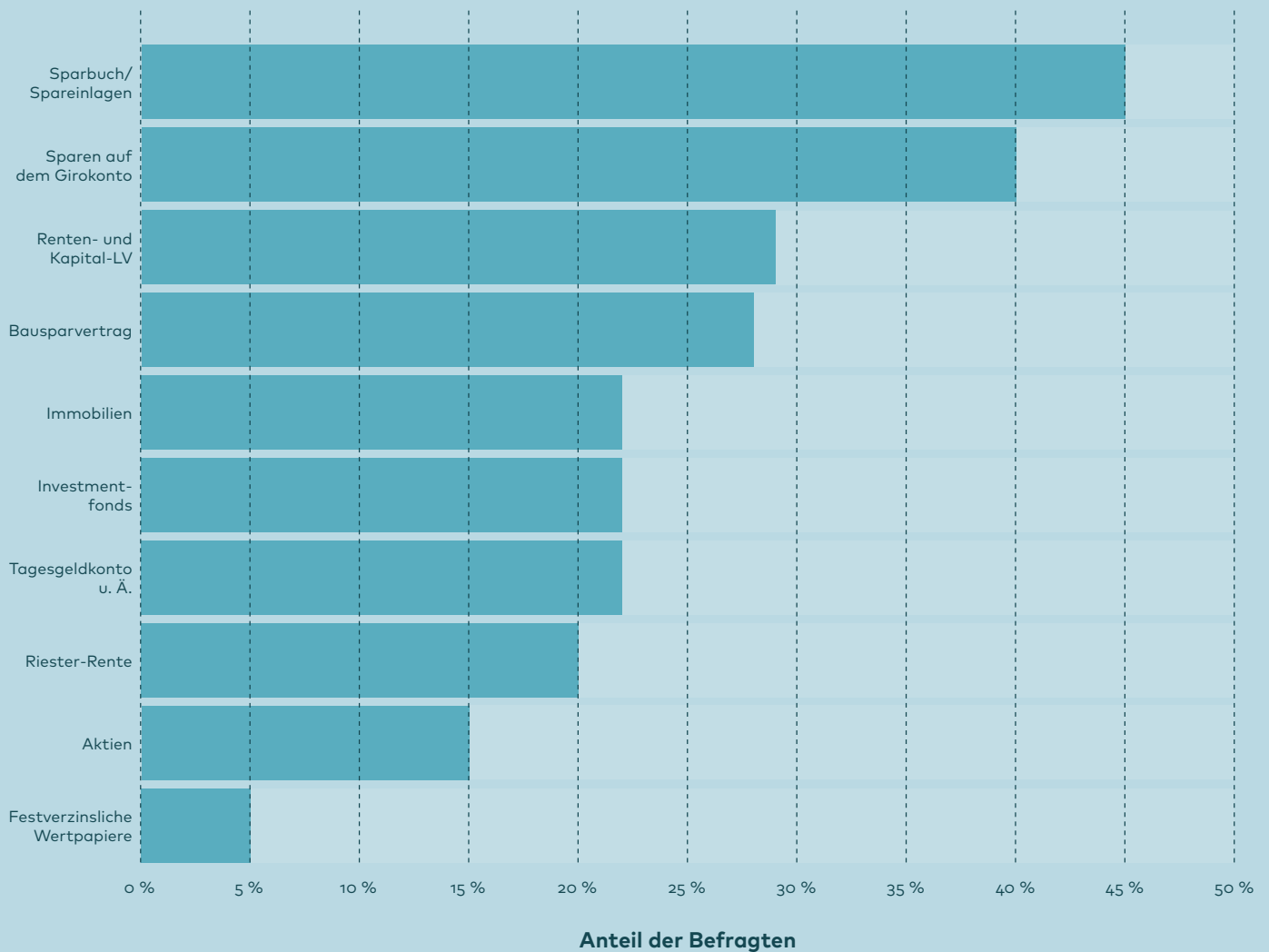


Welche Möglichkeiten der Geldanlage nutzen Sie aktuell?*



Diese Statistik zeigt die Ergebnisse einer Umfrage bezüglich aktuell genutzter Geldanlageformen der Deutschen. Zum Zeitpunkt der Erhebung (Frühjahr 2019) gaben etwa 45 Prozent der befragten Deutschen an, dass sie derzeit ein Sparbuch beziehungsweise Spareinlagen zur Geldanlage nutzen. 22 Prozent der Deutschen nutzen Immobilien als Geldanlage.

* vom Verband der Privaten Bausparkassen

Was kommt für wen infrage?

	Offener Immobilienfonds	Geschlossener Immobilienfonds	Crowdinvesting	Nachrangdarlehen
--	-------------------------	-------------------------------	----------------	------------------

Kurzbeschreibung				
	Das für einen offenen Immobilienfonds eingesammelte Kapital wird auf verschiedene Immobilien gestreut. Das erhöht die Sicherheit, sorgt im Vergleich zu anderen Anlageformen aber auch für die in diesem Vergleich geringste Rendite.	Geschlossene Immobilienfonds finanzieren mithilfe des Geldes der Anleger eines oder evtl. mehrere konkrete Immobilienprojekte. Durch die geringe Streuung steigt die Rendite, aber auch das Risiko. Das Kapital ist dabei häufig langfristig gebunden.	Das Crowdinvesting ermöglicht es Kleinanlegern, direkt im Rahmen einer Schwarmfinanzierung in eine oder mehrere Immobilien zu investieren. Durch das i. d. R. unbesicherte Darlehen und das direkte Invest wird diese Anlagemöglichkeit als riskant eingestuft. Der Anleger profitiert von hohen Zinsen sowie einer kurzen Laufzeit.	Vor allem Anleger größerer Summen können im Rahmen von Mezzanine-Kapital ein Immobilienprojekt zwischenfinanzieren. Durch die Nachrangigkeit und das direkte Invest wird diese Anlagemöglichkeit als riskant eingestuft. Der Anleger profitiert von hohen Zinsen sowie einer kurzen Laufzeit.

Allgemeine Rahmendaten				
Zielgruppe (verfügbares Anlagevolumen)	Anleger kleinerer Summen (i. d. R. < 10.000 €)	Anleger größerer Summen (i. d. R. > 10.000 €)	Anleger kleinerer Summen (i. d. R. < 10.000 €)	Anleger größerer Summen (i. d. R. > 10.000 €)
Immobilien-Know-how	nicht notwendig	Fachwissen ermöglicht eine Beurteilung der vom Fondsmanager getroffenen Annahmen, das Risiko wird kalkulierbarer	Fachwissen ermöglicht eine Beurteilung der vom Crowdinvesting-Anbieter getroffenen Annahmen, das Risiko wird kalkulierbarer	Fachwissen ermöglicht eine Beurteilung der vom Projektentwickler getroffenen Annahmen, das Risiko wird kalkulierbarer
Finanzierungsgegenstand	eher Bestandsfinanzierung, aber auch Zwischenfinanzierung (breite Streuung in einem Portfolio)	eher Bestandsfinanzierung, aber auch Zwischenfinanzierung (häufig direkt in ein einzelnes Objekt)	hier Zwischenfinanzierung, aber auch Bestandsfinanzierung (häufig direkt in ein individuell ausgewähltes Projekt)	hier Zwischenfinanzierung, aber auch Bestandsfinanzierung (häufig direkt in ein individuell ausgewähltes Projekt)
Laufzeit	i. d. R. kurze Laufzeit: mindestens 24 Monate	i. d. R. mittlere bis lange Laufzeit: ca. 5–15 Jahre	i. d. R. kurze Laufzeit: ca. 12–48 Monate	i. d. R. kurze Laufzeit: ca. 12–48 Monate
zu erwartende Rendite	ca. 2 bis 3 Prozent vor Steuern	ca. 3 bis 6 Prozent vor Steuern	ca. 4 bis 7 Prozent vor Steuern	ca. 7 bis 11 Prozent vor Steuern
Risikoneigung	eher gering	eher mittel	eher hoch	eher hoch
Zugang	über Anteilsscheine von Fondsmanagern sowie über Hausbanken als Vermittler	über Anteilsscheine von Fondsmanagern sowie über Hausbanken als Vermittler	über die Plattform eines Online-Anbieters	z. B. über einen persönlichen Kontakt zu Projektentwicklern oder speziellen Vermittlern
Kontrollmöglichkeiten	i. d. R. keine: Allein der Fondsmanager entscheidet darüber, in welches Objekt investiert wird	bei der Projektauswahl: Geschlossene Fonds sind sehr spezifisch, sodass bei der Auswahl des Fonds auch die Projekte beurteilt werden können	bei der Projektauswahl: Das Projekt kann ganz individuell ausgewählt werden	- bei der Projektentwickler- und Bestandhalterauswahl: Man wählt ein Unternehmen, auf dessen Leistungsfähigkeit man vertraut - bei der Projektauswahl: Das Projekt kann ganz individuell ausgewählt werden

	Offener Immobilienfonds	Geschlossener Immobilienfonds	Crowdinvesting	Nachrangdarlehen
--	--------------------------------	--------------------------------------	-----------------------	-------------------------

Konditionen im Detail

Mindestbetrag	i. d. R. schon ab 50 €	5.000 €, teilweise 10.000 €	i. d. R. ab 500 € oder 1.000 €	teilweise ab 25.000 €, häufig aber erst ab 100.000 €
Maximalbetrag	ggf. abhängig vom Fonds	ggf. abhängig vom Fonds	10.000 €	ggf. abhängig von der Projektfinanzierung
Zusatzkosten	- Ausgabeaufschläge zum Beispiel für Vermittler und Makler - Gebühren für das Fondsmanagement	- Vermittlungsgebühren und Provision zwischen i. d. R. 10 und 20 Prozent - Gebühren für das Fondsmanagement	i. d. R. keine	i. d. R. keine
Verpflichtungen	i. d. R. keine	ggf. Nachschusspflicht	i. d. R. keine	i. d. R. keine
Zinsausschüttung	i. d. R. jährlich	i. d. R. jährlich	i. d. R. während der Laufzeit oder endfällig	i. d. R. während der Laufzeit oder endfällig
Rückzahlung der Anlage	Verkauf jederzeit möglich (nach Ablauf der Mindesthaltedfrist von 24 Monaten)	- Verkauf bei Liquidation des Fonds - Verkauf der Anteile auf Zweitmarktbörsen (sehr begrenzt) möglich	i. d. R. endfällig, bei Ablauf der vereinbarten Festlaufzeit	i. d. R. endfällig, bei Ablauf der vereinbarten Festlaufzeit bzw. individuell vereinbarten Fristen

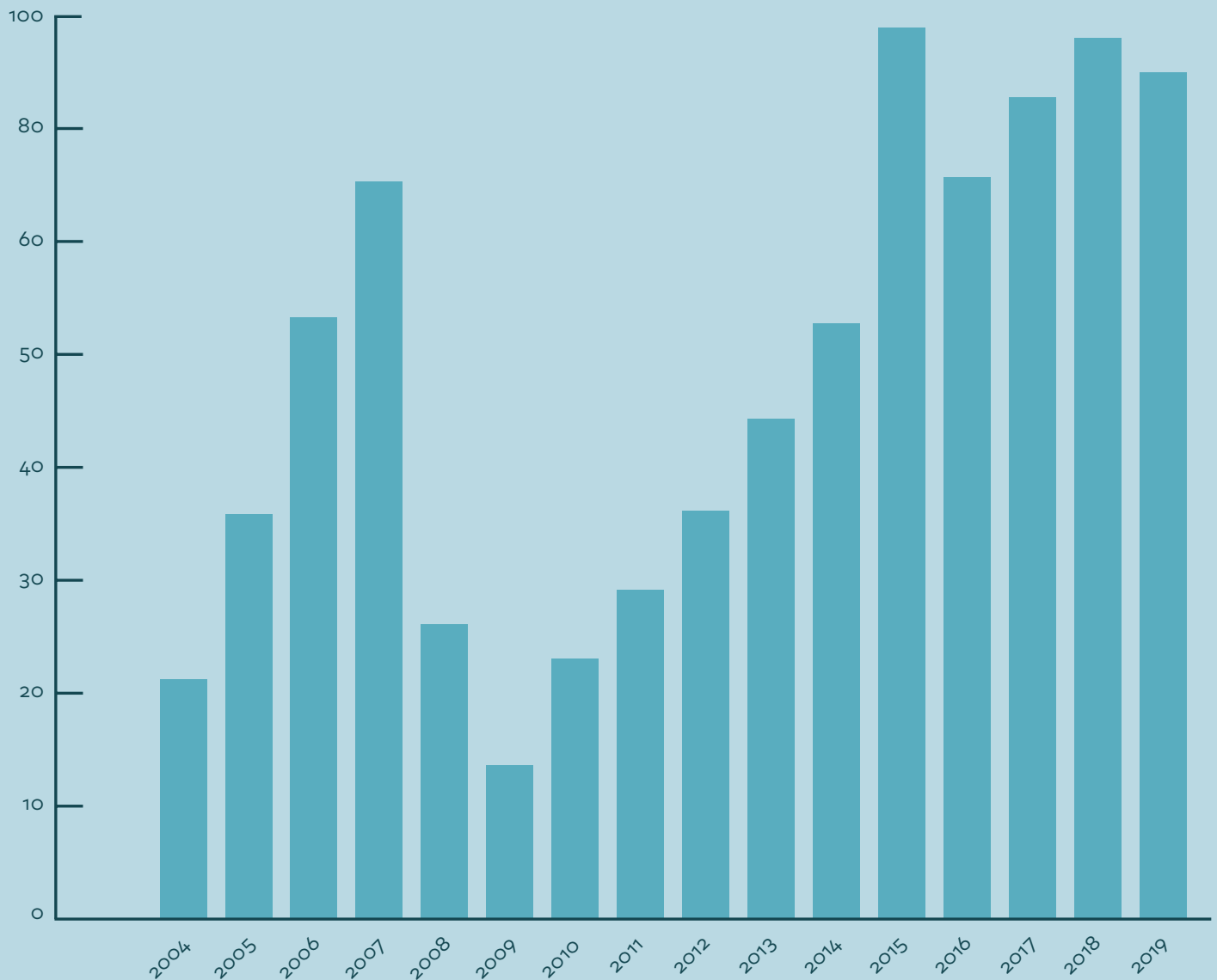
Weitere Vor- und Nachteile

	- Sparplan möglich - kurzfristig verfügbar - Vorprüfung durch einen externen Dritten, den Fondsmanager - Zweitmarkt möglich	- Erwerb eines Anteils an der Fonds-Gesellschaft mit allen Rechten und Pflichten - Vorprüfung durch einen externen Dritten, den Fondsmanager	- Vermittlungsprovisionen und weitere Gebühren fallen auch hier an, werden aber von der Darlehensnehmerin gezahlt - Vorprüfung durch einen externen Dritten, die Plattform	i. d. R. persönliche Erfahrungen mit dem Projektentwickler aus gemeinsamer Zusammenarbeit und damit Vertrauen in die Leistungsfähigkeit
--	--	---	---	---

Fazit

	Die Anlagemöglichkeit für kurzfristig orientierte Anleger kleiner Summen und Immobilienlaien, die eine Alternative zum Tagesgeldkonto suchen.	Die Anlagemöglichkeit für langfristig orientierte Anleger größerer Summen und Immobilienexperten, die bereit sind, ein höheres Risiko einzugehen. Weil sie auf den Erfolg eines bestimmten Projektes vertrauen und zur Not auch noch Geld auf der „hohen Kante“ haben.	Die Anlagemöglichkeit für kurzfristig orientierte Anleger kleiner Summen mit einem Immobilien-Grundwissen, die auf das Projekt und die Vermittlerplattform vertrauen.	Die Anlagemöglichkeit für kurzfristig orientierte Anleger großer Summen und Immobilienexperten, die auf das Projekt und den Projektentwickler vertrauen.
--	---	--	---	--

Transaktionsvolumen am Immobilien-Investmentmarkt in Deutschland in den Jahren 2004 bis 2019* (in Milliarden Euro).

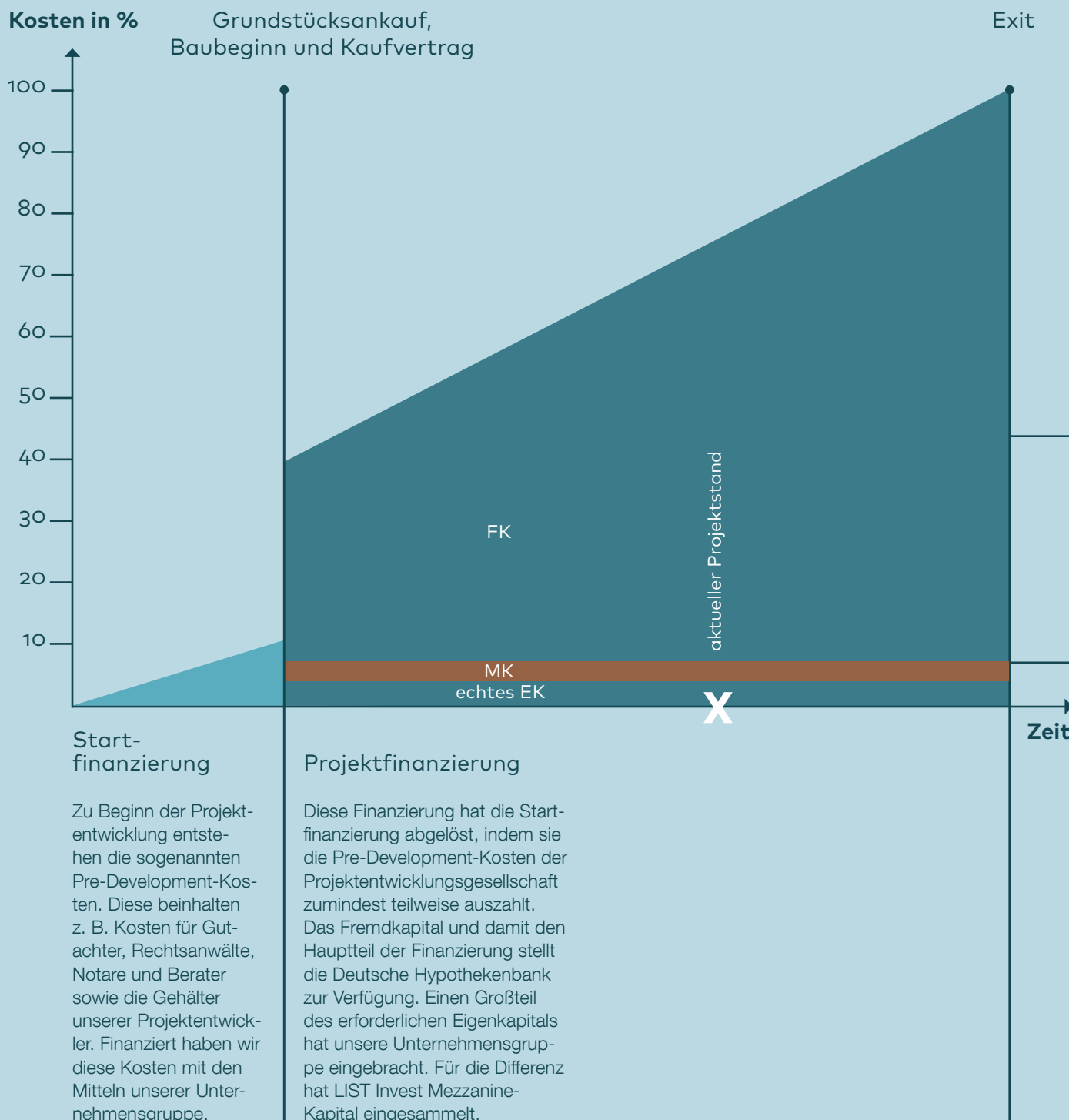


Die Entwicklung des Transaktionsvolumens am Immobilien-Investmentmarkt in Deutschland im Zeitraum der Jahre 2004 bis 2019. Der Wert für 2019 stellt eine Prognose dar. Die betrachteten Immobilien-Investments können sowohl in Einzelobjekte wie auch in Immobilienportfolios erfolgt sein.

* Ernst & Young Real Estate GmbH

Was steckt eigentlich dahinter?

Mezzanine-Kapital für die Zwischenfinanzierung unserer Projektentwicklung in Hannover Vahrenwald.



Legende: EK: Eigenkapital, FK: Fremdkapital, MK: Mezzanine-Kapital



Eckdaten und Status des Projektes

Projektentwickler	LIST Develop Commercial	Generalunternehmer	LIST Bau Nordhorn
Entwicklungsstart	2015	weitere Beteiligte der LIST Gruppe	LIST Invest LIST Ingenieure LIST Bau Rhein-Main
Grundstückskauf	Frühjahr 2018	Fremdkapital-Partner	Deutsche Hypothekenbank
Baubeginn	Frühjahr 2018		
Fertigstellung	vsl. Mitte 2020		

Auszahlung

Der Käufer des Projektes zahlt die Deutsche Hypothekenbank direkt aus. Die Differenz zwischen Kaufpreis und Bankkredit erhalten wir. Sobald uns dieses Geld vorliegt, zahlen wir Mezzanine-Kapitalgebern Darlehen plus Zinsen aus.

Für potenzielle Mezzanine-Kapitalgeber ist dies der relevante Teil der Finanzierungsstrukturierung. Einen Einblick kann Julia List, Geschäftsführerin von LIST Invest, geben: „Das Büro- und Geschäftshaus in Hannover-Vahrenwald war zu Finanzierungsbeginn komplett an bonitätsstarke Mieter vermietet und an einen Endinvestoren verkauft. Das Risiko lag also ‚nur‘ in der Realisierung des Vorhabens. Ein schönes Projekt für Darlehensgeber, die möglichst viele Risiken ausschließen möchten. Aber klar ist dabei natürlich auch: Je geringer das Risiko, desto geringer sind auch die Zinsen. Parameter, die Einfluss auf die Zinsgestaltung haben, unterscheiden sich von Projekt zu Projekt. Daher wird jedes Vorhaben ausführlich in einem Investment-Exposee beschrieben – mit seinen Stärken und Risiken.“ •



Projektstand August 2019