

Immobilien-Crowdfunding: Wer investiert da eigentlich?

25.03.2019 09:00

Bereits in 2018 haben Schwarmanleger nach Angaben des Bundesverbands Crowdfunding 218 Millionen Euro in Immobilien angelegt – nach 126 Millionen Euro im Vorjahr. Die Chancen, dass der aufstrebende Trend in diesem Marktsegment 2019 weiter anhält, stehen gut. Crowdfunding hat sich damit in Deutschland etabliert. Wer genau da eigentlich sein Geld anlegt und was diese Anleger umtreibt, darüber schreibt Volker Wohlfarth, Geschäftsführer von zinsbaustein.de, in der aktuellen **EXXECNEWS** Ausgabe 07. Er stellt die Ergebnisse einer Potenzialanalyse vor, die Zinsbaustein.de durch Befragung von rund 10.000 Anlegern und potenziellen Anlegern zu ihrem Anlageverhalten ermittelt hat.

Die Idee hinter dem Finanzierungsmodell ist einfach: Mit einer Investition schließen Anleger einen Darlehensvertrag über ein Nachrangdarlehen zwischen sich und der Projektgesellschaft des Bauträgers ab. Die Investment-Plattform übernimmt dabei die Rolle des Vermittlers zwischen dem Anleger und der Projektgesellschaft. Jede Investition verfügt über eine feste Laufzeit und eine feste Verzinsung. Nach dem erfolgreichen Projektabschluss erhalten die Anleger ihre Investition inklusive Verzinsung auf ihr Konto zurück überwiesen. Immer mehr Projekte und Unternehmen werden mittlerweile so finanziert.

Bei Renditen von über fünf Prozent ist Immobilien-Crowdfunding angesichts der derzeitigen Niedrigzinsen attraktiv. Nach dem Geschmack vieler Anleger könnten die derzeitigen Laufzeiten von in der Regel ein bis zwei Jahren, wenn Bau und Abverkauf gemäß Zeitplan verlaufen, weiter ausgedehnt werden. Fast die Hälfte der Befragten äußert hohes Interesse an einem Produkt mit längerer Laufzeit und kontinuierlichen Ausschüttungen. Bei Finanzprodukten mit über zehn Jahren Laufzeit erwarten rund 60 Prozent der Befragten eine jährliche Rendite zwischen fünf und sechs Prozent.

Crowdfunder in Immobilien sind oft vermögend und liquide. Ein gutes Drittel der Befragten, rund 36 Prozent, haben derzeit nach eigenen Angaben mehr als 100.000 Euro im Portfolio. Knapp ein Zehntel, rund 9,5 Prozent, gaben an, über 500.000 Euro angelegt zu haben. Diese Befragten sind meist vertraut mit anderen Anlageformen. Rund die Hälfte der befragten Schwarminvestoren mit einem Investitionsvolumen von über 5.000 Euro gaben an, bereits in geschlossene Beteiligungen investiert zu haben.

Auch für Kleinanleger ist Crowdfunding in Immobilien interessant, da sie sich hier bereits mit Investitionsbudgets ab 500 Euro gezielt an einzelnen Bauvorhaben beteiligen, die bisher vor allem Family Offices und großen Investoren vorbehalten waren. Unter den Interessenten und Kunden mit einem derzeit durchschnittlichen Crowdfunding von unter 5.000 Euro haben rund ein Fünftel Interesse, künftig auch in geschlossene Beteiligungen zu investieren. Generell sind befragte Investoren mit kleineren Budgets tendenziell an Produkten mit einem konservativen Risikoprofil interessiert und dabei bereit, niedrigere Zinsen in Kauf zu nehmen.

Die Ergebnisse zeigen deutlich, dass das bestehende Angebot der Crowdfunding-Plattformen sehr gut angenommen wird und auch der Vertrieb neuer Immobilien-Finanzprodukte über Digitalplattformen Zukunft haben kann. Erste Plattformen haben dies bereits erkannt und diversifizieren ihr

Angebotsportfolio deshalb. Sogenannte Clubdeals sind zum Beispiel für Anleger interessant, die mit maximal 20 anderen Anlegern mindestens 50.000 Euro pro Projekt investieren möchten. Erste öffentliche Anleihen wurden ebenfalls bereits gestartet und öffnen Anlegern die Tür zum weißen Kapitalmarkt.

www.exxecnews.de

Pressedigest

≥

20.05.2019 17:09

[Der neue "Immobilienbrief" ist erschienen](#)

Die aktuelle Ausgabe der "Der Immobilienbrief Nr. 449" des ...

20.05.2019 16:55

[Amundi bekundet Interesse an DWS](#)

Der Vermögensverwalter Amundi zeigt Interesse an der Deutschen-Bank-Tochter ...