

# Immobilien als Kapitalanlage

Attraktive Rendite mit Pflege-  
immobilien, Crowdfunding,  
REITs, ETFs und Fonds



# **Immobilien als Kapitalanlage**

**Attraktive Rendite mit  
Pflegeimmobilien, Crowdfunding,  
REITs, ETFs und Fonds**

© 2022 by Akademische Arbeitsgemeinschaft Verlagsgesellschaft mbH

Postfach 10 01 61 · 68001 Mannheim  
Telefon 0621/8626262  
Telefax 0621/8626263  
www.akademische.de

1. Auflage

Stand: Januar 2022

Das Werk einschließlich seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlags unzulässig. Das gilt insbesondere für die Vervielfältigung, Übersetzung, Mikroverfilmung sowie Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Alle Angaben wurden nach genauen Recherchen sorgfältig verfasst; eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben ist jedoch ausgeschlossen.

Zum Zwecke der besseren Lesbarkeit verwenden wir allgemein die grammatisch männliche Form. Selbstverständlich meinen wir aber bei Personenbezeichnungen immer alle Menschen unabhängig von ihrer jeweiligen geschlechtlichen Identität.

Redaktion: Dr. Torsten Hahn, Gerald Eckel, Benedikt Naglik

Geschäftsführer: Christoph Schmidt, Stefan Wahle

Layout und Umschlaggestaltung: futurweiss kommunikationen, Wiesbaden

Bildquelle: ©fotomek - stock.adobe.com

Printed in Poland

ISBN 978-3-96533-192-1

#### **Alternative Streitbeilegung (Online-Streitbeilegung und Verbraucherschlichtungsstelle)**

Die Europäische Kommission hat eine Plattform zur Online-Streitbeilegung eingerichtet, die unter folgendem Link abgerufen werden kann: [www.ec.europa.eu/consumers/odr](http://www.ec.europa.eu/consumers/odr).

Wolters Kluwer ist nicht bereit und nicht verpflichtet, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

## Spezielle Kapitalanlagen rund um Immobilien

Ob zum Vermögensaufbau, zur Altersvorsorge oder zum Schutz vor Inflation: Immobilien gelten als sichere und rentable Geldanlage und sollten deshalb in keinem Anlageportfolio fehlen. Häufig wird hierzulande im Zusammenhang mit Immobilien auch der Begriff »Betongold« genannt. Dies macht deutlich, wie beliebt die Anlage in Immobilien in Deutschland ist.

Eine Investition in Immobilien ist für alle Kapitalanleger sinnvoll. Denn mit Immobilien wird jedes Vermögen zweckmäßig diversifiziert. Grundstücke, Wohnungen und Häuser korrelieren in ihrer Wertentwicklung wenig bis gar nicht mit anderen Anlageklassen wie beispielsweise Aktien oder Anleihen. Doch wie investieren Sie sinnvoll in Häuser oder Wohnungen? Nicht immer ist es dabei nötig, eine eigene Immobilie zur Selbstnutzung oder zum Vermieten zu kaufen. Unabhängig von der Form der Geldanlage ist es stets riskant, sein komplettes Vermögen in ein einziges Objekt zu stecken. Das gilt auch für Immobilien. Schließlich lassen sich die Nachfrage nach Wohnraum, gesetzliche Veränderungen wie ein Mietendeckel oder die Zinsentwicklung ebenso wenig vorhersagen wie anfallende ungeplante Reparaturmaßnahmen.

Zum Glück gibt es Alternativen. Neben der klassischen Immobilienkapitalanlage machen neue Anlageformen mit Immobilien eine unkomplizierte Investition möglich. Beim Crowdfunding für Immobilien beispielsweise ist es nicht notwendig, dass Sie sich um Mietlerstände, die Bonität von Mietern oder permanente Reparaturen kümmern müssen. In diesem Buch stellen wir Ihnen die alternativen Immobilienanlagen ausführlich vor.

# Inhalt

<b>1</b>	<b>CROWDINVESTING IN IMMOBILIEN</b>	<b>7</b>
1.1	Die klassische Direktanlage in Immobilien verliert an Attraktivität	7
1.2	Schwarmfinanzierung nach Vermögensanlagengesetz	9
1.3	Internetplattformen für Immobilien-Crowdinvesting	14
1.4	Konzepte zur Risikostreuung	15
1.5	Nachrangige Sicherheiten	18
1.5.1	Nachrangdarlehen	18
1.5.2	Forderungskauf von Darlehen einer Fronting-Bank	19
1.5.3	Nachrangige Anleihen	20
1.5.4	Zusätzliche Sicherheiten	21
1.6	Crowdinvesting bei Projekt- oder Bestandsfinanzierung von Immobilien	22
1.7	Zinsen und Renditen beim Immobilien-Crowdinvesting	26
1.8	Chancen und Risiken beim Crowdinvesting in Immobilien	29
<b>2</b>	<b>WIE SIE ERFOLGREICH IN PFLEGEIMMOBILIEN INVESTIEREN</b>	<b>31</b>
2.1	Einleitung	31
2.2	Arten von Pflege- oder Sozialimmobilien	32
2.2.1	Förderungswürdige Sozialimmobilien gemäß SGB XI	32
2.2.2	Nicht förderungswürdige Sozialimmobilien	33
2.3	Direktanlage in Pflegeapartments	36
2.3.1	Pflegeapartments als wertstabile Kapitalanlage	37
2.3.2	Suche und Auswahl von geeigneten Pflegeapartments	37
2.3.3	Vergleich zwischen Pflegeapartment und Eigentumswohnung	41
2.3.4	Renditen bei Pflegeapartments	45
2.4	Beteiligungen an Pflegeimmobilienfonds	58
2.5	Chancen und Risiken von Pflegeimmobilien als Kapitalanlage	68
2.5.1	Chancen und Risiken von Pflegeapartments	68
2.5.2	Chancen und Risiken von Beteiligungen an Pflegeimmobilienfonds	69

<b>3</b>	<b>BÖRSENNOTIERTE IMMOBILIENBETEILIGUNGEN: DIE GELDANLAGE IN REITS</b>	<b>71</b>
3.1	Alternativen zur klassischen Direktanlage in Immobilien	71
3.2	REITs als besondere Immobilienaktien mit hoher Dividende	72
3.3	Die Suche und Auswahl geeigneter REITs	76
3.3.1	Deutsche REITs	76
3.3.2	US-REITs	77
3.3.3	Kanadische REITs	80
3.3.4	Beispiel für ein Portfolio aus REITs	81
3.3.5	REIT-Fonds und REIT-ETFs	82
3.3.6	Informationsquellen	83
3.4	Online-Broker und Depotbanken für REITs	84
3.5	Besteuerung von REITs	85
3.6	Chancen und Risiken von REITs	87
<b>4</b>	<b>OFFENE IMMOBILIENFONDS: SACHWERTGESTÜTZTE ANLAGEFORM MIT BREITER RISIKOSTREUUNG</b>	<b>89</b>
4.1	In renditearmen Zeiten rücken Immobilien verstärkt in den Fokus der Anleger	89
4.1.1	Rekordzuflüsse bei offenen Immobilienfonds	90
4.1.2	Die Funktionsweise offener Immobilienfonds	91
4.1.3	Die Unterschiede zwischen offenen und geschlossenen Immobilienfonds	92
4.1.4	Verschärfte Spielregeln seit 2013	94
4.1.5	Offene Immobilienfonds und der Börsenhandel	96
4.2	Die Bewertung der Immobilien: Nicht immer transparent	97
4.3	Offene Immobilienfonds: Anlagestrategie und Fondsauswahl	100
4.4	Das Scope-Rating für offene Immobilienfonds	103
4.5	Anlagealternative Exchange Traded Funds: In Immobilienaktien investieren	104
<b>5</b>	<b>ALTERNATIVE INVESTMENTFONDS MIT IMMOBILIEN</b>	<b>107</b>
5.1	Alternative Investmentfonds mit Immobilien nach dem Kapitalanlagegesetzbuch	107
5.2	Auswahl- und Ausschlusskriterien bei Immobilienfonds	108
5.3	Spezial-Immobilienfonds an mehreren Standorten	113
5.4	Multi-Tenant-Fonds mit vielen Nutzern und Nutzungsarten	113
5.5	Chancen und Risiken von alternativen Investmentfonds mit Immobilien	114
	<b>INDEX</b>	<b>117</b>

# 1 Crowdfunding in Immobilien

## 1.1 Die klassische Direktanlage in Immobilien verliert an Attraktivität

Wer sein Kapital in Immobilien anlegen will, kann dies auf vielfältige Art und Weise tun. Die klassische **Direktanlage in vermietete Wohnimmobilien** wie Mietwohnhäuser oder vermietete Eigentumswohnungen dominiert nach wie vor. Für Neueinsteiger wird sie jedoch angesichts der Tatsache, dass die Immobilienpreise in den letzten zehn Jahren deutlich stärker gestiegen sind als die Mieten, zusehends unattraktiv. Die Mietrenditen sinken auf 4 % und darunter. Unter Berücksichtigung von einmaligen Kaufnebenkosten und laufenden Instandhaltungs- und Verwaltungskosten kommt unterm Strich nur eine tatsächliche Nettomietrendite von 3 % oder noch weniger heraus.

Oft **fehlt** angesichts hoher Immobilienpreise auch das **notwendige Eigenkapital**, damit zumindest 10 % des Kaufpreises sowie die Kaufnebenkosten aus eigenen Mitteln finanziert werden können. Hinzu kommt: Um Verwaltung und Instandhaltung einer vermieteten Eigentumswohnung muss sich der Direktanleger selbst kümmern, sofern er dies nicht einem Mietverwalter gegen laufende Kosten überträgt. Und schließlich besteht immer das Risiko eines **Mietausfalls**, wenn der Mieter nicht zahlt oder die Wohnung einige Zeit leer steht.

Auch Kapitalanlagen in geschlossenen Immobilienfonds, die seit 2014 »**alternative Investmentfonds Immobilien**« heißen, erfordern noch eine Mindestbeteiligung von meist 10.000,- €. Die lange Laufzeit von zehn Jahren und mehr schreckt zudem viele Anleger ab. Allerdings liegen die laufenden Ausschüttungen hier in aller Regel noch bei 4 % bis 5 % der Beteiligungssumme.

Während sowohl bei der Direktanlage in vermieteten Immobilien als auch bei Beteiligungen an geschlossenen Immobilienfonds typischerweise Mieterträge erzielt werden und daher als Einkünfte aus

Vermietung und Verpachtung zu versteuern sind, fallen bei Anteilen an **offenen Immobilienfonds** und **Immobilienaktien** im steuerlichen Sinne **Einkünfte aus Kapitalvermögen** in Form von Ausschüttungen oder Dividenden an. Auch Kleinanleger können mit geringen Geldbeträgen quasi »Grundbesitz in der Brieftasche« erlangen.

Völlig anders funktioniert das seit 2014 mögliche **Crowdfunding in Immobilien** (sog. Schwarmfinanzierung). Zwar legt auch hierbei eine Vielzahl von Anlegern kleinere Beträge ab meist 500,- € je Projekt an. Diese Gelder werden aber typischerweise nur für die **Finanzierung von Immobilienprojekten** verwandt. Eine Investition in die noch zu erstellende oder modernisierende Immobilie findet somit gar nicht statt. Die festen Zinsen von 5 % bis 8 % bei kurzen Laufzeiten bis zu 3 Jahren sind angesichts der Niedrig- und Nullzinsphase höchst attraktiv und werden als Einkünfte aus Kapitalvermögen zurzeit über die Abgeltungsteuer versteuert.

Da aber nur **nachrangige Sicherheiten** vergeben werden, besteht grundsätzlich das **Risiko eines Totalausfalls**. Damit bestätigt sich die bekannte Regel »Je höher die Rendite, desto höher das Risiko« und umgekehrt. Eine Risikostreuung über mehrere Projekte und Projektanbieter ist daher dringend anzuraten. Bei einem durchschnittlichen Zins von 5,5 % pro Jahr, einer mittleren Laufzeit von zwei Jahren und gleich hohen Anlagebeträgen kommt man erst in die Gewinnzone, wenn bei mindestens 90 % der finanzierten Projekte das Kapital einschließlich Zinsen auch ausbezahlt wird. 50 Projektfinanzierungen müssten es sein, um fünf Totalausfälle ohne Verlust verkraften zu können. Erst wenn alle erfolgreich finanzierten Projekte auch ausbezahlt werden, ist die jährliche Verzinsung sicher.

## 1.2 Schwarmfinanzierung nach Vermögensanlagengesetz

Von **Crowdinvesting** wird gesprochen, wenn eine Vielzahl bzw. ein Schwarm (engl. crowd) von Anlegern relativ kleine Beträge in Immobilien, Start-ups oder Energieprojekte investiert. Im Vermögensanlagengesetz ist unter § 2a VermAnlG daher auch ganz offiziell von **Schwarmfinanzierung** die Rede.

Beim Crowdinvesting in Immobilien handelt es sich um eine Finanzierungsform, bei der viele Anleger **konkrete Immobilienprojekte finanzieren**. Der Lohn dafür:

- Die Investoren erhalten einen **Festzins** von 5 % bis 8 % pro Jahr für erfolgreich finanzierte Immobilienprojekte mit relativ kurzen Laufzeiten bis zu 3 Jahren oder
- anfängliche Ausschüttungen ab 4 % pro Jahr als **erfolgsabhängige variable Zinsen** für Bestandsobjekte mit längeren Laufzeiten bis zu 10 Jahren.

### == Risikohinweise im Vermögensanlagengesetz

Diese angesichts einer Niedrig- und Nullzinsphase recht attraktiven Zinsen werden mit dem **Risiko eines Totalausfalls** erkaufte. Jeder Anbieter von Crowdinvesting in Immobilien im Internet (z.B. Exporo, Bergfürst oder Zinsbaustein) weist in aller Deutlichkeit auf das Ausfallrisiko hin mit dem Satz »Der Erwerb der Vermögensanlage ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen« (§ 12 Abs. 2 VermAnlG).

Bei **nicht vertraglich fester Verzinsung** muss der Warnhinweis wie folgt lauten: »Der in Aussicht gestellte Ertrag ist nicht gewährleistet und kann niedriger ausfallen« (§ 12 Abs. 3 VermAnlG).

Plattformen wie Zinsbaustein in Deutschland oder dagobert invest in Österreich vermitteln an Anleger fast ausschließlich **Nachrangdarlehen** für die Finanzierung von Immobilienprojekten.

- ! Im Fall einer Insolvenz des Projektanbieters wird also zunächst der Gläubiger mit einer erstrangig im Grundbuch eingetragenen Grundschuld (Bank mit Hypothekendarlehen) befriedigt. Die bestrangig betreibende Gläubigerbank kann eine Zwangsversteigerung der Immobilie beantragen und sich aus dem Versteigerungserlös ganz oder weitgehend schadlos halten. Andere Gläubiger wie Kleinanleger beim Crowdfunding gehen dann leer aus und erleiden einen Totalausfall.

## == Vermögensanlagen-Informationsblatt (VIB) bei Nachrangdarlehen

**Vermögensanlagen** im Sinne des VermAnlG wie die erwähnten Nachrangdarlehen (§ 1 Abs.2 Nr.4 VermAnlG) sind weder verbriefte Wertpapiere noch Anteile an Investmentgesellschaften. Die Projektanbieter von Nachrangdarlehen sind von der Prospektpflicht befreit (§ 2a VermAnlG). Stattdessen müssen sie bzw. die jeweilige Plattform nur ein dreiseitiges **Vermögensanlagen-Informationsblatt (VIB)** bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) hinterlegen, die dann ohne Prüfung auf inhaltliche Richtigkeit eine Veröffentlichung dieser VIB gestattet.

- ! Ohne BaFin-Gestattung der VIB darf für Nachrangdarlehen im Internet nicht geworben werden.

Bei Nachrangdarlehen führt der sog. **qualifizierte Rangrücktritt** dazu, dass die Forderungen zum Ende der Laufzeit vom Gläubiger nicht geltend gemacht werden können, sofern dadurch ein Insolvenzgrund für den Projektanbieter eintritt.

- ! Lesen Sie das Vermögensanlagen-Informationsblatt (VIB) vor jeder Entscheidung für ein Nachrangdarlehen auf jeden Fall sorgfältig durch. Zusätzlich empfiehlt sich die Lektüre des zur Finanzierung des Immobilienprojekts vorgelegten Darlehensvertrags.

## === VIB auch für besicherte Bankdarlehen

Insbesondere die Plattform **Bergfürst** vermittelt besicherte Bankdarlehen zur Projektfinanzierung. Selbst darf sie keine Bankdarlehen vergeben, da sie kein Kreditinstitut ist. Allerdings kann sie Darlehensforderungen einer sog. »**Fronting-Bank**«, die sich auf nachrangige Darlehen spezialisiert hat, aufkaufen und diese an Anleger vermitteln (sog. Forderungskauf nach § 1 Abs. 2 Nr. 7 VermAnlG). Die Raisin Bank (früher MHB Bank) ist eine solche Fronting-Bank.

**Vorteil im Vergleich zu Nachrangdarlehen:** Es gibt bei besicherten Bankdarlehen keinen qualifizierten Rangrücktritt. Zusätzliche Sicherheiten wie z.B. eine im Grundbuch eingetragene nachrangige Grundschuld können daher umgehend verwertet werden, sofern der Projektanbieter das Kapital inkl. Zinsen nicht zum Ende der maximalen Laufzeit ausbezahlt.

## === Wertpapierprospekt bei Nachranganleihen

Rechtlich anders sieht dies bei **nachrangigen Anleihen** (Schuldverschreibungen) aus, wie sie seit 2018 vom Marktführer **Exporo** herausgegeben werden. Hier gilt die Prospektspflicht laut Wertpapierprospektgesetz bzw. Prospektverordnung. Exporo hat die Lizenz zur Emission von Anleihen laut Kreditwesengesetz (KWG) erworben.

Die meist über 50 Seiten starken Prospekte für diese Anleihen werden von Anwaltskanzleien erstellt und müssen von der BaFin oder einer ausländischen Finanzaufsichtsbehörde ausdrücklich bewilligt werden. Dies ist mit **höheren Kosten für die Emittenten** (meist Tochtergesellschaften von Exporo) verbunden.



Lesen Sie unbedingt die meist fünfseitige Zusammenfassung am Anfang des Anleiheprospekts durch, bevor Sie sich für eine nachrangige Anleihe bei einem konkreten Immobilienprojekt entscheiden. Die übrigen rund 45 Seiten sind für Rechtslaien ein hartes Stück Brot. Lesen Sie aber auch diese durch oder holen Sie bei Zweifeln rechtlichen Rat ein.

## == Keine Kündigung möglich, aber Widerrufsrecht

Sie können den über eine Plattform abgeschlossenen Vertrag zum Crowdfunding in Immobilien (also Darlehensvertrag über Nachrangdarlehen bzw. besichertes Bankdarlehen oder nachrangige Anleihe) nicht kündigen. Allerdings haben Sie ein **Widerrufsrecht innerhalb von 14 Tagen nach Vertragsabschluss** (§ 2d VermAnlG). Bereits von Ihnen gezahlte Geldbeträge müssen bei fristgerechtem Widerruf auf Ihr Konto zurücküberwiesen werden.

## == Kapital- und Anlagegrenzen für Schwarmfinanzierungen

Bei von der **Prospektpflicht** befreiten Nachrangdarlehen und besicherten Bankdarlehen dürfen die Verkaufspreise sämtlicher in einem Zeitraum von einem Jahr angebotenen Vermögensanlagen desselben Emittenten – nicht derselben Plattform, wie oft irrtümlich angenommen wird – den Betrag von 6 Mio. € nicht überschreiten (§ 2a Abs. 1 VermAnlG). Die frühere Kapitalgrenze von 2,5 Mio. € wurde im Juli 2019 somit um mehr als das Doppelte erhöht. Für nachrangige Anleihen gilt diese Kapitalgrenze allerdings nicht.

Als Anleger können Sie grundsätzlich jeweils 1.000,- € in Vermögensanlagen desselben Emittenten investieren (§ 2a Abs. 3 Ziffer 1 VermAnlG). Der Mindestanlagebetrag liegt meist bei 500,- €. Wer beispielsweise bei zehn verschiedenen Projektanbietern je 1.000,- € Geld anlegt, kommt so auf insgesamt 10.000,- €.

Bis zu 10.000,- € bei demselben Emittenten können Anleger investieren, falls ihr **frei verfügbares Vermögen** laut Selbstauskunft mindestens bei 100.000,- € liegt (§ 2a Abs. 3 Ziffer 2 VermAnlG). Sogar mehr als 10.000,- € bei demselben Emittenten sind nach einer gesetzlichen Änderung im Juli 2019 möglich, sofern das Doppelte des monatlichen Nettoeinkommens einen solch hohen Betrag erreicht. Die absolute Höchstgrenze für Vermögensanlagen eines Investors bei demselben Emittenten (nicht derselben Plattform) liegt bei 25.000,- € (§ 21 Abs. 3 Ziffer 3 VermAnlG).



Wenn Sie vier- oder fünfstellige Summen per Schwarmfinanzierung investieren wollen, verteilen Sie diese schon aus Gründen der Risikobegrenzung auf mehrere Projektanbieter.

Da die BaFin Schwarmfinanzierungen über Nachrangdarlehen nicht inhaltlich überprüft, rechnen Verbraucherschützer diese Anlagen weiterhin zum sog. **grauen Kapitalmarkt**, der nicht oder nur ungenügend geregelt ist. Bei nachrangigen Anleihen mit Prospektspflicht erfolgt zumindest eine Billigung durch die BaFin oder eine ausländische Finanzaufsichtsbehörde.

### == Rechtliche Stellung des Anlegerkapitals

Das Anlegerkapital beim Crowdinvesting ist weder reines Eigenkapital noch typisches Fremdkapital einer Bank. Es stellt quasi einen »Zwitter« zwischen Eigen- und Fremdkapital dar und wird auch als **Eigenkapitalersatz** bezeichnet (sog. Mezzanine-Kapital). Im Insolvenzfall wird es wie Eigenkapital behandelt und somit nachrangig zum Fremdkapital in Form von Hypothekendarlehen einer Bank.

Der Anleger ist aus wirtschaftlicher Sicht aber immer nur Gläubiger und hat keine Beteiligungsrechte. Als Darlehensgeber bzw. Anleihegläubiger beansprucht er feste bzw. variable Zinsen auf sein eingezahltes Kapital. Anders als beim Festgeld gibt es **keine Einlagensicherung**.

Tatsächlich handelt es sich nur um eine besondere Form der Immobilienfinanzierung, wie auch schon der Name »**Schwarmfinanzierung**« vermuten lässt. Eine direkte oder indirekte Investition in Immobilien stellt die Geldanlage über Crowdinvesting nicht dar. Das von Internetplattformen praktizierte Verfahren zur Bereitstellung von Investorenkapital für Projektentwickler wird auch als Crowdfunding bezeichnet. Aus Sicht des Projektanbieters müsste es eigentlich »**Crowdfinanzierung**« heißen.

## 1.3 Internetplattformen für Immobilien-Crowdfunding

Dienstleistungsplattformen im Internet sind nur **Vermittler von Anlagen** in Crowdfunding. Da die Plattformen Provisionen bzw. Gebühren von den Projektanbietern in Höhe von beispielsweise 4 % bis 8 % des Anlagevolumens erhalten, fallen für Anleger keine zusätzlichen Kosten an.

Bei einem Festzins von 5 % pro Jahr für Projektfinanzierungen mit einer Laufzeit von 2 Jahren kommen auf den Projektanbieter somit insgesamt 14 % bis 18 % an **Kosten** (10 % für den Anleger und 4 % bis 8 % an die Plattform) zu bzw. im Durchschnitt 7 % bis 9 % pro Jahr. Dies erscheint angesichts von Effektivzinsen in Höhe von nur 1 % für klassische Hypothekendarlehen sehr hoch.

Zu bedenken ist aber, dass die Projektentwickler von den Banken meist nur ein Hypothekendarlehen in Höhe von 60 % des insgesamt benötigten Kapitals erhalten. Um die fehlenden 40 % nicht komplett aus Eigenkapital aufbringen zu müssen, sind sie durchaus an Geldern über das relativ neue Finanzierungsinstrument Crowdfunding interessiert. Sie können auf diese Weise ihre gesamten Eigenmittel auch für andere Projekte einsetzen und reduzieren damit ihre **Eigenkapitalquote** für ein konkretes Projekt.

### == Die wichtigsten Plattformen

Die vom Marktanteil her **größten Internetplattformen in Deutschland und Österreich** sind Exporo, Bergfürst, Zinsbaustein und Dabobertinvest.



Investieren Sie nicht nur über eine einzige Plattform, sondern verteilen Sie Ihre Gelder über mehrere Plattformen.