

# 43% und mehr Mietaufschlag ?

## In Worten: Dreiundvierzig Prozent!

- Geplantes **Kleinanlegerschutzgesetz** der CDU/SPD-Regierung entzieht tausenden von selbst organisierten und bürgerschaftlichen Initiativen die Finanzierungsgrundlage.
- Auflagen wie für Großunternehmen der Bank- und Finanzindustrie.
- Absurd hohe jährliche Gebühren im fünfstelligen Bereich für Direktkredite („Nachrangdarlehen“), die aus dem Unterstützerkreis der Projekte gewährt werden.

**43% Mietaufschlag klingt absurd, könnte aber Wirklichkeit werden. Betroffen sind nicht nur genossenschaftliche Mietwohnprojekte wie z.B. die des Mietshäuser Syndikats, sondern auch Soziokulturelle Zentren, Schulinitiativen, Landwirtschaftliche Gemeinschaftsprojekte, Kleingenossenschaften oder Regenerative Energievorhaben.**

### **PROKON und die „Schlupflöcher“**

Angestoßen wurde der Gesetzentwurf durch die Insolvenz des gigantischen Windparkbetreibers PROKON im Frühjahr. Das norddeutsche Unternehmen hatte Renditen bis zu acht Prozent jährlich in Aussicht gestellt. Mittels massiver und flächendeckender Werbung auf Plakatwänden, in Tageszeitungen und Fernsehen, in Bussen und Berliner U-Bahnen konnte es rund 1,4 Milliarden Euro Kapital einsammeln. 75.000 AnlegerInnen zeichneten Gewinnanteilscheine, so genannte Genussrechte.

Mit dem geplanten Kleinanlegerschutzgesetz wollen Finanzminister Schäuble (CDU) und Justizminister Maas (SPD) das bestehende Vermögensanlagegesetz verschärfen. Um mutmaßliche Schlupflöcher des „grauen Kapitalmarktes“ zu stopfen, sollen erstmals auch die so genannten Nachrangdarlehen („Direktkredite“) der „Prospektpflicht“ unterworfen werden. Diese aber werden von vielen bürgerschaftlichen Initiativen als einfaches und praktikables Instrument genutzt, um ihre Projekte zu finanzieren.

### **Eigenkapital-Ersatz**

Häuser kosten Geld, viel Geld. Selbst organisierte Mietshausprojekte und andere soziale, kulturelle oder ökologische Initiativen haben in der Regel so gut wie kein Eigenkapital, um ein Haus mit Grundstück erwerben bzw. bauen zu können. Eigenkapital von etwa 30% ist aber zwingende Voraussetzung, um überhaupt einen Bankkredit zu beantragen. Deshalb geben UnterstützerInnen aus dem lokalen Umfeld der Projektinitiative viele kleinere oder größere Direktkredite zu moderaten Zinsen, die von der Bank als sogenanntes Ersatzeigenkapital anerkannt werden.

An die Einwerbung dieser Direktkredite oder „Nachrangdarlehen“ stellt der Gesetzentwurf jetzt dieselben Anforderungen, wie sie für renditeorientierte Unternehmensbeteiligungen gelten, sofern die so genannte Bagatellgrenze von 100.000 € überschritten wird (das reicht in Freiburg gerade mal als Eigenkapital für eine Eigentumswohnung).

### **„Verkaufsprospekt“ - für knapp 50.000 € Kosten - ein echtes „Wertpapier“**

- Ein „Verkaufsprospekt“ muss erstellt werden, etwa bei einer Fachanwaltskanzlei für Vermögensanlagen, und umfasst nach den Vorgaben des Vermögensanlagegesetzes locker 60-80 Seiten, dazu eine 3-seitige Kurzfassung, das „Vermögensanlageinformationsblatt“ VIB. Kostenpunkt nach Auskunft der Branche mindestens 35.000 €.
- Ein vereidigter Wirtschaftsprüfer muss mit der Prüfung von Buchführung, Jahresberichten, Bilanzen, Prognosen und Vertragsunterlagen beauftragt werden. Kosten etwa 7.000 €.
- Prospekt, Prüfbericht und Vermögensanlageinformationsblatt werden bei der Bankenaufsicht BaFin (Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht) zur Prüfung eingereicht, gegebenenfalls bewilligt und dort hinterlegt. Kosten 6.500 €.

Die Gesamtkosten betragen also etwa 48.500 € (ohne den eigenen Verwaltungsaufwand gerechnet). Doch das ist noch nicht alles:

- Der Verkaufsprospekt verliert nach 12 Monaten automatisch seine Gültigkeit.

Deshalb müssen Jahr für Jahr Wirtschaftsprüfung und ein nagelneuer Prospekt erstellt und bei der BaFin eingereicht, geprüft und bewilligt werden, solange Direktkredite eingeworben und umgeschuldet werden und jährliche Summe noch nicht unter die „Bagatellgrenze“ von 100.000 € gesunken ist. Somit fallen diese Kosten von 48.500 € auch jedes Jahr aufs Neue an!

### **Ein Projektbeispiel aus Freiburg**

Die Initiative „Luftschloss“ hat im Baugebiet Haslach-Gutleutmatten von der Stadt den Zuschlag für den Bau eines Gebäudes mit 13 Mietwohnungen (davon 70% geförderte Sozialwohnungen) erhalten; Wohnraum, der auf Dauer bezahlbar und sozial gebunden ist nach dem Modell des Mietshäuser Syndikats.

Bei kalkulierten Gesamtkosten für Grundstück und Neubau von insgesamt 3,3 Mio. € werden etwa 0,8 Mio. € Eigenkapital in Form von Direktkrediten benötigt, um die Bankkredite zu beantragen. Die vom Wohnraumförderprogramm vorgegebene Miethöhe (Mietspiegelmiete minus 33%) liegt bei 7,00 €/m<sup>2</sup> kalt; die Mieteinnahmen betragen jährlich 113.000 €.

Die Prospektkosten von jährlich 48.500 €, die auf die Miete aufgeschlagen werden müssten, betragen somit satte 43%. Die Miete müsste von 7,00 €/m<sup>2</sup> auf 10,00 € heraufgesetzt werden. Bei einem kleineren Hausprojekt mit nur 50.000 € Mieteinnahmen bedeutet das sogar eine Verdoppelung der Miete von 7 € auf 14 €. Das ist absurd.

Absurd ist auch, dass die BaFin-Gebühren und Prospektkosten unabhängig von der Größe des Projektes bzw. des werbenden Unternehmens entstehen. Rechtsanwälte, Gerichte und Notare erheben die Gebühr gestaffelt nach Geschäftswert. Nicht so die BaFin: Eine Commerzbank muss für die Auflage eines Immobilienfonds von 80 Mio. € die gleichen Prospektgebühren bezahlen wie ein kleines Mietshausprojekt mit 0,8 Mio. € Direktkreditvolumen!

### **PROKON – mit amtlichem Prüfsiegel an die Wand**

Zum Punkt „Verbraucherschutz“: Es mag vorkommen, dass ein Kleinanleger tatsächlich in der Lage ist, ohne Beistand einer Wirtschaftsjuristin einen 70-seitigen Verkaufsprospekt durchzuarbeiten und zu analysieren, um Geschäftsmodell und Risiken, Wertentwicklungen und Renditeerwartungen abzuschätzen.

Absurd, aber wahr: PROKON war mit seinen Genussrechtsscheinen schon nach der alten Fassung des Vermögensanlagegesetzes prospektpflichtig (was bei der Präsentation des Gesetzentwurfes dezent verschwiegen wurde). PROKON hat Verkaufsprospekte herausgegeben (mit 130 Seiten), die von der BaFin erst geprüft und dann bewilligt wurden; sie werden heute noch in ihrem amtlichen Verkaufsprospektportal aufgelistet. PROKON hat von öffentlich bestellten Wirtschaftsprüfern Jahresabschlüsse und Prognosen testiert bekommen (wie auch schon vorher die spekulierenden Landesbanken in der Finanzkrise). Bei einem Umsatz in Millionenhöhe konnte PROKON die Prospekt- und Prüfungskosten locker aus der Portokasse zahlen.

Genutzt hat der Prospekt nicht wirklich. Kein Wunder, denn die BaFin prüft gemäß Gesetz nur nach formalen, nicht nach inhaltlichen Gesichtspunkten. Das ist fatal: Ein amtlicher Bewilligungsvermerk der BaFin auf einem 70-seitigen Wälzer namens „Vermögensanlageprospekt“, verfasst in aufgeblähtem Fachchinesisch, vernebelt eher Fakten und suggeriert Sicherheit, wo manchmal keine ist.

### **Projekte können scheitern**

Auch im Bereich der Solidarischen Ökonomie gibt es - selbstverständlich - unternehmerische Risiken. Projekte können scheitern, bis hin zur Insolvenz und Liquidation. (Ein solch riesiges Desaster wie es bei PROKON unter den Augen der BaFin stattgefunden hat, ist jedoch nicht bekannt.) Im Unterschied zu anderen Unternehmensbeteiligungen werden bei Direktkrediten im Vertrag die Risiken ausdrücklich benannt und bei Vertragsabschluss auch unterschrieben: die sogenannte „qualifizierte Rangrücktrittsklausel“ für den Fall der Insolvenz ist von der BaFin Wort für Wort vorgegeben. Als Ergänzung wäre ein verständlich geschriebenes Informationsblatt völlig ausreichend, gegebenenfalls nach amtlichen Vorgaben und angelehnt an das oben genannte 3-seitige „Vermögensanlageninformationsblatt“ VIB. - Interessanterweise sieht der Gesetzentwurf eine vergleichbare Ausnahmeregelung vor, beim so genannten

### **Crowd-Investing**

Dort präsentieren sich über gewerbliche Internetplattformen verschiedenste, oft junge Unternehmen, um Kredite einzuwerben. Hier genügt es, nur ein VIB bei der BaFin (prüfungsfrei) zu hinterlegen, und von jeder DirektkreditgeberIn eine Ausfertigung unterzeichnen zu lassen. Der Gesetzentwurf sieht darin eine

„...hinreichende Berücksichtigung der Anliegen der mit dem so genannten Crowdfunding finanzierten jungen Unternehmen unter Beibehaltung eines Mindeststandards für den Anlegerschutz.“ (Anschreiben zum Gesetzentwurf Seite 2)

Die „Bagatellgrenze“ liegt dann um ein 10-faches höher, bei 1.000.000 € Direktkreditvolumen je Projekt.

Das reicht zwar noch nicht hin für größere Bauprojekte mit 2-3 Mio. € Eigenkapitalbedarf, hört sich aber schon realistischer an. Und bei großzügig kalkulierten Kosten von sicher unter tausend Euro für die Erstellung des VIB läge die zusätzliche Mietbelastung in unserem Freiburger Projektbeispiel „Luftschloss“ im einstelligen Cent-Bereich je m<sup>2</sup>. Das wäre verkraftbar.

### **Unterscheidungsmerkmale**

Dem Gesetzentwurf ist nicht zu entnehmen, was die „jungen Unternehmen“ beim Crowdfunding inhaltlich qualifiziert, außer dass die Form des Mediums, das Internet, für die Werbung vorgeschrieben wird. Denn bei genauem Hinschauen ist augenfällig, dass die Form der Direktkredite für bürgerschaftliche Projekte (viele UnterstützerInnen mit unterschiedlichen Beträgen) tatsächlich Crowdfunding darstellt, das es schon lange vor der Erfindung des Begriffes und des Internets gegeben hat.

Wenn wir einem soziokulturellen Zentrum, einer landwirtschaftlichen Kooperative oder einem genossenschaftlichen Wohnprojekt einen 500 €, 3000 € oder 10.000 € Direktkredit gewähren, fallen Kriterien ins Auge, die diese Initiativen deutlich abgrenzen von den „Schlupflöcher suchenden“ Unternehmen des „grauen Kapitalmarktes“.

- Sie sind klein, beschränken sich auf *ein* Projekt mit Unterstützerumfeld, sind nicht auf (Wirtschafts-)Wachstum ausgerichtet und erfüllen bis auf wenige Projekte die Kriterien der Größenkategorie „Kleinstkapitalgesellschaften“ nach Handelsgesetzbuch (auf jeden Fall aber „Kleine Kapitalgesellschaften“)
- Sie wirtschaften eindeutig nicht renditeorientiert, die Direktkredite haben Fördercharakter und werden moderat verzinst (z.B. bis zu 2%). Im Unterschied zu allen anderen Anlageformen des Vermögensanlagegesetzes ist der Zins fest, also unabhängig vom Unternehmensertrag.

### **Bürgerschaftliches Engagement**

Die Regierungsparteien CD/CDU und SPD vereinbarten in ihrem Koalitionsvertrag:

„Wir wollen die Gründung unternehmerischer Initiativen aus bürgerschaftlichem Engagement (z.B. Dorfläden, Kitas, altersgerechtes Wohnen, Energievorhaben) erleichtern und unangemessenen Aufwand und Bürokratie vermeiden.“

(„Deutschlands Zukunft gestalten“, Koalitionsvertrag vom 27.11.2013 Kap. 4.1)

Bei soviel gutem Willen sollte es doch nicht schwerfallen, fraktionsübergreifend den Gesetzentwurf zu überarbeiten (die örtlichen Initiativen beraten Sie gern), mit dem Ziel: Eine sinnvolle Abgrenzung gegenüber renditeorientierten Unternehmen der Finanzindustrie sollte einerseits dem Verbraucherschutz Rechnung zu tragen und andererseits den Gemeinwohl orientierten kleinen Initiativen ihre bisherige, einzig praktikable Möglichkeit lassen: über Direktkredite/Nachrangdarlehen das notwendige Eigenkapital im Unterstützerumfeld auszuleihen, zur Finanzierung von Kauf und Baumaßnahmen *eines* genossenschaftlichen Wohnprojektes, *eines* Schulgebäudes, *eines* Energievorhabens, *eines* Soziokulturellen Zentrums oder *eines* landwirtschaftlichen Gemeinschaftsprojektes.