

DasParlament

FINANZEN

Hans-Jürgen Leersch

Schwärmen für faule Immobilienprojekte

Sachverständige warnen vor leichtsinnigen Investitionen. Sonderbehandlung von Crowdfunding

Im Prinzip ist "Crowdfunding" eine feine Sache. Viele Leute tun sich zusammen, jeder gibt etwas Geld in einen gemeinsamen Topf. Eine Investition wird getätigt, und die Kleininvestoren bekommen ihre Einlagen in der abgemachten Zeit zurück - inklusive einer guten Verzinsung, was in Zeiten von 0,0 Prozent Zinsen auf Sparbüchern nicht zu verachten ist. Wie üblich haben höhere Zinsen einen Haken: Die Anlage ist riskant und kann eventuell sogar verloren gehen, wenn der das Geld einsammelnde Investor pleite macht. Mehrere Sachverständige haben in einer öffentlichen Anhörung des Finanzausschusses in der vergangenen Woche daher davor gewarnt, den Anlegerschutz bei diesen Schwarmfinanzierungen zurückzufahren. So sei aufgrund des Risikos nicht nachvollziehbar, warum die Schwelle für die Prospektpflicht für kleine Projekte angehoben, die Obergrenze für die Investition eines privaten Anlegers über ein Crowdfunding-Portal pro Emittent auf 10.000 Euro angehoben oder das Angebot auf GmbH-Anteile ausgeweitet werden sollte, erklärte Dirk Ulbricht, Direktor des Instituts für Finanzdienstleistungen (IFF) in der Anhörung.

Laut Ulbricht ist Crowdfunding riskant, "konzentriert sich auf die ohnehin überhitzte Immobilienbranche anstatt neue Unternehmensideen zu finanzieren und beinhaltet in der Regel erhebliche Nachteile für Verbraucher". Sehr oft würden über Crowdfunding die Teile von Immobilienprojekten verkauft, die von professionellen Anbietern aufgrund ihrer Risiken nicht übernommen würden. Anleger sollten sich lieber an weniger riskante, langfristige Alternativen wie breit gestreute ETF-Fonds halten, empfahl Ulbricht in seiner Stellungnahme. Zahlen vom Bundesverband der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken und vom Deutschen Sparkassen- und Giroverband bestätigten diese Angaben. Danach betrug der Anteil von Immobilienfinanzierungen am gesamten Crowdfunding zwischen 2011 und 2018 rund 60 Prozent (220 von 364 Millionen Euro). Man halte "nicht zuletzt mit Blick auf den funktionierenden Markt für Immobilienfinanzierungen

in Deutschland eine fortgesetzte Sonderbehandlung von Crowdfunding für Immobilienprojekte nicht für angemessen", so die Bankenverbände.

Prospektpflicht Grundlage der Anhörung war ein von der Bundesregierung vorgelegter Gesetzentwurf (19/8005), der Änderungen an den im vergangenen Jahr beschlossenen Ausnahmen bei der Prospektpflicht für die Herausgabe von Wertpapieren vorsieht. Bisher entfiel die Prospektpflicht für öffentliche Angebote von Wertpapieren bei einem Volumen bis acht Millionen Euro, bei Banken bis fünf Millionen Euro. Dieser Schwellenwert für die Ausnahme von der Prospektpflicht soll auf acht Millionen Euro vereinheitlicht werden.

Die deutsche Schutzvereinigung für Wertpapierbesitz sah die Anhebung des Schwellenwerts kritisch und sprach sich für eine generelle Pflicht zur Erstellung von Vermögensanlagen- Informationsblättern aus, da andernfalls weniger oder gar keine Informationen im Zusammenhang mit der Emission zur Verfügung stehen würden. Auch Rechtsanwalt Peter Mattil warnte vor einer zu lockeren Handhabung der Prospektpflicht bei Wertpapieren. In vielen EU-Staaten würde die Prospektpflicht bei fünf Millionen Euro beginnen. In Deutschland hingegen seien sogar Nichtdividendenwerte bis zu 75 Millionen Euro von einer Prospektpflicht befreit. Als Nichtdividendenwerte bezeichnete Mattil Genussscheine, Optionsscheine, Zertifikate und ähnlich hochriskante Produkte.

Der Bundesverband Crowdfunding sprach sich dafür aus, die Möglichkeit der prospektfreien Emission auf GmbH-Geschäftsanteilen auszuweiten und die Schwelle der Prospektpflicht von Emissionen anzuheben. Dies würde zu einer weiteren Verbesserung der Finanzierungsbedingungen von jungen Unternehmen führen.

Ausdruck aus dem Internet-Angebot aus der Onlinezeitung Das Parlament
https://www.das-parlament.de/2019/16_17/wirtschaft_und_finanzen/635740-635740
Stand: 26.04.2019