

# Immer mehr Angebote für die Crowd

Privatanleger können sich seit 2015 via Crowdfunding an Immobilienprojekten beteiligen. Wer also nicht über die nötige Summe für eine Vorsorgewohnung oder Ähnliches besitzt, für den ist diese Art der Beteiligung durchaus eine Alternative.

von Linda Benkö



Mit Inkrafttreten des Alternativfinanzierungsgesetzes (AltFG) im September 2015 wurde der Same für eine lebendige Crowdfunding- und Crowdfunding-Szene auch in Österreich gepflanzt. Seitdem blüht dieser Wirtschaftszweig zusehends auf. Die Austro-Plattformen haben 2016 mehr als 22,7 Millionen Euro durch Crowdfunder gesammelt und damit 71 Projekte finanziert. „Das ist mehr als das Doppelte der Summe aus 2014 und 2015 – ein Plus von 161 Prozent oder 14 Mio. Euro“, macht Paul Pöltner, Vorsitzender des Fachausschusses Crowdfunding-Plattformen des Fachverbands Finanzdienstleister in der Wirtschaftskammer Österreich, aufmerksam. Seit Bestehen der Plattformen ab 2013 konnten insgesamt 143 Projekte mit der Gesamtsumme von 34.511.090 Euro finanziert werden. 16 Projekte haben die Fundingschwelle nicht erreicht. Heute sind in Österreich 13 Crowdfunding-Plattformen tätig, die sich den Richtlinien zur Erlangung des Gütesiegels unterworfen haben.

Und auch Bauträger und Immobilien-

Investoren entdecken den Markt und seine Möglichkeiten zusehends für sich. Aktuell bieten in Österreich fünf Plattformen ausdrücklich auch Immobilienbeteiligungen an.

Vorreiter im Immobilienbereich war Home Rocket, ein Ableger der bereits existierenden Plattform Green Rocket, die sich auf nachhaltige Unternehmen spezialisiert hat. „Wir haben seit Gründung im Mai 2015 neun Immobilienprojekte angeboten und alle erfolgreich finanziert“, erklärt Geschäftsführer und Gründer Wolfgang Deutschmann. Mit dem aktuell laufenden zehnten Projekt wurden bis 28.2.2017 bereits mehr als fünf Millionen Euro investiert. Auch die anderen Immo-Crowdfunding-Plattformen berichten von Erfolgen: „Unser Unternehmen ist vor ca. einem Jahr online gegangen“, sagt Andreas Zederbauer, Geschäftsführer von dagobertinvest, „unser Gesamtvolumen macht 2,6 Millionen aus, insgesamt haben wir 15 Projekte abgewickelt und aktuell sind drei in der Zeichnungsphase“, holt dagobertinvest rasch auf. Bereits zwei Projekte wurden zurückbezahlt.

## VORSORGEWOHNUNG FÜR JEDEN

Die Plattform Rendity wiederum hat auch Bestandsobjekte im Programm. „Hier gibt es mit drei Prozent Fixverzinsung jährlich etwas weniger als sonst, dafür sind die Ausschüttungen vierteljährlich“, sagt Tobias Leodolter. Das besagte Projekt ist in bester Lage in Wien (Laendyard-Quartier). „Erstmals ist es in Kontinentaleuropa nun möglich, mit nur 1000 Euro Investition regelmäßige Mieterträge zu erhalten sowie an der Wertsteigerung eines Wohnungspakets zu partizipieren.“ Die Vertragsdauer beträgt 60 Monate, aber bereits nach 24 Monaten können Anleger veräußern. Die geplante Haltedauer der Wohnungen liegt bei fünf bis sieben Jahren, danach sollen die „leistbaren Single-Wohnungen“ verkauft werden. Die Macher von Rendity wollen heuer die Million-Euro-Marke knacken und sind auch für Projekte in Berlin offen.

Vom Projekt „Amalienstraße 1 Wien“ (in Wien 1130) schwärmt Home Rocket. Dort entsteht eine Wohnhausanlage mit 19 Einheiten. Es habe in den ersten Tagen einen wahren Run

gegeben. Die meisten Plattformen locken die Anleger zudem mit attraktiven Early Bird-Verzinsungen. Für das Projekt auf Home Rocket etwa wurden den Frühzeichnern 7,25 Prozent p.a. in Aussicht gestellt (regulär: 6,5%).

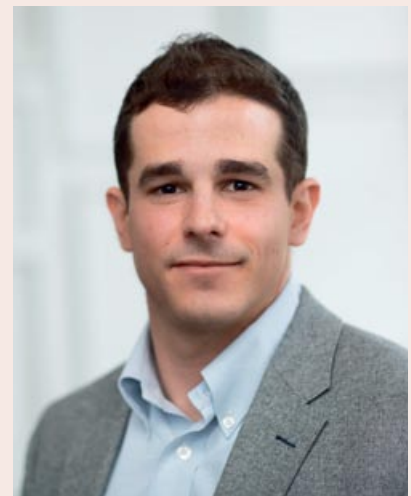
Mit am Markt ist noch der kleinere Anbieter immofunding.com mit drei abgeschlossenen Projekten und dem aktuellen Projekt Helenenstraße 106a (Baden). Ebenfalls (noch) nicht in Wien aktiv ist der Newcomer www.reval.co.at. Das erste Projekt ist in Krems, wo die Fortuna Bauerrichtungs GesmbH 35 neue Wohnungen errichtet. Mit dabei ist eine idyllische Gartenanlage mit großer Grünfläche und Biotop, Tiefgarage und Kellerabteile dürfen auch nicht fehlen. Kleinanleger können sich mit 100 bis 5000 Euro (mit Selbstauskunft 10.000 Euro) beteiligen – geboten werden 5,5% Zinsen p.a. bei einer Laufzeit von 36 Monaten. Erst kürzlich wurde bekannt, dass sich die Vienna-Estate Immobilien AG mit 30 Prozent am Crowdinvesting-Start-up beteiligt hat. Dahinter steht der österreichische Immobilien-Zampano Günter Kerbler – bekannt dafür, das Spittelberg-Viertel in Wien revitalisiert zu haben. Ebenfalls nach österreichischen Anlegern die Fühler ausgestreckt hat die deutsch-britische Plattform BrickVest. Anleger können sich an der Seite institutioneller Investoren, die über Club-Deals in den Projekten involviert sind, gleichrangig an fertigen Projekten beteiligen.

Bereits wieder ausgestiegen ist die Plattform 1000.1000: „Wir konzentrieren uns auf die Finanzierung von innovativen Geschäftsideen bzw. auf Crowdfunding als Kundeneinbindungs-Instrument für mittelständische Unternehmen. Das kann dann im weitesten Sinne schon auch Immobilien betreffen, aber im Mittelpunkt stehen immer die Themen Innovation und Kundenbindung“, heißt es dort.

Leodolter sieht noch viel Potenzial für das Immobilien-Crowdinvesting, angesichts eines mehrere Milliarden Euro schweren jährlichen Transaktionsvo-

„Wir erwarten eine Verzehnfachung des Volumens bei Privatanlegern in den kommenden drei Jahren.“

PHILIPP HAIN,  
Geschäftsführer Reval



lumen auf dem Austro-Realitätenmarkt, zumal hier auch Kleinanleger ganz leicht Zugang zu Investments in physische Immobilien erhalten. Auch für Bauträger, die bereits eine gewisse Größe hätten, sei Crowdinvesting interessant, um die Expansion zu beschleunigen. Reval-CEO Philipp Hain: „Wir erwarten uns bei Privatanlegern eine Verzehnfachung des Volumens in den nächsten drei Jahren.“

Ganz risikofrei ist die Sache nicht: „Zumeist werden Nachrangdarlehen gezeichnet. Diese sind grundsätzlich als Risikokapital einzustufen“, erklärt

Zederbauer. Eine grundbücherliche Sicherheit gibt es nicht, fügt Leodolter an. Allerdings mache es einen Unterschied, ob man mit diesem Instrument ein Start-up finanziere oder in Immobilien investiert sei, wo der Bauträger einer plausiblen Bonitätsprüfung unterzogen werden kann und zudem eine Bank als Co-Finanzierer auftritt. Checken sollte man auch die handelnden Personen der Plattform selbst und deren Auswahl-Methoden: Bei Rendity etwa wird jedes Projekt anhand eines 20-Punkte-Plans sorgfältig geprüft, abgestimmt werde dann noch mit einem Fach-Beirat.

## CROWDINVESTING – DIE RAHMENBEDINGUNGEN

Crowdfunding ganz allgemein ist eine Form der Finanzierung, bei der eine Vielzahl von Personen als Kapitalgeber über Internet aufgerufen wird, eine bestimmte Aktion oder ein Produkt mit kleinen Beträgen zu finanzieren. Die Organisatoren des Fundings heißen Crowdfunding- oder Crowdinvesting-Plattformen. Je nach Gestaltung der Gegenleistung wird zwischen Crowdfunding und Crowdinvesting unterschieden. Das hat Auswirkungen auf anwendbare Gesetze und Gewerbeberechtigungen.

- Crowdfunding kann für eigene, gemeinnützige Zwecke betrieben werden, hierfür bedarf es keiner Gewerbeberechtigung, wenn die Spenden zweckbestimmt verwendet werden. Eine Gegenleistung mit nur ideellem Wert kann erfolgen. Gemeinnützige Spendensammlungen sind dann als gewerblich zu sehen, wenn die Plattform selbstständig, regelmäßig und zum wirtschaftlichen Vorteil agiert.
- Crowdinvesting liegt vor, wenn über eine Plattform Kapital für Dritte für kommerzielle Zwecke aufgebracht wird und mit dem Investor ein monetärer Rückfluss vereinbart ist. Dies kann über eine Veranlagung/Beteiligung, ein Nachrangdarlehen oder andere Finanzkonstruktionen geschehen. Geregelt wird Crowdinvesting primär durch das im September 2015 in Kraft getretene Alternativfinanzierungsgesetz (AltFG). Ein Anleger in Österreich darf maximal 5000 Euro in ein Projekt stecken (Ausnahmen bei Personen, die mehr als 2500 Euro netto im Monat verdienen).