

## Riskante Immobilienanlage

Crowdinvesting in Wohnimmobilien verspricht hohe Renditen / Totalverlust droht

Sie heißen Reacapital, Zinsland, Exporo, iFunded oder Bergfürst, und ihre Versprechen klingen verlockend: Schon mit relativ kleinen Summen, in der Regel ab 500 Euro, können sich Privatanleger an der Finanzierung einer Immobilie, meist eines Wohnhauses, beteiligen. Dafür winken ihnen im Durchschnitt 5,9 Prozent Zinsen für Projekte, die nicht länger als drei Jahre laufen. Und dann ist die Abwicklung auch noch so einfach: Nur ein paar Klicks im Internet und schon hat auch der Kleinanleger die Möglichkeit, Anteil am aktuellen Immobilienboom zu haben.

Die Plattform-Anbieter geben sich dabei gerne altruistisch, führen an, sie wollten die Immobilienfinanzierung über sogenanntes Mezzanine-Kapital via Internet für alle, für den Kleinanleger-Schwarm, öffnen. Mezzanine heißt eigent-

lich „Zwischengeschoss“ und steht für Kapital, das von den Banken wie Eigenkapital behandelt wird. Bislang waren es vor allem Vermögensverwaltungen reicher Familien, sogenannte Family-Offices, die Bauträgern Mezzanine-Kapital zur Verfügung gestellt haben – allerdings für eine deutlich höhere Verzinsung als durchschnittlich 6 Prozent. Seit dem im Jahr 2012 das erste Immobilienprojekt in den Vereinigten Staaten vom Schwarm mit lauter Kleinbeträgen mitfinanziert wurde, erfreuen sich die Angebote wachsender Beliebtheit.

Eine aktuelle Marktstudie der Crowdinvesting-Plattform iFunded gibt an, dass in Deutschland in den ersten neun Monaten dieses Jahres schon 7 Millionen beziehungsweise 38 Prozent mehr Kapital von Crowd-Investoren für Immobilien eingesammelt wurden als im gesamten vergangenen Jahr. Der Markt wächst rasant, allerdings auf niedrigem Niveau: Seit 2012 habe der Schwarm Immobilienprojekte im Gesamtvolumen von 527 Millionen Euro mitfinanziert, wobei von Anlegern im Internet nur 56 Millionen Euro eingesammelt wurden, der Rest entfiel auf Bankdarlehen oder anderweitig akquiriertes Eigenkapital. Der Mammutanteil der finanzierten Projekte waren mit mehr als 42 Millionen Euro oder 75 Prozent Wohnimmobilien, vor allem Neubauten. Die Hauptstadt des Crowdinvesting ist bislang Hamburg, 14,6 Millionen Euro wurden in der Hansestadt bislang bei Immobilienanlegern im Internet eingesammelt. Das liegt unter anderem auch daran, dass Plattformen wie Zinsland oder Exporo in Hamburg ihren Sitz haben. Berlin holt aber stark auf, liegt mit 12,1 Millionen Euro auf dem zweiten Platz.

Immobilien sind der Wachstumstreiber für das noch junge Crowdinvesting. Klingt auf den ersten Blick auch nachvollziehbar: Die Preise für Wohnimmobilien steigen weiter, und 6 Prozent Rendite klingen verführerisch, wenn es auf Tagesgeld kaum noch mehr als 1,5 Prozent Zinsen gibt. Doch die Verbraucherschützer warnen vor allzu viel Optimismus: „Der Anleger muss sich darüber im Klaren sein, dass ein Totalverlust seines Kapitals möglich ist“, sagt Alexander Krolzik von der Verbraucherzentrale Hamburg. „Das ist eine hochspekulative Geldanlage. Denn in einem Umfeld mit derart niedrigen Zinsen bietet keiner 6 Prozent, es sei denn, es

ist hochriskant“. Krolzik sieht vor allem das Risiko der Besicherung. Denn bei der Investition gibt der Anleger dem Bauträger in den meisten Fällen ein sogenanntes Nachrangdarlehen. Sie sind besonders schlecht geschützt, weil es sich faktisch um Eigenkapital handelt, bekommt der Gläubiger im Falle einer Insolvenz erst sein Geld, nachdem die Banken bedient wurden. Der Darlehensgeber bekommt keine Grundschuld eingetragen, und auch mitreden darf er nicht, denn diese Darlehensform beinhaltet in der Regel keine Stimmrechte. Wenn das Projekt zum Beispiel scheitert oder die Immobilie nicht den avisierten Preis erzielen kann, drohen ein Teil- oder sogar Totalverlust des Kapitals.

Um das Vertrauen der Anleger zu gewinnen, gehen die Plattformen unterschiedliche Wege: Einige setzen auf Transparenz über den Fortgang des Bauvorhabens, andere werben damit, dass der Bauträger selbst auch in das Projekt investiert haben muss. Die Hamburger Plattform Reacapital hat die Besicherung zu ihrem Alleinstellungsmerkmal gemacht: Sie erfolgt über eine erstrangige Grundschuld an einer Bestandsimmobilie. Doch die Vorbehalte unter vielen Marktbeobachtern bleiben bestehen: Beim Schwarm werde vor allem Geld für die riskanten, wenig soliden Projekte eingesammelt, für die klassische Investoren nicht zur Verfügung stünden, heißt es.

JUDITH LEMBKE