

## Crowdinvesting

# MIT KLEINEN BETRÄGEN ZUM ERFOLG

**Immobilienfinanzierung ist essentiell für die Errichtung, den Erwerb sowie für die Sanierung und die Projektentwicklung von Immobilien.**

**W**ährend private Immobilienprojekte mit eigenen Rücklagen oder mit finanzieller Unterstützung der Familie sowie mit Krediten und Darlehen finanziert werden, wird bei der gewerblichen Immobilienfinanzierung zwischen Wohnimmobilien und gewerblich genutzten Immobilien beziehungsweise Mischobjekten unterschieden. Aufgrund des Risikoprofils haben sich dafür zudem ganz unterschiedliche Finanzierungsmärkte entwickelt. Ein neuer Trend für die Immobilienfinanzierung ist etwa die Idee des Crowdfundings. Im Immobilienbereich spricht man korrekter Weise allerdings von Crowdinvesting. Tobias Leodolter, CMO und Co-Founder der Rendity GmbH, eines jungen Start-up-Unternehmens in Wien: »Crowdinvesting basiert auf einem sehr simplen Konzept. Viele Kleinanleger bündeln ihr Kapital und investieren es direkt in ein Immobilienprojekt. Ist das Projekt fertig abgewickelt, erhalten die Investoren ihr Kapital plus eine im Vorhinein fixierte Rendite zurück!«

### Eine Win-win-Situation für alle Beteiligten

Crowdinvesting bietet interessante Vorteile – sowohl für Projektentwickler als auch für Investoren. Mittels Crowdinvesting bekommen Projektentwickler sowohl Zugang zu einer neuen Kapitalquelle, als auch die Möglichkeit ihre Projekte zu präsentieren und zu vermarkten. Dies deckt sich mit der Erfahrung der Rendity GmbH: »Die Ansprache des immobilienaffinen Publikums führt zu einer Beschleunigung des Verkaufsprozesses, da Crowdinvestoren nicht selten Wohnungen in den von ihnen finanzierten Projekten erwerben.«

Die Investoren stellen das Kapital in Form von Nachrangdarlehen zur Verfügung. Diese sind unbesichert und für Entwickler eine interessante Alter-



*Das Projekt der fourreal GmbH in Berlin-Schöneberg ist Europas erstes internationales Crowdinvesting-Projekt für Immobilien.*

Fotos: fourreal GmbH

native zur Eigenkapitalfinanzierung. Die Anleger können umgekehrt

Projektentwickler im Wohnbaubereich verfügen in der Regel über eine erhebliche Eigenkapitalausstattung und einen positiven Cashflow aus einem Bestand an Wohnimmobilien. Da auch die zu finanzierenden Immobilien aufgrund der hohen Streuung der Mieteinnahmen auf viele einzelne Mieter nur geringe Risiken aufweisen, finden im Bereich der gewerblichen Wohnimmobilienfinanzierung klassische langfristige Fremdkapitalfinanzierungen bei hohen Eigenkapitalanteilen Anwendung. Crowdinvesting gilt dabei als noch sehr junge Finanzierungsform in Europa.

Abgewickelt wird ein Investment zur Finanzierung eines Wohnbauprojektes auf [www.rendity.com](http://www.rendity.com) beispielsweise ausschließlich über die Online-Plattform auf der die Investoren sämtliche Informationen zum Projekt abrufen können. Darüber hinaus ist es möglich, jederzeit einen Überblick über sein Portfolio zu bekommen. Im Hintergrund prüft ein Advisory Board mit exzellenter Expertise selbstverständlich vorab bereits jedes Projekt hinsichtlich seiner rechtlichen und wirtschaftlichen Eignung für ein Crowdinvesting. Die Zahlungsabwicklung erfolgt darüber hinaus über insolvenzgesicherte Treuhandkonten. Tobias Leodolter: »Wir vertreiben unser Produkt »Crowdinvesting« über unser Investorennetzwerk und nutzen sehr stark Social-Media-Kanäle für unser Marketing. Unserer Zielgruppe entsprechend, verwenden wir auf der Plattform auch die persönliche Anrede mit ‚Du‘. Das passt sehr gut zu uns als Rendity-Team als auch zu dieser modernen und unkomplizierten Art des Investments. Und zufriedene Investoren sind sowohl für uns, als auch für die jeweiligen Projekte, die allerbesten Markenbotschafter.«