrige finanzielle Einstiegshürde

Pool an Direktkrediten bleiben langfristiger im Projekt als Bankkredite

herausgelöste Kredite werden immer wieder ersetzt

Pool bleibt oft als Restschuld stehen

Was beinhaltet ein Direktkredit?

- Laufende Nummer
- Vertragspartner
- Darlehensbetrag
- Zweck
- **qualifizierte Rangrücktrittsklausel (Nachrangdarlehen)**
- **Angaben zum Anlagenvolumen / Prospektpflicht**
- Verzinsung
- Auszahlung der Zinsen & Kontomitteilung
- Laufzeit & Kündigungsfrist
- Datenschutz

Der Vertrag wird ohne Umweg direkt mit dem Projekt geschlossen.

Kapitalmarkt & BaFin (Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht)

weißer Kapitalmarkt

- Finanzdienstleister
- Versicherungen
- etc.



Anbieter werden von der BaFin beaufsichtigt & haben eine Erlaubnis

grauer Kapitalmarkt

- Schwarmfinanzierung
- Darlehen im Nachrang



Anbieter handeln in vorgegebenen Grenzen ohne Beaufsichtigung

schwarzer Kapitalmarkt



Anbieter handeln illegal mit erlaubnispflichtigen Angeboten ohne Erlaubnis

Wichtig: Grenzen kennen!

https://www.bafin.de/DE/Verbraucher/GeldanlageWertpapiere/GrauerKapitalmarkt/grauer_kapitalmarkt_node.html

Vermögensanlagengesetz (Auszug VermAnlG)

Ausnahmen von der Pflicht, einen Verkaufsprospekt zu veröffentlichen / Bagatellgrenze

§2 Ausnahmen für einzelne Arten von Vermögensanlagen

Unter (1) 3.

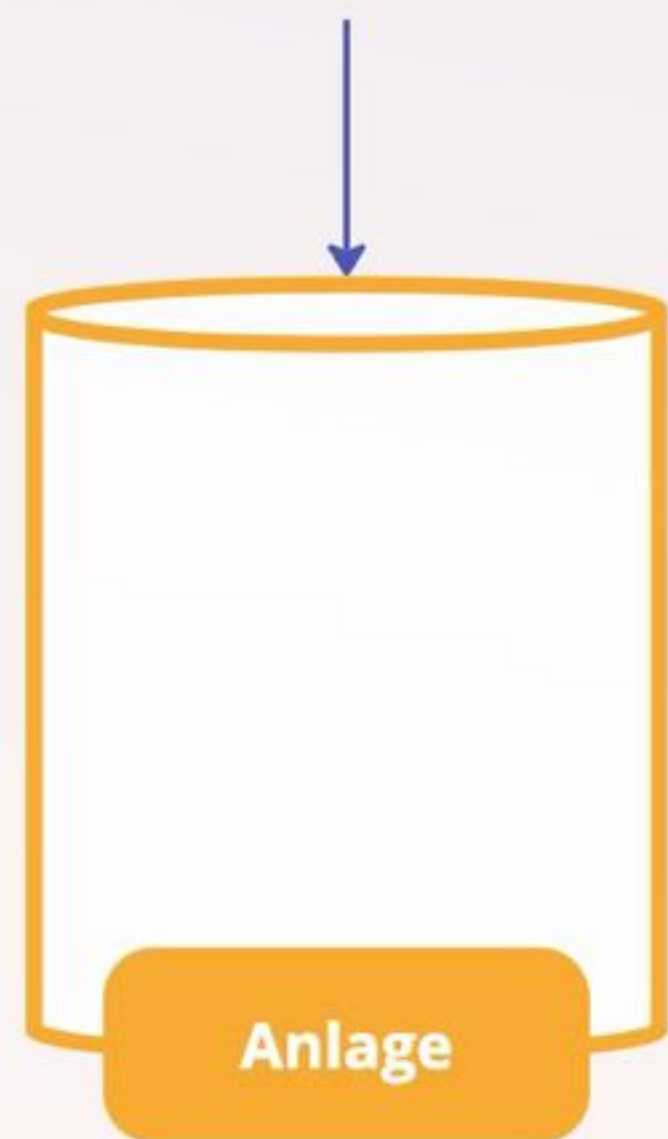
Angebote bei denen:

- für Angebote, bei denen von derselben Vermögensanlage nicht mehr als 20 Anteile angeboten werden
- der Verkaufspreis der im Zeitraum von zwölf Monaten angebotenen Anteile insgesamt 100.000 Euro nicht übersteigt
- ...

https://www.gesetze-im-internet.de/vermanlg/_2.html

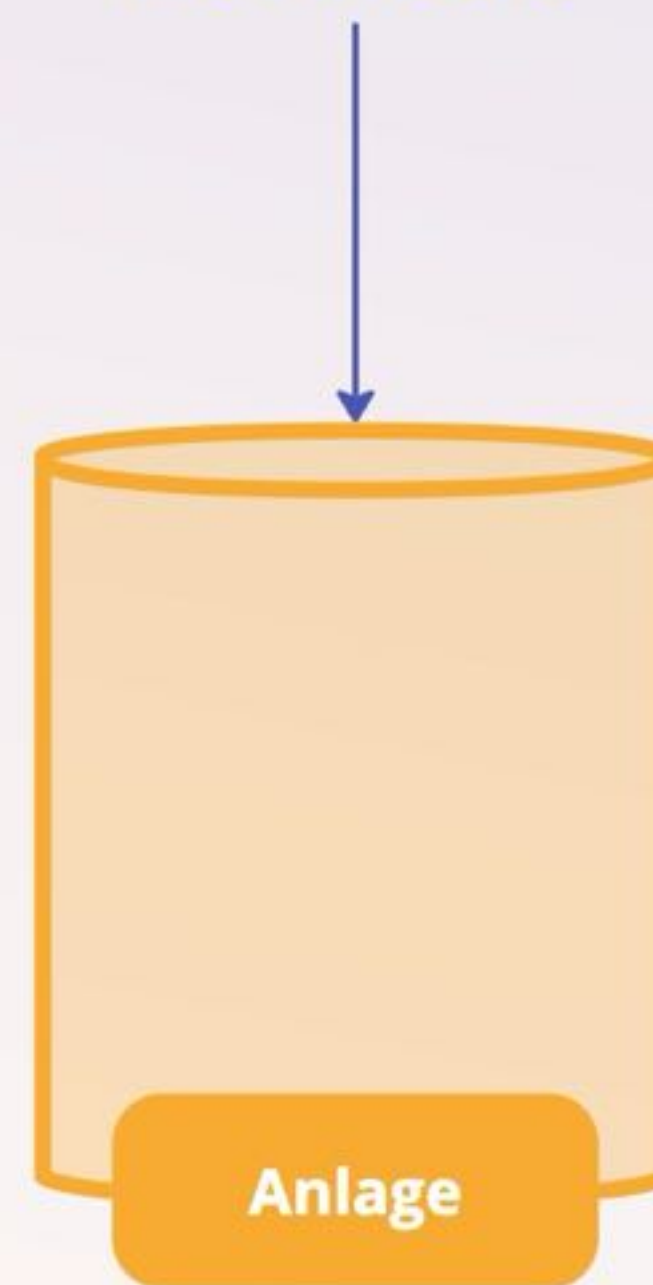
Bagatellgrenzen

*Anteile mit insgesamt
100.000 Euro in 12 Monaten*



ODER

20 Anteile



Wichtigste Definitionen für Direktkredite

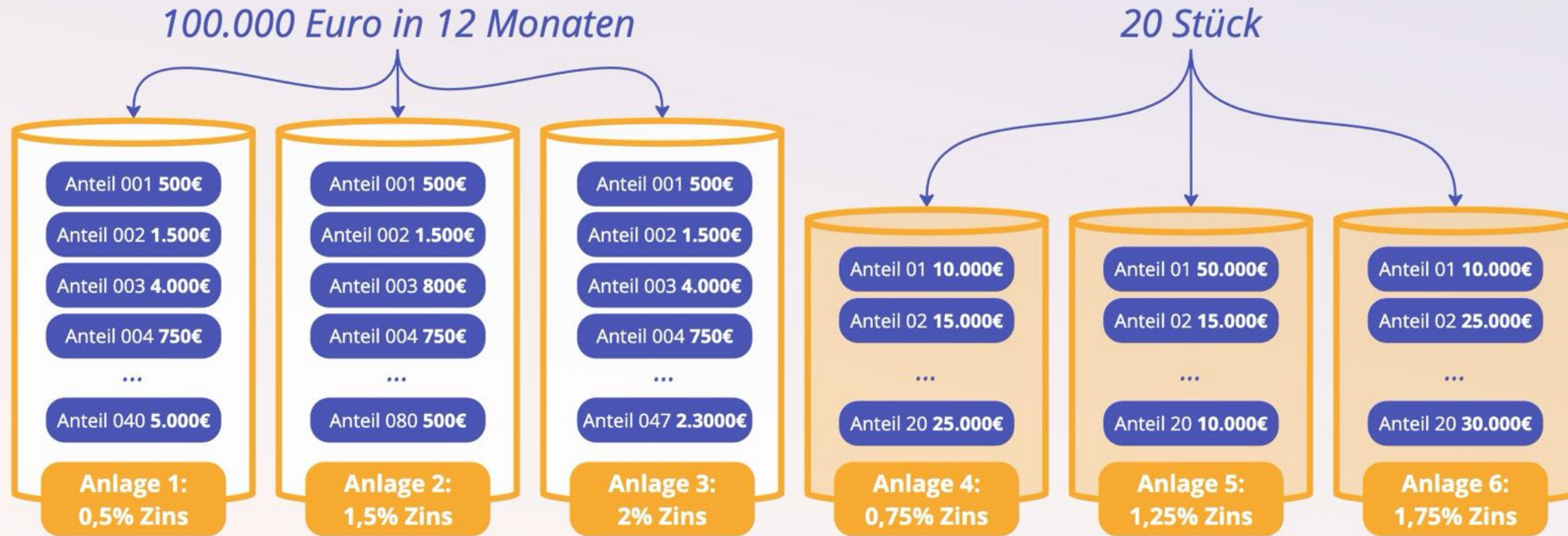
Direktkredit

=

**Anteil an einer
Vermögensanlagen**



Kombinationen



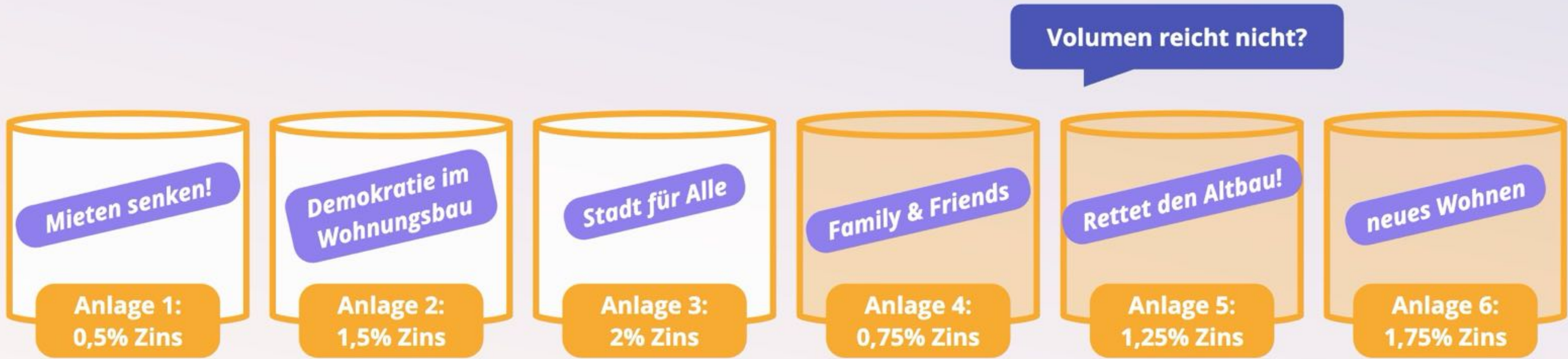
- bei z.B. ø 2.000€ können pro Anlage ca. 50 Verträge enthalten sein
- Töpfe dürfen nach 12 Monaten wieder neu gefüllt werden
- können aufgestockt werden, z.B. Ansparverträge

- eignet sich für Anteile mit mind. 5000 €
- dürfen nicht aufgestockt werden

Rechenbeispiel



Gestaltungsmöglichkeiten



Neue Anlagen schaffen!

- 0,1% Unterschied reicht, um eine neue Anlage zu machen
- Anlagen dürfen zusätzlich "Namen" tragen (Kann z.B. für Marketing genutzt werden)



Sicherheiten

Bankkredit

Gesichert über Grundschuld

**= wird bei einer Insolvenz
an erster Stelle bedient**

Nachrangdarlehen

nicht gesichert



= Risikokapital

Rangrücktrittsklausel

Die Rückzahlung des Darlehens und die Zahlung von Zinsen kann nicht verlangt werden, solange die [Projektname] dieses Kapital zur Erfüllung ihrer (nicht nachrangigen) fälligen Verbindlichkeiten benötigt, d. h. es handelt sich um ein nachrangiges Darlehen.

Der/Die Darlehensgeber*in kann seinen/ihren Anspruch auf Rückzahlung seiner/ihrer Darlehen und auf die Auszahlung von Zinsen nicht geltend machen, wenn dies zur Überschuldung oder Zahlungsunfähigkeit der [Projektname] führt. Auch im Insolvenz- oder Liquidationsfall tritt der/die Darlehensgeber*in mit seinen/ihren Darlehensforderungen im Rang hinter die Forderungen aller (nicht nachrangigen) Gläubiger zurück. Die Rückzahlung des Darlehens und die Zahlung von Zinsen kann insofern von der [Projektname] nicht garantiert werden, d. h. es handelt sich nicht um einen unbedingten Rückzahlungsanspruch.

Der/die Darlehensgeber*in ist sich bewusst, dass er/sie durch diese Vereinbarung als Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt das wirtschaftliche Risiko der Unternehmung in Höhe der Darlehenssumme sowie der Zinsen mitträgt und das Risiko eines Totalverlustes möglich ist.

Rangrücktrittsklausel

- Klausel muss enthalten sein, um unerlaubtes Bankgeschäft (Kreditwesengesetz) zu vermeiden
- Direktkredite dürfen nicht im werbenden Auftreten als sichere Geldanlage beworben werden
- auf Flyer oder auf der Website immer Hinweise einbetten:
„Der Erwerb dieser Vermögensanlage ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen.“
- Verträge sollten nicht einfach öffentlich zugänglich gemacht werden
- immer Gespräch, FAQs, etc. anbieten und umfassend aufklären

Transparenz & Aufklärung über Risiken

- **Pflicht:** Jährliche Kontomitteilungen über Zinsentwicklungen Stichtag 31.12.
- Direktkreditgebende in Kenntnis setzen über:
Planungen, Risiken, Meilensteine und Berichte (Jahresabschluss)
- Nachfragen ehrlich beantworten

Je mehr Direktkreditgebende über Euer Projekt wissen, umso besser können Sie einschätzen wie hoch das Risiko für Ihre Geldanlage ist. Damit können sie persönlich besser Abwegen welche Beträge sie bei Euch investieren.

Projektbeispiele

DU MÖCHTEST EINEN DIREKTKREDIT GEBEN? SCHREIB UNS EINE E-MAIL.



DIREKTKREDITE HALTEN UNSER PROJEKT AM LAUFEN

Direktkredite sind Geldbeträge, die der SchönerHausen GmbH direkt und ohne Umweg über eine Bank geliehen werden.


Direktkredite helfen, unsere Mieten langfristig stabil zu halten. Denn durch sie sind uns Sondertilgungen unserer Bankkredite möglich und damit verringert sich die Zinslast für uns. Außerdem müssen wir jedes Jahr Direktkredite auszahlen, da Laufzeiten enden. Damit dadurch keine Mieterhöhung entsteht, müssen wir die ausgezahlte Summe mit neuen Direktkrediten wieder ausgleichen. Direktkredite ermöglichen also ein bezahlbares, solidarisches, kollektives Wohnen und stellen damit eine sinnvolle lokale, soziale und transparente Geldanlage dar.

EIN PROJEKT MIT BEDEUTUNG

Der Leipziger Osten befindet sich im Wandel. Mieten steigen, Freiräume werden knapper und autonome Projektträume müssen profitorientierten Läden weichen. Mit SchönerHausen wollen wir diesem Trend entgegenwirken und langfristig sozialverträgliche Wohn- und Projektträume schaffen.



Schöner Hausen, Leipzig



Alte Feuerwache Weimar e.V.

[Aktuelles](#) [Gewerbe](#) [Über uns](#) [Ziele](#) [Entstehung](#) [Direktkredite](#) [Kontakt](#)

Direktkredite unterstützen

Du findest was wir hier machen gut und möchtest uns unterstützen? Dann kannst du zum Beispiel der „Alten Feuerwache Weimar Projekt GmbH“ einen privaten Direktkredit geben. Mit deiner Unterstützung werden über 3.000 m² Mietfläche dauerhaft dem Immobilienmarkt und damit der Spekulation entzogen.

Unsere Finanzierung besteht zu großen Teilen aus einem normalen Bankkredit. Zudem haben wir Zuschüsse für Energieeffizienz und barrierearmes Bauen. Die nötigen Eigenmittel bringen wir über Direktkredite auf. Davon haben wir bereits in Summe 1.8 Millionen €. Da wir aber leider auch von Kostensteigerungen betroffen sind, müssen wir jetzt nochmal 400.000€ zusätzlich über Direktkredite finanzieren. Keine ganz kleine Summe. Aber jeder Euro hilft uns. Und wenn 400 Menschen je ein Darlehen von 1000€ geben, wird's richtig schnell richtig schön hier!

Auf vielen Schultern, trägt sich's leichter

Wir, als Mieter*innen in der Alten Feuerwache, haben natürlich selbst zahlreiche Direktkredite an die GmbH gegeben. Bei einer klassischen Genossenschaft würden wir von unseren „Anteilen“ sprechen. Der Unterschied ist aber, dass wir bewusst auf „Pflichtanteile“ verzichten. So ist es auch für Menschen mit geringen finanziellen Rücklagen möglich, hier zu mieten. Die Höhe eines Direktkredites ist also freiwillig. Außerdem können uns so auch Menschen wie Du, Freund*innen, Verwandte, Leute aus der Nachbarschaft und Sympathisant*innen in Nah und Fern, mit einem privaten Nachrang-Darlehen unterstützen.

Das Ziel: 1000 Freund*innen im Rücken

Bisher unterstützen uns rund 200 Menschen mit unterschiedlich hohen Nachrang-Darlehen. Sie haben damit den Kauf der Alten Feuerwache im September 2019 und Umbau und Sanierung bis zum heutigen Stand kofinanziert. Dabei kamen rund die Hälfte der Direktkredite aus Weimar. Der erweiterte Kreis unserer Unterstützer*innen zieht sich aber über ganz Deutschland. Und selbst in der Schweiz und Norwegen gibt es Menschen, die unser finanziell unterstützen. Herzlichen Dank an Euch alle!

Soziale und regionale Werte

Wir wirken der Immobilienspekulation in Weimar entgegen und wollen ein Modellprojekt über Thüringen hinaus sein. Die Feuerwache ist ein Ort, den wir mit Dir zusammen für Viele schaffen: Für die Nachbarschaft, für Neugierige, für Menschen, die groß träumen und denen Solidarität und Gemeinwohl wichtig sind.

Beratung anfragen

Dein Name*

Deine Emailadresse*

Deine Telefonnummer

Möglicher Betrag (in €)

Woher kennst du uns?

Ich habe die Datenschutzerklärung zur Kenntnis genommen. Ich stimme zu, dass meine Angaben und Daten zur Beantwortung meiner Anfrage elektronisch erhoben und gespeichert werden.

Hinweis: Sie können Ihre Einwilligung jederzeit für die Zukunft per E-Mail an post@feuerwache-weimar.de widerrufen.

Sicherheitsfrage* Bitte rechne 2 plus 3.

Alte Feuerwache, Weimar

Impuls

Marcel Seehuber

SauRiassl Syndikat e.V.



©_Brigitta_Erdoedy



Direktkreditverwaltung mit der DKP

Kollektivkapital | Alles rund ums Finanzieren mit Direktkrediten
14. August 2025 | Stadtverwicklung



**selbstbestimmt.
ökologisch.
gemeinschaftlich.
solidarisch.**

Marcel Seehuber

Filmmacher, Kommunalpolitiker, Vorstandsmitglied des SauRiassl Syndikats



- 2009** Initiator des *Altöttinger Mieter Konvents (AMK)*
→ 2. Mietshäuser Syndikatsprojekt in Bayern
- 2011** Aktiv als MHS Berater für Hausprojekte im In- und Ausland
Engagement in AGs:
- AG International
 - Solidaritätskomitee / Eilhardshof
 - habiTAT Österreich
- 2018** Gründung des *SauRiassl Syndikats* mit David Pietzka

Filmmacher, u. a. *Projekt A – Eine Reise zu anarchistischen Projekten in Europa*



Exzellente Tabellenführung

Direktkredite SauRiessl GmbH Übersicht

Stand: 08.05.20

Letzte Änderungen:

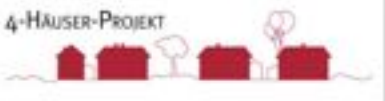



















Vertrag-Nr.	Konto-Nr.	Direktkreditgeber	Eingangssumme	Zahlungseingang	Ausgangssumme (ohne Zinsen)	Zinsswert/Jahr ohne Zinsszins	Zahlungsausgang	Art des Zahlungseingangs	Zinssatz	Zinsen Ausschüttung	Laufzeit oder Kündigungsfrist	Info	Anschrift	Telefon	E-Mail
10000			10000												
10001			10000												
10002			10000												
10003			10000												
10004			10000												
10005			10000												
10006			10000												
10007			10000												
10008			10000												
10009			10000												
10010			10000												
10011			10000												
10012			10000												
10013			10000												
10014			10000												
10015			10000												
10016			10000												
10017			10000												
10018			10000												
10019			10000												
10020			10000												
10021			10000												
10022			10000												
10023			10000												
10024			10000												
10025			10000												
10026			10000												
10027			10000												
10028			10000												
10029			10000												
10030			10000												
10031			10000												
10032			10000												
10033			10000												
10034			10000												
10035			10000												
10036			10000												
10037			10000												
10038			10000												
10039			10000												
10040			10000												
10041			10000												
10042			10000												
10043			10000												
10044			10000												
10045			10000												
10046			10000												
10047			10000												
10048			10000												
10049			10000												
10050			10000												
10051			10000												
10052			10000												
10053			10000												
10054			10000												
10055			10000												
10056			10000												
10057			10000												
10058			10000												
10059			10000												
10060			10000												
10061			10000												
10062			10000												
10063			10000												
10064			10000												
10065			10000												
10066			10000												
10067			10000												
10068			10000												
10069			10000												
10070			10000												
10071			10000												
10072			10000												
10073			10000												
10074			10000												
10075			10000												
10076			10000												
10077			10000												
10078			10000												
10079			10000												
10080			10000												
10081			10000												
10082			10000												
10083			10000												
10084			10000												
10085			10000												
10086			10000												
10087			10000												
10088			10000												
10089			10000												
10090			10000												
10091			10000												
10092			10000												
10093			10000												
10094			10000												
10095			10000												
10096			10000												
10097			10000												
10098			10000												
10099			10000												
10100			10000												

DKP Direktkreditplattform

"Ohne Geld wäre die Armut gar nicht denkbar." -- Gerhard Polt

Willkommen bei der Direktkreditplattform des SauRiassl Syndikats. Bitte wähle das Projekt aus, das du unterstützt hast!

Projektsuche

 4-Häuser-Projekt e.V.	 Alte Feuerwache Weimar	 Alwo 1	 AMK e.V.
 Assenland GmbH (Assi)	 BG1006	 Bude	 Die Jacht
 Die Neuerburg	 Ein Haus von Vielen GmbH	 F.L.O.S.S.E.	 Fanclub Kollektives Eigenheim
 Fliegendes Wohnzimmer	 FLUSE	 Gemeinwohlwohnen	 Gemeinwohlwohnen e.V.
 Gosse17/17a	 Görzer128	 Haus im Fluss	 Hausprojekt Kolle GmbH

Seit September 2021
Genutzt von 60 Projekten:

- Mietshäuser Syndikat
- Solawis
- Kollektive
- ...

www.direktkreditverwaltung.de

Willkommen beim Demo-Projekt Kreditportal!

Hier bekommst du alle Informationen zu deinem Direktkredit bei uns. Bitte melde dich mit deinen Zugangsdaten an, falls du die Zugangsdaten nicht bekommen oder verloren hast, dann klicke [hier](#). Bei Problemen melde dich gerne unter no-reply@direktkreditverwaltung.de bei uns!

Benutzername / E-Mail Adresse

Passwort

Einloggen

[Noch kein Passwort oder Passwort vergessen?](#)

Direktkreditplattform FAQ

Suche

Deutsch

Marcel_SauRlassi

Willkommen bei der Hilfeseite der Direktkreditplattform

Hier findest du Hilfestellungen bei der Benutzung der Direktkreditplattform

Diskussion starten

Zuletzt

Alle Diskussionen

Sie folgen

Themen

Handbuch

FAQ

Forum

Unterlagen für Kreditgeber*innen können nicht mehr angezeigt werden
st-winkelmann 2 Juli

Jährliche Zinszahlungen - Exportfunktion
Flo 25 Feb

Vorlage der Kontostandsmitteilung funktioniert nicht
KobelT2 21. Dez 2024

Import von Daten
Marcel_SauRlassi 16. Dez 2024

Infos zur Demo Version
Marcel_SauRlassi 16. Dez 2024

DKP #1 - Jährliche Zinsauszahlungen und mehr
Marcel_SauRlassi 16. Dez 2024

Vorlage Eingangsschreiben
Marcel_SauRlassi 25. Nov 2024

Forum 3

Forum 3

Forum 0

Handbuch Video-Tutorials 0

Handbuch Video-Tutorials 0

Handbuch Video-Tutorials 0

Handbuch Erste Schritte 0

Tutorials

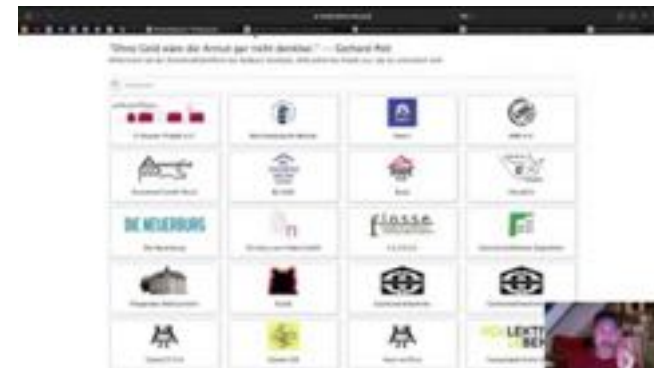
Direktkreditplattform DKP | Infos zur Demo Version



DKP | Import von Daten



DKP #1 - Jährliche Zinsauszahlungen



DKP 2.0 - Neuentwicklung

The screenshot shows the 'Direktkreditplattform' web application. The user is logged in as 'Development GmbH'. The main view is for 'Resi Stanz', showing account details and a list of credits. Credit #2 is highlighted, showing a contract date of 9. Juli 2025, a credit amount of 10,000.00 € at 1% interest, and a cancellation period of 12 months. The transaction history shows a payment and interest on 1. Juli 2025 and 21. Juli 2025 respectively.

Development GmbH

- Dashboard
- Kreditgeber*Innen
- Kredite
- Logbuch
- Einstellungen

Resi Stanz

Konto #1 - 2 Kredite

Kreditgeber*In **Kredite** Datelen 1 Notizen

Kredit	Datum	Stand
#2	9. Juli 2025	10.000,00 € zu 1% Stand: 0,00 €
#3	1. Juli 2017	5.000,00 € zu 2% Stand: 0,00 €

[+ Kredit](#) [Bearbe](#)

Kredit #2

Ausstehend Zurückgezahlt

Vertragsdatum	Kredithöhe	Einzahlungen
9. Juli 2025	10.000,00 € zu 1 %	Zinsen
Kündigungsmodalitäten	Rückzahlungsdatum	Auszahlungen
Kündigungsfrist - 12 Monate	21. Juli 2025	Kontostand

Zahlungen Buchungen Datelen Notizen

- Einzahlung**
1. Juli 2025
- Zinsen**
21. Juli 2025

Veröffentlichung: 2026

Kostenbeteiligung aller Projekte
(20.000,- €)

Kosten

Voraussetzung für die Nutzung der *DKP* ist eine passive Mitgliedschaft im *SauRiassl Syndikat e.V.* Die Kosten für diese betragen mindestens 30 € jährlich, insofern ist das die Mindesthöhe Eurer Kostenbeteiligung. Wir freuen uns aber natürlich, wenn ihr uns mit einem höheren Betrag bei der Weiterentwicklung und Pflege der Plattform unterstützt.

Unser Vorschlag zur Kostenbeteiligung

Dieser liegt bei 0,1 Promille des Gesamtvolumens an Direktkrediten die ein Projekt nach dem Finanzierungsplan aufnehmen wird, bzw. aufgenommen hat.

Beispielrechnung Kostenbeteiligung

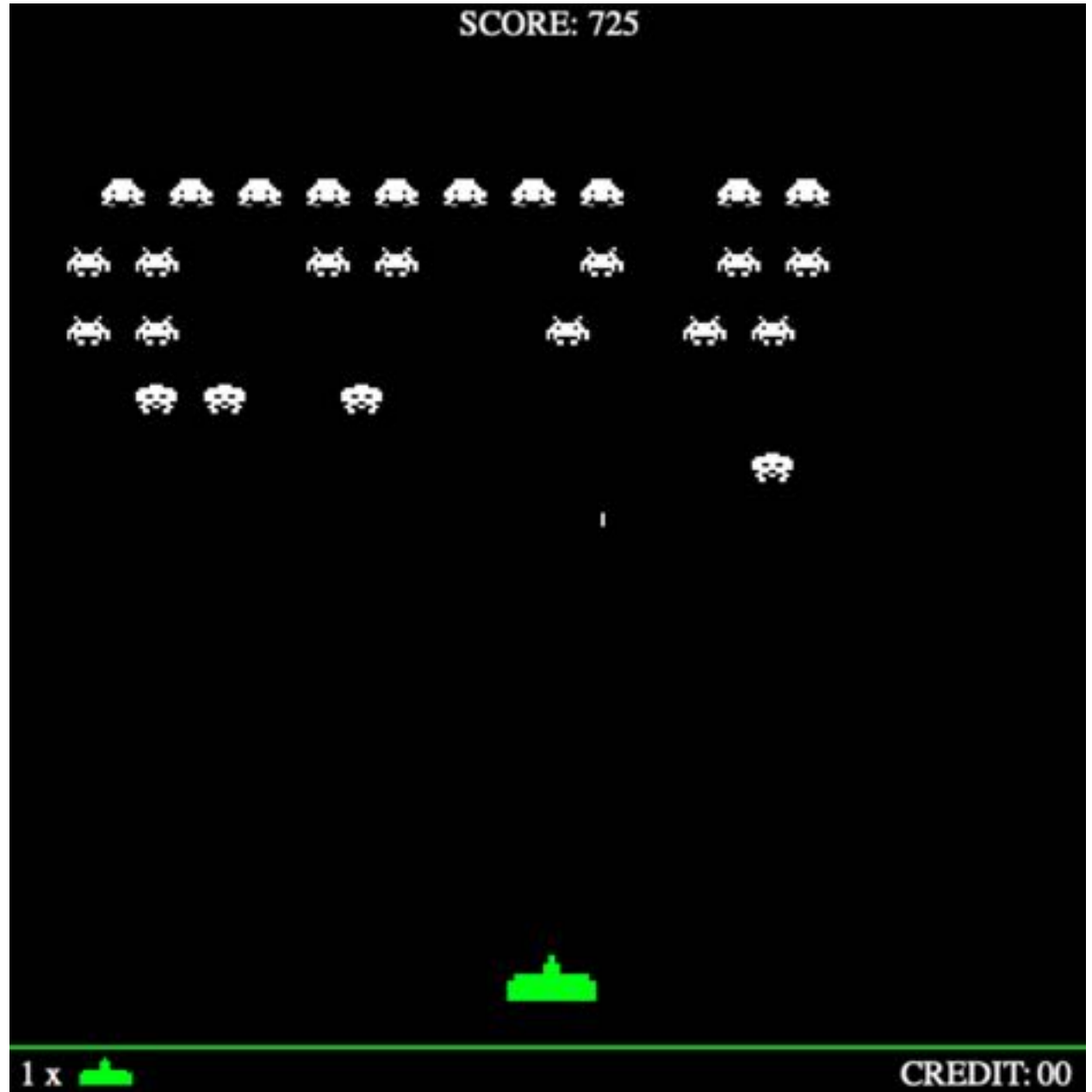
Direktkreditvolumen	Jährliche Kostenbeteiligung für das Projekt
150.000 €	30 € (Mindestbetrag)
300.000 €	30 €
800.000 €	80 €
1.500.000 €	150 € (Maximalbetrag)
3.000.000 €	150 €

Demo Zugang gefällig?

dkp@sauriassl.org
www.sauriassl.org



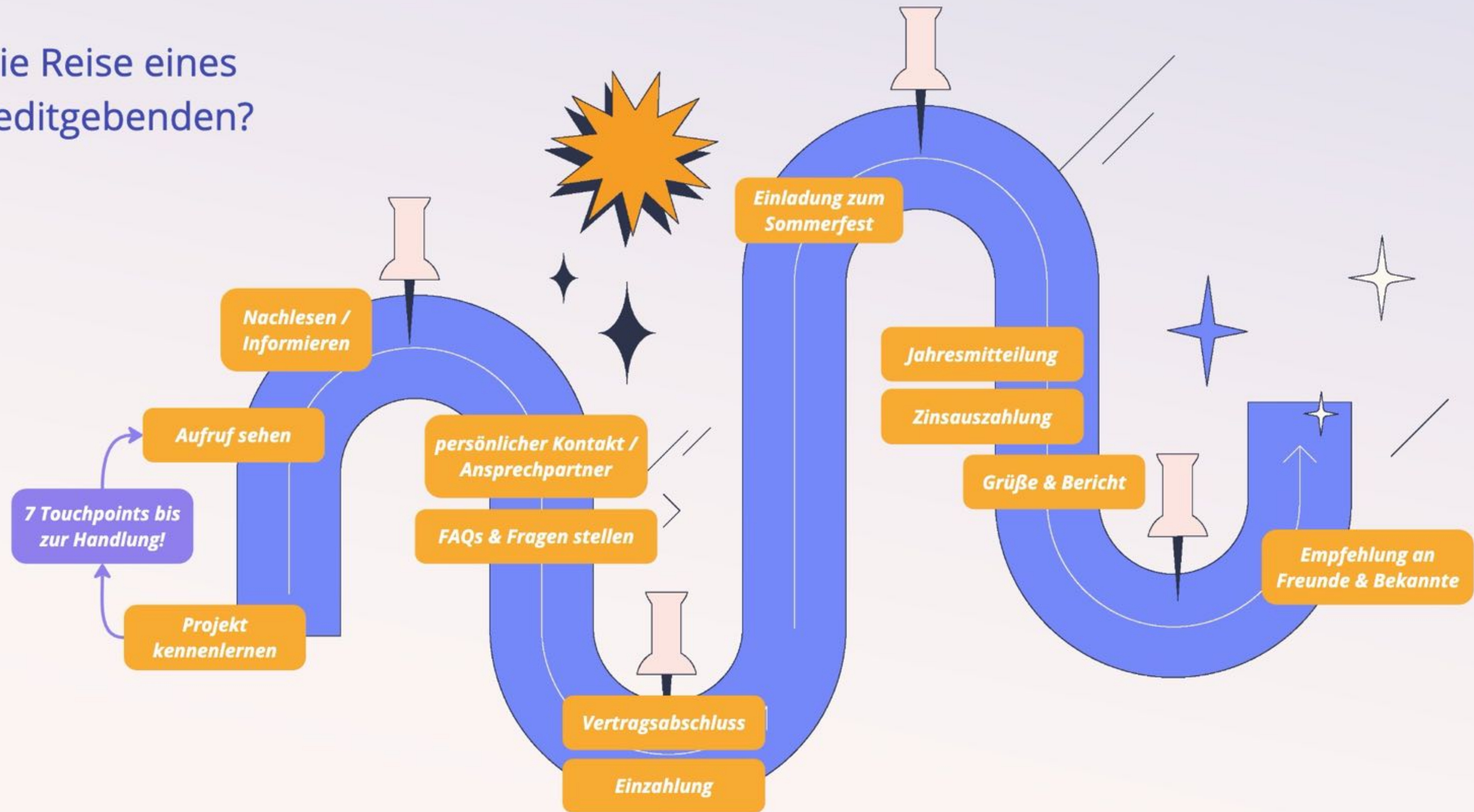
selbstbestimmt.
ökologisch.
gemeinschaftlich.
solidarisch.



Erfahrungen aus dem Quartiersprojekt Alte Feuerwache



Wie ist die Reise eines Direktkreditgebenden?



Nächste Schritte

- 1. Potenzial einschätzen**
- 2. Ziele setzen:**
 - benötigtes Volumen
 - Zeithorizont
- 3. Administration:**
 - a. Anlagen bilden (Zinstöpfe)
 - b. Software einrichten
 - c. Verträge aufsetzen
- 4. Mitglieder schulen & Reden über Geld üben**
- 5. Geld intern einwerben & Erfahrungen sammeln**
- 6. Touchpoints schaffen**
- 7. Kampagne starten**

Wie kommen wir in Fahrt?

So geht es weiter

Das folgt von unserer Seite:

**Nachklapp E-Mail mit
Aufzeichnungslink**

Ihr könnt aktiv werden:

- **folgt uns auf Social Media
(Instagram, Linked In)**
- **Weitersagen erlaubt – teilt es
gerne in Euren Netzwerke**
- **für weitere Veranstaltungen
anmelden**

Di, 19.08.2025 / 16–18 Uhr online

Bildet Banden

Vorteile von Dachgesellschaften
mit Sebastian Kirschner

Di, 28.08.2025 / 16–18 Uhr online

Wilde Allianzen

Stakeholder und Partnerschaften
mit Luciana Maia

Di, 02.09.2025 / 16–18 Uhr online

Digitale Tools für Gruppen

mit Thomas Radünz

Feedback & Abschluss

Bitte füllt den
Feedback-Bogen aus!

