

# Mehr Schutz vor schwarzen Schafen

**Anlagevermittler.** Schärfere Regeln auf dem grauen Kapitalmarkt sollen Anleger besser vor Falschberatung und Verlusten schützen. Gesundes Misstrauen ist aber weiter gefragt.

**Z**ehntausende geprellte Anleger hätten wohl heute ihr Geld noch, wenn auf ihrem Anlageprospekt in dicken Lettern „Vorsicht, grauer Kapitalmarkt!“ geprangt hätte. Sie hätten dann sicher gefragt, wo der Haken beim Pensionssparplan der Göttinger Gruppe ist oder wie riskant Investitionen in die Hamburger Windkraft- und Solarfirma Energy Consult Holding (EECH AG) sind.

Die Pleite der Firmen wäre nicht völlig überraschend gekommen. Wahrscheinlich hätten die meisten gar kein Geld angelegt.

Auf dem grauen Kapitalmarkt bieten Unternehmen Geldanlagen an, um mit dem Geld der Anleger ihre Firma oder einzelne Projekte zu finanzieren. Dafür stellen sie Anlegern hohe Renditen in Aussicht, nehmen sie aber auch in die Pflicht, wenn die Investition misslingt. Graumarktangebote sind nicht alle unseriös, sie sind aber fast immer mit erheblichen Verlustrisiken verbunden, die Anleger bisher meist nur schwer erkennen können. Das soll sich jetzt ändern.

Die Bundesregierung will den staatlich kaum beaufsichtigten grauen Kapitalmarkt schärfer kontrollieren, um Verbraucher besser zu schützen. Ein neues Gesetz, das am 1. April 2012 in Kraft tritt, verpflichtet 80 000 freie Finanzvermittler ähnlich strenge Regeln einzuhalten, wie sie für Bankberater schon heute gelten – egal, ob diese Investmentfonds oder geschlossene Schiffsfonds verkaufen. Gleichzeitig müssen die Anbieter der Geldanlagen von April an strengere Prospektvorgaben erfüllen.

## Neue Regeln für Vermittler

Nach dem neuen Gesetz zu Finanzanlagenvermittlern und Vermögensanlagen müssen auch freie Finanzvermittler Informations-, Beratungs- und Dokumentationspflichten erfüllen. Sie müssen

- ein Beratungsprotokoll erstellen,
- die Provisionen für die Anlage offenlegen,

- eine Vermögensschadens-Haftpflichtversicherung abschließen und
- eine Sachkundeprüfung ablegen.

An der Sachkundeprüfung vor der Industrie- und Handelskammer müssen allerdings nicht alle Vermittler teilnehmen. „Alte Hasen“, die seit 2006 ununterbrochen aktiv waren, brauchen die Prüfung nicht abzulegen.

Dabei sind gerade auf dem grauen Kapitalmarkt zahllose Vermittler unterwegs, die über Jahre keinerlei Beratungsstandards eingehalten und Anleger über den Tisch gezogen haben. Hunderttausende Anleger ver-

loren mit geschlossenen Fonds, Börsentermingeschäften oder Schrottimmobilien viel Geld, weil sie falsch beraten wurden.

Schadenersatzklagen wegen Falschberatung haben die Geschädigten zwar häufig gewonnen. Meist konnten die Berater aber nicht zahlen. Das wird in Zukunft nicht mehr passieren, da dann die Vermögenshaftpflichtversicherung des Vermittlers für den Schaden aufkommen muss.

Verbraucherschützer hatten vehement gefordert, dass die 80 000 Vermittler von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) kontrolliert werden. Statt-



In Niedrigzinsphasen verkaufen Anbieter auf dem grauen Kapitalmarkt ihre Angebote besonders leicht. Sie versprechen höhere Renditen, als mit Sparverträgen oder Lebensversicherungen möglich sind. Doch mehr Rendite heißt auch höheres Risiko. Die Kurzübersicht zeigt, welche typischen Angebote sich für Anleger lohnen können und von welchen Angeboten sie besser die Hände lassen.

Angebot (Investition)	Inhalt	Werbung	Risiken
<b>Immobilienangebote</b>			
<b>Eigentumswohnung als Kapitalanlage</b> (Kauf einer vermieteten Wohnung ab 40 000 Euro aufwärts)	Kauf einer vermieteten Immobilie als Kapitalanlage, um von Mieteinnahmen und evt. Steuervorteilen zu profitieren. Ein späterer Verkauf der Wohnung soll weitere Gewinne bringen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Steuervorteile</li> <li>■ Inflationsgeschützte Sachwertanlage</li> <li>■ Altersvorsorge, zusätzliche Rente</li> <li>■ Regelmäßige Mieteinnahmen</li> <li>■ Wiederverkauf mit Gewinn</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Überhöhter, nicht marktgerechter Kaufpreis</li> <li>■ Schlechte Lage</li> <li>■ Geringere Mieteinnahmen als erwartet</li> <li>■ Leerstand</li> <li>■ Verkauf nur mit Verlust möglich</li> </ul>
<b>Immobilienwerb plus sofort Bargeld</b> (beim Kauf einer Eigentumswohnung ab 50 000 Euro aufwärts zusätzlich Bargeld erhalten)	In Zeitungsannoncen werben Firmen für den Kauf von Eigentumswohnungen mit dem Versprechen, dass der Käufer einen Teil des Immobilienpreises bei Vertragsabschluss bar auf die Hand bekommt.	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Bargeld sofort (Käufer erhält bis zu 30 Prozent des Immobilienkaufpreises ausgezahlt)</li> <li>■ Steuervorteile</li> <li>■ Immobilienkredit wird durch Mieteinnahmen getilgt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Extrem überhöhter Kaufpreis</li> <li>■ Darlehenssumme völlig überhöht</li> <li>■ 100-prozentige Finanzierung auf Kredit</li> <li>■ Überschuldungsgefahr</li> <li>■ Hohe Verluste bei Verkauf</li> <li>■ Laufende Kosten übersteigen Mieteinnahmen</li> </ul>
<b>Geschlossene Immobilienfonds</b> (Beteiligung an Büro- und Wohnimmobilien ab 10 000 Euro bis 100 000 Euro und mehr)	Investitionen in Einkaufszentren, Hotels oder Seniorenresidenzen, die mit Anlegergeld (Eigenkapital) und Bankdarlehen (Fremdkapital) finanziert werden. Der Fonds wird geschlossen, sobald genügend Eigenkapital für die Immobilien eingesammelt worden ist. Anleger sind für viele Jahre als Mitunternehmer am Gewinn, aber auch am Verlust beteiligt.	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Inflationsgeschützte Sachwertanlage</li> <li>■ Steuervorteile</li> <li>■ Alterssicherung</li> <li>■ Hohe Schlussausschüttung durch Verkauf der Immobilien am Ende der Fondslaufzeit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Unsichere Erträge</li> <li>■ Langfristige Anlage mit hohen Nebenkosten</li> <li>■ Vorzeitiger Vertragsausstieg nicht möglich</li> <li>■ Mietausfall</li> <li>■ Verkaufserlöse für Fondsimmobilien fallen zum Ende der Laufzeit niedriger aus als erwartet</li> <li>■ Gefahr des Totalverlusts</li> </ul>
<b>Unternehmensbeteiligungen</b>			
<b>Geschlossene Windkraft- und Solarfonds</b> (Beteiligung an Wind- oder Solarparks ab 3000 Euro bis 30 000 Euro und mehr)	Investitionen in Wind- und Solarparks, die mit Anlegergeld (Eigenkapital) und Bankdarlehen (Fremdkapital) finanziert werden. Der Fonds wird geschlossen, sobald genügend Eigenkapital eingesammelt worden ist. Anleger sind für viele Jahre als Mitunternehmer am Gewinn, aber auch am Verlust beteiligt.	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Investitionen in die Umwelt</li> <li>■ Hohe Rendite</li> <li>■ Staatlich subventioniert</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Unsichere Erträge</li> <li>■ Langfristige Anlage mit hohen Nebenkosten</li> <li>■ Schwacher Wind, zu wenig Sonnenschein</li> <li>■ Vorzeitiger Vertragsausstieg nicht möglich</li> <li>■ Gefahr des Totalverlusts</li> </ul>
<b>Geschlossene Schiffsfonds</b> (Beteiligungen an Schiffsfonds ab 20 000 Euro und viel mehr)	Investitionen in Schiffe, die mit Anlegergeld (Eigenkapital) und Bankdarlehen (Fremdkapital) finanziert werden. Der Fonds wird geschlossen, sobald genügend Eigenkapital eingesammelt worden ist. Anleger sind für viele Jahre als Mitunternehmer am Gewinn, aber auch am Verlust beteiligt.	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Steuervorteile</li> <li>■ Hohe jährliche Ausschüttungen</li> <li>■ Hoher Gewinn zum Ende der Beteiligung bei Verkauf des Schiffes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Unsichere Erträge</li> <li>■ Langfristige Anlage mit hohen Nebenkosten</li> <li>■ Vorzeitiger Vertragsausstieg nicht möglich</li> <li>■ Anbieter verlangen Ausschüttungen zurück, wenn der Fonds nicht gut läuft</li> <li>■ Kündigung der Fondskredite durch Banken wegen der Krise auf den Schiffahrtsmärkten</li> <li>■ Nachschussforderungen für Versuche, den Fonds zu sanieren</li> <li>■ Gefahr des Totalverlusts</li> </ul>
<b>Inhaberschuldverschreibungen/ Genussscheine/Direktanleihen</b> (Beteiligung an Unternehmen ab 1 000 Euro und mehr)	Anleihen von Unternehmen, die von Privatanlegern Geld für Investitionen einsammeln und für die Papiere gute Zinsen zahlen. Am Ende der Laufzeit bekommen Anleger ihr Geld zurück.	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Attraktive, meist jährliche Zinsen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Zinsen fallen geringer aus als erwartet</li> <li>■ Oft kein zwischenzeitlicher Verkauf möglich</li> <li>■ Keine Rückzahlung der Einlage, falls das Unternehmen Pleite macht</li> </ul>
<b>Wertpapieranlagen</b>			
<b>Börsentermingeschäfte</b> (Einsätze ab 5 000 Euro und mehr)	Spekulationen an der Börse, bei denen Anleger auf steigende oder fallende Preise einer Ware, Aktie oder Währung in der Zukunft wetten.	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Steuerfreie Spitzengewinne</li> <li>■ Verdoppelung der Einlage</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Falsche Gewinnversprechen</li> <li>■ Hohe Gebühren der Vermittlerfirma machen Gewinne von vornherein unmöglich</li> <li>■ Verluste durch Kosten für übertriebenes, häufiges Handeln an den Wertpapierbörsen</li> <li>■ Gefahr des Totalverlustes</li> </ul>
<b>Aktien ohne Börsennotierung</b> (Einsätze hängen von Preis und Zahl der gekauften Aktien ab)	Verkauf von Aktien nicht börsennotierter, junger aufstrebender Unternehmen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Gewinne bei Börsengang</li> <li>■ Papiere aufstrebender, junger Firmen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Unsichere Erträge für hochspekulative Papiere</li> <li>■ Extreme Wertschwankungen und schwer verkäuflich, weil kaum Handel stattfindet</li> <li>■ Gefahr des Totalverlusts</li> </ul>

## Unser Rat

**Angebot.** Informieren Sie sich genau über Anbieterfirma und Angebot, bevor Sie eine Unternehmensbeteiligung zum Beispiel für Immobilien, Windkraft oder Schiffe zeichnen.

**Warnliste.** Einen ersten Anhaltspunkt gibt unsere Warnliste. Dort sehen Sie, ob uns die Firma schon einmal negativ aufgefallen ist. Die Liste bekommen Sie unter [www.test.de/warnliste](http://www.test.de/warnliste) für 3 Euro. Sie können sich auch an die Anlageberatung einer Verbraucherzentrale wenden (siehe Adressen S. 95).

**Firma.** Stellen Sie fest, wie lange die Gesellschaft schon existiert. Investieren Sie nur, wenn bereits zu Vertragsbeginn feststeht, in welche Objekte Ihr Geld investiert wird. Seien Sie vorsich-

tig, wenn die Gesellschaft im Ausland sitzt. Sie können dann im Schadensfall Ihre Ansprüche schwerer durchsetzen als in Deutschland.

**Produktinformationsblatt.** Studieren Sie das Produktinformationsblatt. Prüfen Sie, ob dort alle wichtigen Informationen wie Rendite, Kosten, Laufzeit, Sicherheit und Risiken beschrieben sind. Denken Sie daran, dass die Renditen nur Prognosen sind. Renditeversprechen ab 6 Prozent bedeuten, dass Sie ein hohes Risiko eingehen.

**Steuervorteil.** Hohe Steuervorteile allein bringen Ihnen noch keinen Gewinn. Lassen Sie von einem Steuerberater prüfen, was die Anlage vor Steuern bringt.

dessen ist die Aufsicht den Gewerbeaufsichtsämtern übertragen worden. Ob diese Behörden personell und fachlich in der Lage sind, eine solche Aufgabe zu meistern, ist mehr als fraglich.

### Pflichten für Kapitalanlagefirmen

Nicht nur die Vermittler, sondern auch die Firmen, die Finanzprodukte des grauen Kapitalmarkts anbieten, müssen von April an zusätzliche Pflichten erfüllen. Sie müssen für jede Unternehmensbeteiligung kurze und verständliche Beipackzettel vorlegen.

Der Zettel soll Anleger auf maximal drei Din-A4-Seiten über die wesentlichen Fakten wie Laufzeit, Kosten, Renditechancen und

Risiken ihrer Geldanlage informieren. Auch die Art und Funktionsweise der Anlage muss erklärt werden.

Einem Anleger, der zum Beispiel einen Anteil an einem geschlossenen Immobilienfonds kauft, muss erklärt werden, dass er als Mitunternehmer nicht nur am Gewinn, sondern auch an möglichen Verlusten seiner Anlagegesellschaft beteiligt ist. Er muss erfahren, dass die in Aussicht gestellte Rendite eine reine Prognose ist. Weiter muss er wissen, dass der Ausfall von Mietern zu Einnahmeverlusten bis zum Totalverlust führen kann und dass der endgültige Erfolg seiner Geldanlage vom Verkaufserlös der Immobilien abhängt.

Ein kleiner Fortschritt ist auch die erweiterte Prüfung des Emissionsprospekts für die Geldanlage sowie aller Prospektnachträge auf Widersprüche durch die Bafin. Bisher wurden die Prospekte nur formal auf Vollständigkeit durchgesehen.

Die Chance, die Produkte qualitativ zu prüfen, wurde dagegen erneut vertan. Anbieter können auch künftig schlechte Produkte auf den Markt bringen, wenn der Prospekt vollständig und widerspruchsfrei ist.

Es gibt aber auch gute Nachrichten für Anleger, die in Zukunft noch hereingelegt werden. Künftig können sie gegen die Verkäufer riskanter Anlagen bis zu zehn Jahren nach dem Abschluss des Geschäfts juristisch vorgehen. Bisher war wegen kurzer Verjährungsfristen oft viel früher Schluss. ■



FOTO: ISTOCK

### Finanztest - Kommentar

Kann gute Kapitalanlage sein, aber nur, wenn Lage, Preis und Finanzierung für die Immobilie stimmen. Niemals eine Wohnung ohne Besichtigung kaufen!

Betrug, Hände weg! Es handelt sich um ein Verlustgeschäft. Da die sofortige Barzahlung auf den Immobilienpreis aufgeschlagen wird, ist die Immobilie übersteuert und kann regelmäßig nur weit unter Preis weiterverkauft werden.

Gute Angebote möglich. Geeignet für gut verdienende Anleger, die ihr Geld steuersparend in Immobilien investieren wollen und von der Wirtschaftlichkeit des Unternehmens überzeugt sind. Wegen des Überangebots an Gewerbeimmobilien an vielen Orten besteht derzeit vermehrt die Gefahr von Mietausfällen. Stark schwankende Immobilienpreise können den späteren Gewinn beim Verkauf der Immobilien mindern.

Gute Angebote möglich. Geeignet für gut verdienende Anleger, die durch Anfangsverluste Steuerersparnisse haben und langfristig auf ihr Geld verzichten können. Nicht mehr als 10 Prozent des Vermögens investieren, da es hier in der Vergangenheit häufiger Unternehmenspleiten gab! Hände weg von Angeboten in Form von Sparplänen! Wegen der hohen Verlustgefahren und Kosten in Höhe von 15 bis meist 25 Prozent der Anlagesumme sind Sparpläne zu riskant.

Ein Neueinstieg in Schiffsfonds ist im Moment wegen der Krise auf den Schifffahrtmärkten nicht empfehlenswert. Viele Fondshäuser, Banken und Reedereien können derzeit ihre finanziellen Verpflichtungen nicht erfüllen. Sollten sich die Schifffahrtsmärkte erholen, eignen sich Schiffsfonds für vermögende Anleger. Gewinne bleiben wegen der günstigen Besteuerung (Tonnagesteuer) weitgehend steuerfrei. Anleger sollten aber wegen der hohen Verlustgefahren nicht mehr als 10 Prozent ihres Vermögens in Schiffsfonds investieren.

Gute Angebote möglich. Geeignet nur für Anleger, die von der guten wirtschaftlichen Zukunft eines Unternehmens überzeugt sind und notfalls Verluste verkraften können.

Immer sehr riskant. Geeignet nur für risikobewusste Börsenprofis, die fundierte Unternehmenskenntnisse haben und ohne Vermittlerfirma auskommen. Hohen Gewinnchancen stehen ebenso hohe Verlustrisiken gegenüber!

Immer sehr riskant. Geeignet nur für risikobewusste Finanzprofis, die von der guten wirtschaftlichen Zukunft eines Unternehmens überzeugt sind und notfalls Verluste verkraften können.

