

Neue Anlageoptionen für Stiftungen: digitale Immobilieninvestments

Von Heiko Krajewski

Immobilien bieten für Stiftungen planbare kontinuierliche Erträge und Wertsteigerungen. Allerdings ist die Kapitalbindung sehr langfristig und bei einem Direkterwerb sind Erfahrungen in der Verwaltung zwingend erforderlich. Insbesondere kleinere Stiftungen hatten daher bisher kaum Alternativen zu Immobilienfonds, da es an einfachen, transparenten und gemeinschaftlichen Investitionsmöglichkeiten im Immobilienbereich fehlte. Eine neue digitale Anlageoption, die Investitionen in Immobilien flexibel macht – das digitale Crowdfunding für Immobilien –, macht diese moderne Anlageform auch für (kleinere) Stiftungen interessant.

Wie funktionieren digitale Immobilieninvestments?

Der Ursprungsgedanke lässt sich gut mit folgendem Satz erfassen: „Was der Einzelne nicht vermag, vermögen viele.“ Statt eines einzelnen großen Investors beteiligen sich viele kleine Privatanleger an einem Projekt. Was als Modell zur Finanzierung von Start-ups mit wenig Kapital begann, hat sich in den vergangenen Jahren immer mehr auch in anderen Bereichen etabliert – so auch in der Immobilienbranche, für digitale Investitionen heute der größte und wachstumsstärkste Crowdfunding-Bereich in Deutschland.

Exporo ist Deutschlands führende Plattform für digitale Immobilieninvestments. Seit Gründung im November 2014 wurde bereits ein Finanzierungsvolumen von über 400 Millionen EUR (Stand Mai 2019) digital vermittelt – damit hat Exporo hierzulande einen Marktanteil von rund 70 Prozent. Nach vier Jahren ist aus dem Gründerteam ein 130 Mitarbeiter umfassendes Unternehmen geworden. Darüber hinaus hat Exporo Ende 2017 die vollständige KWG-32-Zulassung erhalten und ist die einzige BaFin-regulierte Plattform in Deutschland. Sie bietet Anlegern einen Überblick über Immobilienprojekte, in die sie einfach, transparent und gebührenfrei investieren können. Dabei profitieren Investoren von zwei sich ergänzenden Produktkategorien: Zum einen können sie sich kurzfristig und festverzinst an renditestarken und geprüften Immobilienprojekten beteiligen – hier errichten Projektentwickler zum Beispiel neue Wohngebäude oder sanieren Gewerbeobjekte über eine bestimmte Laufzeit. Und zum anderen, was eine echte Innovation ist, können sich Anleger direkt an ausgewählten Bestandsimmobilien beteiligen (so wie ein Eigentümer) – hierbei erhalten sie quartalsweise Ausschüttungen aus den Mietüberschüssen und sind zusätzlich am Immobilienwert beteiligt. Hinsichtlich dieser zweiten Produktkategorie – „Exporo Bestand“ – äußern auch Stiftungen immer mehr Interesse.

Wie gelingt die Digitalisierung von Bestandsimmobilien und was sind die Vorteile aus Sicht von Stiftungen?



Heiko Krajewski, Senior Manager
Investor Relations, Exporo AG

Lange hatte man bei Exporo überlegt, wie „digitales Immobilieneigentum“ für Investoren geschaffen werden kann. Ziel war es, die Vorteile von Eigentum (zum Beispiel ein planbarer Mietcashflow mit vollkommen transparenter Kostenstruktur) optimal auszuschöpfen und zugleich mögliche Nachteile (beispielsweise einen hohen Verwaltungsaufwand oder zeitliche Belastungen durch das Beauftragen von Handwerkern) durch professionelles Asset-Management für Investoren zu übernehmen. Aber damit noch nicht genug: Außerdem sollte erreicht werden, dass das Ganze digital, mit Grundbucheintrag und liquide mit Wertpapierkennnummer (WKN) ausgestaltet ist. Über Bruchteils-eigentum ließ sich dieses Problem nicht lösen, denn da gab es allein schon mit dem Grundbucheintrag eine logistische und auch kostenmäßige Herausforderung, die für Investoren nicht vorteilhaft war.

Die Lösung von Exporo ist am Ende recht einfach: Die Bestandsobjekte werden in eine jeweils eigene Exporo-Zielgesellschaft eingebracht, deren einziger Zweck das Halten der Immobilie ist. Der Fremdkapitalanteil (bis zu 50 Prozent) kommt von einer Bank, das Eigenkapital wird über eine Anleihe refinanziert, die Anleger ab 1.000 EUR digital zeichnen können. Der Cashflow ergibt sich aus den Mieteinnahmen abzüglich der Betriebskosten. Die Anleihe ist grundbuchlich für alle Investoren über einen Treuhänder besichert, die Kostenstruktur ist vollkommen transparent, der Investitionsprozess läuft ohne Medienbruch komplett digital ab (ohne Maximalbegrenzung der Anlagesumme), es gibt eine WKN und die Anleihe ist über den Exporo-Zweitmarkt handelbar. Nebenbei erzielt der Investor Einkünfte aus Kapitalvermögen statt aus Vermietung und Verpachtung – ein weiterer „positiver Nebeneffekt“. Zudem setzt Exporo auch individuelle Anlagelösungen für professionelle Investoren um. ■

Die Vorteile digitaler Immobilieninvestments für Stiftungen:

- Risikostreuung
- Mietüberschüsse
- Wertstabilität
- Kostenvorteile
- Transparenz
- Individualität
- einfache Administration
- laufender, ordentlicher Ertrag von im Schnitt 4,5 Prozent per annum
- zusätzlicher Ertrag bei Veräußerung aus Tilgung sowie Wertsteigerung von ca. 1,5 bis 2,0 Prozent per annum