



## Geldanlage

### **Crowdfunding als Alternative im Anlagenotstand?**

Trotz der Corona-Krise erreichen der Dax und andere Leitindizes regelmäßig neue Höchststände. Viele Finanzwerte scheinen inzwischen astronomische Preise erreicht zu haben, manche sprechen von der nächsten Blase. Investoren suchen daher nach Alternativen mit einem attraktiven Rendite-Risiko-Mix.

Die sogenannten Crowdfundings – auf Deutsch auch Schwarmfinanzierungen – bieten Privatinvestoren ein direktes Investment in Unternehmen oder Immobilien, was bis vor wenigen Jahren nur vermögenden Investoren zugänglich war. Denn bis vor Kurzem war es hauptsächlich einem sehr kleinen Kreis an sogenannten Business Angels und Venture-Capital-Gesellschaften vorbehalten, in Start-ups oder Risikokapitalprojekte zu investieren.

Die Investition wird bei solchen Schwarmfinanzierungen auf viele Anleger (die Crowd) aufgeteilt. Und der Markt wächst kräftig weiter. Ein neuer Wachstumsschub könnte nun gerade von Seiten der EU kommen.

Denn erst vor wenigen Wochen hat die EU den „Europäischen Pass“ für Crowdfunding-Plattformen verabschiedet. Das Ziel ist es, die Bedingungen für Crowdfundings innerhalb des Wirtschaftsraumes zu harmonisieren, sodass ein „potentieller europaweiter Crowdfunding-Markt entstehen kann und Anleger somit eine größere Auswahlmöglichkeit an Crowdfunding-Plattformen haben“, erklärt Thomas Trettnak von der renommierten Rechtsanwaltskanzlei Cerha Hempel.

### **Was ist Crowdfunding eigentlich?**

Crowdfunding ist eine Form des Crowdfundings, wobei die Crowd am Erfolg des Unternehmens oder des Projektes beteiligt wird. Das Crowdfunding verhält sich dabei am ehesten wie traditionelle Investments in Eigenkapital – die Rendite ist erfolgsabhängig. In der Praxis in Deutschland sind jedoch viele Projekte nicht oder nicht ausschließlich erfolgsabhängig, sondern bieten einen festen Zinssatz an. Eine weitere Option ist die Kombination von einem niedrigen, garantierten Zins und einer erfolgsabhängigen Variablen. Dies kommt auch daher, dass

Immobilienprojekte ganz klar den Markt in Deutschland dominieren und hier eine fixe Zinszahlung die Regel ist. Hierbei verschwimmt die Grenze zwischen Crowdfunding und Crowdfunding, wobei die Begriffe im deutschsprachigen Raum immer mehr als Synonym verwendet werden.

Bisher waren Investitionen in Start-ups oder Immobilien nur vermögenden Personengruppen vorbehalten, da es ökonomisch nicht sinnvoll

war, ein Investment auf viele Personen aufzuteilen. Das hat sich inzwischen geändert. Das deutsche Internetportal "Seedmatch" etwa wirbt auf seiner Homepage mit dem Spruch "Investieren Sie in Start-ups!". Jeder kann sich also direkt an einem Start-up oder Projekt beteiligen. Die Hürden sind extrem gering und die Mindestanlagebeträge betragen teilweise weniger als 100 Euro. Jeder Einzelne investiert so eine vergleichbar kleine Summe, aber generiert über die Masse an Investoren einen wichtigen Beitrag für das Unternehmen oder das Projekt.

**Übrigens:** Das Wort Crowdfunding ist eine deutsche Wortschöpfung, international wird von "equity-based Crowdfunding" gesprochen.

Rechtlich gesehen werden Crowdfunding-Projekte in Deutschland wie Direktinvestments zu den Vermögensanlagen gezählt. Direktinvestments sind beispielsweise Beteiligungen an Frachtschiffen, Immobilien oder erneuerbaren Energien. Vermögensanlagen sind durch das Vermögensanlagengesetz (VermAnlG) geregelt. Sie dürfen in Deutschland nicht ohne einen Verkaufsprospekt öffentlich angeboten werden, das den Regeln und Pflichten der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) unterliegt.

Allerdings gibt es beim Crowdfunding bestimmte Ausnahmeregelungen: So entfällt die Prospektpflicht, wenn der Verkaufspreis aller angebotenen Vermögensanlagen eines Emittenten unter sechs Millionen Euro liegt und der Investitionsbetrag des Privatanlegers 1.000 Euro nicht übersteigt. Die Zeichnungsgrenze erhöht sich

### In welchen Bereichen wird Crowdfunding angeboten?

Crowdfunding ist in nahezu allen Bereichen möglich. Egal, ob es um erneuerbare Energien oder Immobilien geht – Crowdfunding ist gerade für junge Unternehmen ein sehr attraktives Instrument zur Finanzierung von Projekten.

Crowdfunding ist als alternatives sowie als ergänzendes Finanzierungsinstrument einsetzbar. Ein Crowdfunding-Projekt muss dabei nicht immer als Alternative zum Bankkredit oder anderen Finanzierungsinstrumenten gesehen werden, sondern kann diesen ganz klar auch ergänzen. Banken haben einen ganz anderen Risikoappetit als Investoren. Aus diesem Grund lassen sich auch Bankkredite und Crowdfundings nicht ganz so einfach vergleichen. Ein Investment in

auf 10.000 Euro, wenn Anleger über eine Selbstauskunft ein frei verfügbares Vermögen von 100.000 Euro nachweisen. Anleger dürfen außerdem bis zu 25.000 Euro investieren, sofern dies nicht den zweifachen Betrag des durchschnittlichen monatlichen Nettoeinkommens übersteigt. Die Projektanbieter müssen dann dank dieser Ausnahmen nur einen maximal dreiseitigen Bericht, das sogenannte Vermögensanlagen-Informationsblatt (VIB), veröffentlichen.

### Kritik von Verbraucherschützern

Die Verbraucherzentrale sieht die Ausnahme der Prospektpflicht kritisch: „Die Befreiung von der Prospektpflicht für Graumarktprodukte, die über Crowdfunding-Plattformen angeboten werden, untergräbt den Anlegerschutz“, meint der Verbraucherzentrale Bundesverband (VZBV). "Ohne die wesentlichen Informationen zu einem Unternehmen ist es für Verbraucher gänzlich unmöglich, eine Anlage zu bewerten."

In ihrem Marktwächter-Team habe die Verbraucherzentrale zudem festgestellt, dass die Informationen, welche die Anbieter auf nur drei Seiten bieten, "oft lückenhaft oder unverständlich und manchmal auch nicht korrekt sind". Hier gebe es noch viel Verbesserungsbedarf: "Wenn man von jemandem Geld einsammelt und verspricht, es vernünftig zu investieren, dann sollte man sich auch an die Spielregeln halten. Das gilt auch für Crowdfunding-Plattformen und -Projekte."

Start-ups bieten Banken beispielsweise grundsätzlich nicht, da dies schlicht nicht deren Geschäftsmodell ist. Dies gilt zumindest dann, sofern man von speziellen öffentlich geförderten Programmen absieht. Crowdfunding wird daher bevorzugt in folgenden Bereichen einsetzbar:

- Start-ups
- (kleinere) mittelständische Unternehmen
- erneuerbare Energien im In- und Ausland
- Immobilien
- Film-, Foto- und Musikindustrie

Hierzulande stellt dabei das Crowdfunding bei Immobilienprojekten volumenmäßig den Löwenanteil da, dies allein schon aufgrund der finanziellen Größe von Immobilieninvestments. Beispielsweise hat Exporo, einer der Marktführer in der Branche, gerade ein Projekt für Wohnobjekte in München-Aubing ausgeschrieben. Das Finanzierungsziel sind hier fast 2,5 Millionen

Euro. Über zwei Drittel der Gelder sind zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Artikels bereits zusammengekommen. Sechs Prozent erhalten die Investoren dafür pro Jahr als Rendite. Besser als auf dem Sparbuch ist dies allemal – wie groß das Risiko ist, sollten Anleger jedoch berücksichtigen.

### Für wen eignet sich Crowdfunding?

Crowdfunding eignet sich prinzipiell für alle Menschen, die gerne investieren möchten und dabei ein größeres Risiko nicht scheuen. Generell stellt jede Investition am Finanzmarkt ein Risiko dar, bei Crowdfunding-Projekten ist dieses jedoch erheblich höher. Trotzdem nutzen immer mehr Privatanleger Crowdfunding bereits heute als ergänzende Alternative zum klassischen Aktien-Investment und erweitern so ihren Portfolio-Risiko-Mix.

Häufig nutzen beispielsweise Start-ups ein Crowdfunding, um sich das benötigte Startkapital zu beschaffen. Das Start-up Hyre beispielsweise hat aktuell ein Finanzierungsziel von 300.000 Euro auf der Crowdfunding-Plattform Companisto. Hyre setzt auf den Einsatz von Künstlicher Intelligenz (KI) Technologie, um junge Arbeitskräfte und Firmen zusammen zu bringen. Ziel ist nach eigenen Angaben eine Zielrendite von über 60 Prozent im Jahr, was in dem angestrebten Zeitraum von vier Jahren schon einer Rendite von über 600 Prozent entsprechen würde. Das wäre sicherlich eine traumhafte Rendite für alle Investoren. Sie müssen jedoch auch berücksichtigen, dass der Erfolg nicht nur von Faktoren abhängt, die das Unternehmen beeinflussen kann. Immerhin über 80 Prozent der projektierten Summe konnte sich Hyre schon sichern. Für den Mitgründer Maximilian Willert investieren Personen in Hyre, da sie „die Probleme, die wir lösen, aus ihrer eigenen

Studienzeit sowie aus ihrer Erfahrung beim Einstellen von Talenten sehr gut kennen“.

Eine weitere beliebte Form des Crowdfundings ist die Anlage in Immobilienprojekten. Da jeder einzelne Anleger nur eine vergleichsweise kleine Summe investiert, teilen sich viele Investoren das Risiko. Wer also gerne in Betongold investiert, aber nicht das passende Kleingeld hat, kann sich die Millionenbeträge mit mehreren Anlegern teilen. Immerhin ist es nahezu ein Direktinvestment in Immobilien, im Vergleich zu den sonst üblichen börsennotierten Immobiliengesellschaften (REITs) und Finanzprodukten im Immobilienbereich, wobei Anleger nicht gezielt in ein Projekt investieren oder sogar ins Grundbuch eingetragen werden. Das Risiko ist dabei jedoch ungleich höher. Man sollte sich der Risiken eines Totalverlusts beim Crowdfunding auf jeden Fall bewusst sein.

Crowdfunding sollte immer nur eine Ergänzung zu klassischen Anlagen wie Wertpapieren sein und nur einen geringen Teil des gesamten Vermögens ausmachen. **Besonders wichtig:** Informieren Sie sich hinreichend über das Projekt, in das investiert werden soll, und studieren Sie das Verkaufsprospekt. Wie viel Risiko jeder Anleger tragen möchte, muss er für sich selbst abwägen. Dabei gilt: Je näher das Rentenalter kommt, desto geringer sollte das risikoreiche Investment sein.

### Wie läuft das Crowdfunding ab?

Ein Unternehmen benötigt zur Gründung oder für ein spezielles Projekt zusätzliches Kapital. Anstatt das Geld bei einer Bank aufzunehmen, stellt es seine Idee oder sein Produkt auf speziellen Internet-Plattformen vor und wirbt mit den Erfolgsaussichten um private Investoren. Generell können die Projektanbieter die Schwarmfinanzierung auch in Ergänzung zu einem Bankkredit oder weiteren Finanzierungsformen nutzen.

Sie können mit einem meist kleinen Betrag in das Projekt einsteigen und bekommen dann im Gegenzug eine vereinbarte Rendite oder eine andere Form der Gewinnausschüttung. Bei einem Immobilien-Crowdfunding investiert ein Anleger zum Beispiel 1.000 Euro und erhält dann sechs Prozent pro Jahr, also 60 Euro jährlich.

Die meisten Crowdfundings schütten entweder regelmäßig einen fest definierten Betrag aus oder eine erfolgsabhängige Zahlung. Um das zu den eigenen Interessen passende

Investitionsprojekt zu finden, sollte man sich zunächst gründlich informieren. Es gibt im Internet für fast jede Sparte spezielle Plattformen, die als digitale Marktplätze für Crowdfunding fungieren. Im Bereich Immobilien sind das beispielsweise Exporo oder Bettervest für nachhaltige Projekte im Bereich des Klimaschutzes.

Die Finanzierung läuft dabei meist über ein sogenanntes Nachrangdarlehen. Das bedeutet, dass der Investor beziehungsweise Gläubiger bei einer möglichen Insolvenz des Projektentwicklers nur mit Nachrang bedient wird, bei der Verteilung der Insolvenzmasse also hintenansteht.

Viele Crowdfunding-Plattformen setzen bei großen Projekten zunehmend auf Anleihen statt Nachrangdarlehen und weisen gern auf die höhere Sicherheit der Schuldscheine hin – schließlich unterliegen die Emittenten dann dem Wertpapierhandelsgesetz (WpHG) und nicht mehr dem Vermögensanlagengesetz. Allerdings muss man auch hier beachten: Nur weil Anleihe draufsteht, ist das noch nicht sicher.

### Crowdfunding-Plattformen

Im Internet gibt es zahlreiche Plattformen für Crowdfundings. Anleger haben hier eine recht breite Auswahl und sollten sich zunächst einmal eine Branche aussuchen. Ob Immobilien, Gesundheitswesen oder erneuerbare Energien: Für jeden Anlegertyp ist hier etwas dabei.

Doch nicht nur in der Anlageart unterscheiden sich die diversen Plattformen, sondern auch in der Höhe der Mindestanlage, der zu erwartenden Zinsen und natürlich dem Risiko.

Plattform	Anlageart	Mindest-anlage	Zinsen bis zu	Sicherheiten
<b>Aescuvest</b>	Gesundheitswesen	250 €	20,0 %	Eigenkapital – keine gesonderten Sicherheiten.
<b>Exporo</b>	Immobilien	500 €	7,0 %	Sicherheiten (wie bspw. eine Schuldanerkenntnis) individuell vereinbart für die einzelnen Projekte.
<b>Bergfürst</b>	Immobilien	10 €	7,0 %	Sicherheiten (teilweise Bürgschaft und grundbuchliche Besicherung) werden individuell vereinbart für die einzelnen Projekte.
<b>Companisto</b>	Unternehmen	500 €	50 %*	Keine Sicherheiten; eine Investition erfolgt in das Eigenkapital des Unternehmens.
<b>GLS Crowd</b>	Sozial ökologische Vorhaben	250 €	7,0 %	In Abhängigkeit der einzelnen Projekte – oftmals keine konkrete Besicherung.
<b>Leih Deiner Umwelt Geld</b>	Erneuerbare Energien	100 €	7,0 %	In Abhängigkeit der einzelnen Projekte – oftmals keine konkrete Besicherung sondern Nachrangrisiko.
<b>Ecooners</b>	Energie	250 €	6,0 %	i.d.R. keine

Plattform	Anlageart	Mindest-anlage	Zinsen bis zu	Sicherheiten
<b>Engel &amp; Völkers</b>	Immobilien	100 €	6,0 %	i.d.R. nachrangige Gesamtgrundschuld und oder Eigenkapital
<b>Greenvesting</b>	Erneuerbare Energien	250 €	7,0 %	i.d.R. keine
<b>Home Rocket</b>	Immobilien	250 €	7,5 %	projektabhängig
<b>iFunded</b>	Immobilien	500 €	6,0 %	projektabhängig
<b>Vestinas</b>	Immobilien	1 000 €	5,0 %	projektabhängig
<b>WIWIN</b>	Nachhaltigkeit	500 €	7,0 %	i.d.R. keine
<b>Zinsbaustein</b>	Immobilien	500 €	5,25 %	projektabhängig
<b>Bettervest</b>	Energieeffizienz	50 €	8,0 %	Nachrang, daher i.d.R. keine

\*Im Gegensatz zu vielen anderen Crowdfunding Projekten partizipiert man bei Companisto am Erfolg des Unternehmens auf Eigenkapitalbasis und erhält keinen festen Zins. Die Zielrendite ist daher oftmals sehr hoch. Die Eintrittswahrscheinlichkeit dieser Rendite unterliegt aber auch einem höheren einem Risiko. Companisto sagt dazu: „Sie ist nicht garantiert, sondern kann auch niedriger ausfallen und es kann weiterhin zu einem Totalausfall kommen.“

**Quelle:** eigene Recherche, Stand: Februar 2021

**Risikohinweis:** Da es sich teilweise auch um Eigenkapitalbeteiligungen handelt, gibt es dort naturgemäß selten wirkliche Sicherheiten. Totalverlust der Anlage ist nicht ausgeschlossen.

**Tipp:** [Auf Biallo.de](http://AufBiallo.de) finden Sie einen Vergleich von Crowdfunding-Plattformen.

## Mögliche Rendite und Risiko für Anleger

Die allermeisten Kampagnen sind so konzipiert, dass bei Nichterreichen der Funding-Schwelle die Investitionssumme an die Anleger zurückgezahlt wird.

Alle notwendigen Informationen sind bei größeren Projekten im jeweiligen Vermögensanlageninformationsblatt (VIB) aufgeführt. Eine vom baden-württembergischen Verbraucherschutzministerium in Auftrag gegebene Studie kam jedoch zu dem Ergebnis, dass viele dieser VIBs nicht ausreichend über das Investment informieren und insbesondere die Risiken zu gering bewerten.

Darüber hinaus ermöglichen einige Plattformen auch den Zugang zu Projekten im Ausland und in Fremdwährungen. Diese stellen zwar oftmals ein noch höheres Risiko dar, werden jedoch meistens auch mit einer noch höheren Rendite belohnt.

Der eingangs erwähnte „Europäische Pass“ für die Plattformen soll ebenfalls helfen, die Seriosität der Plattformen besser beurteilen zu können.

Bevor die Plattformen nämlich in den Genuss der neuen Möglichkeiten kommen, müssen sie sich einer umfangreichen Prüfung unterziehen, die mit erheblichem Aufwand verbunden ist: „Vor allem die erstmalige Erteilung der Konzession ist nur für größere Plattformen finanziell zu stemmen, weil die Geschäftsführer sich einem sogenannten „fit & proper-Test“ unterziehen müssen und auch diverse Unternehmensprozesse (insbesondere zur Geldwäscheprävention) vorgelegt werden müssen,“ erklärt Trettnak. Der Aufwand könnte sich jedoch lohnen, denn „für Anleger wird so sichergestellt, dass es sich bei den ausgewiesenen Plattformen um seriöse Plattformen mit einer soliden Kapitalgrundlage handelt, die von geeigneten Geschäftsleitern geführt wird,“ so Trettnak weiter.

### Tipps zur Minimierung des Risikos

Um das Risiko beim Crowdfunding zu minimieren, ist es unerlässlich, sich das potentielle Investment-Projekt möglichst genau anzuschauen und umfassende Informationen darüber einzuholen.

Man kann den Anbieter, das Projekt oder das Unternehmen in aller Regel auch persönlich anschreiben und Fragen stellen. Ansonsten ist es wie an der Börse auch: Diversifikation ist wichtig.

Das bedeutet, dass man seine Investmentsumme möglichst breit streuen sollte. Anleger sollten beispielsweise 10.000 Euro nicht in ein Unternehmen investieren, sondern viele kleine Beträge auf unterschiedliche Projekte verteilen. Eine solche Risikostreuung sichert auch dann

eine positive Rendite, wenn eine Unternehmung gerade nicht so gut läuft. Zudem verlieren Anleger bei einem Totalausfall nicht gleich 100 Prozent ihres Portfolios, sondern nur einen kleinen Teil. Laufen die anderen Projekte erfolgreich, können sie den Verlust bei der Rendite möglicherweise sogar ausgleichen.

## Alternativen zum Crowdfunding

Direkte Alternativen zum Crowdfunding sind rar auf dem Finanzmarkt. Im Crowdfunding spekulieren Investoren auf eine höhere Rendite durch höheres Risiko in gezielten Projekten oder jungen Unternehmen. Zum Vergleich dazu: Am Aktienmarkt geben Investoren in der Regel ihr Geld an etablierte Unternehmen.

Als reines Risikoinvestment ist Crowdfunding aktuell konkurrenzlos und vielversprechend, insbesondere da sich Anleger schon mit kleinen Beträgen an den Projekten beteiligen können. Private Investoren erhalten Zugang zu Projekten, für die ihr Vermögen bislang oftmals nicht ausreichend war. Die zum Teil sehr hohe Rendite zieht viele interessierte Investoren an, das gilt umso mehr in der seit Jahren anhaltenden Niedrigzinsphase.

Wichtig ist für Investoren also nur "Spielgeld" zu investieren: Das sind im Börsenjargon kleinere Beträge, die man bereit ist, im Zweifel auch zu verlieren ohne irgendwelche Auswirkungen auf seine persönliche Vorsorge, Sparziele und den Alltag.

Crowdfunding ermöglicht es auf der einen Seite erstmals auch privaten Investoren, Risikokapitalgeber von Immobilienprojekten und Startups zu werden. Auf der anderen Seite stehen die Privatinvestoren damit auch einem ungewohnt hohen Risiko gegenüber, das auch in einem Totalverlust enden kann. Für Anleger ist es daher hier noch wichtiger als etwa am Aktienmarkt, sich gründlich über die Projekte, Sicherheiten und Erfahrungen des (Gründer-)Teams zu informieren.

Der „Ratgeber der Woche“ ist ein Service der Verbraucher-Redaktion Biallo & Team GmbH, Bahnhofstraße 25, 86938 Schondorf. Sie können uns erreichen unter [info@biallo.de](mailto:info@biallo.de) oder per Telefon: 08192/93379-0.  
 Weitere Infos unter [www.biallo.de](http://www.biallo.de)  
 Es ist uns jedoch **gesetzlich untersagt**, individuell fachlich zu beraten.