



Stellungnahme des Mietshäuser Syndikats für die Anhörung im Finanzausschuss am 16. März 2015 zum Gesetzentwurf eines Kleinanlegerschutzgesetzes

Die Funktion von Nachrangdarlehen in der solidarischen Wirtschaft

In vielen Teilen der Gesellschaft gibt es das wachsende Bedürfnis, gemeinschaftlich und initiativ die eigene Lebenswelt zu gestalten. Dazu gehören vor allem das Bedürfnis nach gemeinschaftlichem und sicherem Wohnen, nach gemeinschaftlich organisierter Energieversorgung (z.B. EWS Schönau), nach gemeinschaftlich organisierter Bildung (freie Schulen, KiTas) und nach gemeinschaftlichem ökologischem Handel (Dorfläden, Lebensmittelkooperativen). Entlang dieser Bedürfnisse haben sich in den letzten Jahren zahlreiche Initiativen gegründet.

Alle diese Initiativen sind auch wirtschaftliche Unternehmungen, die sich im laufenden Geschäft selbst tragen müssen. Sie erwirtschaften keinen Profit, sondern einen sozialen oder ökologischen Mehrwert. Zur Finanzierung sind die allermeisten Unternehmungen auf ein Startkapital angewiesen. Dieses Startkapital wird von der Gemeinschaft häufig in Form von Nachrangdarlehen aufgebracht und der zuvor gegründeten Körperschaft (Verein/GmbH/Genossenschaft/Stiftung) zur Verfügung gestellt. Nachrangdarlehen sind essentiell für diese Projekte, weil sie als Eigenkapital für einen Bankkredit verwendet werden können, der insbesondere bei dem Erwerb von Gebäuden für Wohnraum, Schulen, Läden und Werkstätten notwendig ist.

Die Darlehensgeber_innen bekommen für ihr Darlehen einen moderaten Zins, der in der Regel unter 3% liegt. Die Verzinsung gewährleistet, dass sich auch außenstehende Darlehensgeber_innen engagieren, welche zwar nicht direkt an dem sozialen Mehrwert partizipieren, aber ihr Geld auf sinnvolle Weise einsetzen möchten. Damit wird ermöglicht, dass die gemeinsame Finanzierung eines Mietshauses nicht zwangsläufig auf vermögende Mieter_innen angewiesen ist und die freie Schule nicht auf reiche Eltern. Es bedeutet, dass der Nutzen dieser Initiativen allen zugute kommen kann, unabhängig vom Geldbeutel.

Das Mietshäuser Syndikat

Bundesweit gibt es tausende Projekte und Initiativen die nach diesem Muster erfolgreich arbeiten. Allein das Mietshäuser Syndikat umfasst über 90 selbstverwalteten Hausprojekte (www.syndikat.org). Die Zahl der interessierten Gruppen und der Beratungsbedarf zur Realisierung von Hausprojekten steigt stetig, das erkennen zunehmend auch die Kommunen, die vermehrt ihre Unterstützung anbieten.

Wohnprojekte im Mietshäuser Syndikat erwerben Häuser als Gemeinschaftseigentum - der Wohnraum gehört immer denen, die darin wohnen. Die Bewohner_innen verwalten ihren Lebensraum selbst und leisten große Teile der Sanierung und Instandhaltung. Kombiniert mit einer möglichst zinsgünstigen Finanzierung können die Mieten auf diese Weise auch in attraktiven Wohnlagen sozialverträglich gestaltet werden. Vor allem bleiben die Mieten langfristig stabil, weil sich niemand an den Mieten bereichern kann und der Verkauf der Häuser ausgeschlossen ist. Die Wohnprojekte unterstützen sich sowohl finanziell (über einen Solidartransfer) als auch ideell (Wissenstransfer und Beratung).

Eine Darstellung des Modells des Mietshäuser Syndikats finden Sie auf S. 5

Gesetzentwurf entzieht der Solidarwirtschaft die Finanzierungsgrundlage

Mit dem vorliegenden Gesetzentwurf ließe sich die erfolgreiche Entwicklung der solidarischen Wirtschaft nicht weiter fortschreiben. Anhand des Mietshäuser Syndikats möchten wir die Problematik des Gesetzentwurfs erklären und um eine weitere Nachbesserung der Ausnahmeregelung für soziale und gemeinwohlorientierte Projekte (§2b) bitten.

Die Einführung der Ausnahmeregelung für soziale und gemeinwohlorientierte Projekte lässt erkennen, dass die Regierung ein Interesse am Erhalt bürgerschaftlicher Unternehmungen hat und erkennt an, dass Kosten und Verwaltungsaufwand für einen professionell erstellten Verkaufsprospekt in Projekten wie unseren nicht leistbar ist. Die Ausgestaltung der Ausnahmeregelung geht jedoch an der Realität dieser Projekte vorbei und ist so nicht umsetzbar. Folgende Punkte stellen sich für uns besonders problematisch dar:

1. Die Orientierung der maximalen Zinshöhe an der Verzinsung von Hypothekendarlehen kommt einer zinslosen Vermögensanlage gleich. Diese Forderung ist praxisfern und wird eine Finanzierung über Nachrangdarlehen für unsere Projekte faktisch unmöglich machen.

Es erscheint uns vollkommen unrealistisch, größere Summen in Form von Nachrangdarlehen zinslos einwerben zu können. Aus unserer Sicht (und auch aus Sicht der Finanztest, Feb. 2015) muss der Anlegerin/dem Anleger eine geringe Rendite ermöglicht werden, die dem Risiko angemessen ist und deren Kosten wir für die Realisierung unserer Projekte auch bereit sind zu tragen. Eine Gleichstellung der Zinshöhe gesetzlich besonders abgesicherten Hypothekendarlehen mit den risikoreicheren Nachrangdarlehen hingegen, muss als vollkommen verhältnislos angesehen werden. Sie verlangt dem Anleger/der Anlegerin einen fragwürdigen „Beweis“ seiner/ihrer ideellen Motivation ab und verhindert die Finanzierung unserer Projekte.

Da die durchschnittliche Verzinsung ihrer ausgegebenen Vermögensanlagen der meisten größeren Mietshäuser Syndikats Projekte aktuell zwischen 1,5 – 2,5% liegt, fordern wir eine mögliche Verzinsung von derzeit mindestens 2% (z. B. Sollzins Hypothekendarlehen + 2%).

2. Die Obergrenze von einer maximalen Summe aller Vermögensanlagen von 1 Million Euro kann schon heute oftmals nicht eingehalten werden.

In der Regel fordert die Bank 1/3 der Investitionssumme in Form von Eigenkapital bzw. in Form von Nachrangdarlehen, d. h. die Gesamtkosten eines Wohnprojekts (Kaufsumme und Sanierungskosten) dürfen 3 Millionen Euro nicht überschreiten, um unter die jetzige Ausnahmeregelung zu fallen. Diese Größenordnung wurde jedoch bereits mehrfach an Wohnorten wie Freiburg, Tübingen oder Bremen überschritten und wird zukünftig sicherlich noch häufiger aufgebracht werden müssen, um Immobilien in Ballungsgebieten erwerben zu können.

Die Kosten für ein Verkaufsprospekt belaufen sich auf ca. 50.000 Euro und können selbst von Wohnprojekten in dieser Größenordnung nicht finanziert werden, da sie aus den jährlichen (Miet-)Einnahmen bestritten werden müssten. Diese sind wesentlich geringer als die Investitionskosten. Die Jahreskaltmieten betragen i.d.R. 5-10% der Investitionskosten (Kaufpreisfaktor 10-20), liegen also für das obige Beispiel zwischen 150 und 300 tausend Euro. Um die Kosten der Prospektspflicht zu finanzieren, müssten die Mieten um 16-33% erhöht werden, was von vielen Bewohner_innen nicht

gezahlt werden könnte. Das heißt, allein aus betriebswirtschaftlicher Sicht können Unternehmungen in dieser Größenordnung der Prospektspflicht nicht nachkommen.

Eine solidarisch finanzierte Wohnungswirtschaft kann die Kosten für eine Prospektspflicht erst ab einem Jahresumsatz von ca. 1 Mio. Euro finanzieren. Für diesen Jahresumsatz wird ein Investitionsvolumen von 15-20 Millionen Euro benötigt, wofür Nachrangdarlehen von 5-7 Millionen Euro aufgebracht werden müssten

Daher fordern wir, die Summe aller ausgegebenen Vermögensanlagen für soziale und gemeinwohlorientierte Projekte auf mindestens 5 Millionen Euro anzuheben.

3. Soziales und gemeinwohlorientiertes Handeln darf an keine Rechtsform gebunden sein.

Die geforderte Rechtsform einer GmbH, deren Gesellschafter ausschließlich eingetragene Vereine sind, trifft auf viele solidarisch wirtschaftende Projekte nicht zu.

So ist bei Wohnprojekten des Mietshäuser Syndikats neben dem Bewohner_innenverein immer auch die Mietshäuser Syndikats GmbH Gesellschafterin jeder Wohnprojekt-GmbH. Genau dieses Konstrukt sichert über ein Vetorecht der Mietshäuser Syndikats GmbH bei möglichen Verkaufsabsichten der Bewohner_innen, dass langfristig keine Privatisierung und persönliche Bereicherung stattfinden kann und die soziale/gemeinnützige Zielsetzung dauerhaft gesichert bleibt.

Darüber hinaus sind andere solidarische Initiativen wie KiTas, Bürgerenergieprojekte, Dorfläden oder freie Schulen als Vereine oder Stiftungen organisiert.

Daher fordern wir, soziales und gemeinwohlorientiertes Handeln nicht an der Rechtsform, sondern an der Ausrichtung der wirtschaftlichen Aktivität einer Körperschaft zu bemessen und §2b rechtformunabhängig zu formulieren.

4. Die Auflagen für Werbung konterkarieren den regionalen Charakter der solidarischen Ökonomie.

Unsere Werbung richtet sich nicht an Leserinnen und Leser von Wirtschaftsjournalen. Bei uns gibt es keine Vermittlung der Vermögensanlage. Die Mitglieder der Projektgruppe selbst werben vorrangig in ihrem sozialen Umfeld über Flyer oder andere Informationsmaterialien (Postkarten, Poster o.ä.) und persönliche Gespräche. Häufig sind wir auf Stadtteilstellen vertreten oder werben an Informationsständen in der Innenstadt. Außerdem nutzen wir unsere Homepages, um über die Möglichkeit der finanziellen Unterstützung unserer Projekte zu informieren.

Fachzeitschriften mit Wirtschaftsschwerpunkt sprechen überregional ein renditeinteressiertes Publikum an. Unser Engagement - und dementsprechend unsere Werbung - ist regional sehr verankert und richtet sich an Menschen, die unsere Ideen unterstützenswert finden und ihr Geld gerne in ein konkretes Projekt vor Ort investieren möchten.

Daher fordern wir von der Einschränkung der Werbemöglichkeiten (§12) ebenfalls ausgenommen zu werden.

Um konkret zu demonstrieren, zu welchen Bedingungen unsere Projekte in der Vergangenheit entstanden sind und welche Projekte unter den Bestimmungen des Kleinanlegerschutzgesetzes zum Scheitern verurteilt wären, finden Sie auf den Seiten 7 und 8 eine Beschreibung von vier ausgewählten Projekten des Mietshäuser Syndikats.

Verbesserung des Verbraucherschutzes

Keineswegs möchten wir uns in unserer Kritik an dem zur Diskussion stehenden Gesetzentwurf als Gegner_innen des Verbraucherschutzes verstanden wissen. Im Gegenteil, als Wohnprojekte möchten wir festhalten: Mieterschutz ist Verbraucherschutz! Und zwar ein sehr wichtiger, denn Wohnen ist ein Grundrecht. Unsere Wohnprojekte stellen die bestmögliche Mietpreisbremse dar!

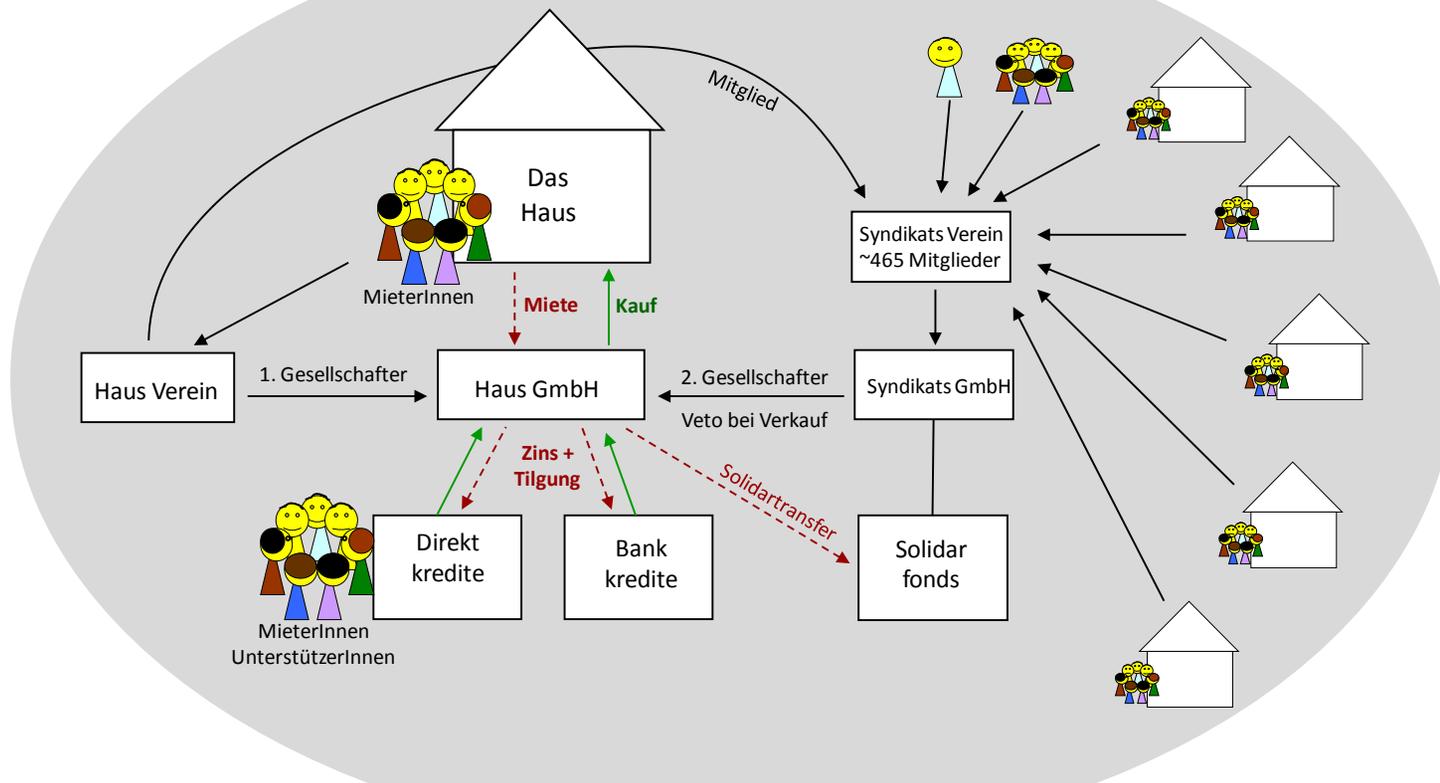
Das Ziel der Bundesregierung, die Information der Anlegerin/des Anlegers über eine Vermögensanlage zu erhöhen und somit eine wissende Entscheidung für oder gegen eine solche Anlage tätigen zu können, möchten wir gerne unterstützen. Wie der Fall Prokon jedoch eindrücklich zeigt, ist ein Verkaufsprospekt nicht zwangsläufig geeignet Bürgerinnen und Bürger vor unseriösen Vermögensanlagen zu schützen und verständlich über Risiken aufzuklären. Im Gegenteil – womöglich suggeriert die professionelle Erstellung und die Hinterlegung bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) eine besondere Vertrauenswürdigkeit, während das über 100 Seiten starke Dokument im Detail nicht gelesen oder verstanden wird.

Das Vermögensanlageninformationsblatt (VIB) hingegen, welches auch für Nachrangdarlehen und partiarische Darlehen zukünftig erstellt werden muss, zielt jedoch auf eine bündige und verständliche Information über die Art der Vermögensanlage und die mit ihr verbundenen Risiken. An dieser Stelle besteht keinerlei Problematik zwischen dem Recht auf Information für Kleinanleger/innen und Finanzierungsinteressen solidarisch wirtschaftender Projekte, denn ein solches VIB ist in Umfang und Kosten auch für kleinere Unternehmen leistbar.

Sollte der Finanzausschuss zu der Überzeugung gelangen, dass, über das VIB hinaus, Informationen für den Kleinanleger/die Kleinanlegerin notwendig sind, schlagen wir als Lösung eine Informationspflicht vor, deren Ausmaß inhaltlich umfangreicher als ein Vermögensanlagen-Informationsblatt ist und trotzdem allgemeinverständlich sein soll, jedoch für seine Erstellung weder Fachanwaltskosten noch Prüfgebühren durch die BaFin notwendig machen. Eine standardisierte Form und eine öffentliche Hinterlegung bspw. beim Bundesanzeiger wären aber realisierbar. Auch eine inhaltliche Abstimmung mit Vertreter_innen des Verbraucherschutzes würden wir begrüßen.

Eine Übersicht über mögliche Inhalte finden Sie auf S. 8.

Beteiligungsstruktur und Finanzierung



Vorteile:

- Gemeineigentum: es wird kein Profit erwirtschaftet
- Unverkäuflichkeit des Hauses: der Nutzwert zählt – der Marktwert wird irrelevant
- Trennung von Nutzung und Finanzierung: zusammen Wohnen unabhängig von Vermögen und Einkommen
- Einbindung in einen Solidarverbund: Erfahrungsaustausch, Unterstützung, Solidartransfer

Beispiele von Wohnprojekten im Mietshäuser Syndikat

1. 4-Häuser-Projekt GmbH - Tübingen

Projektbeschreibung	Bevor die restlichen 21500 Wohnungen des Immobilienbestands der Landesbank Baden-Württemberg an den Immobilieninvestor Patriazia GmbH veräußert wurden, gelang es einer Projektgruppe 4 Häuser mit 2800qm Wohnfläche für ca. 100 Menschen (60 Erw.und 40 Kinder) in der Nähe der Tübinger Innenstadt zu kaufen. 1 Wohnung wurde barrierefrei ausgebaut, in 1 Wohnung wohnen Menschen mit Psychiatrieerfahrung
Gesamtinvestition	3 Millionen Euro
Gesamtvolumen in Form von Nachrangdarlehen	1,2 Millionen Euro
Zeitspanne, in der die Kredite eingeworben werden mussten	Oktober 2010 – Dezember 2010
Möglichkeit der Verzinsung für Nachrangdarlehen	0 - 3%, durchschnittliche Verzinsung derzeit: 2,1%
Miethöhe	7,50 Euro/qm kalt, die ortsübliche Vergleichsmiete beträgt bei Neuvermietungen im Stadtteil 9,60 Euro/qm
jährliche Mieteinnahmen	281.000 Euro
Besonderheiten	um die Realisierung zu ermöglichen, hat die Stadt Tübingen dem Projekt 150.000 Euro befristet für 1 Jahr geliehen

2. SchwereLos GmbH - Freiburg

Projektbeschreibung	Eines von 3 Projekten des Mietshäuser Syndikats, die in dem Neubaugebiet Gutleutmatten einen Bauplatz von der Stadt erhalten haben. Es entstehen 19 Wohnungen und eine KiTa mit 3 Gruppen. Davon steht eine Wohnung für eine Flüchtlingsfamilie, 1 Wohnung für psychisch kranke Menschen und 1 Wohnung für ehemals obdachlose Frauen zur Verfügung. 70% des Wohnraums insgesamt wird geförderter Wohnraum sein
Gesamtinvestition	ca. 6,7 Millionen Euro
Gesamtvolumen in Form von Nachrangdarlehen	ca. 2,0 Millionen Euro
Zeitspanne, in der die Kredite eingeworben werden müssen	September 2014 – August 2015
Möglichkeit der Verzinsung für Nachrangdarlehen	0 - 2%
Miethöhe	7,00 Euro/qm (geförderter Wohnraum), 7,60 Euro/qm (andere Wohnungen), Neuvermietungen liegen in Freiburg laut Mietspiegel zwischen 10 - 12 Euro/qm
jährliche Mieteinnahmen	ca. 220.000Euro

3. 13ha Freiheit GmbH – Mannheim

Projektbeschreibung	Auf dem ehemaligen Militärgelände Turley-Barracks entstehen drei gemeinschaftliche Wohnprojekte des Mietshäuser Syndikats. Das Wohnprojekt 13 ha Freiheit baut 29 Wohnungen für 60-70 Menschen in einem denkmalgeschützten Gebäude. Generationenübergreifendes, barrierearmes/-freies Wohnen, viel Eigenleistung, denkmalgerechte Instandhaltung, ökologische Sanierung
Gesamtinvestition	4,3 - 4,5 Millionen Euro (Kauf, Sanierung und Ausbau)
Gesamtvolumen in Form von Nachrangdarlehen	mind. 900.000 Euro, die bisher fehlenden 210.000 Euro müssen in den nächsten 2-3 Monaten eingeworben werden
Möglichkeit der Verzinsung für Nachrangdarlehen	0 - 2%
Miethöhe	Zwischen 7,50 - 8,00 Euro/qm kalt, was deutlich unter ortsüblicher Vergleichsmiete für diesen Stadtbezirk liegen wird
jährliche Mieteinnahmen	ca. 250.000 Euro
Besonderheiten	Die Stadt Mannheim möchte Wohnprojekte aktiv fördern und zwar nicht nur als Privat-, sondern auch als Mieteigentum. Ein Antrag auf Haushaltsmittel von jährlich 75000 Euro zur Förderung von Mieteigentum, in dem Projekte es Mietshäuser Syndikats explizit genannt werden, wird bearbeitet.

4. Wohnprojekt Tante Huber GmbH - Tübingen

Projektbeschreibung	Haus der städtischen Wohnbaugesellschaft GWG, Verkauf mit Auflage die Mieten unter ortsüblicher Vergleichsmiete zu gestalten und energetisch zu sanieren Es entsteht ein inklusives Wohnprojekt für ca. 50 Menschen mit und ohne psychische oder körperliche Beeinträchtigung. Sowohl die Verein für soziale Psychiatrie als auch die AIDS-Hilfe sind mit Wohngruppen Teil des Projekts. Zusätzlich hat ein Waldorfkindergarten dort seinen Platz
Gesamtinvestition	ca. 5,5 Millionen Euro
Gesamtvolumen in Form von Nachrangdarlehen	ca. 1 Million Euro
Möglichkeit der Verzinsung für Nachrangdarlehen	0-2%
Miethöhe	7,00 Euro kalt
jährliche Mieteinnahmen	221.000 Euro
Besonderheiten	Eine Bürgschaft der Stadt Tübingen wird aktuell verhandelt

Folgende Inhalte liefern eine umfangreiche Information über unsere Wohnprojekte und ihre wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und könnten unseren Kreditgeber_innen zur Verfügung gestellt werden

1. Projektdarstellung mit Nutzungskonzept und sozialen Zielsetzungen, ggf. Zeittafel
2. Direktkredite/Nachrangdarlehen - Vertrag
3. Warum? Eigenkapitalersatz
4. Nachrangklausel, Risiken, Rückzahlung, Kündigungsfristen, Verzinsung
5. Planunterlagen: Grundrisse und Ansichten bzw. Fotos bei Altbauten; Lageplan
6. Haus und Grundstück
 - a. Kostenberechnungen, -schätzungen
 - b. Aufstellung der Mieteinnahmen und der Wohn- und Nutzflächen
 - c. Finanzierungsplan mit Prognoserechnung
 - d. Bankkredite, Laufzeiten, Bedingungen, Zins- und Tilgungsraten
 - e. Direktkredite: Umfang, Bedingungen
 - f. Grundbuchauszug (I. Abt.) und Beschreibung der Belastungen
7. Eigentumsverhältnisse: Erläuterung der Struktur und ihrer Zielsetzung
 - a. GmbH-Vertrag, Handelsregistereintragung, Geschäftsführung
 - b. Satzungen Hausverein und Miethäuser Syndikat (Verein/GmbH)
 - c. Solidarbeiträge für Projektneugründungen im Syndikatsverbund
8. Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung ggf. mit Vorjahreszahlen
9. Hinterlegung und Informationen