



MIETSHÄUSER *SYNDIKAT* Adlerstr. 12 79098 Freiburg

Adlerstr. 12  
79098 Freiburg

## Pressemitteilung 04.02.2015

Tel.: (0761) 281892 (AB)  
Fax: (0761) 22407  
email: [info@syndikat.org](mailto:info@syndikat.org)  
[www.syndikat.org](http://www.syndikat.org)

---

### **Kleinanlegerschutzgesetz entzieht Tausenden von bürgerschaftlichen Initiativen die Finanzierungsgrundlage - auch die Wohnprojekte im Mietshäuser Syndikat sind eklatant gefährdet**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem Modell des Mietshäuser Syndikats organisieren sich derzeit 90 unterschiedlichste Mietshausprojekte, bundesweit streben zahlreiche weitere Initiativen danach, unser Modell zu übernehmen. Menschen nehmen ihre Sache selbst in die Hand um Immobilien zu kaufen, die ihre Bedürfnisse nach generationsübergreifendem, gemeinschaftlich genutztem, inklusivem, barrierefreiem Wohnraum befriedigen, immer mit dem Ziel, den Mietwohnraum auf Dauer bezahlbar zu erhalten. Die Finanzierung dieser selbstverwalteten Wohnprojekte erfolgt zu einem großen Teil über Direktkredite. Dieses Modell der solidarischen Ökonomie steht auf Grund der geplanten Einführung einer flächendeckenden Prospektpflicht für Vermögensanlagen nun vor dem Aus.

Denn ohne solche Direktkredite lässt sich kaum ein Projekt aus dem Bereich der solidarischen Ökonomie realisieren: Einerseits sind Bankkredite auf Dauer zu teuer, um eine solide Finanzierung von nicht profitorientierten Unternehmen zu gewährleisten. Andererseits bilden die Direktkredite genau jenen Eigenkapitalersatz, ohne den ein Bankkredit erst gar nicht zu bekommen ist.

Seit dem 12.11.2014 liegt der Kabinettsentwurf des Kleinanlegerschutzgesetzes vor, der im Februar im Bundestag und Bundesrat beraten werden soll. Nach vielfältigem und landesweitem Protest sind mit dem geplanten § 2b Vermögensanlagengesetz zwar, im Vergleich zum Referentenentwurf vom 28.07.2014, weitere Ausnahmetatbestände in den Gesetzentwurf aufgenommen worden. Die Wohnprojekte im Mietshäuser Syndikat sind jedoch weiterhin in ihrer Existenz bedroht. Nach dem aktuellen Wortlaut der Regelung gilt weiterhin die hohe finanzielle und bürokratische Hürde der Prospektpflicht für sämtliche Mietshausprojekte.

Um den Fortbestand solidarisch finanzierter Strukturen zu erhalten, fordern wir eine Lockerung dieser restriktiven Anforderungen.

1. **Anhebung der Obergrenze der Vermögensanlage auf deutlich über 5 Millionen Euro**
2. **Anhebung der maximalen Zinshöhe auf mind. 2% p.a.**
3. **Keine Bindung der Ausnahmeregelung an die Rechtsform**
4. **Aufhebung des Werbeverbots**

#### **Begründung:**

#### **Zu 1. Anhebung der Obergrenze der Vermögensanlage auf deutlich über 5 Millionen Euro**

Die bisher formulierten Ausnahmetatbestände des § 2b gelten nicht für Projekte, die mehr als 1 Millionen Euro in Form von Direktkrediten einwerben. Sie sollen verpflichtet werden, einen Verkaufsprospekt erstellen zu lassen,



was mit jährlichen Kosten von mindestens 50.000 Euro verbunden ist. Neue Initiativen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum werden durch diese Obergrenze gänzlich unmöglich! Dies betrifft insbesondere Projektinitiativen in Ballungszentren, in denen die Grundstückspreise hoch sind und bezahlbarer Wohnraum bekanntlich Mangelware ist.

Dazu ein Beispiel aus Freiburg:

Auf dem Baugebiet Gutleutmatten Ost plant die schwereLos GmbH die Errichtung eines Neubaus mit 19 Wohnungen und einer Kita auf insgesamt ca. 2.150 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Die Vergabe des Grundstücks durch die Stadt Freiburg war verbunden mit der Auflage, mindestens 50% geförderten bzw. sozialgebundenen Wohnraum zu schaffen. Hier würden die jährlichen Kosten für ein Verkaufsprospekt mit (50.000 €/2.150 m<sup>2</sup>/12 Monate) = 1,94 €/m<sup>2</sup> und Monat zu Buche schlagen. Eine Erhöhung der Miete um fast 2 €/m<sup>2</sup> könnte niemals über die angestrebte und durch die Förderrichtlinien des Landeswohnungsbauprogramms gedeckelte Miete getragen werden und bedeutete das Aus für ein zukunftsweisendes Projekt. Denn hier soll dauerhaft bezahlbarer Wohnraum, der nicht nach 10 oder 15 und auch nicht nach 25 Jahren aus der Sozialbindung fällt, geschaffen werden. Zudem sind alle Wohnungen barrierefrei geplant – für ein generationsgerechtes und inklusives Wohnen.

Den auferlegten Verkaufsprospekt für Vermögensanlagen schätzen wir als nutzlos ein. Für KleinanlegerInnen ist ein solcher Prospekt nur schwer zu durchschauen; selbst der Bundesverband der Verbraucherzentralen warnt, dass sich ein Prospekt „eher an Experten richtet“<sup>1</sup>. Zudem bringt er keine Garantie dafür, dass eine Anlage sicher ist. Die BaFin (Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht) räumt ein, dass sie den Prospekt nur formal prüft und schreibt dazu in ihrer Broschüre „Grauer Markt und Schwarze Schafe“ vom April 2014<sup>2</sup>:  
*„Behalten Sie dabei immer im Hinterkopf, dass die BaFin einen Prospekt nicht daraufhin prüft, ob die Anlage werthaltig oder der Anbieter seriös und finanziell solide ist. Die Aufsicht prüft auch nicht, ob die Angaben im Prospekt inhaltlich richtig sind. Billigt die BaFin einen Prospekt, heißt das, dass dieser die gesetzlich geforderten Mindestinformationen zum Anbieter und zum Produkt enthält. Es bedeutet aber nicht, dass die BaFin das Unternehmen oder sein Geschäftsmodell abgesegnet oder gar zugelassen hat. Die Prospektprüfung ist kein Gütesiegel und keine Erlaubnis der Geschäftstätigkeit ...“*

Aber selbst etablierte Wohnprojekte sind in ihrer Existenz bedroht. Dazu ein weiteres Beispiel aus Freiburg: Die Grether Ost GmbH vermietet eine Fläche von 2.600 m<sup>2</sup>, die Miete liegt derzeit bei 6 €/m<sup>2</sup>/Monat. Die Prospektpflicht würde eine zusätzliche Belastung in Höhe von mindestens 50.000 € verursachen. Um diese Kosten zu decken, müsste die Miete um 1,60 €/m<sup>2</sup> erhöht werden. Eine solche Mietpreissteigerung können sich viele der BewohnerInnen und NutzerInnen nicht leisten, sie ist darüber hinaus weder mit dem Mietrecht noch mit bestehenden Mietpreisbindungen aus Förderprogrammen vereinbar. In der Folge entstünden Verluste, die das Projekt in die Zahlungsunfähigkeit treiben würden. In ihrer Existenz würde ein buntes Spektrum an NutzerInnen von Kindergarten über Rosa Hilfe bis zur Druckerei bedroht werden; MieterInnen, die auf Transferleistungen angewiesen sind, würden vertrieben. Gefährdet wäre die seit 10 Jahren erprobte Idee vom inklusiven Zusammenleben im barrierefreien Neubau der Grether Ost GmbH. In vier von acht Wohnung leben und wohnen hier Menschen mit Behinderung.

## Zu 2. Anhebung der maximalen Zinshöhe auf mind. 2%

Der Gesetzentwurf schränkt die Wohnprojekte erheblich ein bei der Gewährung von Zinsen für Nachrangdarlehen: Die Befreiung von der Prospektpflicht verlangt, Direktkredite nicht höher zu verzinsen als Hypothekendarlehen mit ähnlicher Laufzeit (aktuell 0,1%<sup>3</sup>).

Unsere langjährige Erfahrung zeigt, dass es nicht möglich ist, das für ein Projekt notwendige Direktkreditvolumen zu erreichen, wenn die Kredite mit nur 0,1% verzinst werden.

1 <http://www.taz.de/1/archiv/digitaz/artikel/?ressort=ra&dig=2015%2F01%2F26%2Fa0023&cHash=bbdcce4fd81f3b9356360aca31d3ce6d>

2 [http://www.bafin.de/SharedDocs/Downloads/DE/Broschuere/dl\\_b\\_grauer\\_kapitalmarkt.pdf](http://www.bafin.de/SharedDocs/Downloads/DE/Broschuere/dl_b_grauer_kapitalmarkt.pdf)

3 [http://www.bundesbank.de/Navigation/DE/Statistiken/Zeitreihen\\_Datenbanken/Makrooekonomische\\_Zeitreihen/its\\_details\\_value\\_node.html?tsId=BBK01.WX4251&listId=www\\_s140\\_it02c](http://www.bundesbank.de/Navigation/DE/Statistiken/Zeitreihen_Datenbanken/Makrooekonomische_Zeitreihen/its_details_value_node.html?tsId=BBK01.WX4251&listId=www_s140_it02c)



Unter „Fragen und Antworten zum Kleinanlegerschutzgesetz“ schreibt das Bundesfinanzministerium zu dieser Zinsschranke: „... Die Deckelung des zulässigen Sollzinssatzes soll sicherstellen, dass nur Vermögensanlagen von der Befreiung profitieren, die von Anlegerinnen und Anlegern nicht allein aus Renditeerwägungen gezeichnet werden, sondern bei denen auch gemeinnützige Motive eine Rolle spielen.“

Bei einer Inflationsrate von etwa 1% p.a. und einem Zinssatz von 0,1% kann von Renditeerwägungen wirklich nicht die Rede sein; tatsächlich wird von den KreditgeberInnen verlangt, zur Glaubhaftmachung ihrer ideellen Motivation einen Verlust hinzunehmen.

Unsere Projekte kalkulieren in der Regel mit einer Verzinsung von 2%pa Dies orientiert sich an der Wirtschaftlichkeitsberechnung, da die jährlichen Kosten über die Einnahmen aus den Mieten gedeckt werden müssen. Es ist daher ausgeschlossen, dass ein Mietshausprojekt mit bezahlbaren Mieten Renditen in spekulativer Höhe anbieten und erwirtschaften kann.

Im Vergleich zum risikoarmen Hypothekendarlehen ist selbst aus Sicht der Verbraucherschutzorganisationen eine Verzinsung von 2% bei Nachrangdarlehen dem wesentlich größeren Risiko kaum angemessen.<sup>4</sup>

Viele unserer DirektkreditgeberInnen haben selbst in früheren Hochzinsphasen auf eine höhere Rendite verzichtet, um Initiativen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zu unterstützen.

Niemand wird zukünftigen KreditgeberInnen einleuchtend erklären können, warum sie jetzt einen noch weitergehenden Zinsverzicht leisten sollten – ausgerechnet im Sinne des Verbraucherschutzes.

### Zu 3. Keine Bindung an die Rechtsform

Der neue § 2b Vermögensanlagengesetz befreit von der Prospektspflicht nur Kleinstkapitalgesellschaften nach § 267a Handelsgesetzbuch, falls deren Gesellschafter ausschließlich eingetragene Vereine mit sozialer oder gemeinnütziger Zielsetzung sind. Bereits deswegen hilft er den Projekten im Mietshäuser Syndikat nicht: Zum einen sind die Hausvereine, die die Selbstorganisation/Selbstbestimmung der Mietparteien ermöglicht, oft in Form von nicht-eingetragenen Vereinen organisiert. Zum anderen wird die dauerhafte Sicherung der sozialen Zielsetzung erst durch die Beteiligung der Mietshäuser Syndikat GmbH garantiert, die damit eine weitere Gesellschafterin darstellt, die nicht die Rechtsform eines eingetragenen Vereins trägt (eine Grafik zur Organisationsstruktur der Syndikatsprojekte finden Sie am Ende des Textes).

Auch anderen Initiativen aus dem Bereich der solidarischen Ökonomie, die sich beispielsweise als Stiftungen oder Vereine organisieren, fallen nicht unter die Ausnahmeregelung. Diese ist viel zu eng gefasst, um den vielfältigen Strukturen der Solidarischen Ökonomie gerecht zu werden. Eine Erweiterung ist zwingend, um auch die Haus GmbHs des Mietshäuser Syndikats von der Prospektspflicht zu befreien.

### Zu 4. Aufhebung des Werbeverbots

Der Gesetzentwurf beschränkt im §12 Vermögensanlagengesetz die öffentliche Werbung für Vermögensanlagen auf Medien mit Wirtschaftsschwerpunkt. Diese erreichen eher rendite-orientiertes Publikum, nicht aber das regionale Umfeld gemeinwohlorientierter Anleger, auf das sich solidarische Unternehmungen und Projekte stützen. Damit wir auch weiterhin mit Flyern, Infoständen und über das Internet für Direktkredite – die notwendige Voraussetzung für eine Bankfinanzierung – werben können, muss das Werbeverbot zumindest für Projekte mit sozialer und/oder gemeinnütziger Ausrichtung aufgehoben werden.

### Alternativen

Nachvollziehbar ist der Wunsch nach mehr **Transparenz für die KreditgeberInnen**.

Die Verpflichtung zur Erstellung eines für die KreditgeberInnen gut lesbaren Vermögensanlagen- Informationsblattes könnten wir hinnehmen. Für wesentlich sinnvoller halten wir eine ausführliche Projektinformation, die im Gegensatz zu einem Verkaufsprospekt in verständlicher Form Auskunft über die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen des jeweiligen Vorhabens gibt, dem die KreditgeberInnen ihr Geld zur Verfügung stellen wollen. Der erforderliche Aufwand für eine solche Information wäre für die Wohnprojekte leistbar und steht in vernünftigem Verhältnis zum Nutzen für die KleinanlegerInnen.

---

<sup>4</sup> *Mietshäuser Syndikat: Anlegergeld für selbstverwaltete Mietshäuser – sozial und riskant*  
<https://www.test.de/Mietshaeuser-Syndikat-Anlegergeld-fuer-selbstverwaltete-Mietshaeuser-sozial-und-riskant-4802835-0/>



## Links

**Petition „Für sinnvolle Ausnahmeregeln im Vermögensanlagegesetz“**

<https://www.openpetition.de/petition/online/fuer-sinnvolle-ausnahmen-vom-vermoegensanlagegesetz-vermanlg>

**Offener Brief Mietshäuser Syndikat an den Finanzausschuss 04.02.2015**

Kleinanlegerschutz – Auch Mieterschutz ist Verbraucherschutz

[http://www.syndikat.org/wp-content/uploads/2015/02/Offener\\_Brief\\_Syndikat\\_FinAussch\\_2015-02-04.pdf](http://www.syndikat.org/wp-content/uploads/2015/02/Offener_Brief_Syndikat_FinAussch_2015-02-04.pdf)

**Stellungnahme Runder Tisch Freiburg 04.02.2015 zum Gesetzentwurf vom 12.11.2014**

[http://www.syndikat.org/wp-content/uploads/2015/02/Stellungnahme\\_Runder\\_Tisch\\_Freiburg\\_2015-02-04.pdf](http://www.syndikat.org/wp-content/uploads/2015/02/Stellungnahme_Runder_Tisch_Freiburg_2015-02-04.pdf)

**Stellungnahme des Mietshäuser Syndikats vom 05.12.2014**

[http://www.syndikat.org/wp-content/uploads/2014/08/Stellungnahme\\_Syndikat\\_2014-12-05.pdf](http://www.syndikat.org/wp-content/uploads/2014/08/Stellungnahme_Syndikat_2014-12-05.pdf)

**Bundratsausschüsse empfehlen die Änderung des Kleinanlegerschutzgesetzes**

**Artikel 30.01.2015 Zentralverband deutscher Konsumgenossenschaften e.V. (ZdK)**

<http://www.zdk-hamburg.de/blog/2015/01/bundesrat-kleinanlegerschutzgesetz/>

**Empfehlung des federführenden Finanzausschusses, des Ausschusses für Agrarpolitik und Verbraucherschutz, des Rechtsausschusses, des Ausschusses für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit und des Wirtschaftsausschusses des Bundesrats/Empfehlung verschiedener Bundratsausschüsse**

In Nr. 14 werden weitreichende Verbesserungen der Ausnahmetatbestände für soziale und gemeinnützige Projekte angemahnt.

<http://www.bundesrat.de/SharedDocs/drucksachen/2014/0601-0700/638-1-14.pdf>

**Mehr Informationen zum Kleinanlegerschutzgesetz**

<http://www.syndikat.org/wirsindnichtprokon>

