

RITTERSCHLAG FÜR DIE »CROWD«

Große Akteure auf dem Immobilienmarkt steigen in die Schwarmfinanzierung ein. Entsprechende Projekte locken mit relativ hohen Renditen. Doch Vermittler sollten auch die Risiken erklären können.

– TEXT: STEFAN TERLIESNER –



Auf dem Immobilienmarkt locken die höchsten Renditen in der Projektentwicklung. Mit der neuen Crowdfunding-Plattform ev-capital ermöglicht jetzt auch Engel & Völkers Privatanlegern den Zugang zu Projekten, die bisher für Schwarmfinanzierungen zu groß waren.

Denn die kleinen Finanzbeträge vieler Menschen – des Schwarms – ergänzen den

Finanzierungsbeitrag großer Investoren wie Stiftungen und Versorgungswerke. „Auf diese Weise können wir attraktive Projekte etablierter und leistungsfähiger Projektentwickler gewinnen“, wirbt Robin Frenzel, Vorstand bei dem Vermittler von Wohn- und Gewerbeimmobilien, für die neue Plattform. Technischer Partner ist kapilendo.

INVESTING KLINGT BESSER

Engel & Völkers selbst spricht lieber von Crowdinvesting. Dieser Begriff ist allerdings überwiegend im deutschen Sprachraum bekannt; international ist von Crowdfunding die Rede. Ein Grund für die oft synonyme Verwendung hierzulande könnte sein, dass Investing für deutsche Ohren irgendwie besser klingt als Funding. Ein Abgrenzungskriterium zwischen beiden Begriffen ist die Beteiligung der Anleger an einem Start-up in Form von Anteilen. Das ist bei ev-capital aber nicht vorgesehen. Hier schließen sich Anleger zusammen, um eine Immobilie zu finanzieren, die später insbesondere aus ihrem Verkauf genug Erlöse erzielt, um die Anleger mit Gewinn auszuzahlen. Sicher ist das nicht. Ein Totalverlust ist möglich. Vermittler oder auch nur Tippgeber entsprechender Finanzierungsangebote sollten ihre Kunden eindeutig auf die Risiken hinweisen.

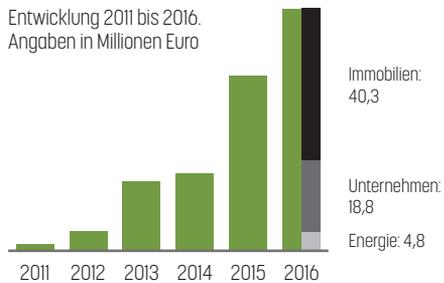
SPÄTE BEFRIEDIGUNG

Crowdfunding von Immobilien wird erst seit drei Jahren in Deutschland angeboten. 2016 wurde ein Volumen von 63,8 Millionen Euro realisiert. Das entspricht einem Plus von 39 Prozent gegenüber dem Vorjahr, teilt der Informationsdienst Crowdinvest mit (siehe Grafik). Trotz hoher Zuwachsraten ist der Markt winzig angesichts von Investitionen von rund 80 Milliarden Euro allein im deutschen Wohnungsbau. Laut einer repräsentativen Umfrage des Instituts für Demoskopie Allensbach im Auftrag der Online-Plattform iFunded haben mittlerweile aber immerhin 45 Prozent der Bevölkerung schon einmal von Crowdfunding gehört.

Generell sind diejenigen, die sich eine Mitfinanzierung vorstellen können, eher

MIT DEM SCHWARM INVESTIEREN**Crowdinvesting in Deutschland**

Entwicklung 2011 bis 2016.
Angaben in Millionen Euro



Quelle: Crowdinvesting Marktreport 2016

dazu bereit, kleine Summen zur Verfügung zu stellen. Rund die Hälfte der Befragten würde bis zu 500 Euro geben; 15 Prozent bis zu 5.000 Euro. Anleger müssen wissen: Sie stellen in der Regel Nachrangkapital zur Verfügung. Das sind Verbindlichkeiten, die in ihrer Rangfolge anderen Verpflichtungen hintangestellt sind. Im Falle einer Pleite oder Liquidation dürfen die nachrangigen Verbindlichkeiten erst nach Befriedigung aller nicht-nachrangigen Gläubiger zurückgezahlt werden. Nachrangkapital wird daher höher verzinst als nicht-nachrangiges Fremdkapital.

IM SCHNITT 5,5 PROZENT RENDITE

iFunded nennt auf seiner Homepage mögliche Renditen von 3 bis 7 Prozent pro Jahr Vertragslaufzeit. Der Wettbewerber Expo-

ro nannte auf Anfrage von procontra einen durchschnittlichen Zins seiner Projekte von 5,5 Prozent jährlich. Weitere Anbieter sind Zinsland, Zinsbaustein und Bergfürst. Fast jedes zweite Zielobjekt ist ein Neubau. Insgesamt gab es im vergangenen Jahr 48 Investmentrunden, berichtet Crowdinvest.

Die Bundesregierung unterstützt gezielt die Finanzierung im Schwarm. So sind die Anbieter von der Prospektspflicht befreit, wenn die Vermögensanlage über eine Internet-Plattform vermittelt wird und das Emissionsvolumen nicht mehr als 2,5 Millionen Euro beträgt. Die Regelung wurde Mitte 2015 in das Vermögensanlagegesetz eingefügt. Der Rechtsrahmen soll allerdings geändert werden, bestätigte eine Sprecherin des Bundesfinanzministeriums auf Anfrage. Näher dazu äußern wollte sie sich mit Blick auf die laufenden parlamentarischen Beratungen nicht.

REGULIERUNGS-AUSNAHME WACKELT

Laut iFunded erwägt die Regierung, Immobilienfinanzierungen aus dem Anwendungsbereich des Paragraphen 2a Vermögensanlagegesetz auszunehmen. Die Befreiung von der Prospektspflicht entfielen damit. Das würde das Einwerben von Finanzmitteln verteuern und vor allem Newcomer abschrecken. Auf der anderen Seite liegt das Risiko beim Crowdfunding beim Geldgeber. Ein Prospekt mit eindeutigen Risikohinweisen kann Kleinanleger auch schützen. Etablierte Anbieter wie iFunded würden das Streichen der Befreiung begrüßen: „Die

Branche muss erwachsen werden. Dazu zählt auch, sich den üblichen Regularien zu unterwerfen, mithin der Prospektspflicht“, meint Geschäftsführer Michael Stephan.

BANKEN WACHEN AUF

Hintergrund der (noch bestehenden) Regulierungsausnahme ist der Wunsch, Alternativen zum Bankkredit zu fördern. Die Kreditwirtschaft hat die Gefahr offenbar erkannt. Mit der L-Bank, der Sparkasse Dresden sowie der GLS Bank sind die ersten Institute in Kooperation mit einem Start-up beziehungsweise auf eigene Faust im Bereich Crowdfunding am Start. Und dass mit Engel & Völkers ein großer Spieler der Immobilienbranche die Finanzierung im Schwarm jetzt offensiv anpackt, ist quasi ein Ritterschlag für die kleine, aber aufstrebende Branche. ■

CROWDINVESTING ATTRAKTIV?

pro ⊕ Crowdinvesting ermöglicht relativ hohe Renditen ⊕ Geringe Finanzierungsbeiträge möglich ⊕ Online-Plattformen erlauben einfache und direkte Finanzierungsrunden

contra ⊖ Finanzierung erfolgt als Nachrangkapital ⊖ Totalverlust ist möglich ⊖ Geldgeber haben kein Mitspracherecht ⊖ Kleine Projekte sind von Prospektspflicht befreit, was Intransparenz erhöht

Fahrrad-Vollkaskoversicherung

Der Rundum-Schutz für Pedelecs/ E-Bikes und hochwertige Fahrräder!

Eine Hausratversicherung kann nur den Diebstahl absichern. Unsere **Fahrrad Vollkaskoversicherung** deckt zusätzlich auch Beschädigungen und Teilediebstahl ab.

Erstmals Schutzbriefleistungen
in Kooperation mit



Informieren Sie
sich auch über unsere
Vollkaskoversicherung für
Dienstfahrräder!

... einfach eine
gute Wahl!



**Ammerländer
Versicherung**

Versicherungsverein auf Gegenseitigkeit VVaG

Weitere Infos und Berechnung unter www.ammerlaender-versicherung.de