

# Im Schwarm zum großen Geld

### Crowdfunding ist „hip“ aber auch riskant – wie sicher lassen sich Immobilienprojekte damit finanzieren?

VON JÜRGEN HOFFMANN UND PETER SISOVICIS

Sie nennen sich „Addact“, „Youcan2“, „Bankless24“, „Filmkraut“ oder „Dream-objekt“ – Internetplattformen, die Geld für allerlei Projekte sammeln. Viele Anleger investieren hier eher kleine Beträge. „Crowdfunding“ und „Crowdinvesting“ heißen die bankenunabhängigen Geldquellen, oder „Schwarmfinanzierungen“.

Auch immer mehr Immobilien-Projekte in Deutschland werden von Schwärmen kleiner Geldgeber finanziert. 2013 wurde das Ärztezentrum Neue Wilhelmsburger Mitte auf dem Gelände der Internationalen Bauausstellung fertiggestellt. Beteiligt an dem achtstöckigen Gebäude sind mittlerweile 82 Privatanleger. Sie haben über Exporo, einer Crowdfunding-Plattform für Immobilien, insgesamt knapp 400.000 Euro eingezahlt – einige nur die Mindestsumme von 500 Euro, andere mehrere tausend Euro.

Ihr Geld ist für fünf Jahre angelegt. Dafür bekommen sie 4,5 Prozent Zinsen per anno. Bei einem weiteren, 2,1-Millionen-Euro-Projekt von Exporo, erhalten die Anleger sogar sechs Prozent. Zum Vergleich: Offene Fonds bringen seit der Finanzkrise laut der Rating-Agentur Scope etwa 2,5 bis drei Prozent.

Dem Vorreiter aus Hamburg folgten Plattformen wie Comapanisto und Bergfürst, die eigentlich darauf fokussiert sind, Kapital für Startups einzusammeln. Inzwischen stecken schätzungsweise knapp 20 Millionen Euro Crowd-Kapital in deutschen Immobilien. „Das ist erst der Anfang der Entwicklung“, ist Ralf Beck, Wirtschaftsprofessor an der Fachhochschule Dortmund, sicher. „Crowdfunding wird in den nächsten Jahren zu einem wichtigen Finanzierungsinstrument der Immobilienbranche werden.“

Das US-Marktforschungsinstitut Masolution erwartet, dass der weltweite Immobilien-Schwarmfinanzierungs-Markt noch in diesem Jahr ein Volumen von rund 2,5 Milliarden US-Dollar erreichen wird.

Es klingt auch alles sehr komfortabel: Zunächst wichtige Basis-Informationen über ein Immobilienprojekt auf der Webseite lesen und dann mit einigen wenigen Mausklicks Kapital investieren. Zinsland.de, das ebenfalls „Crowdfunding“ betreibt, wirbt mit 6,5 Prozent Zinsen pro Jahr. Mit kleinen Beträgen bereits dabei zu sein, wissen für was investiert wird weil das Bauvorhaben bekannt ist, sieht Zinsland als klaren Vorteil. Mit diesem Finanzierungsmodell für einen Bauträger will es 750.000 Euro für ein Wohnhausprojekt in Hilden bei Kapitalanlegern einsammeln. Nach 18 Monaten soll Zahllag für die Anleger sein. Das Geschäftsmodell ist nicht ganz neu. Es gibt neben Zinsland weitere Anbieter, die ernten.

Allerdings hat die Schwarmfinanzierung auch Nachteile: etwa die Deklaration als Nachrangdarlehen. Die Geldgeber sind nicht als Eigentümer im Grundbuch eingetragen, haben kein Mitspracherecht und werden im Fall einer Pleite erst nach allen anderen Anlegern bezahlt, jedoch in der Regel vor den Eigenkapitalgebern. Nachrangdarlehen wurden bisher dem „grauen Kapitalmarkt“ zugeordnet, weil es keine gesetzlichen Regeln hierfür gab. Deshalb werden diese künftig auch in den Katalog der geregelten Anlageformen im Vermögensanlagegesetz aufgenommen. Belegungspläne und Auskunftsbegehren bis zu, von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen (BaFin) genehmigten Prospekten, sieht das noch im Frühjahr zu verabschiedende „Kleinanlegerschutzgesetz“ vor.

Nach dem Entwurf des Gesetzes können beispielsweise beim Crowdfunding Gesamtinvestitionsbeträge pro Projekt nur bis einer Million Euro von der sehr teuren BaFin-Prospektpflicht ausgenommen sein. Die Koalition steht vor der Aufgabe, dass sie einerseits Verbraucher vor hochriskanten Finanzprodukten schützen möchte, andererseits sollen neue Finanzierungswege wie „Crowdfunding“ aber nicht behindert werden. Weshalb bei der Prospektpflicht Geldanlagen Ausnahmen geplant sind, wenn die Finanzierung über eine Internet-Plattform erfolgt. Bedingung: Es handelt sich um eine Vermögensanlage, die je Anbietet zu sammeln den Gesamtbetrag von einer Million Euro nicht übersteigt. Das Einzelinvestment pro Anleger darf, je nach individueller Vermögens- und Einkommenssituation, 1000 bis 10.000 Euro nicht überschreiten. „Den Betrag von einer Million wollen wir im Rahmen der parlamentarischen Beratungen dann erhöhen, wenn auch bestimmte Verbraucherschutzinteressen Berücksichtigung finden. Hierzu zählen insbesondere eine Begrenzung bei der Höhe der einzelnen Anlegerbeiträge des Crowdfunding-Investments, Widerspruchsrechte und Warnhinweise“, sagt Lothar Binding, Finanzpolitischer Sprecher



Zum Schwarm? Der „Crowdfunding“-Markt ist noch klein. Aber alternative Geldanlagen über Internet-Plattformen legen zu. Die junge Branche fühlt sich gegängelt durch Pläne der Koalition. Verbraucherschützer sehen Gefahren für Kleinanleger. Foto: Maurizio Images / Alamy

liege in den Vorteilen für Projektträger und Anleger: Ersterer erhält Geld, das ähnlich wie Eigenkapital behandelt wird. Das verbessert seine Liquidität und sein Rating, er komme leichter und günstiger die benötigte Bankkredite. Außerdem bilde der „Schwarm“ eine Community, die als Meinungs-Multiplikator sein Immobilienprojekt unterstützt. Die Geldgeber wiederum könnten sich mit geringen Summen an wertgesicherten Sachanlagen beteiligen. „Während bei einem Fonds von 100 Euro etwa zehn Euro für Kosten draufgehen, und diese erst wieder erwirtschaftet werden müssen, werden beim Crowdfunding die vollen 100 Euro angelegt“, sagt Beck.

Die Vermittlungs-Plattform erhält vom Träger eine Provision. Zwei offenbar weitere Pluspunkte: Der Investitionszeitraum ist relativ kurz. Er beträgt meistens zwei, drei oder fünf Jahre. Der Anleger muss nicht wie bei Offenen Fonds während der Laufzeit den Finanzmarkt im Auge behalten. Julian Oertzen, einer der Geschäftsführer von Exporo: „Für eine Risikostreuung bietet sich an, in mehrere Objekte zu investieren.“ Dabei kann der Anleger selbst entscheiden, welche Immobilien er in sein Portfolio legt. „Bei Fonds für Privatanvestoren muss er immer den ganzen Markt kaufen, auch wenn sich darin einige angeschlagene Eier befinden.“ mit dpa

**Geldgeber können ohne großen Zeitstress investieren**

**20 Millionen Euro Crowdcapital stecken in deutschen Immobilien**

der SPD-Bundestagsfraktion. Kritik kommt vom Crowdsourcing Verband. „Das Gesetz ist ziemlich gründerfeindlich“, sagt Karsten Wenzlaff vom Verband. Die Branche pocht auf eine höhere Schwelle und verweist auf Regeln anderer Länder. Kontraproduktiv sei auch, die Ausnahme an den Maximalbetrag von 10.000 Euro je Investor zu knüpfen. Auch sollten die Plattformen nicht auf bestimmte Finanzierungsinstrumente festgelegt werden. Werbung im Internet müsse zulässig sein, wenn sie keine konkreten Renditeversprechen oder -aussichten enthält. Der Markt werde eingeschränkt mit Maßnahmen, die nicht dem Verbraucherschutz dienen.

Die Verbraucherschutzzentralen halten dagegen, auch diese Anlagen seien hoch riskant. Es sollte davor gewarnt werden, dass sie nicht der Altersvorsorge oder dem Vermögensaufbau dienen, heißt es beim Bundesverband der Verbraucherzentralen. Die Ausnahme von der Prospektpflicht sei „so nicht nachvollziehbar“, die Schwelle von 10.000 Euro je An-

**Wo hohe Renditen locken, ist das Ausfallrisiko groß**

leger kritisch: „Für das Gros der Kleinanleger sind 10.000 Euro eine bedeutende Summe und kein Spielgeld.“ Auch die Kreditwirtschaft warnt, aus Anlegersicht handle es sich bei „Crowdfunding“ um ein Hochrisikoinvestment. „Es darf durch die Crowdfunding-Plattformen nicht der Eindruck erweckt werden, dass Investitionen in Crowdfunding-Projekte mit der Sicherheit einer Bank- oder Spareinlage vergleichbar wären.“

Auch die CDU/CSU-Fraktion will den Entwurf nachbessern. Die Prospektpflicht soll dort erst ab 2,5 Millionen Euro greifen. Die Finanzexperten der Unions-Fraktion, Antje Tillmann (CDU), will im weiteren Gesetzgebungsverfahren versuchen, „auch den Interessen von in Sozialprojekten engagierten Bürgern gerecht

zu werden und Crowdfunding attraktiver zu machen.“ Letztlich gibt es erst wenige Markterfahrungen. Erst in einigen Jahren dürfte sich zeigen, ob Crowdfunding erfolgreich ist. Weshalb die Regeln bis Ende 2016 überprüft werden sollen um gegebenenfalls nachzubessern.

Volker Schmittke von der Verbraucherzentrale Berlin: „Es ist nicht im Interesse des Crowdfunding, wenn wegen schwacher gesetzlicher Vorgaben zunehmend problembehaftete Projekte auf diesem Weg Geld einsammeln. Um das zu verhindern, ist ein durchstrukturierter Emissionsprospekt wichtig. Noch wichtiger ist, die Potenziale auf Ebene des Vermögensanlageninformationsblattes wirklich zu nutzen.“ Wirtschaftsprofessor Ralf Beck sieht die kritischen Punkte nicht dramatisch. Er sagt: „Erst wenn der Wert der Immobilie völlig aufgebraucht ist, gehen Crowdinvestoren leer aus. Das gibt es allerdings so gut wie nie. Selbst wenn es sehr schlecht läuft, behalten Immobilien noch einen Substanzwert.“ Ein Schlüssel zum Erfolg der Schwarmfinanzierung

**GELDSAMMELN IM NETZ**

**Starthilfe fürs Heim**

Baugruppen und entsprechende Baugruppenpreise gibt es schon lange. Doch jetzt hat ein Berliner Startup die Idee der gemeinschaftlichen Finanzierung auch auf solche Kaufimmobilien ausgeweitet. Pro Crowdfunding kann gemeinsam eine Wohnung, ein Haus oder eine Ferienimmobilie erworben werden. Wer auf der Plattform GroupEstate ein Projekt startet, kann selbst entscheiden, wie hoch das Finanzierungsziel sein soll und welche Art von Partnern gesucht werden. GroupEstate hat dabei künftigen Eigentümern mit einem Finanzierungsrechner, Vertragsvorlagen und der Möglichkeit, ein gemeinsames Darlehen für die Kauf- oder Baugruppe zu beantragen, falls das benötigte Eigenkapital nicht vorhanden sein sollte. So kann der Traum vom Eigenheim doch noch wahr werden. tjs

ANZEIGE

**Engel & Völkers präsentiert: Berlin in Zahlen**

Über 35.000 Kinder haben im vergangenen Jahr das Licht der Hauptstadt erblickt. Wir gratulieren allen frisch gebackenen Mamas und Papas! Damit aus dem großen Familienglück kein kleines Platzproblem wird, empfehlen wir ein Gespräch mit jemandem, der keine Kompromisse eingeht, um das perfekte Zuhause für Ihre Familie zu finden. Und weil Familienzuwachs und wirtschaftliche Absicherung Hand in Hand gehen sollten: Unser Portfolio umfasst neben exklusiven Wohnimmobilien und Villen auch lukrative Zinshäuser in allen Lagen der Stadt. Ob Wohn- oder Anlageimmobilien - sprechen Sie mit uns: 030-20 34 60.

Engel & Völkers Berlin  
Telefon +49 (0)30 20 34 60  
berlin@engelvoelkers.com  
www.engelvoelkers.com/berlin - Makler  
www.facebook.com/EngelVoelkersBP

**ENGEL & VÖLKERS**

## Finanzspritze fürs Wohnen im Alter

### Die Vor- und Nachteile des Wohn-Riesterns

Wohn-Riester ist beliebt 2014 wuchs der Bestand nach Angaben des Verbandes der Privaten Bausparkkassen um 223.000 Verträge auf insgesamt 1,4 Millionen. Damit verzeichnete diese Riester-Sparte die höchsten Zuwachsraten. Das Plus bei den Investitionsvorteilen lag bei 47.000 auf knapp 3,1 Milliarden. Die Zahl der Versicherungsverträge erhöhte sich um 16.000 auf rund 10,9 Millionen. Riester-Banksparverträge legten um 8000 auf 814.000 zu.

Gedacht ist die Eigenheimrente als Ergänzung für die eigene Altersvorsorge. Sie kommt für Menschen in Frage, die eine Immobilie bauen, kaufen oder entschuldigen wollen. Förderberechtigt sind unter anderem rentenversicherungs-pflichtige Arbeitnehmer, Beamte, Richter oder Berufssoldaten. Wichtige Voraussetzung: Sie müssen das Haus oder die Wohnung selbst bewohnen.

Die Stiftung Warentest hebt vor allem einen Vorteil hervor: „Durch die staatlichen Zulagen und oft auch zusätzlichen Steuervorteile können Immobilienkäufer ihren Kredit schneller tilgen und damit Zinsen sparen“, sagt Jörg Sahr, Finanzexperte der Stiftung Warentest. Auch die Verbraucherzentralen loben das Sparpotenzial des Angebots. Ralf Scherfling, Finanzexperte der Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen rechnet vor: „Wer bei einer Rate von 800 Euro insgesamt 30 Monate früher fertig ist als bei einem ungeforderten Darlehen, kann damit 24.000 Euro sparen.“ Sozusagen sicherungspflichtige Geringverdiener und Familien mit vielen Kindern profitieren besonders von den staatlichen Zulagen. Sie erhalten zusätzlich zur Grundzulage in Höhe von 154 Euro pro Kindergeld berechtigtes Kind bis zu 300 Euro extra pro Jahr. „Gut verdienen Singles, die sich für den Eigenheim vor allem vom Sonderausgabenabzug.“ Denn jährlich können Sparbeiträge bis maximal 2100 Euro von der Steuer abgesetzt werden. Sahr von der Stiftung Warentest rät dazu die Steuervorteile für die Tilgung einzusetzen. Einen Haken gibt es für die Kunden: Der Betrag auf dem Wohnförderkonto unterliegt grundsätzlich der nachgelagerten Besteuerung. Uwe Rauhöft vom Neuen Verband der Lohnsteuerlichevereine (NVL) sieht genau darin ein Risiko. „Bei Wohn-Riester werden fiktive Erträge besteuert. Es erfolgt also keine Auszahlung wie bei einem normalen Riestervertrag, von dem die Steuerbelastung bezahlt werden kann“, sagt Rauhöft.

Der Grund: Das Wohnförderkonto ist ein fiktives Konto. „Es wird also nichts angespart, sondern eigentlich nur die geförderten Tilgungsleistungen bis maximal 2100 Euro jährlich und eventuelle Kapitalentnahmen aus Riesterverträgen registriert. Die Beträge werden mit zwei Prozent jährlich verzinst. Das bedeutet, nach 30 Jahren ergibt sich ein Betrag von knapp 86.000 Euro“, erklärt Scherfling. Wenn das Konto aufgelöst wird, muss dieser Betrag dann versteuert werden. „Entweder sofort mit einem 30-prozentigen Rabatt oder ohne Rabatt durch Verteilung der Steuerschuld auf die Jahre bis zum 85. Lebensjahr“, sagt Scherfling. Die nachgelagerte Besteuerung kann zur Folge haben, dass man im Alter möglicherweise mit hohen Zahlungen konfrontiert ist.

Sahr ist dennoch überzeugt: „In der Regel sind die Vorteile aus der Förderung während der Immobilienfinanzierung deutlich höher als die Steuern, die man im Rentenalter auf das Wohnförderkonto zahlen muss.“ Der Experte warnt aber: „Wer meint, dass er sich eine Immobilie nur durch Zulagen und Steuervorteile leisten kann, sollte die Finger davon lassen.“ Stattdessen sollte man bei der Planung der Immobilien-Finanzierung immer genügend Puffer einzurechnen. dpa