

PORTFOLIO

VORSICHT! FALLEN! VORSICHT! FALLEN!

**HOCH
VERSCHULDET**
Der Betreiber
des Hospizes
Schloss Berns-
torf in Meck-
lenburg nutzte
die Corona-
Pandemie zum
Einwerben von
Anlegergeld

ANLAGEBETRUG Nachlässig regulierte Crowdfunding-Plattformen preisen Corona-Investments mit Traumrenditen an. Tatsächlich droht nicht selten der Totalverlust. Das Perfide: Die Regierung fördert den neuen Graumarkt sogar.



Inmitten mecklenburgischer Wiesen, Felder und Wälder steht Schloss Bernstorff, ein Gutshaus aus dem 19. Jahrhundert. Seit sechs Jahren verbringen dort Todkranke ihren Lebensabend. Das „Biohospiz“, auf halber Strecke zwischen Lübeck und Wismar, sei „ein Refugium für den letzten Lebensabschnitt“, heißt es in einem Werbefilm. Geschäftsführer Wolfgang Röhr (66) möchte schon bald mehr Kranke willkommen heißen. Er plant einen Anbau für eine „Intensivpflege-Wohngemeinschaft“, das Geld dafür hat er aus dem Internet: Auf der Onlineplattform Zins-

baustein.de sammelte Röhr im Frühling binnen wenigen Wochen 1,2 Millionen Euro bei 450 Privatanlegern ein.

Die Pandemie half dabei: Unter der Überschrift „Geldanlagen in Corona-Zeiten“ warb Zinsbaustein im April für das Hospizinvestment. Anlegern winkten den Angaben zufolge 5,25 Prozent Rendite – in der Niedrigzinsära ein Segen, zumal die Anleger angeblich den Kampf gegen die Corona-Pandemie unterstützen. „Aufgrund der aktuellen Situation und einem akuten Mehrbedarf an Intensivpflegeplätzen in der Region wurde der Entwickler von öffentlicher Hand (unter anderem dem Robert Koch-Institut) dringend aufgefordert, das Projekt zu beschleunigen, um zeitnah weitere Beatmungsplätze für Patienten zur Verfügung stellen zu können“, heißt es dort. Die Pressesprecherin des Robert Koch-Instituts jedoch dementiert: „Wir haben eine solche Aufforderung nicht ausgesprochen und den Betreiber zur Unterlassung aufgefordert.“

Auch sonst bietet das Investment reichlich Grund zur Skepsis. So hatte die Villa Vitalia Biohospiz AG & Co. KG – Schlosseigentümer und Geldempfänger – schon vor der Onlinefinanzierungsrunde hohe Verbindlichkeiten. Zudem musste Geschäftsführer Röhr sich kei-

nen Prospekt mit Details bei der Finanzaufsicht genehmigen lassen: Dank Spezialvorschriften reichte ein dreiseitiges Infoblatt, das die BaFin nicht mal auf „inhaltliche Richtigkeit“ prüfte.

Das hat System: Wer auf Plattformen wie Zinsbaustein um Investoren wirbt, muss der BaFin oft keinen Prospekt vorlegen, der Chancen und Risiken ausführlich beleuchtet. Für dieses Privileg reiche oft ein Emissionsvolumen von weniger als sechs Millionen Euro, sagt Udo Brinkmöller, Partner der Kanzlei BMS Rechtsanwälte in Düsseldorf und dort Experte für Kapitalmarktrecht. In bestimmten Fällen liegt die Grenze sogar bei acht Millionen.

Das zentrale Argument dafür lautet: Crowdfunding sei eine riesige Chance für Start-ups, Kapital einzusammeln. Dies dürfe der Gesetzgeber nicht durch überbordende Bürokratie verhindern.

Die Offerte aus der mecklenburgischen Provinz zeigt, wie das für innovative Jung-Techunternehmer gedachte Verfahren von altbekannten Finanzjongleuren ausgenutzt wird, häufig aus der Immobilienbranche, die zuvor oft ähnliche Geschäfte mit geschlossenen Fonds betrieben hatten. Obwohl die Bundesregierung seit Jahren das Gegenteil verspricht, können Unternehmen dank der dämmern den Aufsicht beim

SERIÖSE INVESTMENTS IN PANDEMIE-GEWINNER UND WACHSTUMSWERTE

Wie Anleger von höheren Gesundheitsausgaben profitieren und auf junge, innovative Unternehmen setzen.

| Name | ISIN | Gebühren in Prozent | Performance (in % p. a.) ¹ lfd. Jahr | Performance (in % p. a.) ¹ 3 J. | Beschreibung |
|---|--------------|---------------------|---|--|---|
| GESUNDHEITSWIRTSCHAFT | | | | | |
| iShares Healthcare Innovation | IE00BYZK4776 | 0,4 | 18,3 | 16,2 | Pharmainnovatoren, günstig per Indexfonds |
| Medical BioHealth | LU0119891520 | 2,2 | 4,1 | 19,7 | Bester Biotechfonds seit 2015 laut Morningstar |
| BB Biotech | CH0038389992 | - | - | - | Schweizer Investmentholding für Biotech mit 4,5 Prozent Dividendenrendite |
| Roche | CH0012032048 | - | - | - | Der Pharmakonzern setzt Hunderte Millionen Franken mit Corona-Tests um |
| WACHSTUMSUNTERNEHMEN ALLGEMEIN | | | | | |
| Lyxor MSCI Disruptive Technology ESG Filtered ETF | LU2023678282 | 0,15 | - | neuer ETF (seit 20.4.20) | Innovatoren weltweit, mehr als 170 Aktien |
| Lyxor MSCI Digital Economy ESG Filtered ETF | LU2023678878 | 0,15 | - | neuer ETF (seit 20.4.20) | IT-Unternehmen weltweit |
| iShares MSCI World Small Cap UCITS ETF | IE00BF4RFH31 | 0,35 | -11,2 | - (seit 27.3.18) | Investiert in mehrere Hundert kleinere Unternehmen in Industriestaaten |

¹ Fondsrenditen per 31.7.2020; Aktienrenditen per 10.8.2020

Quellen: Morningstar, eigene Recherche



FERNE AUFSICHT

Das neue Graumarkt-Dorado Crowdfunding läuft weitgehend an der BaFin und ihrem Chef Felix Hufeld vorbei

Crowdfunding noch immer riskante Geldanlagen vermarkten, ohne behelligt zu werden.

Graumarktprofis verstehen so etwas als Einladung für ihre Spezialdisziplin: vermeintlich passende Geldanlagen für aktuelle Trends anzupreisen – wie einst Schrottimmobilen (Aufbau Ost!), Containerbeteiligungen (Globalisierung!) oder Windparks (Energiewende!). Hunderttausende, die sich auf angebliche Selbstläufer einließen, bereuen dies heute bitter.

In der Corona-Pandemie läuft der graue Kapitalmarkt auf neuen Hochtouren. Ob Maskenanleihen, Biotech-Start-ups oder eben Pflegeimmobilien: Seit Monaten werden zahlreiche Anlagechancen mit vermeintlich riesigem Pandemiepotenzial propagiert.

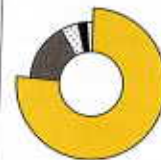
Deutlicher denn je wird dabei, dass sich das Zentrum des Graumarkts in das Internet verschoben hat – während früher vor allem Finanzvermittler durchs Land gezogen sind, um Geldanlagen anzupreisen und dafür hohe Provisionen zu kassieren. „Die dubiosesten Sachen laufen heute online“, sagt ein Vermittler, der den Markt seit 15 Jahren genau kennt.

Die Bedingungen für die Abzocker sind in der aufsichtsfreien Zone schließlich nahezu ideal: Investmentportale und soziale Medien ermöglichen den direkten Draht zu Anlegern; Verkaufswuchtrummen vom Schlage eines Carsten Maschmeyer werden vielfach nicht mehr gebraucht.

Laxe Anforderungen des Gesetzgebers und die Verfügbarkeit mit wenigen Klicks machen die dubiosen Angebote eher noch gefährlicher als in der Offline-Ära. Aus der naiven Idee, Start-up-Investments für alle zu fördern, ist der Graumarkt 2.0 entstanden.

Das Verlustrisiko dort ist hoch. Beim Biohospiz Bernstorff etwa lag der Verschuldungsgrad zuletzt bei rund 162 Prozent – die Verbindlichkeiten sind also weit

BETON STATT START-UPS
Crowdfunding-Volumen 2019, in Mio. Euro



422,0 Gesamt

Volumenveränderung zu 2018, in Prozent

Immobilien +52,6

Unternehmen +5,1

Quelle: Crowdfund Invest Insight
Grafik: mm

höher als das Eigenkapital. Fragen wirft zudem die Rolle von Wolfgang Röhr auf: Er ist nicht nur Hospiz-Geschäftsführer, sondern auch Haupteigentümer des Projektentwicklers Villa Vitalia sowie der Tochterfirma, der das Schloss gehört. Selbst der ambulante Pflegedienst ist Teil seines Reiches.

Futter für Immobilienhale

Damit ist Röhr praktisch Vermieter und Mieter, Projektentwickler und Bauherr in Personalunion – und kann Verträge de facto mit sich selbst verhandeln. „Das sind klassische Graumarktstrukturen“, sagt Stefan Loipfinger, Betreiber des Portals Investmentcheck. Anleger könnten unter solchen Umständen nicht kontrollieren, ob ihre Interessen gewahrt bleiben.

Zinsbaustein-Geschäftsführer Volker Wohlfarth weist darauf hin, dass im dreiseitigen Vermö-

gensanlagen-Informationsblatt „ausdrücklich“ auf die Verflechtung hingewiesen werde. Auch auf der Website werde der Sachverhalt „klar erläutert“. Zur Verschuldung betont Röhr auf Anfrage, dass die Höhe „für Immobilien-Projektgesellschaften nicht ungewöhnlich“ sei. Zudem bestünden „langfristige Darlehen“.

Was manchem Anleger zu denken geben dürfte: Die Villa Vitalia Biohospiz AG & Co. KG wurde vor mehr als zehn Jahren als Immobilienfonds gegründet. Neben Mehrheitsgesellschafter Röhr sind 32 Anleger beteiligt, die statt der avisierten 6 bis 8 Prozent pro Jahr bisher keinen Cent erhalten haben. Ausschüttungen sollen „erstmalig für 2019 beschlossen“ und noch „dieses Jahr“ ausgezahlt werden, verspricht Röhr nun.

Das Biohospiz stellt sich als Familienbetrieb dar, ist tatsächlich aber Teil einer schwer

Foto (M): Julia Sellmann für mm

VORSICHT, GRAUMARKT!

Alarmzeichen für kaum regulierte Investments

1. HOHES RENDITEZIEL Selbst Ramschanleihen hoch verschuldeter europäischer Firmen bringen wegen der Zinsflaute im Schnitt keine 4 Prozent Rendite mehr ein. Wer weit mehr verspricht, betreibt ein höchst riskantes Geschäft, sodass er nur zu ruinösen Kosten Geld bekommt. Oder ist im schlimmsten Fall ein Betrüger.

2. KEIN PROSPEKT An den meisten regulierten Anlagemärkten ist ein ausführlicher, meist viele Dutzend Seiten langer Wertpapierprospekt Pflicht, der über die Risiken des Investments aufklärt. Wo dieses Dokument fehlt, wie oft bei Crowdinvestments, geht die geringe Transparenz zulasten des Anlegers.

3. INTERESSENKONFLIKTE Ämterhäufungen und Querbeteiligungen an vielen Gesellschaften sind typisch für Graumarktanbieter. Oft sind dieselben Personen Geschäftsführer verschiedener Firmen. Dadurch können sie das Anlegerkapital häufig nach Belieben verschieben und hohe Gebühren für Dienste abzweigen.

4. UNBESICHERT Bei vielen Graumarktdeals steht der Anleger ganz am Ende der Schlange, wenn es zu einer Insolvenz kommt. Das gilt auch für typische Crowdinvestments, die Immobilienprojekte finanzieren. Erst wenn Banken und Geschäftspartner ihr Geld haben, ist die Crowd dran. Falls dann noch Kapital übrig ist.

5. ZUGRIFFSVERWEIGERUNG Kapitalzusagen über 10 oder 15 Jahre sind für Anleger generell gefährlich, weil sie jegliche Flexibilität rauben. Das gilt auch für Private Equity und geschlossene Immobilienfonds, ist aber noch problematischer, wenn das Geld in einem unregulierten Hochrisikogeschäft steckt.

durchschaubaren Maschinerie, in der Anlegergelder eine zentrale Rolle spielen. So warb Röhr kürzlich auch um Anleger für ein Pflegezentrum gut 50 Kilometer südlich von Bernstorf, wobei er wieder die Pandemiekarte spielte: „Mit den Corona-Hilfsprogrammen und damit dem Öffnen der Geldschleusen sinkt automatisch der Realwert des Geldes und gleichzeitig steigt der Wert einer Immobilie“, behauptete er.

Zudem sind Röhrs Projekte untereinander verwoben: Zu den Sicherheiten der Bernstorf-Investoren gehören abgetretene Erlöse aus dem Bau eines Seniorenquartiers nahe Stade – ein Projekt, das Röhr ebenfalls via Zinsbaustein finanziert hat. „Die vielfältigen Interessenverwicklungen sind aus Anlegersicht ein erhebliches Risiko“, sagt Loipfinger.

Unternehmer wie Röhr profitieren vom löchrigen Anlegerschutz beim „Crowdinvesting“: Statt die Gründerfinanzierung zu stärken, hat die Bundesregierung Immobilienentwickler gelockt. Laut einer Marktstudie investierte die Crowd 2019 satte 321,5 Millionen Euro in Immobilien – ein Plus von 52,6 Prozent gegenüber dem Vorjahr. An Start-ups gingen nur 19,5 Millionen.

„Die Zahlen unterstreichen, dass es ein Fehler war, Anbieter von Crowdinvestments zu privilegieren“, findet Andreas Oehler, Professor für Finanzwirtschaft an der Uni Bamberg. „Angesichts der hohen Risiken der Geldanlagen sollte die Bundesregierung diesen Fehler dringend korrigieren.“

Es reiche nicht, dass Anbieter ein dreiseitiges Infoblatt vorlegen müssten. „Die BaFin prüft nur, ob formale Kriterien erfüllt sind“, weiß Oehler, der 400 Infoblätter für das baden-württembergische Verbraucherschutzministerium analysiert hat. „Die meisten sind richtig schlecht“, beklagt er. „In der Regel fehlen wichtige Informationen.“

Mehrere Unternehmen, die die Crowd angepumpt haben, sind inzwischen pleite. Für Aufsehen sorgte 2019 die Insolvenz der Deutsche Mikroapartment AG, die mit Partnern über das Portal Exporo vier Millionen Euro eingesammelt hatte: Die Staatsanwaltschaft Marburg ist in diesem Zusammenhang wegen des Verdachts auf Immobilien-Flipping aktiv: Die Ver-

dächtigen könnten Immobilien untereinander gehandelt haben, um höhere Marktwerte vorzugaukeln – als Sicherheit für Kredite.

Portalbetreiber wie Exporo oder Zinsbaustein sind keine unabhängigen Kontrollinstanzen – sie verdienen daran, dass Unternehmen ihre Plattform nutzen.

Um zu verhindern, dass Kleinanleger ihre Altersvorsorge in riskante Start-ups oder Projekte stecken, ist zwar eine Selbstauskunft vorgeschrieben. „Anleger müssen bestätigen, dass sie über 100.000 Euro freies Vermögen verfügen oder maximal ein doppeltes Monatsnettoeinkommen investieren“, erläutert Anwalt Brinkmöller. Allerdings kontrolliert niemand, ob die Selbstauskünfte zutreffen.

Marktkenner beobachten mit Sorge, dass zum Beispiel Biotechfirmen online um Privatanleger werben können, ohne strenge regulatorische Vorschriften einzuhalten. „Der Biotechsektor ist äußerst komplex und birgt hohe Risiken“, sagt Daniel Koller von der Investmentgesellschaft BB Biotech. Eine Streuung sei deshalb besonders wichtig – ebenso wie Transparenz und detaillierte Informationen.

Doch nicht nur auf Crowdinvesting-Portalen trommeln Anbieter für fragwürdige Geldanlagen. So kündigte die weitgehend unbekannt Maier + Partner AG aus Hamburg im April an, künftig Corona-Schnelltests zu vertreiben. Die Aktie schoss daraufhin nach oben, stürzte aber wenig später wieder ab. Die BaFin geht nun dem Verdacht nach, ob Aktienkäufer getäuscht wurden.

YouTube macht's möglich

Und auch auf anderen Onlinekanälen rühren Anbieter die Corona-Werbetrommel – zum Beispiel Benjamin Kühn (23). Um der „Unterversorgung an Atemschutzmasken“ zu begegnen, verkündete der Geschäftsführer der Adcada-Gruppe im April via YouTube, werde das Unternehmen aus Bentwisch bei Rostock in Kürze zwölf Millionen Masken produzieren. Pro Monat.

Dabei gehe es „ganz klar nicht um den Profit“, sondern darum, „gemeinsam den Kampf gegen das Coronavirus zu gewinnen“, sagte Kühn – und machte

seinen Zuschauern ein verlockendes Angebot: „Auch Sie können die Kampagne unterstützen, indem Sie bereits heute die Adcada Healthcare-Anleihe zeichnen.“ Das bringe 12 Prozent Zinsen.

Wie bei Schloss Bernstorf lautet die Botschaft also: Gutes tun – und damit Geld verdienen. Und wie in Bernstorf gab es keinen Prospekt: Adcada hatte den „Healthcare-Bond“ über eine Tochter in Liechtenstein ausgegeben und sah sich nicht an die deutschen Vorgaben gebunden.

Die BaFin ist jedoch anderer Ansicht: Ende Mai untersagte sie der Adcada GmbH, die Papiere anzubieten – und nahm das zum Anlass, Anleger zu warnen: „Bitte bedenken Sie, dass Investitionen in Wertpapiere immer nur auf der Grundlage der erforderlichen Informationen getätigt werden sollten“, schrieben die Beamten.

Adcada bleibe „unverändert dabei, dass in Deutschland keine Prospektspflicht besteht“, teilte ein Anwalt des Unternehmens auf Anfrage mit. Die Menge der produzierten Masken liege nach Mitteilung seiner Mandatschaft „im sechsstelligen Bereich täglich“, Berichte über eine stockende Produktion seien „unzutreffend“.

„Ein sorgenfreies Leben“

So entschlossen wie im Fall Adcada geht die Bonner Behörde nicht immer vor. „Obwohl der Verbraucherschutz bereits seit 2015 zu ihren offiziellen Aufgaben gehört, hält sich die BaFin in vielen Fällen vornehm zurück“, kritisiert Graumarktexperte Loipfinger. „Das Thema ist dort immer noch nicht angekommen.“

Nicht nur der Wirecard-Skandal zeigt, dass die Finanzaufsicht selbst bei erheblichen Ungereimtheiten stillhält. So winkten die Aufseher noch 2017 einen Prospekt des Containeranbieters P&R durch, der wenig später in die Pleite schlitterte. „Die BaFin schöpft ihre Möglichkeiten nicht annähernd aus“, rügt Loipfinger.



MASKENMASCHE

Adcada-Gründer Benjamin Kühn (hier 2018 mit Investoren) versprach üppige 12 Prozent Rendite mit der Fertigung von Schutzmasken

„Sie müsste viel häufiger Sonderprüfungen veranlassen.“ Besonders stört den Experten, dass die Behörde bei zahlreichen dubiosen Goldanbietern wegschaut – mit dem Argument, sie würden Edelmetalle verkaufen, keine Geldanlagen. „Derzeit sind Dutzende Firmen auf dem Markt, die Gold eindeutig als Investment vermarkten. Damit fallen sie meines Erachtens in den Zuständigkeitsbereich der BaFin.“

Zu den Firmen gehört die Wiener GGMT Trading, die Anfang April eine „Corona Super Aktion“ startete: Wer bis Ende Mai Gold für mindestens 9000 Euro bestelle, bekomme besonders lukrative „Goldrechte“ geschenkt. Anleger sollen dann an künftigen Schürferfolgen einer Partnerfirma in Guyana partizipieren.

Binnen 25 Jahren könnten sie so mehr als 180.000 Euro kassieren, rechnete ein Vertriebsmitarbeiter bei einem „Spezial-Workshop“ auf Zoom vor. Goldkäufern böten sich damit „unglaubliche Möglichkeiten“, für die er „große Dankbarkeit“ empfinde, verkündete er. Jetzt gehe es darum, noch mehr Menschen mitzunehmen – etwa Selbstständige, die durch Corona in Existenznot ge-

raten sind. Denen wolle man die Chance geben, „ein sorgenfreies Leben zu führen“.

Der kleine Haken an der Sache: Wenn GGMT die bestellten Barren bereits in sechs und nicht erst in zwölf Monaten liefern muss, gibt's laut Präsentation kein Goldrechtsgeschenk obendrauf. Für ein sorgenfreies Leben brauchen Investoren also zunächst Geduld und starke Nerven. „Von solchen zweifelhaften Geschäften sollten Anleger unbedingt die Finger lassen“, warnt Loipfinger.

Die Schläfrigkeit der BaFin könnte für deutsche Anleger noch gefährlich werden. Denn jüngst hat die Bundesregierung ein Gesetz auf den Weg gebracht, der Behörde die Aufsicht über die fast 38.000 freien Finanzvermittler in Deutschland zu übertragen.

Derzeit werden Vermittler, die in Eigenregie oder für Finanzverbände arbeiten, je nach Bundesland von den lokalen Gewerbeämtern oder den Industrie- und Handelskammern überwacht. Doch dort fehlt es häufig an Kapazitäten und Finanzkompetenz. Eine „zentrale Aufsicht über den Finanzvertrieb“ sei überfällig, argumentiert der Verbraucherzentrale Bundesverband.

Allerdings müsste die BaFin dafür auch den Graumarkt im Internet durchforsten. „Die Bundesregierung reguliert Finanzvermittler immer strenger, lockert aber zugleich die Anlegerschutzvorgaben für Crowdinvestments“, kritisiert Kapitalmarktrechtler Brinkmöller. In der Tat: Vor gut einem Jahr erhöhte die Große Koalition die Schwelle für prospektfreie Crowdinvestments von 2,5 Millionen auf 6 Millionen Euro. Zudem dürfen Anleger nun bis zu 25.000 statt maximal 10.000 Euro investieren.

Wer sich Angebote wie das Biohospiz Bernstorf anschaut, wird zu dem Schluss kommen: Besser hätte es für die Anbieter von Hochrisikoinvestments nicht laufen können. ■ Daniel Schönwitz