



Die Crowd finanziert vor allem Bauprojekte



90 Prozent der Gelder entfallen auf Immobilienprojekte. (c) Die Presse (Clemens Fabry)

16.10.2019 um 13:35

von **Beate Lammer**

Kleine Summen bei Privatanlegern einsammeln – immer mehr Unternehmen machen von dieser Möglichkeit

Gebrauch. Der Anteil der Start-ups sinkt, meist handelt es sich um Immobilienprojekte.

Wien. Crowdfunding, auch Schwarmfinanzierung genannt, erfreut sich wachsender Beliebtheit. Im ersten Halbjahr haben Unternehmen in Österreich 30,76 Millionen Euro auf diese Weise bei privaten Anlegern eingesammelt, wie Daten des Investmentportals Crowd Circus zeigen, um 85 Prozent mehr als im Vergleichszeitraum des Vorjahrs. Im Juli kamen 5,2 Mio. Euro, im August 4,7 Mio. Euro dazu. Und noch stärker als im Vorjahr sind es vor allem Immobilienprojekte, die auf diese Weise finanziert werden. 90 Prozent der Gelder entfallen auf diese Projekte. Die klassischen Start-ups sind zur Minderheit geworden. Die Gründe dafür liegen auch in einer Gesetzesänderung vor einem Jahr, die auch großen Unternehmen Zugang zu dieser Finanzierungsform ermöglichte.

Über Crowdfunding kann man mit kleinen Summen in Immobilien- oder Startup-Projekte investieren. Doch bedeutet das, dass diese Anlagekategorie auch für kleine Anleger eine gute Idee ist? Das Alternativfinanzierungsgesetz (AltFG) wurde erlassen, um kleinen Anlegern relative Sicherheit zu garantieren. Etwa durch die maximale Summe von 5000 Euro, die ein Anleger in ein einzelnes Projekt investieren kann (meist ist man schon mit 100 Euro dabei). Die Obergrenze soll sicherstellen, dass niemand große Summen verlieren kann. Wer mehr investiert, ist daher automatisch gezwungen, sein Geld auf mehrere Projekte zu verteilen.

Es gibt aber Möglichkeiten, mehr als 5000 Euro in ein Projekt zu investieren: Wenn man angibt, entsprechend viel zu verdienen oder ein entsprechend hohes Vermögen zu haben,

sagt Lukas Leitner, Partner bei SCWP Schindhelm Rechtsanwälte. Abgestellt wird dabei vom Gesetzgeber auf die Selbstauskunft des Anlegers, ob diese Angaben immer korrekt sind, bleibt dahingestellt.

Die ursprüngliche Idee war, auf diese Weise kleinen operativ tätigen Unternehmen zu einer Finanzierung zu verhelfen. Vor einem Jahr trat aber eine Novelle zum AltFG in Kraft, derzufolge der Emittent nicht mehr unter die KMU-Definition fallen muss. Seit der Novelle habe sich Crowdfunding sehr stark in Richtung Immobilienentwicklung und -verkauf verschoben, berichtet Immanuel Gerstner, ebenfalls Partner bei SCWP Schindhelm Rechtsanwälte.

Wie stark ist die Nachfrage?

Auch die Schwellenwerte für die Informationspflichten wurden erhöht: Holt sich ein Unternehmen weniger als 250.000 Euro an Kapital, bestehen keine Informationspflichten, ab diesem Betrag bis unter zwei Millionen Euro ist ein einfaches Informationsblatt nach AltFG zu erstellen, aber noch kein Prospekt.

Die Grenze gelte zudem jeweils für Wertpapiere (etwa Anleihen) und Veranlagungen (etwa Kommanditanteile), sodass sich

Unternehmen auf diese Weise bis zu vier Millionen Euro holen können, ohne einen Prospekt erstellen zu müssen, erklärt Gerstner. (Ein derzeit in Ausarbeitung stehender Vorschlag für

eine europäische Verordnung erlaubt den Staaten sogar, diese Grenze künftig auf bis zu acht Millionen Euro zu erhöhen.)

Ganz sicher sind auch Aktien nicht

Doch woran sollen sich Anleger orientieren, wenn sie wissen wollen, ob es sinnvoll ist, in bestimmte Projekte zu investieren? Klassische Kennziffern wie Kurs-Gewinn-Verhältnis sind etwa bei Start-ups wenig aussagekräftig. Zudem fehlt der Markt als Korrektiv, der bei börsennotierten Wertpapieren entscheidet, ob dem Risiko eine entsprechend hohe Rendite gegenübersteht. Es gebe durchaus Indikatoren, ob ein Projekt ein gutes Investment ist oder nicht, sagt Leitner.

Wenn etwa die Fundingschwelle (Betrag, der eingesammelt werden muss, damit das Projekt überhaupt zustande kommt) sehr schnell erreicht wird, sei das ein Zeichen für eine starke Nachfrage des Marktes nach dem konkreten Projekt.

Die Sicherheit von Start-ups sei zwar nicht mit jener börsennotierter Bluechip-Unternehmen zu vergleichen, dafür sei die Ertragserwartung höher. Und absolute Sicherheit gebe es auch bei Aktien nicht, betont Gerstner. Bei Immobilienprojekten gehe es darum, dem Anleger eine

halbwegs sichere Rendite zu erbringen, die er etwa mit dem Sparbuch nie erreichen könnte.

Doch warum wählen Unternehmen überhaupt diese Form der Finanzierung durch viele kleine Anleger? Häufig handle es sich um Projekte, die etwa zu klein für klassische Mezzanin-Investoren sind, stellt Gerstner fest.

Alternative Börsenlisting

Für kleine Unternehmen und Start-ups gibt es in Österreich seit heuer noch eine weitere Möglichkeit, sich Kapital zu holen: ein Listing in einem der neuen Marktsegmente der Wiener Börse, Direct Market und Direct Market Plus. Dann können Kleinanleger Aktien dieser Unternehmen erwerben, und Höchstinvestmentsumme gibt es auch keine. Vier Unternehmen haben heuer auf diese Weise Miteigentümer an Bord geholt.

Auf einen Blick

Beim Crowdfunding investieren viele Privatanleger jeweils kleine Summen (normalerweise zwischen 100 und 5000 Euro), um ein Projekt voranzutreiben. Oft handelt es sich um Nachrangdarlehen. Im ersten Halbjahr flossen mehr als 30 Mio. Euro in 79 Projekte. Beim Großteil handelte es sich um Immobilienprojekte. Zu den Top-Crowdfunding-Plattformen, auf denen Firmen und

Investoren aufeinander treffen, zählten zuletzt etwa Dagobertinvest, Home Rocket, Rendity, Conda, Immofunding, Green Rocket oder Reval.

