

Seite: B057 bis B057
Ressort: Crowdfinanzierer
Mediengattung: Zeitschrift/Magazin

Jahrgang: 2023
Nummer: Magazin Immobilienfinanzierung
Auflage: 9.992 (gedruckt) ¹ 9.044 (verkauft) ¹
 10.253 (verbreitet) ¹

¹ IVW 4/2022

Stresstest für Crowdinvestments

Die Crowdfinanzierer setzen in der Krise auf ihre Stärken

Bei den Crowdfinanzierern zeigt der Zinsschock Wirkung. Mehrere Projekte sind ins Stocken geraten. 2022 haben viele Crowdplattformen ihre Konditionen angepasst und ihren Auswahlprozess verschärft. Marktpionier Tim Bütecke sieht die Relevanz der Crowdfinanzierung weiterhin gegeben, sofern auf die Qualität der Projekte geachtet wird.

Ob Exporo, Bergfürst oder Dagobert Invest: Auf vielen Schwarmfinanzierungsplattformen kam es 2022 bei mehreren Projekten zu spürbaren Verzögerungen mit den Rückzahlungen. Auch erste Insolvenzen wurden vermeldet, zuletzt von Engel & Völkers Digital Invest zu einem Wohnprojekt in Augsburg mit einem Finanzierungsvolumen von 2,4 Mio. Euro. Zurzeit sei noch nicht abzuschätzen, ob und wie viel Geld die Anleger zurückerstattet bekommen, hieß es vom Plattformbetreiber.

Um einen angemessenen Risikoaufschlag zu dem, was die Anleger am Geldmarkt erhalten können, nicht zu klein werden zu lassen, haben viele Crowdfinanzierer ihre durchschnittlichen Verzinsungen im vierten Quartal angehoben. 6% bis 8% können die Anleger nun bei Exporo erwarten, 8% bis 10% bei Dagobert Invest. Eine Finanzierung über die Crowd kann für die Projektentwickler daher inzwischen recht teuer sein. Parallel zur Anpassung ihrer Konditionen setzen die Crowdfinanzierer noch stärker als bisher auf die Qualität der Anschlussprojekte und haben ihren Kreditauswahlprozess verschärft. „Wir achten auf einen entsprechenden Track-Record der Entwickler und machen meistens mit den uns bekannten Adressen Geschäfte“, erklärt etwa Zinsbaustein-Geschäftsführer Markus Kreuter. Zum Einstiegszeitpunkt von Zinsbaustein seien rund 60% der

Bauleistung bereits vertraglich vergeben. „Andererseits ist es dann auch nicht der letzte halbe Prozentpunkt an Zinsen, der darüber entscheidet, ob wir ein Projekt machen können oder nicht“, fügt Kreuter hinzu.

Tim Bütecke, Initiator und Ex-Vorstand von Exporo, der heute sein Unternehmen HFH Hamburger Finanzhaus leitet, ist vom Nutzen der Crowd nach wie vor überzeugt. „Crowdinvesting hat in der jetzigen Marktphase auf jeden Fall seine Berechtigung“, findet Bütecke. „Die Banken stellen sich auf die erhöhten Eigenkapitalanforderungen durch Basel III ein und werden eher wählerischer.“ Für einen Entwickler sei es sinnvoll, wenn er sein Eigenkapital möglichst flexibel einsetzen kann und je nach Bedarf die Wahl habe zwischen einer Handvoll Geldgebern, die viel Kapital mitbringen, oder vielen, die sich mit einer kleinen Summe beteiligen. „Crowd-investing unterstützt den zweiten Ansatz und ebnet Kleinanlegern überhaupt erst den Zugang zu dieser Anlageklasse.“

Die Seriosität von Crowdinvestments lässt sich laut Bütecke unter anderem daran ablesen, wie die Finanzierungsstruktur aussieht. „Ein Drittel echtes Eigenkapital und zwei Drittel Mezzanine-Tranche finde ich völlig in Ordnung. Wenn der Projektentwickler dann noch persönlich in die Haftung eingebunden ist, besteht für ihn ein hoher Anreiz, das Projekt erfolgreich umzuset-

zen.“ Andererseits gebe es am Markt Projekte, bei denen 5 Mio. Euro nachrangiges Kapital einem Eigenkapital von 500.000 Euro gegenüberstehen. „Das halte ich für ungesund, jedenfalls als Anlageprodukt für einen privaten Endkunden.“

Ebenso falsch sei es jedoch, Crowdinvestments automatisch mit dem grauen Kapitalmarkt gleichzusetzen. „Das kommt auf den Einzelfall an.“ In den vergangenen Jahren sei durch die außergewöhnlich lange positive Entwicklung immer mal wieder ein Emittent nach oben gespült worden, der unseriös kalkuliert hat und dessen Projekt nun platzt. „Natürlich besteht damit die Gefahr, dass die ganze Branche in Gruppenhaft genommen wird“, sagt Bütecke. „Genau deshalb unterstützen wir die seriösen Projektentwickler nach Kräften bei der Verhandlung mit der Bank, das fängt bei der richtigen Struktur der Projektholding an. Die Bank muss das Konzept verstehen und es muss einen Stresstest für das Investment geben. Den kann die Bank dann als Instrument in ihrer Marktfolge einsetzen – so lassen sich Bedenken gegen die Finanzierung ausräumen.“ Richtig strukturiert, da ist sich Bütecke sicher, seien Crowdinvestments sehr verlässliche Anlagen. Ulrich Schüppler

Ganzseiten-PDF: IZ_09022023_B057.pdf
Wörter: 576
Urheberinformation: (c) dfv Mediengruppe