

FORUM MEIN HAUS, MEIN WINDPARK, MEIN DIREKTKREDIT

DAS GEPLANTE KLEINANLEGERSCHUTZGESETZ GEFÄHRDET LINKE PROJEKTE

Das neue Kleinanlegerschutzgesetz soll die VerbraucherInnen bei ihren Investitionen und Geldanlagen besser schützen. Dass sich durch den aktuellen Entwurf zahlreiche Schwierigkeiten für kleine Unternehmen und solidarisch wirtschaftende Projekte ergeben können, wird langsam deutlich. Im Einzelfall kann dies sogar das „Aus“ für Initiativen bedeuten.

Häuser kosten Geld, viel Geld. Selbstorganisierte 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. Ein solch hohes Eigenkapital kann eine Initiative nicht alleine aufbringen. Deshalb geben UnterstützerInnen aus dem lokalen Umfeld der Projektinitiative viele kleinere oder größere Direktkredite zu moderaten Zinsen, die von der Bank als sogenanntes Ersatz Eigenkapital anerkannt werden. An die Einwerbung dieser Direktkredite oder „Nachrangdarlehen“ stellt der Gesetzesentwurf des Kleinanlegerschutzgesetzes jetzt teilweise dieselben Anforderungen, wie sie für renditeorientierte Unternehmensbeteiligungen gelten, sofern nicht einer der Ausnahmetatbestände gilt, welche aber selbst sehr hohe Hürden für die Projekte aufstellen.

Die neuen Rahmenbedingungen

Das bisherige Vermögensanlagenengesetz (VermAnlG) regelt Kontrollen für verschiedene Vermögensanlagen, die jenseits von Bankgeschäften öffentlich angeboten werden. Das VermAnlG sieht dafür u.a. eine Prospektspflicht und Kontrollmöglichkeiten der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen (BaFin) vor. Nachrangdarlehen, also die Finanzierung von Projekten in Form von Direktkrediten, waren bisher vom VermAnlG ausgenommen. In dem aktuellen Gesetzesentwurf soll der sogenannte „graue Kapitalmarkt“ einer stärkeren Aufsicht durch die BaFin unterstellt werden. Nachrangdarlehen sind nach § 1 Abs. 2 Nr. 4 des Entwurfs davon ausdrücklich betroffen. Auch wird durch eine allgemeine Formulierung in § 1 Abs. 2 Nr. 7 des Entwurfs, „sonstige Anlagen“, sichergestellt, dass andere Schlupflöcher zukünftig erfasst werden können. Für Direktkredite war bisher die wichtigste Anforderung, dass diese nachrangig zu beispielsweise Bankkrediten sind und dies im Vertrag ausdrücklich festgehalten werden musste. Mit dem neuen Gesetz werden für das Werben und Abschließen von Direktkrediten sehr hohe Hürden gesetzt, die in ihrer Konsequenz dazu führen können, dass Initiativen und Projekte die Anforderungen nicht erfüllen können.

Denn zukünftig muss nach §§ 6 ff. VermAnlG ein Verkaufsprospekt erstellt werden, der durch die BaFin gebilligt wird. Dieser Prospekt muss veröffentlicht werden und ist durch eine gesonderte Ordnung genau geregelt. Problematisch sind vor allem die hohen Kosten für die

Erstellung, die für kleine und mittelständische Unternehmen auf 20.000 bis 30.000 Euro geschätzt werden. Alleine für die Prüfung und die Aufbewahrung des Verkaufsprospektes verlangt die BaFin eine Gebühr von 6.500 Euro (Gebührenverzeichnis Nr. 1, Anlage zu § 2 VermVerkProspGebV).

Bei einem Verstoß kann die BaFin – neben der Verhängung eines Bußgeldes – die Rückerstattung aller Direktkredite verlangen.

Eine absolute Befreiung gilt beispielsweise weiterhin für Anteile an Genossenschaften. Soweit Genossenschaften aber mit Nachrangdarlehen von Nicht-Genossenschaftsmitgliedern, wie oft üblich, arbeiten, sind sie auch betroffen. Weitere benannte Ausnahmen bestehen für bestimmte soziale und gemeinnützige Projekte sowie für bestimmte Formen des Crowdfunding (Schwarmfinanzierung). Für soziale Projekte werden zahlreiche Auflagen eingeführt. So muss sie in der Rechtsform um Kleinstkapitalgesellschaften organisiert sein, deren Gesellschafter ein eingetragter Verein mit sozialen oder gemeinnützigen Zielen sein muss. Die Vermögensanlage darf ebenfalls eine Million Euro nicht überschreiten und der Sollzinssatz muss unterhalb der marktüblichen Emissionsrendite für Anlagen am Kapitalmarkt in Hypothekenpfandbriefen mit gleicher Laufzeit liegt.

Prokon als unbrauchbarer Anlass

Die wesentliche Argumentation und Begründung für diese Gesetzesinitiative liegt beim Verbraucherschutz. Die „Prokonpleite“ wird immer wieder als gravierendes Beispiel genannt, für windige Geschäftspraktiken, bei denen von KleinanlegerInnen insgesamt erhebliche Summen eingeworben werden, aber letztlich die Investitionsversprechen nicht eingehalten werden konnten.

Im Fall von Insolvenz gehen die KleinanlegerInnen regelmäßig leer aus, da beispielsweise Bankdarlehen vorrangig zu befriedigen sind. Diese „destabilisierenden Praktiken“ bedienen sich breiter Werbemaßnahmen und versprechen hohe Rendite, was mangels Transparenz und Kontrolle jedoch ein erhebliches Risiko für die KleinanlegerInnen bedeutet. Deswegen soll dieser graue, bisher kaum reglementierte, Kapitalmarkt einer stärkeren Aufsicht unterworfen werden. Die Lösung hierfür ist scheinbar die Verpflichtung der AnbieterInnen



Foto: martin / CC-Lizenz: by-nd

von Geldanlagen zu größerer Transparenz und mehr Informationsrechten für die VerbraucherInnen. Die Vorgehensweise ist jedoch im besten Fall ein undurchdachter „Schnellschuss“ einer gut gemeinten und sicherlich für viele Geschäftspraktiken durchaus dringend erforderlichen Gesetzesinitiative. Real ist das neue Gesetz aber ein Instrument, kleinen Unternehmen, solidarischen Initiativen und überhaupt sämtlichen Formen eines alternativen, community supporteten Wirtschaftens vor neue Hürden zu stellen. Die Anforderungen an die Prospektpflicht etc. können von kleinen AnbieterInnen nicht erfüllt werden. Für große Unternehmen wie Prokon ist dies dagegen überhaupt kein Problem. Und so verwundert es nicht, das Prokon der Prospektpflicht bereits nachkam. Und obwohl sie ihre Geldanlagen und Beteiligung am Riesenwindparkprojekt per Verkaufsprospekt anboten, haben sich zahlreiche VerbraucherInnen von hohen Renditen blenden lassen und ihr Geld wegen Insolvenz zum Großteil verloren. Dies wird auch in Zukunft durch den Gesetzesentwurf nicht verhindert werden können, da die BaFin ausdrücklich nicht prüft, ob die Angaben im Prospekt zutreffend sind. Es handelt sich vielmehr um eine Plausibilitätskontrolle und ob die Darstellung vollständig und widerspruchsfrei ist.

Probleme für Projekte und Initiativen

Direktkredite in Form von Nachrangdarlehen, die grundsätzlich den neuen Regelungen unterfallen, sind ein wesentlicher Grundstein der Hausprojekte im Mietshäuser Syndikat. Trotz der Ausnahmen besteht weiterhin eine hohe Gefahr, dass solidarische Projekte in Zukunft zumindest erheblich erschwert wenn nicht verunmöglicht werden.

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 vorgegeben. Als Ergänzung wäre ein verständlich geschriebenes Informationsblatt völlig ausreichend, gegebenenfalls nach amtlichen Vorgaben und angelehnt an das maximal dreiseitige „Vermögensanlagen-Informationsblatt“ (VIB).

Problematisch ist an dem neuen Gesetzesentwurf, dass die Ausnahmeregelung für soziale und gemeinnützige Projekte auf Kleinstkapitalgesellschaften beschränkt ist, da viele soziale Projekte z.B. als Verein oder Stiftung organisiert sind.

Auch die Beschränkung der GesellschafterInnen der Kleinstkapitalanlagegesellschaft auf eingetragene Vereine mit sozialen oder gemeinnützigen Zielsetzungen ist in der Praxis zu eng, da es sich oft um nicht eingetragene Vereine handelt. Gerade für das Mietshäuser Syndikat besteht ein besonderes Problem, hier ist neben einem Verein die Mietshäuser Syndikat Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) Gesellschafterin, sodass eine Eintragung des Vereins nichts ändern würde. Auch kann die Mietshäuser Syndikat GmbH aus rechtlichen Gründen nicht einfach in einen Verein umgewandelt werden. Hier würden nicht nur für die alten Projekte, aus denen die Mietshäuser Syndikat GmbH austreten müsste, sondern auch für alle neuen Projekte ein großer bürokratischer Aufwand entstehen und damit verbunden auch hohe Kosten.

Neue Obergrenzen, eingeschränkte Werbung

Die Obergrenze von einer Million Euro, für sämtliche vom Anbieter angebotene Vermögensanlagen, mag zwar hoch erscheinen, tatsächlich sind aber schon jetzt über zehn Projekte im Mietshäusersyndikat über der Marke von einer Million Euro. Die weiterhin steigenden Mieten und Immobilienpreise in den Städten werden wohl schon in relativ kurzer Zeit dazu führen, dass es kaum Projekte unterhalb dieser Wertgrenze geben wird. Für diese Projekte würde eine Prospektpflicht vor allem eines bedeuten, eine höhere und dann womöglich nicht mehr sozialverträgliche Miete.

Ebenso unpraktisch ist die Regelung zur Obergrenze für den Sollzinssatz. Zwar ist eine Koppelung der Befreiung an die Rendite ausdrücklich zu begrüßen, nur eben nicht in der jetzigen Form. Sinnvoll wäre eine Abgrenzung anhand z.B. des Basiszinssatzes.

Tatsächlich stellt auch das Werbungsverbot nach § 12 VemAnlG des Entwurfs ein Problem für gemeinnützige und solidarische Projekte dar. Die Werbung für solche Projekte erfolgt oft im regionalen Umfeld des Projekts, regelmäßig durch das Aushändigen von Informationsmaterial, also gerade nicht durch die klassische Werbung, wie z.B. bei Prokon durch eine bundesweite Plakatkampagne.

Der Gesetzesentwurf hat durch die nun eingeführten Ausnahmen für soziale und gemeinnützige Projekte durchaus einen richtigen Einschlag bekommen, wie z.B. die Differenzierung nach Renditeversprechen. Allerdings werden durch die Gesetzesänderung in der derzeitigen Form höhere Hürden als bisher aufgebaut und teilweise, so steht zu befürchten, so hohe Kosten erzeugt, dass ein Projekt nicht mehr zu realisieren ist. Daher muss der derzeitige Entwurf geändert werden, wenn soziale und gemeinnützige Projekte von einem unangemessenen Aufwand und Bürokratie geschützt werden sollen und somit bürgerliches Engagement erleichtert werden soll, wie es als Ziel auch im Koalitionsvertrag der derzeitigen Regierung steht¹.

Stefan Rost ist Mitglied im Mietshäuser Syndikat.

Weiterführende Literatur:

Aktionsbündnis WirsindnichtProkon, <http://www.syndikat.org/de/wirsindnichtprokon/> (Stand: 14.12.2014).

¹ Vgl. Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD, 2014, Punkt 4.1.