

## Club Deal verspricht risikoreiche Renditen

Es gibt fast kein Interesse für das, was Sie sparen. Dies wirft die Frage auf, was mit dem Geld zu tun ist. Betongold wäre eine Alternative zum Sparkonto. Aber Immobilien werden immer teurer. Es liegt auf der Hand, sich mit anderen Investoren zusammenzutun, um gemeinsam in den Kauf eines Gebäudes zu investieren. Solche Deals werden Club Deals genannt. Mit Hilfe dieses Fahrzeugs können institutionelle Anleger Transaktionen im Wert von Millionen verwalten. Sammeln Sie Geld, werfen Sie es zusammen und kaufen Sie ein oder zwei Häuser für Gewinnzwecke. Verbraucher können diese Idee auch umsetzen. Grundsätzlich haben Sie zwei Möglichkeiten zur Teilnahme: &hellip;



News

Es gibt fast kein Interesse für das, was Sie sparen. Dies wirft die Frage auf, was mit dem Geld zu tun ist. Betongold wäre eine Alternative zum Sparkonto. Aber Immobilien werden immer teurer.

Es liegt auf der Hand, sich mit anderen Investoren zusammenzutun, um gemeinsam in den Kauf eines Gebäudes zu investieren. Solche Deals werden Club Deals genannt. Mit Hilfe dieses Fahrzeugs können institutionelle Anleger Transaktionen im Wert von Millionen verwalten.

Sammeln Sie Geld, werfen Sie es zusammen und kaufen Sie ein oder zwei Häuser für Gewinnzwecke. Verbraucher können diese Idee auch umsetzen. Grundsätzlich haben Sie zwei Möglichkeiten zur Teilnahme: Sie können den Club-Deal entweder selbst einrichten oder an Transaktionen teilnehmen, die beispielsweise über Internetplattformen und Crowdfunders angeboten werden. Beide Varianten sind jedoch mit hohen Risiken verbunden.

#### Clubangebote für verschiedene Zwecke

Im Prinzip arbeiten Club-Deals mit Immobilien aller Größen und Nutzungsarten – Wohn-, Büro-, Logistikhallen, Hotels, Geschäfte. „Es ist wichtig, dass die Immobilie dem Wissen der Investoren entspricht“, erläutert Steffen Sebastian, Professor am Institut für Immobilienmanagement der Universität Regensburg, eine Grundvoraussetzung.

Für den typischen Verbraucher würden einzelne Wohnungen ohne großen Renovierungsbedarf oder Mehrfamilienhäuser bis maximal zwei Millionen Euro in Betracht gezogen. Diese Einschränkung hängt mit Kosten und Aufwand zusammen. Je komplizierter das Objekt ist, desto intensiver ist die Koordination zwischen den Club Deal-Teilnehmern.

#### Klare Regeln sind unerlässlich

Die Gründung einer GbR ist die häufigste Rechtsform für einen privat organisierten Clubvertrag. Dies kann ein Treffen oder eine Gruppe von Freunden sein. Es werden mindestens zwei Personen benötigt. Jeder Teilnehmer wird in der Regel Miteigentümer der Immobilie.

Profis regeln die Rechte und Pflichten von Clubhändlern vertraglich. „Das Ziel der Investitions-, Laufzeit- und Ausstiegsstrategie wird festgelegt. Dies sollte auch von Privatinvestoren getan werden“, erklärt der Berliner Anwalt Esfandiar Khorrami. Klauseln legen auch fest, was passiert, wenn eine der Parteien taub wird.

Gute Kontakte sind wichtig

Laien sollten sich auch auf solche Grundsätze einigen, um Transparenz zu schaffen und Konflikte zu vermeiden, sagt der Anwalt. Geld muss nicht das einzige Kriterium für den Beitritt zum Club Deal sein. Fachwissen über Renovierung oder Modernisierung zur Steigerung des Wertes der Immobilie kann auch als Kapital angesehen werden.

Gute Kontakte waren ebenfalls wichtig. „Club Deal funktioniert nur über Netzwerke. Jeder spricht mit jedem. Ansonsten ist der Markt schneller und die Immobilie wurde bereits verkauft“, berichtet Khorrami über seine Erfahrungen.

Das Risiko kann hoch sein

Club-Deals sollten wegen des bevorstehenden Kapitalverlusts generell mit Vorsicht betrachtet werden. „Die Risiken sind unkalkulierbar“, warnt Prof. Sebastian. Der Experte hat nicht nur Transaktionen im Auge, sondern vor allem Transaktionen, die über Investmentgesellschaften und Crowd-Investing-Plattformen angeboten werden.

Niels Nauhauser von der Verbraucherberatung Baden-Württemberg unterstützte: „Club-Deals werden manchmal bewusst so abgeschlossen, dass die bestehende Regelung des Kapitalanlagekodex umgangen wird.“

Nachrangige Kredite sind nicht besichert

Experten begründen ihre Warnung mit einem ihrer Meinungen

nach zu hohem Risiko für die Immobilien und dem schlechten Anlegerschutz. „Grundsätzlich sind solche Angebote nichts anderes als ein Überbrückungskredit für Entwickler, den vermögende Privatpersonen zur Verfügung stellen“, sagt Olaf Stotz, Professor für Vermögensverwaltung und Rentenökonomie an der Frankfurt School of Finance.

Die Finanziers dieser nachrangigen Kredite sind in der Regel nicht durch das Grundbuch abgesichert. Kritikern zufolge würden sie die Investition weder besitzen noch beeinflussen oder kontrollieren.

Kleinanleger sollten Clubgeschäfte eher vermeiden, schließen die Experten. Sie empfehlen andere Lösungen. Dies können beispielsweise offene Immobilienfonds sein. Eine Alternative wären auch börsengehandelte Immobilienfonds. Das Risiko ist hier relativ groß.

© dpa-infocom, dpa: 210226-99-610964 / 2

dpa

**Inspiziert vom LVZ Newsticker -> Zum kompletten Artikel**

Details

**Besuchen Sie uns auf: [n-ag.de](https://www.n-ag.de)**