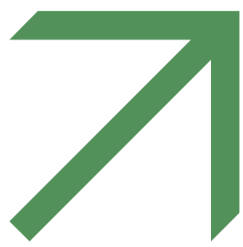


Wirtschaft



SMI 9388 Punkte
+1.21%

Gewinner ↗ Transocean N +7.26%
Julius Bär N +2.96%
Adecco N +2.23%

Verlierer ↘ LafargeHolcim N -2.74%
Actelion N -0.62%
SwatchGroup I +0.69%

Dow Jones Ind. 17751 Punkte
+0.69%

Euro Stoxx 3576 Punkte
+0.60%

Euro in Franken	1.062	-0.33%
Dollar in Franken	0.963	-0.10%
Euro in Dollar	1.102	-0.24%
GB-Pfund in Franken	1.506	0.13%
Öl (Nordsee Brent) in Dollar	53.94	-0.50%
Gold (Unze) in Dollar	1096.40	-0.06%
Silber (Unze) in Dollar	14.67	0.17%

Nachrichten

Konjunktur Autoverkäufe schieben Schweizer Privatkonzum an

Die Einkaufslust in der Schweiz hat im Juni den dritten Monat in Folge zugenommen. Der UBS-Konsumindikator kletterte um 0,06 auf 1,68 Punkte. Als Zugpferd erweisen sich weiterhin die Autoverkäufe. Im Juni wurden ein Fünftel mehr Fahrzeuge als noch im Vormonat neu immatrikuliert. Besonders gefragt seien PS-starke Autos. Im Detailhandel dagegen bleiben die Aussichten laut der UBS getrübt: Die seit Anfang 2015 im Vorjahresvergleich um 1,6 Prozent gesunkenen realen Umsätze belasten die Erwartungen. (SDA)

Banken EFG muss im ersten Halbjahr Geldabfluss verkraften

Die Privatbankengruppe EFG International hat im ersten Halbjahr einen Reingewinn von 48 Millionen Franken geschrieben. Im Vorjahr hatte wegen hoher Rückstellungen für Bussen noch ein Verlust von 6 Millionen Franken resultiert. Die Bank kämpft trotz des Gewinns mit zu hohen Kosten und Geldabflüssen. Zu schaffen machte EFG International die Entwicklung der Neugelder, die durch den Ausstieg aus gewissen niedrig rentierenden Kreditbereichen beeinträchtigt wurde. So flossen 300 Millionen Franken an Kundengeldern ab. (SDA)

Bundesgericht Suva kann sich nicht aus der Leistungspflicht stehlen

Die Suva war der Ansicht, dass eine beim Regionalen Arbeitsvermittlungszentrum (RAV) angemeldete Arbeitslose keinen Anspruch auf Taggelder habe. Sie wollte deshalb nicht für die Kosten aufkommen, die der Frau infolge einer Schussverletzung entstanden. Das Bundesgericht hat nun die Leistungspflicht der Suva bestätigt. Die Frau hatte sich im Oktober 2004 beim RAV angemeldet. Weil sie die Arbeitslosigkeit selbst verschuldet hatte, wurden ihr die Taggelder während 40 Tagen gestrichen. (SDA)

Versicherungen Zürich will Übernahme des Versicherers RSA in bar zahlen

Die Zurich Insurance will einen möglichen Kauf des britischen Rivalen RSA Insurance vollständig in bar bezahlen. Sollte es zu einem Übernahmeangebot kommen, sei es wahrscheinlich, dass es sich um eine reine Barofferte handeln werde, teilt Zurich mit. Der Konzern hatte am Dienstag bekannt gegeben, eine Übernahme von RSA zu prüfen. RSA wird an der Börse mit rund 7 Milliarden Dollar bewertet. (Reuters)

Immobilien-Investments für alle

Ein Boom aus den USA erreicht die Schweiz: Per Crowdfunding sollen sich Private als Kreditgeber an Immobilienprojekten beteiligen. Experten warnen vor den Risiken und fordern einen gesetzlichen Rahmen.

Franziska Kohler

Ein Buch über Bordelle, eine Trüffelplantage im Thurgau, das Restaurant Wirtschaft im Franz in Zürich: alles Projekte, die ohne Crowdfunding nicht zustande gekommen wären. Das Geld sammeln per Onlineplattform hat sich etabliert, vor allem Künstler und Jungunternehmer setzen darauf. Immer öfter wird die Crowd - also die breite Masse - auch für grössere Summen angezapft. Beim Crowdlending werden Privatkredite unter Internetnutzern versteigert, beim Crowdinvesting finanzieren Private mit ihrem Geld Firmen - oder Immobilienprojekte.

In den USA gewinnt das Immobilien-Crowdinvesting seit etwa drei Jahren an Bedeutung. Das Prinzip: Unternehmer stellen ihr Projekt auf einer Plattform vor, Private können sich als Kreditgeber daran beteiligen. Dutzende Millionen Dollar wurden im amerikanischen Markt laut der Zeitschrift «Immobilien Business» so bereits gesammelt. Europa ist von solchen Zahlen noch weit entfernt, doch laut einer Studie der EU-Kommission ist das Konzept auch hier im Kommen. In Deutschland, Grossbritannien oder Frankreich gibt es schon entsprechende Plattformen. Ende August soll mit Crowdhouse.ch nun der erste Schweizer Anbieter online gehen. Betreiberin ist die Firma Bricks & Bytes, die im März von Interdiscount- und Mobilezone-Gründer Ruedi Baer ins Leben gerufen wurde.

Mit Crowdhouse.ch könnten alle «besitzen, was bisher nur den Vermögendsten vorbehalten war», schreiben die Betreiber auf der Website. Ab einer Anlage von 25 000 Franken könne jeder im Grundbuch eingetragener Miteigentümer eines Mehrfamilienhauses werden. «Bei uns setzt du nicht auf abstrakte Wertpapiere und schwankende Börsenkurse. Die jährlichen Erträge resultieren aus den Mieteinnahmen bestehender und bewohnter Mehrfamilienhäuser an guten Lagen. Sie bieten dir die Sicherheit eines Realwertes*.» Hinter dem Sternchen versteckt sich die wichtigste Information, denn erst in der Fussnote werden die Investoren auf die Risiken aufmerksam gemacht. «Auch Immobilieneigentümer sind keinesfalls vor Misserfolg geschützt. (...) In Extremfällen ist selbst ein Totalverlust nicht ausgeschlossen.»

«Untypische Plattform»

Das Anlagerisiko sei überschaubar, sagt Crowdhouse.ch-Mitgründer Ardian Gjeloshi auf Anfrage. Jede Liegenschaft werde durch einen unabhängigen Schätzer bewertet und von der Bank mit einer Hypothek mitfinanziert. Die Rendite könne bis zu 6 Prozent im Jahr betragen. «Sollte es jedoch trotzdem, aus irgendwelchen Gründen, zu einer Wertverminderung der Beteiligung kommen, wie zum Beispiel in den 90ern, dann haftet jeder Anleger nur für seinen Anteil», sagt Gjeloshi.

Finanzexperten sind allerdings skeptischer. Mit 25 000 Franken sei der Mindestanteil sehr hoch gewählt, sagt Wirtschaftsrechtsprofessor Peter V. Kunz. Er hat eine Studie zum Thema Crowdfunding verfasst und ist davon durchaus angetan, «aber diese Plattform scheint mir untypisch». Auf anderen privaten Investmentplattformen würden meist tiefere Beträge eingesetzt. «Hier geht es nicht mehr nur um einen Zustupf für ein Start-up, sondern um Millionen von Franken, die in Immobilien investiert werden sollen. Das bringt viel grössere Risiken mit sich», sagt Kunz.

Donato Scognamiglio, Chef der Immobilienberatungsfirma Iazi, findet das Konzept zwar sehr innovativ. Aber auch er erkennt «einige Fragezeichen». Angesichts der Negativzinsen und des damit verbundenen Anlagenotstands sei die Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern ohnehin schon sehr gross. Die Rendite auf solche Objekte beträgt laut der Immobilienberatungsfirma Wüest & Partner im Moment durchschnittlich 3,5 Prozent - also weit weniger als die 6 Prozent, die mit Crowdhouse.ch möglich sein sollen. «Höhere Nettoerrenditen sind für attraktive Objekte nur noch schwer zu holen», sagt Scognamiglio.



Die Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern ist gross - und dürfte mit dem neuen Crowd-Konzept weiter zulegen. Foto: Stefan Volk (Laif)



Ardian Gjeloshi
Mitgründer
Crowdhouse.ch

Und falls doch, sei das Risiko dementsprechend gross. «Wenn das Zinsniveau wieder ansteigt, werden wir grosse Korrekturen bei den Immobilienwerten erleben. Spätestens dann stellt sich die Frage, wie nachhaltig solche Anlagen sind.»

Dass die Crowd-Investoren zu eingetragenen Miteigentümern der Immobilien werden, birgt laut Scognamiglio zudem Konfliktpotenzial. Das Konzept sei vergleichbar mit jenem des Stockwerkeigentums, das in der Schweiz seit 50 Jahren verbreitet ist. «Wer dieses Konzept kennt, weiss, dass die Koordination der einzelnen Eigentümer mitunter sehr schwierig ist - zum Beispiel dann, wenn die ersten Sanierungen anstehen», sagt Scognamiglio. «Wie das mit externen, privaten Investoren funktionieren soll, ist mir noch nicht ganz klar.»

Trotz dieser offenen Fragen beweist das Projekt laut Wirtschaftsrechtler Kunz, dass Crowdfunding auch in der

Schweiz bald zum grossen Geschäft werden könnte. Gesetzlich geregelt ist es allerdings nicht. Es sei darum an der Zeit, Crowdfunding-Plattformen einer Aufsicht zu unterstellen, sagt Kunz. «Sie müssten ebenso sorgfältig überprüft werden wie andere Geldinstitute, zum Beispiel im Hinblick auf Interessenkonflikte der Besitzer oder Anforderungen ans Eigenkapital.»

Tatsächlich kennt das schweizerische Aufsichtsrecht keine spezifischen Bestimmungen zum Thema Crowdfunding. Allerdings besteht unter Umständen eine Bewilligungspflicht, wie die Finanzmarktaufsicht Finma in einem Faktenblatt erläutert. Nämlich dann, wenn die Gelder nicht direkt vom Investor zum Projekt fliessen, sondern über Konten des Plattformbetreibers geleitet werden. In diesem Fall braucht er eine Bankbewilligung.

Wer haftet bei Verlust?

Laut Ardian Gjeloshi zahlen die Anleger das Kapital auf ein Sperrkonto bei einer Schweizer Bank ein. Die Plattform nehme keine Gelder entgegen und falle demnach nicht unter die Bewilligungspflicht. Doch die Haftbarkeit sei nicht abschliessend geklärt, sagt Kunz. «Die Betreiber lehnen sich auf ihrer Website sehr weit aus dem Fenster, indem sie garantieren, nur genauestens geprüfte Projekte anzubieten. Sollte eines davon trotzdem scheitern, könnte der Geld-

geber ihnen vorwerfen, sein Kapital nicht sorgfältig genug verwaltet zu haben.» Wegen Haftungsfragen mache er sich allerdings keine Sorgen, sagt Gjeloshi. «Mit den Liegenschaftsschätzern haben wir eine Drittpartei, die den Wert der Immobilien beziffert. Ausserdem bestehen keine Renditegarantien. Und schliesslich kann der Kunde die Liegenschaften besichtigen und alle dazugehörigen Unterlagen einsehen.» Mit einem gesetzlichen Rahmen liessen sich solche offenen Fragen aber leichter beantworten, glaubt Kunz. «Ich hoffe, die Politik sieht jetzt endlich ein, dass Handlungsbedarf besteht.»

Crowdfunding müsse unbedingt reguliert werden, sagt auch Andreas Dietrich, Finanzprofessor an der Hochschule Luzern. «Gerade im Investmentbereich müssen die Anleger stärker geschützt werden, da viele wohl nicht in der Lage sind, die oftmals hohen Risiken dieser Projekte realistisch zu beurteilen.» Dietrich könnte sich zum Beispiel ab einem gewissen Betrag die Einführung einer möglichst einfach gestalteten Prospektpflicht vorstellen, wie es sie am Aktienmarkt gibt: Wer Kapital für ein Unternehmen einsammelt, muss den Anleger über die langfristige finanzielle Lage dieses Unternehmens informieren. Vor einem zu engen rechtlichen Rahmen warnt Dietrich allerdings. «Die Regulierung muss massvoll bleiben, sonst werden innovative Ideen abgewürgt.»

Rechtslage Einzelne Länder gehen voraus

Klare Regeln für Crowdfunding fehlen nicht nur in der Schweiz, sondern auch auf internationaler Ebene. In einzelnen Ländern wurden aber bereits entsprechende Gesetze erlassen oder angepasst.

In den USA gilt seit 2012 der «Jumpstart Our Business Startups Act» für das Crowdfunding. Er dient ursprünglich dem Zweck, kleineren Firmen den Zugang zu neuem Kapital zu ermöglichen, enthält aber auch Regeln zum Anlegerschutz. So beschränkt er die Investitionssumme bei hochriskanten Projekten. Die Gelder dürfen zudem nur über registrierte Broker oder Plattformen eingesammelt werden.

In Grossbritannien erhalten nur professionelle Anleger, erfahrene Investoren und

Private mit genügend Kapital Zugang zu Crowdfunding. Jungunternehmer und Vertreter der Crowdfunding-Szene kritisieren diese Regeln als zu streng. Gerade der durchschnittliche Bürger, der die Crowd ausmache, werde durch die Gesetze vom Markt ferngehalten.

In Österreich wiederum wird in diesen Monaten über ein Gesetz verhandelt, das von Crowdfundern als guter Kompromiss zwischen Konsumentenschutz und den Bedürfnissen der Branche bezeichnet wird. Die Anleger dürfen unter anderem höchstens 5000 Euro pro Projekt und pro Jahr investieren. Damit soll gewährleistet werden, dass sie ihr Risiko breiter streuen, falls sie mehr Geld einsetzen wollen. (fko)

Crowdfunding in der Schweiz

