



# Die Finanzierung zivilgesellschaftlicher Projekte

*Unerlaubtes Bankgeschäft?*

stiftung  
**trias**



# Grußwort

»Lasst uns über Geld reden ...«



... Das ist für viele Engagierte in Wohn- und Nachbarschaftsprojekten ein bedrohlicher Satz. Denn beim Geld scheiden sich bekanntlich die Geister. Warum ist das so? Das Thema Geld ist angstbesetzt. Viele von uns haben in ihren Familien gelernt, besser keine Schulden zu machen und den Groschen lieber zwei Mal umzudrehen, bevor man ihn ausgibt. Und wenn man ihn schon ausgibt, dann dort, wo er sich vermehrt und gut angelegt ist.

Dabei ist das Geld doch eigentlich dafür da, uns beim Wirtschaften zu helfen, uns Dinge zu ermöglichen. Die eine oder andere mittelständische Unternehmerin oder der eine oder andere Kaufmann sieht das genauso und nutzt Geld für seine oder ihre Sache. Ohne Angst, aber mit viel Bewusstsein für die Fallstricke und Risiken, die im Aufnehmen und Investieren von Geld stecken.

Dieser respektvolle Umgang mit Geld als Ressource will sozial und fachlich gelernt sein. Die Stiftung trias nimmt sich dieses Themas nicht nur in der eigenen Praxis an, sondern stellt ihr Wissen einer größeren Gemeinschaft zur Verfügung. Diese eigene Praxis prädestiniert ganz besonders ihren Geschäftsführer und gelernten „Bänker“ Rolf Novy-Huy dafür, den engagierten Projektmachern die Welt des Geldes zu erklären und ihnen auch die Angst vor guten Investitionen zu nehmen. Er hat mit Beatrice Nolte eine Mitstreiterin gefunden, die sich nicht nur mit der normalen Investition gut auskennt, sondern auch noch mit den juristischen Untiefen der in den letzten Jahren entstandenen neuen Richtlinien und Gesetze.

Denn es ist für kleine und mittlere Projekte nicht einfacher geworden, Geld zu organisieren und zu investieren. Die Stichworte Basel III und Kleinanlegerschutzgesetz haben sogar Laien wie ich schon gehört und im Ansatz sogar verstanden. Hier hat der Gesetzgeber Schutzschilder gebaut, die die Banken regulieren und die Kleinanleger vor riskanten Investitionen schützen sollen. Gut so, könnte man sagen! Aber diese Schutzschilder schirmen auch das Geld aus der Nachbarschaft ab und erschweren die eigentlich sehr solide Kultur des Leihens und Schenkens, die an vielen Orten noch gelebt wird.

Über diese vergangenen Regulierungsfehler zu klagen hilft der Praxis allerdings überhaupt nicht. Darum ist es umso wertvoller, dass diese Broschüre in einfachen Worten dazu beiträgt, dass die Komplexität der Finanzierungswelt die ambitionierten Macherinnen und Macher von Wohn- und Nachbarschaftsprojekten nicht davon abhält, ihre eigentlichen, sozial nützlichen und gemeinwohlorientierten Ideen umzusetzen. Denn sie lässt auch die weiterhin gültigen und soliden Regeln guter Investitionen nicht aus dem Blick und erläutert sehr praktisch, wie eine Immobilie gerechnet werden muss, damit sie mittel- und langfristig finanziell tragfähig ist. Dass der Teil der Broschüre, der sich mit den Hürden der Finanzierung auseinandersetzt, so umfangreich und dringend notwendig geworden ist, sollte eine Mahnung an diejenigen sein, die diese Hürden aufstellen.

*Frauke Burgdorf  
Montag-Stiftung*

# Die Finanzierung zivilgesellschaftlicher Projekte

## *Unerlaubtes Bankgeschäft?*

<b>Inhalt</b>	<b>Grußwort</b> .....	3
	<b>Editorial</b> .....	6
	<b>Einführung</b> .....	7
	Wie ist diese Broschüre zu lesen? .....	7
	Welche Fragen sollen Sie sich stellen? .....	7
	<b>I. Die Finanzierung von Projekten des bürgerschaftlichen Engagements</b> .....	8
	Ein Schritt nach dem anderen .....	9
	„Trittsteine“ als mögliche Wege .....	9
	„Trittsteine“ im Detail .....	10
	Gemeinschaftsgetragene Finanzierung als Teil einer Gesamtfinanzierung .....	15
	Finanzierung mit sozialer Substanz: Was in Gruppen passiert, wenn über Geld gesprochen wird .....	16
	<b>II. Aktuelle Rechtslage nach dem Kleinanlegerschutzgesetz</b> .....	18
	Hintergrund der Novellierung .....	19
	Die geltende Gesetzeslage .....	20
	Kreditwesengesetz (KWG) .....	20
	Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) .....	25
	Wertpapierprospektgesetz (WpPG) .....	27
	Vermögensanlagegesetz (VermAnlG) .....	28
	<i>Erfahrungen aus der Praxis</i> Regionalwert AG .....	35
	<i>Erfahrungen aus der Praxis</i> »Kuhaktie« Kattendorfer Hof .....	39
	<i>Erfahrungen aus der Praxis</i> Energiegenossenschaft Leipzig EGL eG .....	41
	Finanzdienstleistungsaufsichtsgesetz (FinDAG) .....	47
	Zusammenfassung .....	48
	Wertung .....	49
	Der Weg zum Erlaubten .....	50

Wir danken folgenden Partnern für die Unterstützung zur Erstellung dieser Broschüre:



Montag Stiftung  
Urbane Räume



W o h n b u n d \_ e . V .

<b>III. Konkrete Gestaltungsmöglichkeiten für Finanzierungsmodelle im bürgerschaftlichen Engagement</b> .....	52
<b>Geschenkte Gemeinschaftsfinanzierung inkl. Crowdfunding</b> .....	53
Spenden über Crowdfunding .....	53
<i>Erfahrungen aus der Praxis</i> Cusanus Hochschule .....	54
Leih- und Schenkgemeinschaften .....	55
<i>Erfahrungen aus der Praxis</i> Peter-Weiss-Haus, Rostock .....	56
<b>Die Schenkung als Finanzierungsbaustein</b> .....	59
<b>Finanzierung durch Vorauszahlungen</b> .....	60
<i>Erfahrungen aus der Praxis</i> Die Hühner von Gut Rothenhausen .....	61
<b>Klein-Bürgschaften als gemeinschaftsgetragenes Kreditinstrument</b> .....	62
<b>Darlehen aus dem Umkreis</b> .....	63
Banküblich besicherte Darlehen .....	63
Einfache Darlehen .....	63
Nachrangdarlehen .....	63
Partiarische (Nachrang-) Darlehen .....	65
Mitgliederdarlehen – nur für Genossenschaften privilegiert .....	65
<b>Beteiligungskapital</b> .....	65
Genossenschaftsanteile .....	65
<i>Erfahrungen aus der Praxis</i> Solar-Bürger-Genossenschaft Freiburg .....	66
<b>Die Energiewende vorantreiben – Finanzierungsmix mit Genossenschaftsanteilen und Nachrangdarlehen</b> .....	66
Genussrechte .....	68
<i>Erfahrungen aus der Praxis</i> Social Impact Hub München .....	69
Aktie .....	72
Gesellschafteranteile und stille Beteiligung .....	72
<b>IV. Einladung zum Austausch, Hauptinstrumente</b> .....	73
<b>Überblick über die Instrumente</b> .....	74
<b>Die Stiftung trias</b> .....	76
<b>Links und Autorenkontakt</b> .....	78
<b>Broschüren</b> .....	79

**Impressum**

Für namentlich gekennzeichnete Artikel sind die Autoren verantwortlich. Sie stellen nicht unbedingt die Meinung der Herausgeberin dar. Der Nachdruck und die Vervielfältigung von Artikeln (auch auszugsweise) ist nur nach vorheriger Genehmigung durch die Herausgeberin gestattet.

Herausgeberin:  
Stiftung trias  
Martin-Luther-Str. 1, 45525 Hattingen  
Tel. 02324 90 22 213, Fax 02324 59 67 05  
info@stiftung-trias.de, www.stiftung-trias.de

Datum der Herausgabe: Januar 2017

Redaktion:  
Rolf Novy-Huy, Stiftung trias  
Beatrice Nolte

Wir danken allen Autoren für die Texte und Bilder.

Bankverbindung der Stiftung trias:  
IBAN DE29 4306 0967 0103 2696 00  
GLS Gemeinschaftsbank eG, Bochum

Trotz sorgfältiger und gewissenhafter Bearbeitung übernehmen wir keine Haftung für den Inhalt. Auch beispielhafte Mustertexte dienen lediglich als Erleichterung für den Einstieg in die komplexe Thematik. Sie sind dem jeweiligen Sachverhalt anzupassen.

Bitte beachten Sie, dass diese Broschüre eine individuelle Beratung nicht ersetzen kann!

Gestaltung:  
Agentur an der Ruhr, Witten

Fotos:  
[Seite; Bildquelle/Fotograf]  
Titel cl/photocase  
3 Eigenes Photo, Frauke Burgdorff  
6 Eigenes Photo, Beatrice Nolte  
Rolf Novy-Huy / Uwe Seifert, AadR  
35 Regionalwert AG Hamburg / Lennart Koch  
Regionalwert AG Hamburg / Ulf Schönheim  
Kattendorfer Hof / Tobias Gloger  
39 Kattendorfer Hof / Fred Dott  
41 Energiegenossenschaft Leipzig EGL eG / Martin Pieske

54 Cusanus Hochschule / Niko Mayr  
56 Peter-Weiss-Haus e.V., Rostock / Christoph Trabert  
57 subraum eG, Rostock / Christoph Trabert  
61 Gut Rothenhausen / Philipp Hennig  
67 Solar-Bürger-Genossenschaft eG, Freiburg / Jörg Farys  
68-70 Impact Hub München / Axel Öland  
83 Stiftung trias / Rolf Novy-Huy

Druck:  
Druck H. Buschhausen GmbH, Herten  
Buchbinderische Verarbeitung in den Recklinghäuser Werkstätten für Menschen mit Behinderungen

Gedruckt auf 100% Recyclingpapier.  
Das Recyclingpapier ist ausgezeichnet mit dem Blauen Engel.



# Editorial



Beatrice Nolte

Rolf Novy-Huy

In den letzten Jahren waren die rechtlichen Rahmenseetzungen auf dem Gebiet des Kapitalmarktrechtes in Deutschland – nicht zuletzt in Folge von Missbräuchen in der unregulierten Sphäre – einer stetigen Veränderung ausgesetzt. Die Regelungen werden zunehmend komplexer und es wird unübersichtlicher, welche Handlungen im Umgang mit Geldern bereits als Bankgeschäfte zu werten sind und damit der Kontrolle durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, BaFin, unterliegen. In der Diskussion um das neue Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) und auch das Kleinanlegerschutzgesetz (KASG) zeigten sich zuletzt Unsicherheiten bezüglich der genauen Auslegung, bei den Bürgerinitiativen und teilweise auch bei der BaFin selbst. So bremste die wechselnde, anfangs sehr strenge Auslegung der BaFin bezüglich des KAGB in 2014 nachweislich genossenschaftliche Initiativen aus, da nicht klar war, was als zulässig betrachtet wird.

Dabei ist es für die Bürgergesellschaft essenziell notwendig, dass vorhandene Gestaltungsräume für selbstorganisierte Gemeinschaftsfinanzierungen weiterhin genutzt werden. Nur so lassen sich neue Initiativen verwirklichen.

Die Beteiligten rangen um Formulierungen in den genannten Gesetzen und bis zuletzt wurden noch Änderungen eingefügt, gerade auch mit dem Ziel, bürgerschaftliches Engagement und neue Finanzierungsmodelle nicht zu ersticken. In diesen Diskussionsprozess brachten sich verschiedene zivilgesellschaftliche Gruppen sehr engagiert ein. Dies zeigt deutlich, wie wichtig es ist, die Rechtsentwicklung und Verwaltungspraxis nicht nur passiv zur Kenntnis zu nehmen, sondern aufmerksam und aktiv zu begleiten. Nur so können die Initiativen ihre Gesichtspunkte zur

Rechtsentwicklung beisteuern. Auch der Gesetzgeber und die Verwaltung sind auf diese Beiträge aus der Gesellschaft angewiesen.

Für beide Zwecke – bestehende Freiräume zu nutzen und sich aktiv für die Erweiterung oder Erhaltung von Gestaltungsräumen einzusetzen – ist zunächst eine gute Informationslage notwendig.

Die vorliegende Broschüre soll hierzu einen Beitrag leisten. Sie richtet sich in erster Linie an Initiativen, die für ihr Vorhaben eine gemeinschaftsgetragene Finanzierung in Erwägung ziehen. Die Lektüre soll einen ersten Überblick über die aktuelle Rechtslage ermöglichen. Natürlich kann die Broschüre eine rechtliche und wirtschaftliche Beratung nicht ersetzen, die insbesondere bei höheren Projektsummen wichtig ist. Aber durch die Darstellung von Rechtslage und Praxisbeispielen hoffen wir, Mut zu machen. Die Umsetzung in die Praxis ist weiterhin möglich und tragfähig, wenn Menschen gemeinsam an einer Sache arbeiten.

Wir danken allen, die die Ausarbeitung dieser Broschüre materiell unterstützt haben. Ebenso danken wir den vielen Initiativen, die uns Materialien und ihre Erfahrungen zur Verfügung gestellt haben. Da das Thema in einem steten Wandel bleibt, freuen wir uns sehr über Rückmeldungen und Mitteilungen zu konkreten Erfahrungen einzelner Projekte mit gemeinschaftsgetragenen Finanzierungen.

*Rolf Novy-Huy  
Geschäftsführer  
Stiftung trias*

*Beatrice Nolte  
Rechtsanwältin  
in Berlin*

# Einführung

## Wie ist diese Broschüre zu lesen?

Im ersten Teil dieser Broschüre zeigen wir den Weg einer klassischen Finanzierung auf: Konzept – Kosten – Finanzierung – Wirtschaftlichkeit. Wir möchten Ihnen das Thema so erschließen, dass Sie im Gespräch mit Dritten über eine gute Wissensgrundlage verfügen. Das Themengebiet mag fremd sein, aber es ist auch kein „Hexenwerk“. Auch wenn Sie nicht selbst Bauherrin oder Bauherr und damit Darlehensnehmerin oder -nehmer sind, wird die Kenntnis des Finanzierungsweges Ihnen in der Verhandlung mit Investoren helfen, weil sich erschließt, entlang welcher Linien sich eine Finanzierung aufbaut und welcher Logik Investoren folgen.

Das „unerlaubte Bankgeschäft“ ist ein besonderer Schwerpunkt dieser Broschüre. Allein die Verwendung dieses Begriffes mag abschrecken. Lassen Sie sich davon aber bitte nicht irritieren. Im Regelungswerk der Gesetze ist auch vieles enthalten, das Sie und Ihr Projekt gegebenenfalls überhaupt nicht betrifft.

Diese Broschüre kann Sie nicht zum Finanzierungsspezialisten ausbilden. „Finanzierung“ soll aber auch nicht den Nimbus des „Hochkomplizierten“ erhalten. Mithilfe von Text, Tabelle Seite 74/75 und Verlaufsdiagramm auf Seite 50/51 sollten Sie sich dem Thema so nähern können, dass sowohl Grenzen als auch Machbares deutlich werden.

Auf den Abdruck von Gesetzen haben wir vollständig verzichtet und empfehlen diese bei Interesse unter [www.gesetze-im-internet.de](http://www.gesetze-im-internet.de) abzurufen. Dort ist die Aktualität gewährleistet. Auf der Seite [www.buzer.de](http://www.buzer.de) können Sie zudem die Veränderungen in den Gesetzen nachverfolgen.

Die Broschüre ist eine Art „Arbeitspapier“ für Sie. Nach dem ersten Überblick wird es sicher Kapitel geben, die für Sie irrelevant sind. Die relevanten Kapitel zu lokalisieren und nochmals durcharbeiten wird helfen. Trotzdem mag es sein, dass Sie ohne juristische Hilfe nicht weiter kommen. Wenn danach immer noch Unsicherheiten bleiben, können Sie eine Anfrage beim BaFin (Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht) stellen.

## Welche Fragen sollen Sie sich stellen?

**Vergebe ich mehrere Darlehen? . . . . . Seite 23**  
... Das ist noch vergleichsweise übersichtlich.

**Nehme ich mehrere Darlehen auf? . . . . . Seite 20 ff.**  
... Hier kommen Sie in den Einlagenbereich, welcher „an sich“ den Banken vorbehalten ist. Bei höheren Stückzahlen kommen Sie auch in den Bereich des Vermögensanlagegesetzes. Dabei soll Ihnen eine Zusammenfassung sowohl am Rand als auch am Ende der Kapitel den Überblick erleichtern.

**Lese ich im Interesse einer Genossenschaft? . . . . . Seite 40, Seite 65**  
Wir heben diese Rechtsform besonders heraus, weil der Gesetzgeber dazu weiter reichende Ausnahmen zugestanden hat als bei den anderen Rechtsformen.

**Transfer von der Theorie in die Praxis**  
Einige Projektbeispiele sollen Ihnen das Thema weiter erschließen und von der Theorie in die Praxis führen.

Gesetze können novelliert werden. Das Kleinanlegerschutzgesetz soll im Frühjahr 2017 überprüft werden. Sie sollten sich deshalb informieren, welche Änderungen sich ergeben.

*Ein kleiner Rat: Projekte des bürgerschaftlichen Engagements leben vom Pioniergeist. Dazu gehört auch das Selbstbewusstsein, sich in fremde Wissensgebiete einzuarbeiten. Bitte nehmen Sie bei allem Vertrauen in Ihre eigenen Fähigkeiten auch die Erfahrungen hinzu, die sich einige, langjährig in diesem Arbeitsgebiet tätige Menschen und Organisationen erarbeitet haben.*

Bei größeren Projekten empfehlen sich eine Finanzberatung sowie eine rechtliche Beratung.