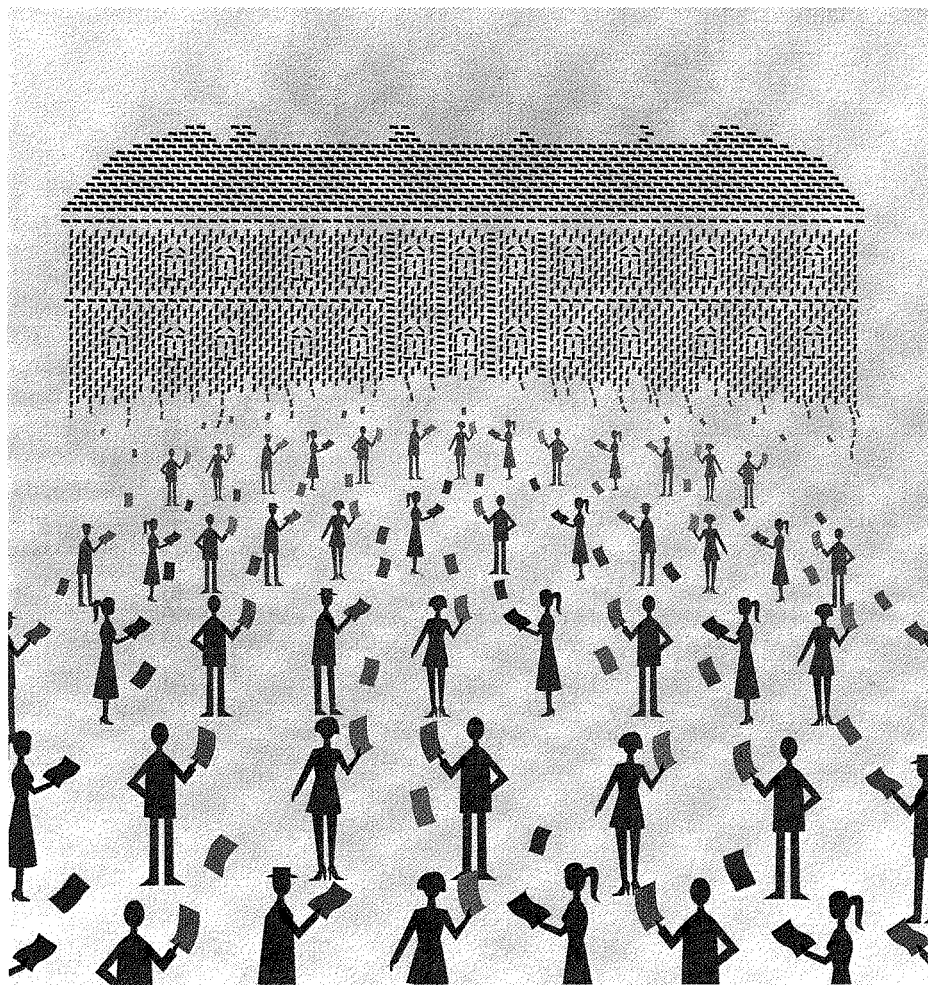


Geld vom Schwarm

Der noch junge Markt für Crowdfunding konkurriert mit geschlossenen Immobilienfonds und verspricht Renditen zwischen 3 und 7 Prozent. In Berlin geht gerade wieder ein Projekt an den Start.



Stefan Terliesner

■ 5,2 Prozent Rendite pro Jahr bei einer Laufzeit von 18 Monaten. In Zeiten extrem niedriger Zinsen für Festgeld mit gleicher Anlagedauer ist das ein verlockendes Angebot. Angepriesen wird es auf der Homepage von iFunded. Es ist das erste Projekt der Immobilien-Crowdfunding-Plattform. Die Anleger können sich über ein Nachrangdarlehen an der Sanierung eines denkmalgeschützten Wohngebäudes in Berlin am Strausberger

Platz beteiligen. Das Emissionsvolumen beträgt eine Million Euro, mindestens 250 Euro muss ein Anleger zeichnen. „Wir wollen mit dieser geringen Eingangshürde Vertrauen schaffen und uns einen Investorenkreis aufbauen, der dann auch in weitere Projekte investiert“, sagt Michael Stephan, Geschäftsführer und Mitgründer des Berliner Unternehmens, gegenüber Medien.

Zeichnungsfrist läuft. Seit Mitte März können Anleger sich an dem Projekt be-

teiligen. Stephan hofft, die Anleihe in weniger als 90 Tagen komplett platzieren zu können. Das Projekt ist zu 80 Prozent vermietet und stammt aus dem Bestand des Immobilieninvestors Skjerven Group. Ihr geschäftsführender Gesellschafter Einar Skjerven sieht iFunded als weiteren, kostengünstigen Vertriebskanal. Generell

Skepsis beim Thema Crowdfunding

„Für gute Entwickler mit guten Projekten an guten Standorten gibt es keine Finanzierungslücke.“

gilt: Im Fall einer Liquidation oder Insolvenz tritt das nachrangige Darlehen hinter anderen Forderungen gegen das schulden- de Unternehmen zurück; der Kapitalgeber bekommt erst seinen Einsatz ganz oder teilweise zurück, wenn die Inhaber höherrangiger Titel ausgezahlt wurden und dann noch genug Masse vorhanden ist. Ein Totalverlust ist also möglich. Bei Nachrangdarlehen handelt sich um Mezzanine-Kapital, also um eine eigenkapitalähnliche Beteiligung am wirtschaftlichen Erfolg des finanzierten Projekts. Es ist wie immer: Die höhere Rendite gibt es nur gegen ein höheres Risiko. Für die Altersvorsorge sind die Produkte nicht geeignet. Eine Nachschusspflicht besteht jedoch nicht.

iFunded ist nur ein Beispiel für den stark wachsenden Markt für Crowdfunding für Immobilien – von niedriger Basis aus, wohlgeerntet. Nach Angaben des Informationsportals crowdfunding.de erreichte das Volumen finanzierter Projekte in Deutschland im vergangenen Jahr 48,9 Millionen Euro (siehe Grafik). Diese Zahlen gelten nur für das oben beschriebene eigenkapitalbasierte Crowdfunding, auch

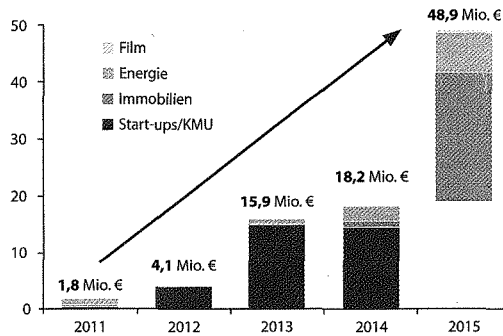
Crowdinvesting genannt. Weitere Anlässe für das Online-Geldeinsammeln im Schwarm sind Kredite und Spenden. Im Jahr 2015 realisierten 7 Plattformen 14 Immobilien-Projekte (siehe Grafik).

Einstieg ab 250 Euro. Das Geschäftsmodell der Crowdinvesting-Plattformen ist immer gleich: Investoren stellen über eine Internet-Plattform Mezzanine-Kapital zur Verfügung. Mit dem eingesammelten Geld finanzieren sie den Bau einer neuen Immobilie oder die Sanierung eines Bestandsobjekts. Der Einstieg ist ab 250 Euro möglich. Im Durchschnitt ist ein Einzelticket 4.000 bis 7.000 Euro groß. Im Schwarm soll das gewünschte Finanzierungsvolumen zusammenkommen. Die Renditen liegen oft zwischen 3 und 7 Prozent, die Anlagedauer zwischen 2 und 5 Jahren. Die bislang größte Schwarmfinanzierung in Europa ist das Luxusresort Weissenhaus an der Ostsee. Über Companisto hatten dafür 1.673 Anleger insgesamt 7,5 Millionen Euro zusammengetragen.

Carl von Stechow, Geschäftsführer von Zinsland, will in der allgemeinen Finanzierung derjenige sein, der die geschlossenen Fonds für den privaten Endkunden ablöst. „Wir bieten ein Anlageprodukt an. Aufsichtsrechtlich nutzen wir die Ausnahmeregelung des Crowdinvesting“, sagte er Ende 2015 auf dem Real Estate Finance Day in der Frankfurt School of Finance & Management. Von Stechow spricht hier das neue Kleinanlegerschutz-



Crowdinvesting nimmt Fahrt auf
Entwicklung des Volumens finanzierter Projekte in Deutschland



Realisierte Immobilienprojekte
7 Plattformen finanzierten 2015 insgesamt 14 Projekte.

Exporo	
Zinsland	
Funder Nation	
Bergfürst	
Companisto	
Mezzany	
Rendite Fokus	

Quelle: crowdfunding.de

gesetz an, mit dem der Gesetzgeber den sogenannten Grauen Kapitalmarkt stärker reguliert, dabei auch Vermögensanlagen wie Nachrangdarlehen. Um das Crowdinvesting und die damit zusammenhängende Start-up-Szene nicht abzuwürgen, gibt es für die Plattformen Ausnahmen. Der Prospektspflicht entgehen sie, wenn sie höchstens 2,5 Millionen Euro einsammeln. Auch müssen sie gewährleisten, dass der einzelne Anleger nur maximal 1.000 Euro in ein Projekt investiert, es sei denn, er weist nach, dass er ein Vermögen von über 100.000 Euro besitzt.

Höheres Risiko. Noch steckt der Markt für Crowdinvesting für Immobilien in Deutschland in den Kinderschuhen. Es ist

schwierig, geeignete Projekte zu finden. Die Projektentwickler, die die meisten Plattformen gerne für sich gewinnen würden, stehen dem Thema noch eher skeptisch gegenüber. „Für gute Entwickler mit guten Projekten an guten Standorten gibt es keine Finanzierungslücke“, sagen Beobachter. Oder anders ausgedrückt: „Nur wer gerade erst startet und noch keine Erfolge vorweisen kann oder an weniger attraktiven Standorten investiert, lässt sich über den Schwarm finanzieren.“ Das ist nicht grundsätzlich schlecht, birgt aber ein höheres Risiko. Laufen die Plattformen allerdings gut, machen auch gestandene Projektentwickler mit. Dann freilich dürften Pionier-Renditen von 5,2 Prozent p. a. der Vergangenheit angehören. ○



Die beste Vollkaskoversicherung für Pedelecs/E-Bikes und Fahrräder!

Wir bieten Ihnen ein Rundum-Sorglos-Paket
zum sagenhaft günstigen Preis!

Wir halten jedem Vergleich mit unseren Mitbewerbern in Sachen Preis/Leistung stand!

Entscheiden Sie sich für die **beste Absicherung** Ihrer hochwertigen Fahrräder mit einer **Ammerländer Fahrrad-Vollkaskoversicherung!**

Angebotsrechner unter:
www.ammerlaender-versicherung.de

... einfach eine gute Wahl!

AV seit 1923 **Ammerländer Versicherung**
Versicherungsverein auf Gegenseitigkeit VVaG