

142 Seiten

Crowdinvest Immobilien-Report 2019

Umfassender Marktreport für Deutschland

+ Exkurs Österreich

Enthalten sind Analysen zu:

Volumen / Projekten / Plattformen / Insolvenzen
Zinsen / Marktentwicklung / Beteiligungsformen
Laufzeiten / Anleihen / Regulatorik / Rendite u.v.m.

Berlin, 11. Juli 2019

Crowdinvest Immobilien-Report 2019

Alle Rechte vorbehalten, Crowdinvest Insight GmbH, Berlin 2019.

Die unerlaubte Verwendung, Reproduktion oder Weitergabe von Inhalten bzw. die Einbindung dieser Inhalte in Internetseiten Dritter ist nicht gestattet.

Autoren: Sebastian M. Helmrich, Michel Harms und Ernst-Eric Gruschwitz

Citation: Helmrich, Sebastian M, Michel Harms, and Ernst-Eric Gruschwitz. Crowdinvest Immobilien-Report 2019. Crowdinvest Insight GmbH, 11. Juli 2019, 2019. <https://www.crowdinvest.de/immobilien-report>.

Haftungsausschluss: Die Daten wurden mit größtmöglicher Sorgfalt recherchiert. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben können die Autoren sowie die Crowdinvest Insight GmbH (crowdinvest.de) jedoch keine Gewähr übernehmen. Haftungsansprüche, welche sich auf Schäden materieller oder ideeller Art beziehen, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen verursacht wurden, sind grundsätzlich ausgeschlossen.

Wir bedanken uns bei allen Unterstützern, darunter:



EXPORO

www.exporo.de

BERGFÜRST

www.bergfuerst.de

dagobertinvest

einfach mehr verdienen

www.dagobertinvest.at



LeihDeinerUmweltGeld

www.leihdeinerumweltgeld.de

RENDITY

www.rendity.com

Z zinsbaustein.de
Immobilien. Investieren. Online.

www.zinsbaustein.de



www.zinsland.de



www.pronoblis.ag

**ENGEL & VÖLKERS
CAPITAL**

www.ev-capital.de



AVCM
CAPRICORN
REAL ESTATE
GmbH & Co KGaA

www.avcmag.com

**inno
vest
ment**

www.investment.de



www.eurocrowd.org

**KENSINGTON
CROWD**

www.kensington-crowd.de

FFAV | Frankfurter
Finanzanlagenvermittlung

www.ffav.de

CROWDDESK

- excellence in crowdfinance -

www.CrowdDesk.de

Michael Augustin
Rechtsanwalt

www.ra.michaelaugin.de

Die kostenfreie Veröffentlichung des Immobilien-Reports wurde u.a. durch die oben genannten Käufer und Unterstützer möglich gemacht. Weitere Informationen zum zweistufigen Veröffentlichungsmodell unter www.crowdinvest.de/immobilien-report

Der Immobilien-Report

Drei Studienautoren – eine Datenbank

Liebe Leserinnen und Leser,

im Bereich der Schwarmfinanzierungen erlebte insbesondere das Segment der Immobilien in den letzten Jahren ein starkes Wachstum. Mit zunehmender Professionalisierung schreitet auch die Internationalisierung des Immobilien-Crowdinvesting-Marktes voran.

Mit diesem Report möchten wir Ihnen einen umfassenden Überblick geben. Neben Analysen zur Marktentwicklung, den Zinsen- und Laufzeiten und Übersichten der Plattformen aus Deutschland und Österreich, werden aktuelle Trends aufgezeigt. Dabei greift die Studie auf eine umfassende Datenbank zurück, die bis zu dem ersten Immobilien-Crowdinvesting-Projekt zurückreicht.

Die Daten wurden durch langjährige Marktbeobachtung kontinuierlich erhoben und regelmäßig an die Plattformen zur Überprüfung geschickt.

Unser Ziel ist es, den Immobilien-Crowdinvesting Markt **bestmöglich abzubilden** und damit die **Transparenz** weiter voranzutreiben.

Wir wünschen ihnen eine interessante Lektüre!

Sebastian Helmrich, Michel Harms und Ernst-Eric Gruschwitz

Aus Gründen einer besseren Lesbarkeit wird bei personenbezogenen Hauptwörtern in dieser Studie die männliche oder weibliche Form verwendet. Die verkürzte Sprachform hat ausschließlich redaktionelle Gründe und impliziert keine Benachteiligung des jeweils anderen Geschlechts.

Inhaltsübersicht

01 Intro & Überblick

Seiten **02 - 21**

02 Rückblick

Seiten **22-32**

03 Marktanalyse 2018

A. Deutschland - Darlehen

Seite 33 - 63

B. Deutschland - Anleihen

Seite 64 - 68

C. Österreich

Seite 69 - 93

D. Plattformen

Seite 94 - 125

04 Ausblick & Trends

Seiten **126 - 134**

05 Grundlagen

Seiten **135 - 142**

Inhaltsverzeichnis – Seite 1/2

1. Intro & Überblick	3				
Intro	3	Medienaufmerksamkeit	26	Nutzungsart der Immobilien	43
Inhaltsübersicht	4	Relationen im Finanzkosmos	27	Lebenszyklus	45
Highlights	8	Marktentwicklung - Volumen	28	Beteiligungsformen	46
Geschaffene Wohneinheiten	9	Marktentwicklung - Projekte	29	Zinsanalyse - Durchschnittliche Zinsen	48
Leitsymbol	10	Marktentwicklung - Projektvolumen	30	Zinsanalyse - Häufigkeiten	49
Regulatorische Anforderungen	11	Marktentwicklung - Gesamtüberblick	31	Zinsanalyse - Nutzungsarten	50
Auf einen Blick	12	Marktentwicklung - Ländervergleich	32	Zinsanalyse - Lebenszyklus	51
Key Facts	14	3. Marktanalyse 2018	33	Early-Bird-Zinsen	52
DE und AT im Vergleich	17	A. Deutschland - Darlehen 2018	35	Laufzeitanalyse	53
Abgrenzung	18	Auf einen Blick	35	Laufzeitanalyse - Laufzeitvergleich	54
Methodik	19	Bundesländer	36	Laufzeitanalyse - Mittelwerte	55
Forschungsfragen	21	Städte	37	Laufzeitanalyse - Nutzungsarten	56
2. Rückblick	22	Plattformen	38	Laufzeitanalyse - Lebenszyklus	57
Eine neue Finanzierungsform entsteht	23	Projekte	39	Zins nach Laufzeit	58
Regulatorische Entwicklung	24	Marktentwicklung - Volumen	40	Laufzeitanalyse - Häufigkeiten	59
Google Trends	25	Marktwachstum	41	Leistungsbilanz	60
		Volumen-Cluster	42	Zahlungsverzug	62
				Insolvenzen	63

Inhaltsverzeichnis – Seite 2/2

B. Deutschland - Anleihen 2018	64	Beteiligungsformen	81	Plattformenübersicht 2018	101
Marktrückblick	65	Zinsanalyse - Durchschnittliche Zinsen	82	Plattform-Detailanalysen	102
Anleihen - Facts	66	Zinsanalyse - Häufigkeiten	83		
Marktentwicklung	67	Zinsanalyse - Nutzungsarten	84	4. Ausblick & Trends	126
Marktübersicht	68	Early-Bird-Zinsen	85	Trend-Analyse	127
		Laufzeitanalyse	86	Hypothetische Rendite	129
D. Österreich	69	Laufzeitanalyse - Mittelwerte	87	Exkurs: Crowd & Blockchain	132
Intro	70	Laufzeitanalyse - Nutzungsart	88	Ausblick	134
Auf einen Blick	71	Laufzeitanalyse - Zins nach Laufzeit	89		
Bundesländer	72	Laufzeitanalyse - Häufigkeiten	90	5. Grundlagen	135
Städte	73	Leistungsbilanz	91	Kriterien Marktabgrenzung	136
Plattformen	74	Zahlungsverzug	92	Glossar	137
Projekte	75			Allgemeiner Risikohinweis	139
Marktentwicklung - Volumen	76	Plattformen	94	Die Autoren	140
Marktentwicklung - Relativ	77	Entwicklung	96		
Marktentwicklung - Volumencuster	78	Volumen	97		
Nutzungsarten	79	Standorte	99		
		Marktanteile	100		



Überblick

Übersicht und Abgrenzung

01

Inhalte

Highlights	8
Geschaffene Wohneinheiten	9
Auf einen Blick	12
Key Facts	14
DE und AT im Vergleich	17
Abgrenzung	18

Deutschland Highlights 2018

Der deutsche Immobilien-Crowdinvesting-Markt wächst 2018 auf über 210 Millionen Euro

Über 3.937 Wohneinheiten

Kapital der Crowd war an der Planung und Errichtung von über 3.937 Wohneinheiten in Deutschland beteiligt. (Seite 9)

Top-Städte: Berlin und Hamburg

Die meisten finanzierten Immobilien befinden sich in Berlin, gefolgt von Hamburg und Frankfurt am Main (ohne Anleihen). (Seite 37)

„Größte“ Plattform: Exporo

Die Immobilien-Crowdinvesting-Plattform *Exporo* ist erneut die Plattform in Deutschland mit den meisten Projekten und dem größten vermittelten Volumen. (Seite 100)

Anleihen in 2018: 10

Insgesamt 10 Immobilien-Crowdinvesting-Anleihen wurden in 2018 angeboten. (Seite 65)

Early-Bird-Zinsen

In Deutschland wurde für 8 Projekte ein Early-Bird-Zins angeboten. In Österreich waren es 39 Projekte. (Seite 52/85)

Top-Bundesländer: Hessen u. NRW

Die meisten Immobilien-Crowdinvesting-Projekte befinden sich in Hessen (ohne Anleihen). (Seite 36)

Nachrangdarlehen am häufigsten

Rund die Hälfte aller Projekte sind als Nachrangdarlehen ausgestaltet. Zunehmend werden Forderungen aus Bankdarlehen oder Anleihen angeboten. (Seite 46/67)

Neues Gesetz zur Ausübung von Optionen der EU-Prospektverordnung und zur Anpassung weiterer Finanzmarktgesetze

Bei öffentlichen Angeboten von Wertpapieren, deren Gesamtgegenwert im EWR <8 Mio. € beträgt, genügt künftig ein – wesentlich kürzeres – Wertpapier-Informationsblatt (WIB).

Geschaffene Wohneinheiten

Crowd-Kapital ist an der Planung und Errichtung von über 9.221 Wohneinheiten (in DE) beteiligt



Seit den ersten Immobilien-Crowdinvesting-Projekten ist Kapital der Crowd an der Planung und Errichtung von über 9.221 Wohneinheiten beteiligt.

Vermutlich liegt die tatsächliche Anzahl der Wohneinheiten deutlich über den hier genannten Zahlen, weil nur die Anzahl der neuen Wohneinheiten für Projekte erfasst werden konnte, bei denen die Anzahl auf der Plattform einsehbar war und zum Zeitpunkt der Kampagne bereits feststand.

Achtung: Die Anzahl der Wohneinheiten wurden von den jeweiligen Projektseiten der Plattformen erfasst und war nicht für jedes Projekt gegeben. Stand: 31.12.18

Was bedeuten das Leitsymbol in der Ecke rechts oben?

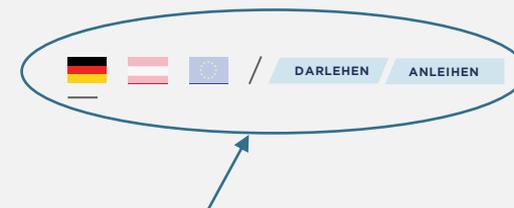
Standort der Immobilie

- ▶ Deutschland
- ▶ Österreich
- ▶ andere Länder



Beteiligungsform

- ▶ Darlehen (inkl. Genussrechten)
- ▶ Anleihen



Für das Beispiel auf dieser Folie

Alle auf dieser Folie enthaltenen Informationen beziehen sich nur auf Immobilien mit Standort in Deutschland und auf Finanzierungen mit der angebotenen Beteiligungsform eines Darlehens (inkl. Genussrechten) oder einer Anleihe.

Erklärung

Weil Darlehen und Anleihen unterschiedlichen regulatorischen Anforderungen unterliegen und auch die nationalen Marktgegebenheiten der Immobilienmärkte sich unterscheiden, werden diese getrennt betrachtet. Die Grafik ist ein Leitsymbol und informiert darüber, welche Daten bei der entsprechenden Folie miteinbezogen bzw. gefiltert wurden.

Die europäische Flagge steht für Immobilien, die über eine deutsche oder österreichische Immobilien-Crowdinvesting-Plattform angeboten wurden, sich aber weder in Österreich noch in Deutschland befinden. Konkret handelt es sich in diesem Report um angebotene Projekte in Spanien und den Niederlanden.

Regulatorische Anforderungen



Wertpapiere und Vermögensanlagen unterliegen unterschiedlichen regulatorischen Anforderungen und sind dementsprechend nicht ohne weiteres vergleichbar. Daher werden diese in der folgenden Analyse getrennt betrachtet.

	Prospektpflicht	Plattform-Lizenzpflicht	Plattform Verhaltenspflichten
Vermögensanlagen Dazu gehören u.a. Nachrangdarlehen, Genussrechte sowie anteilige Forderungen aus Bankdarlehen.	VermAnIG	§ 34f GewO	FinVermV
Wertpapiere Dazu gehören u.a. Schuldverschreibungen (Anleihen).	WpPG EU-ProspektVO	FDI nach KWG	WpHG, GwG ...

Auf einen Blick – Volumen seit Beginn



Vermitteltes Volumen deutscher und österreichischer Plattformen seit dem ersten Projekt bis zum 31.12.2018 nach Immobilienstandort und Beteiligungsform

				GESAMT
Darlehen	351,2 Mio. €	51,9 Mio. €	3,0 Mio. €	406,1 Mio. €
Bankdarlehen	72,9 Mio. €	4,8 Mio. €	3,0 Mio. €	80,6 Mio. €
Nachrangdarlehen	276,5 Mio. €	47,2 Mio. €	0 Mio. €	323,7 Mio. €
Genussrechte	1,1 Mio. €	0 Mio. €	0 Mio. €	1,1 Mio. €
Partiarische Darlehen	0,7 Mio. €	0 Mio. €	0 Mio. €	0,7 Mio. €
Anleihen	48,2 Mio. €	0 Mio. €	2,5 Mio. €	50,7 Mio. €
Summe	399,4 Mio. €	51,9 Mio. €	5,5 Mio. €	456,8 Mio. €

Auf einen Blick – Volumen 2018

Vermitteltes Volumen 2018 nach Immobilienstandort und Beteiligungsform



			GESAMT
Darlehen	165,0 Mio. €	31,8 Mio. €	196,8 Mio. €
Bankdarlehen	68,2 Mio. €	4,2 Mio. €	72,5 Mio. €
Nachrangdarlehen	96,8 Mio. €	27,6 Mio. €	124,3 Mio. €
Anleihen	45,7 Mio. €		45,7 Mio. €
Summe	210,7 Mio. €	31,8 Mio. €	242,5 Mio. €

Standort Deutschland 2018



Volumen, Marktwachstum und Anzahl der Projekte (Darlehen und Anleihen) im Jahr 2018 mit Standort in Deutschland

Volumen 2018

Über Immobilien-Crowdinvesting-Plattformen vermitteltes Kapital

**210,7
Mio. Euro**

Marktwachstum 2018

Wachstum des vermittelten Kapitals im Vergleich zum Vorjahr.

+ 63,2 %

Projekte 2018

Anzahl der Immobilien-Crowdinvesting-Finanzierungsrunden im Jahr 2018.

141 Projekte

Co-Investment-Kampagnen* einer Finanzierungsrunde wurden zu einem Projekt zusammengefasst.

Mehr dazu sowie eine ausführliche Analyse finden Sie unter „3.A Deutschland“.

*Bei Co-Investment-Kampagnen handelt es sich um Finanzierungen für ein Projekt, das über mehrere Plattformen angeboten wurde.

Standort Österreich 2018

Volumen, Marktwachstum und Anzahl der Projekte im Jahr 2018 mit Standort in Österreich



Volumen 2018

Über Immobilien-Crowdinvesting-Plattformen vermitteltes Kapital.

**31,8
Mio. Euro**

Marktwachstum 2018

Wachstum des vermittelten Kapitals im Vergleich zum Vorjahr.

+ 110,9 %

Projekte 2018

Anzahl der Immobilien-Crowdinvesting-Finanzierungsrunden im Jahr 2018.

75 Projekte

Co-Investment-Kampagnen* einer Finanzierungsrunde wurden zu einem Projekt zusammengefasst.

Mehr dazu sowie eine ausführliche Analyse finden Sie unter „3.C Österreich“.

*Bei Co-Investment-Kampagnen handelt es sich um Finanzierungen für ein Projekt, das über mehrere Plattformen angeboten wurde.

Plattformen DE und AT 2018



Gesamtes vermitteltes Volumen, Marktwachstum und Anzahl der Projekte im Jahr 2018 aller deutscher und österreichischer Immobilien-Crowdinvesting-Plattformen

Volumen 2018

Über deutsche und österreichische Immobilien-Crowdinvesting-Plattformen vermitteltes Kapital.

**242,5
Mio. Euro**

Marktwachstum 2018

Vermitteltes Kapital im Vergleich zum Vorjahr.

+ 62,1 %

Projekte 2018

Anzahl der Immobilien-Crowdinvesting-Finanzierungsrunden deutscher und österreichischer Plattformen.

216 Projekte

Co-Investment-Kampagnen* einer Finanzierungsrunde wurden zu einem Projekt zusammengefasst.

Mehr dazu sowie eine ausführliche Analyse finden Sie unter „3.D Plattformen“.

*Bei Co-Investment-Kampagnen handelt es sich um Finanzierungen für ein Projekt, das über mehrere Plattformen angeboten wurde.

DE und AT im Vergleich - Key Facts 2018



Key Facts für 2018 nach Immobilienstandort

			GESAMT
Vermitteltes Volumen	210,7 Mio. €	31,8 Mio. €	242,5 Mio. €
Wachstum zum Vorjahr	+ 63,2 %	+ 110,9 %	
Anzahl Projekte	141 Projekte	75 Projekte	216 Projekte
Ø Volumen pro Kopf*	2,65 €	3,62 €	
Mittelwert Funding-Summe	1,5 Mio. €	0,4 Mio. €	
Mittelwert Zins p.a.	5,65 %**	6,68 %	
Mittelwert von maximaler Laufzeit	24,1 Monate**	26,5 Monate	
Projekte mit Early-Bird-Zinsen	8 Projekte	39 Projekte	47 Projekte

* Vermitteltes Volumen 2018/Einwohnerzahl

** Nur Darlehen ohne Anleihen

Was ist Immobilien-Crowdinvesting?

Die Begrifflichkeiten sind nicht einheitlich definiert

” *Crowdinvesting ist die Begebung von (Eigenkapital oder anderen) Finanzierungsinstrumenten durch Unternehmen über das Internet an Kleinanleger im kapitalmarktuntypischen, weil kleinen Volumen ohne Einschaltung einer Bank, typischerweise unter Zulassung auch kleinerer Beteiligungsbeträge.¹*

” Viele Menschen investieren gemeinsam mit geringen Mindestanlagesummen online direkt in konkrete unternehmerische Vorhaben. Dies kann über eigen- oder fremdkapitalähnliche Mittel geschehen. Anleger erhalten einen festen Zins und/oder eine erfolgsabhängige Vergütung. Als Crowdinvestments zählen nur Darlehen für gewerbliche Zwecke, also keine privaten Konsumkredite. Der Anleger muss wissen, wofür das Geld verwendet wird.²

” *Crowdfunding real estate is a relatively new method, which utilizes crowdfunding to raise capital for real estate investments. Through this type of real estate investing, investors are able to invest in a wide variety of properties without having to deal with mortgage brokers, real estate agents or contractors.³*

” *Real estate (RE) crowdfunding is a product of FinTech applied to real estate.⁴*

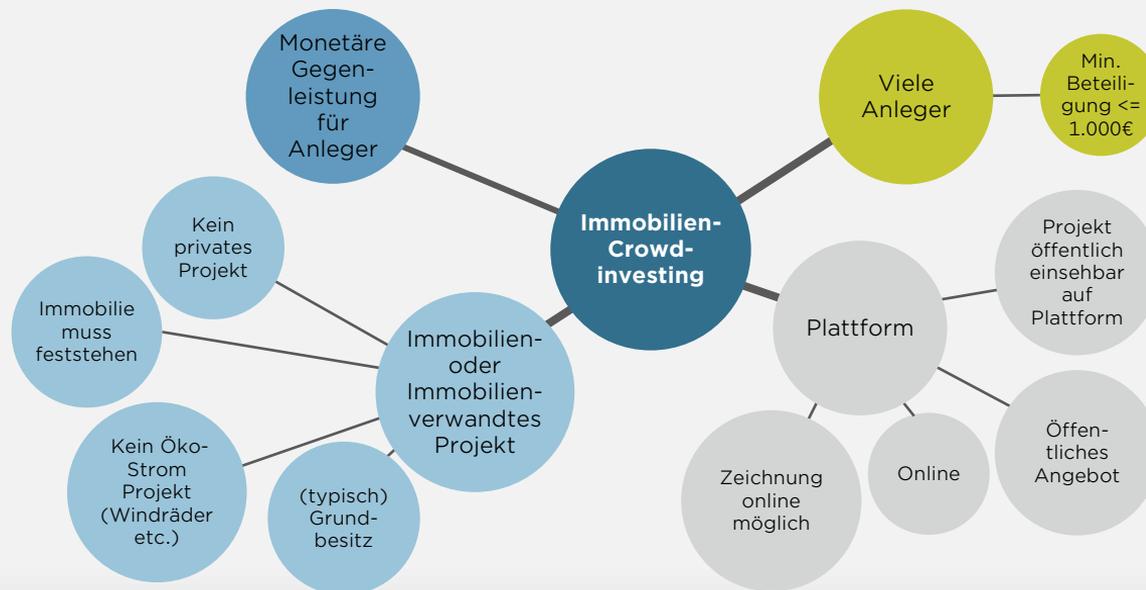
Das Fehlen einer einheitlichen Definition und die Schnelligkeit des Marktes haben bei der Erstellung dieser Studie zunächst die Frage nach Abgrenzungskriterien aufgeworfen:

Was ist Immobilien-Crowdinvesting und was nicht?

Um einen einheitlichen Report erstellen zu können, haben wir uns genau dieser Fragestellung gewidmet und Abgrenzungskriterien für das Jahr 2018 erarbeitet. Diese werden auf der folgenden Folie dargestellt.

¹ Schedensack, Jasper. Crowdinvesting: Phänomen - Rechtsbeziehung - Regulierung. Abhandlungen zum Deutschen und Europäischen Gesellschafts- und Kapitalmarktrecht. Edited by Holger Fleischer, Hanno Merkt and Gerald Spindler. Vol. 125, Berlin: Duncker & Humboldt, 2018.; ²Harms, Michel, crowdfunding.de, <https://crowdfunding.de/> (12. Juni 2019).; ³ Diversifyfund, <https://diversifyfund.com/glossary/crowdfunding-real-estate/> (19. April 2019).; ⁴ Real Estate Crowdfunding: Gimmick or Game Changer. London: IPF Research, 2016.

Abgrenzung Immobilien-Crowdinvesting



Abgrenzung

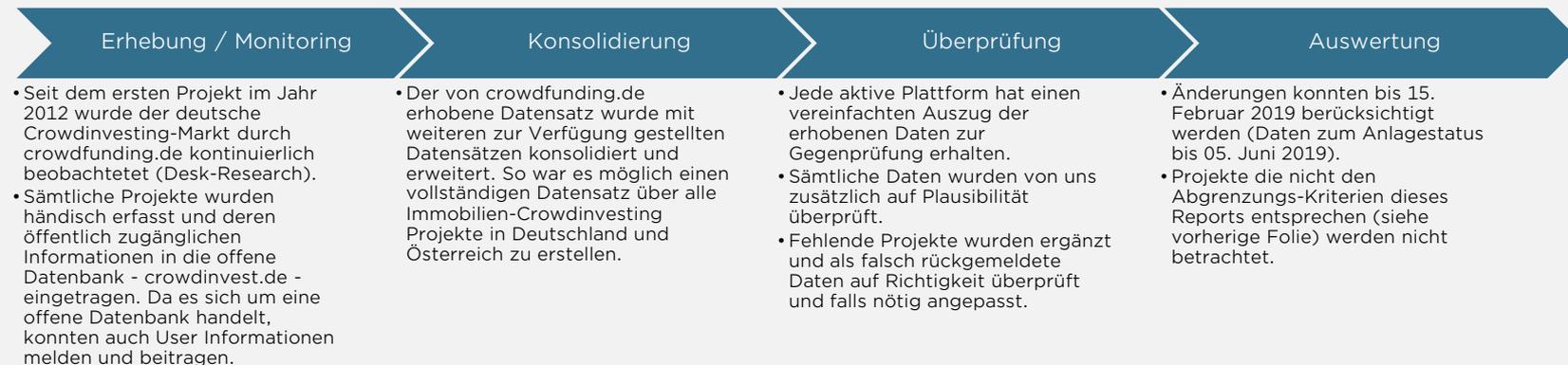
Nur Projekte auf welche alle genannten Kriterien zutreffen, werden in diesem Report als Immobilien-Crowdinvesting erfasst. Wurde ein Projekt beispielsweise nicht öffentlich angeboten, sondern als Club-Deal vertrieben, entspricht es nicht der geforderten Öffentlichkeit und konnte daher nicht erfasst werden. Die genannten Kriterien sind nicht abschließend und werden der aktuellen Marktentwicklung laufend angepasst.

Hinweis: Projekte vor Einführung eines einheitlichen gesetzlichen Rahmens durch das Kleinanlegerschutzgesetz im Jahr 2015 können teilweise von den hier genannten Abgrenzungskriterien abweichen.

Methodik des Reports

Eine wesentliche Merkmal einer wissenschaftlichen Analyse stellt die gewählte Forschungsmethode dar. Folgende Darstellung zeigt unseren Prozess der Datenerhebung und Bearbeitung. Der Datensatz - welcher die Basis des Reports darstellt - ist das Ergebnis

einer mehrjährigen Marktbeobachtung (Desk-Research) und der anschließenden Konsolidierung von mehreren unabhängig erhobenen Datensätzen.¹



¹Ausführliche Informationen zur Methodik und Datenbearbeitung können auf Anfrage erhalten werden.

Forschungsfragen

Der Immobilien-Crowdinvesting-Markt in Deutschland und Österreich erlebte in den letzten Jahren ein starkes Wachstum. Gleichzeitig warnt die deutsche Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht vor betrügerischen Geldanlagen im Internet und der Gesetzgeber verpflichtet die Plattformen ausdrücklich vor dem Gesamtverlustrisiko bei Schwarmfinanzierungen zu warnen (§ 12 Abs. 2, 3 VermAnlG). Unsere Untersuchung von Immobilien-Crowdinvesting in Deutschland und Österreich erfolgt daher zweigeteilt:

1

Als erstes wird mit diesem Report ein Überblick für den deutschen und österreichischen Immobilien-Crowdinvesting-Markt gegeben. Dazu werden deskriptive Daten des Marktes, wie unter anderem die Entwicklung des Volumens, der Anzahl der Projekte, der Laufzeiten und Zinsen getrennt nach Anleihen und Darlehen betrachtet. Wie hat sich der Markt seit Beginn verändert?

2

Zweitens wird der Erfolg von Immobilien-Crowdinvesting analysiert. Wie viel Geld wurde bereits zurückgezahlt? Gibt es Ausfälle? Zuletzt wird auf Basis von Vergangenheitsdaten, sowie vorläufigen Daten der ersten Monate des Jahres 2019, eine rudimentäre Trend-Analyse durchgeführt. Wie wird sich der Markt weiterentwickeln?



Rückblick

Wie alles begann

02

Vom ersten Projekt bis Dez. 2018

Medienaufmerksamkeit	26
Relationen im Finanzkosmos	27
Marktentwicklung - Volumen	28
Marktentwicklung - Projekte	29
Marktentwicklung - Projektvolumen	30
Marktentwicklung - Ländervergleich	32

Eine neue Finanzierungsform entsteht

Der deutsche Immobilien-Crowdinvesting-Markt wächst in 2018 auf 210,7 Millionen Euro

Im Jahr 2012 wurde das erste Immobilien-Crowdinvesting-Projekt auf der mittlerweile nicht mehr aktiven Plattform Kapitalfreunde öffentlich angeboten und erfolgreich finanziert. In den folgenden Jahren wurden nur vereinzelte Projekte finanziert. Erst mit Inkrafttreten des Kleinlegerschutzgesetz (KASG) im Jahr 2015 konnte ein deutlicher Aufschwung beobachtet werden. Durch das KASG wurde erstmals ein einheitlicher gesetzlicher Rahmen für Schwarmfinanzierungen geschaffen, woraufhin mehrere auf die Immobilienfinanzierung spezialisierte Crowdinvesting-Plattformen

entstanden. Insgesamt konnten so bis Ende 2018 knapp 400 Mio. Euro Crowd-Kapital für deutsche Immobilienprojekte eingesammelt werden. Trotz der erfolgreichen Entwicklung des neu geschaffenen Segments werden derzeit vor allem die Risiken öffentlich diskutiert. In Zeiten von Niedrigzinsen wirken Immobilien-Crowdinvestments mit Renditen im Bereich von 5-7 Prozent verlockend auf Kleinanleger. Das Risiko des Totalverlusts besteht jedoch auch in konjunkturstarke Zeiten, wie die ersten Insolvenzbekanntmachungen zuletzt zeigen.



Planzeichnung des ersten Immobilien-Crowdinvesting-Projekts 2012 in Deutschland: *Atelierhaus Kleine Ritter* in Frankfurt auf der Plattform *Kapitalfreunde*.



Bild: <https://www.kapitalfreunde.de/project/detail/2> (19. April 2019)

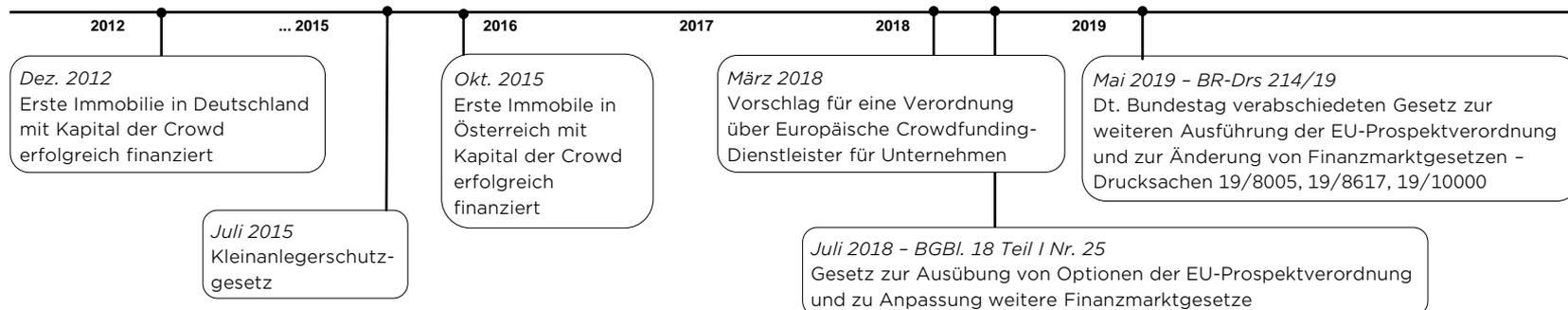
Regulatorische Entwicklung



Wird Crowdfunding bald auf EU-Ebene harmonisiert?

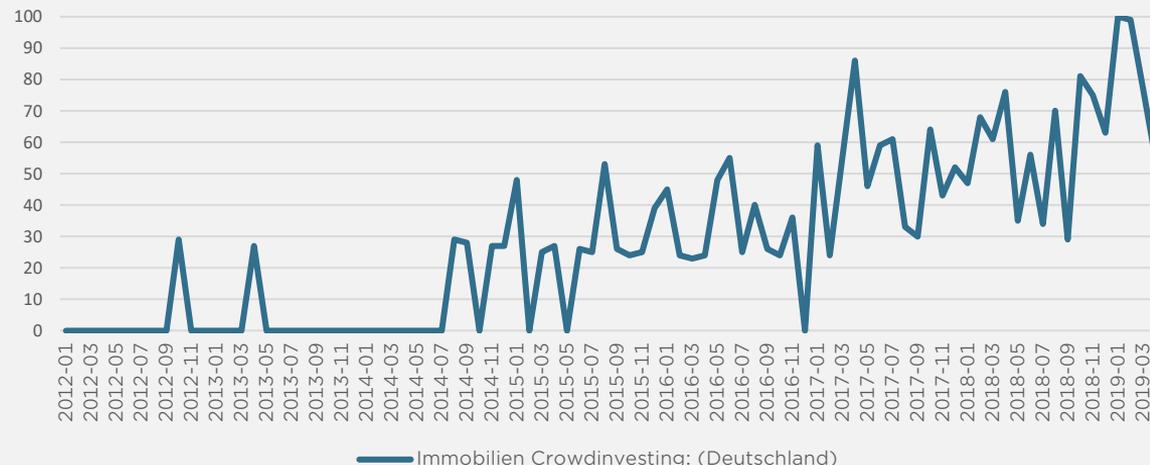
Seit den ersten Immobilien-Crowdfunding-Projekten hat sich einiges geändert. Bereits zweieinhalb Jahre später, im Jahr 2015, ist das Kleinanlegerschutzgesetz zum Schutz von Privatpersonen bei der Geldanlage in Kraft getreten. Derzeit wird auf EU-Ebene über eine „Crowdfunding-Verordnung“ diskutiert.

Mit dem Vorschlag für eine Verordnung des Europäischen Parlaments und des Rates über Europäische Crowdfunding-Dienstleister für Unternehmen (COM/2018/0113 final - 2018/048 (COD)) soll der grenzüberschreitende Vertrieb erleichtert werden.



Google Trends

Relatives Suchinteresse des Begriffspaaars „Immobilien Crowdfunding“ von 2012 bis 04/2019



Quelle: Google Trends Deutschland "immobilien crowdfunding," <https://trends.google.de/trends/explore?date=2012-01-01%202019-03-27&geo=DE&q=Immobilien%20crowdfunding>, abgerufen am 27.03.19.



Immobilien Crowdfunding

Nach den kombinierten Suchbegriffen „Immobilien+ Crowdfunding“ wurde mithilfe der Google Suchmaschine erstmals Mitte 2012 gesucht. Seitdem stieg das Suchinteresse relativ zum höchsten Punkt im Diagramm für die ausgewählte Region (Deutschland) im festgelegten Zeitraum (01/12-04/19) weiter an.

Große Medienaufmerksamkeit 2018/19

Immer mehr Medien und Projektentwickler befassen sich mit Immobilien-Crowdinvesting



Riskantes Spiel mit dem Crowdinvesting

Capital, 23.01.2018

So baut der Schwarm

WELT, 09.07.2018

Riskante Schwärmerei

Süddeutsche Zeitung, 08.06.2018

Crowdinvesting ist für Kleinanleger sehr gefährlich

FAZ, 04.04.2018

Anleger schwärmen für die Crowd

Euro am Sonntag, 04/2019

Crowdfunding wird immer beliebter – Anbieter wollen es jetzt sicherer machen

Handelsblatt, 09.07.2018

„Jeder vierte Projektentwickler plant, zukünftig über Crowdfunding-Plattformen Kapital zu beschaffen.“¹

EY Real Estate:
Immobilien-Crowdfunding-Studie 2018

¹ Drygalski, Paul von, Benedikt Huber, Niklas H. Kohl, and Carl-Friedrich Schleip. *EY Real Estate: Immobilien-Crowdfunding-Studie 2018*. Ernst & Young Real Estate GmbH, 2018.

Relation im Finanzkosmos



933.000 Mio. Euro Private Wohnungsbaukredite 2017

 Verbund deutscher Banken
<https://www.erfurter-bank.de/wir-fuer-sie/aktuelles-regionales/banksache/wohnungsbaukredite.html>

10.436 Mio. Euro European online alternative finance market (inklusive UK)

 Ziegler, Tania, Rotem Shneor, Karsten Wenzlaff, Ana Odorovic, Daniel Johanson, Rui Hao, and Lukas Ryll. Shifting Paradigms: The 4th European Alternative Finance Benchmark Report. 2019.

297 Mio. Euro Crowdinvesting Volumen Deutschland 2018

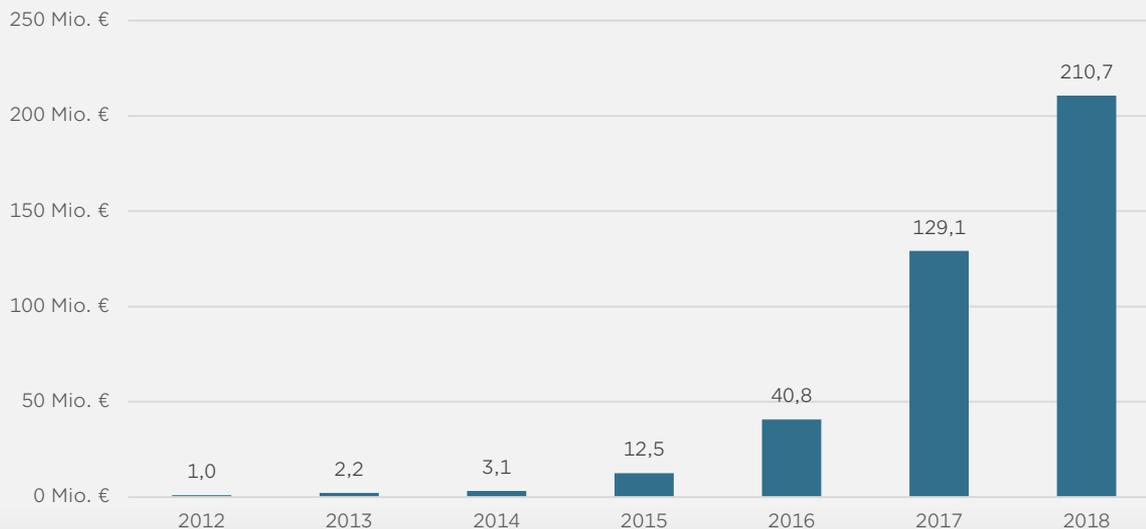
 Harms, Michel. Crowdinvest Marktreport 2018: Deutschland. self-pub. on crowdinvest.de and crowdfunding.de, 2019.

210,7 Mio. Euro Immobilien-Crowdinvesting Volumen Deutschland 2018

 Helmrich, Sebastian M, Michel Harms, and Ernst-Eric Gruschwitz. Crowdinvest Immobilien-Report 2019. Crowdinvest Insight GmbH, 11. Juli 2019, 2019. <https://www.crowdinvest.de/immobilien-report>.

Marktentwicklung - Volumen

Vermitteltes Volumen in Mio. Euro für Immobilienprojekte mit Standort Deutschland nach Kalenderjahren



Gesamt: 399,4 Mio. Euro

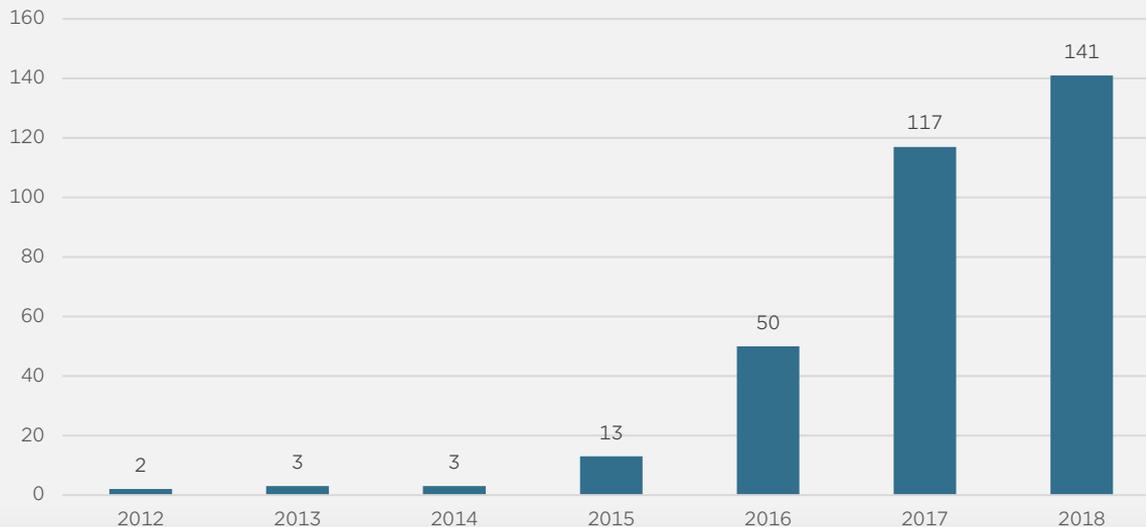
Das jährliche Volumen umfasst die über Crowdfunding-Plattformen jährlich eingesammelten Funding-Summen von Immobilien-Crowdfunding Projekten. Die jährliche Zuordnung ergibt sich aus dem Endzeitpunkt der Kampagne. Das ist der Zeitpunkt, ab dem nicht mehr investiert werden kann.

+ 63,2 % Wachstum in 2018

+ 216,5 % Wachstum in 2017

Marktentwicklung - Projekte

Anzahl der finanzierten Projekte mit Standort Deutschland nach Kalenderjahren



Gesamt: 329 Projekte

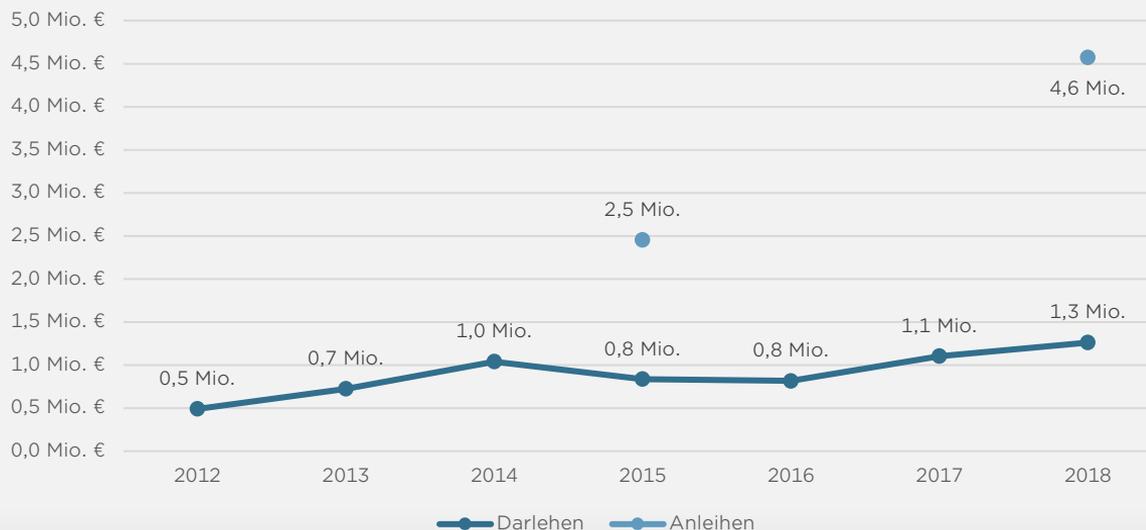
Ähnlich zur Volumenentwicklung verhält sich auch die Anzahl der Projekte. Über mehrere Plattformen gleichzeitig angebotene Finanzierungen (sog. Co-Funding-Projekte) welche der gleichen Immobilie zuzuordnen sind, werden nicht separat, sondern als ein Projekt zusammengefasst.

+ 20,5 % Wachstum in 2018

+ 134,0 % Wachstum in 2017

Marktentwicklung - Projektvolumen

Durchschnittliche Funding-Summe eines Projekts in Mio. Euro nach Jahren und Beteiligungsform

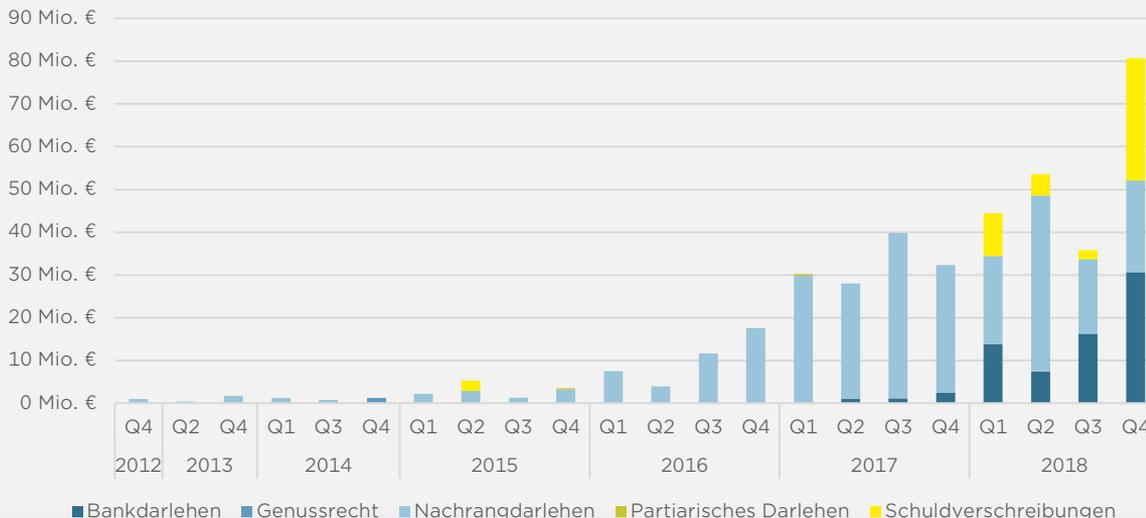


Darlehen vs. Anleihen

Die durchschnittliche Funding-Summe, also die Menge an Kapital welche ein Projektentwickler pro Projekt über Immobilien-Crowdinvesting eingesammelt hat, ist in den letzten Jahren leicht gestiegen. Besonders groß ist der Unterschied zwischen Anleihen und Darlehen. Mit 4,6 Mio. Euro ist die durchschnittliche Funding-Summe bei Anleihen in 2018 deutlich größer als bei Darlehen.

Marktentwicklung - Gesamtüberblick

Vermitteltes Kapital in Mio. Euro nach Beteiligungsform und Quartalen

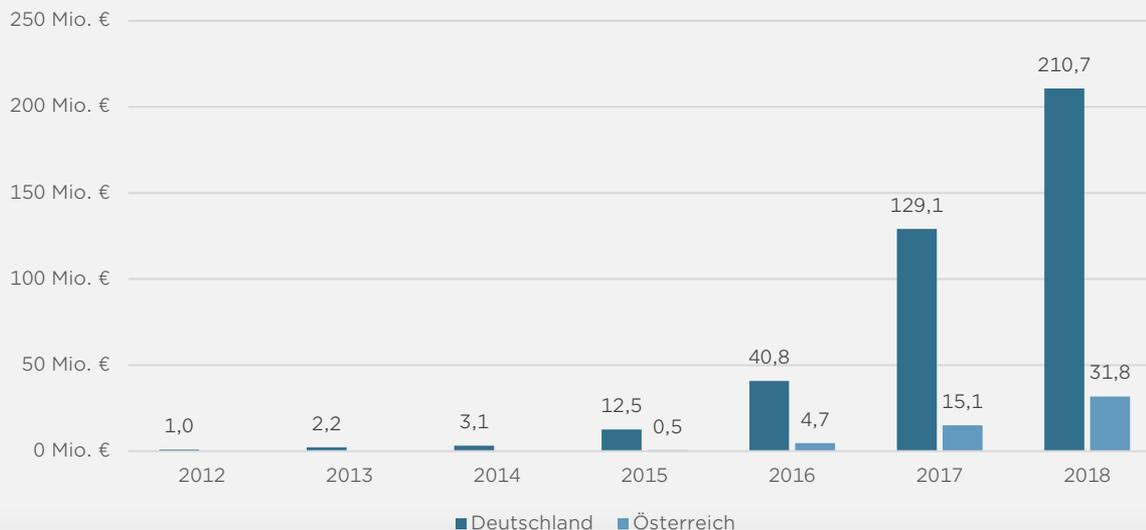


Seit Q1/18 werden vermehrt Anleihen angeboten

Die Grafik zeigt die Entwicklung des vermittelten Kapitals für die in Deutschland befindliche Immobilien-Projekte nach der Beteiligungsform und nach Quartalen. Besonders auffällig ist der Anstieg von Schuldverschreibungen in Q4/2018. Hingegen immer kleiner wird der Anteil von Nachrangdarlehen.

Marktentwicklung - Ländervergleich

Vermitteltes Kapital in Mio. Euro nach Jahren und Land des Immobilienstandorts



Key Facts

DE: Erstes Projekt

2012

AT: Erstes Projekt

2015

DE: Ø Volumen pro Kopf 2018

2,65 Euro

AT: Ø Volumen pro Kopf 2018

3,62 Euro

Marktanalyse 2018

3.A Deutschland - Darlehen

Seiten **34 - 63**

3.B Deutschland - Anleihen

Seiten **64 - 68**

3.C Österreich

Seite **69 - 93**

3.D Plattformen

Seite **94 - 125**



Deutschland Darlehen

Nur Darlehen (Anleihen in 3.B)

3A

Inhalte

Auf einen Blick	35
Marktentwicklung - Volumen	40
Zinsanalyse	48
Laufzeitanalyse	53
Leistungsbilanz	60
Zahlungsverzug	62
Insolvenzen	63

Auf einen Blick



Key Facts zu finanzierten Projekten mit Standort in Deutschland in 2018 (ohne Anleihen)



Wachstum + 28,2 %

Das durch Immobilien-Crowdinvesting im Jahr 2018 vermittelte Kapital in Deutschland (ohne Anleihen) ist erneut angestiegen.



5,65 % Zinsen und 24,1 Monate

Der durchschnittliche Zinssatz lag im Jahr 2018 bei 5,65 Prozent per annum. Der Mittelwert der errechneten maximalen Laufzeit betrug 24,1 Monate.



351.213.414 Euro seit Beginn

Das ist die Menge an Kapital, die seit Beginn insgesamt durch Immobilien-Crowdinvesting in Deutschland (ohne Anleihen) vermittelt wurde.



Hessen

Hessen ist mit rund 30 Millionen Euro das Bundesland, in welchem das meiste Immobilien-Crowdinvesting-Kapital investiert wurde.



Berlin

Mit einer Immobilie mehr ist Berlin vor Hamburg die Stadt, in welcher die meisten Projekte im Jahr 2018 in Deutschland realisiert wurden.



Exporo

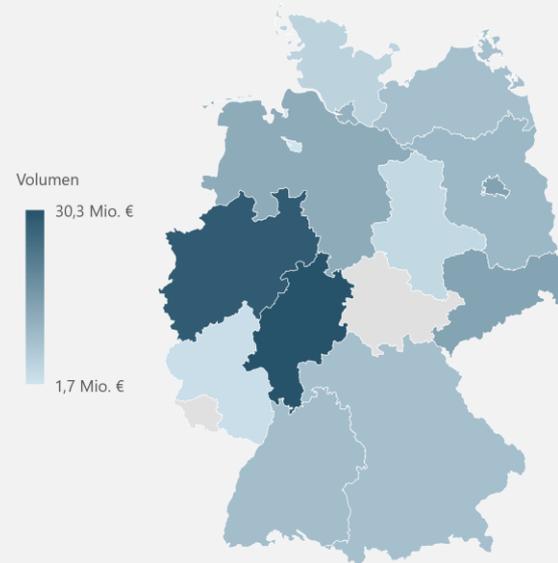
Die Plattform *Exporo* ist erneut die Immobilien-Crowdinvesting-Plattform in Deutschland mit den meisten Kampagnen.

Top 10 Bundesländer 2018

In den Bundesländern Hessen und NRW wurde am meisten investiert



Platzierung	Bundesland (Nur Top 10)	Anzahl der Projekte ¹	Volumen ¹
1.	Hessen	25	30.285.169 €
2.	NRW	23	28.626.018 €
3.	Berlin	12	14.747.835 €
4.	Sachsen	10	14.494.552 €
5.	Niedersachsen	8	12.846.310 €
6.	Hamburg	11	11.671.277 €
7.	Brandenburg	9	10.384.510 €
8.	Baden-Württemberg	9	10.120.906 €
9.	Mecklenburg-Vorpommern	7	8.989.269 €
10.	Bayern	8	8.933.474 €



¹Immobilienportfolios bestehend aus mehreren Immobilien in verschiedenen Bundesländern wurden dem Bundesland zugeordnet, in welchem sich der Schwerpunkt (Volumen und Anzahl) des Portfolios befindet.

Unterstützt von Bing
© GeoNames, HERE, MSFT, Wikipedia

Top 10 Städte 2018

Berlin ist die Stadt mit den meisten Immobilien-Crowdinvesting-Projekten

Platzierung	Immobilien-Standort	Anzahl der Immobilien ¹
1.	Berlin	12
2.	Hamburg	11
3.	Frankfurt am Main	8
4.	Wuppertal	8
5.	Duisburg	5
6.	Leipzig	4
7.	Offenbach am Main	4
8.	Dresden	3
9.	Mainz	3
10.	Magdeburg	3

¹Bei Immobilienportfolios bestehend aus mehreren Immobilien in verschiedenen Orten wurden die einzelnen Immobilien dem jeweiligen Standort zugeordnet. Projekte mit mehreren Baukörpern auf demselben oder angrenzenden Flurstücken wurden als eine Immobilie erfasst. Städte gleicher Anzahl von Immobilien wurden nach Projektvolumen geordnet.



Top 10 Plattformen 2018

Vermittelte Crowd-Darlehen für Projekte mit dem Standort Deutschland (absteigend nach Volumen 2018)

Platzierung	Plattformen	Volumen 2018	Volumen Gesamt	Kampagnen 2018	Kampagnen Ges.
1.	Exporo	94.848.826 €	209.475.643 €	62	152
2.	Zinsland	17.320.000 €	41.386.000 €	19	53
3.	Engel & Völkers Capital	16.080.000 €	17.631.000 €	9	10
4.	Zinsbaustein	14.750.000 €	32.900.000 €	10	25
5.	Bergfürst	13.129.960 €	28.338.770 €	14	37
6.	Home Rocket	2.790.800 €	4.067.040 €	6	9
7.	LeihDeinerUmweltGeld	1.874.800 €	2.694.150 €	4	6
8.	WIWIN	1.318.500 €	1.318.500 €	2	2
9.	ReaCapital	1.249.000 €	3.801.500 €	2	6
10.	iFunded	840.408 €	3.745.711 €	2	6

Weil manche Plattformen neben Immobilien-Crowdinvesting-Projekten nach der Abgrenzung dieses Reports auch Club-Deals, Private Placements o.ä. anbieten, können die hier genannten Zahlen von denen der Plattformen abweichen. Ohne Anspruch auf Vollständigkeit.



Key Facts

Marktanteil der fünf größten Plattformen 2018 (ohne Anleihen)

94,6%

Aktive Plattformen in Deutschland 2018 (ohne Anleihen)

14 Plattformen

Für eine ausführliche **Detailanalyse** der einzelnen Plattformen siehe Kapitel:

▶ 3.D Plattformen

Top Projekte (≥ 2,4 Mio.) 2018

Projekte sortiert nach eingesammelten Kapital (absteigend, ≥ 2,4 Mio. Euro)



Platz	Projekt	Plattform	Standort	Beteiligung	Crowdinvest
1.	Serviced Apartments Ländersweg	Engel & Völkers Capital	Frankfurt am Main	Nachrangdarlehen	2.500.000 €
2.	Reetdachdorf auf Rügen	Engel & Völkers Capital	Klein Stresow	Nachrangdarlehen	2.500.000 €
3.	Autal-Villen	Engel & Völkers Capital	Wedel	Nachrangdarlehen	2.500.000 €
4.	Portfolio Rhein-Herne-Wupper	Exporo	Wuppertal, Duisburg, Essen, Krefeld	Bankdarlehen	2.499.500 €
5.	City Office	Exporo	Hannover	Bankdarlehen	2.499.500 €
6.	Waldluft Wohnen	Exporo	Großhansdorf	Bankdarlehen	2.499.399 €
7.	City Hostel	Exporo	Leipzig	Nachrangdarlehen	2.496.050 €
8.	Weinbergstraße	Exporo	Dresden	Bankdarlehen	2.491.500 €
9.	City Business Hotel	Exporo	Hannover	Nachrangdarlehen	2.490.513 €
10.	Green Living Zehlendorf	Exporo	Berlin	Bankdarlehen	2.487.327 €
11.	City Garden - G20 Apartments	Exporo	Dresden	Nachrangdarlehen	2.486.000 €
12.	Tausendfensterhaus	Exporo	Duisburg	Nachrangdarlehen	2.483.993 €
13.	Office am Postplatz	Exporo	Dresden	Nachrangdarlehen	2.476.863 €
14.	Bieberer Quartier	Exporo	Offenbach am Main	Nachrangdarlehen	2.456.400 €
15.	Römergalerie	Exporo	Leonberg	Nachrangdarlehen	2.452.256 €
16.	Airport Hotels	Zinsbaustein	Düsseldorf	Nachrangdarlehen	2.450.000 €
17.	Kita Volksdorf	Exporo	Hamburg	Bankdarlehen	2.426.352 €
18.	Hotel Kaiserlei	Zinsland	Offenbach am Main	Nachrangdarlehen	2.400.000 €

Key facts

Größte Crowdinvesting-Finanzierungsrunde 2018

2.500.000 Euro

Kleinste Crowdinvesting-Finanzierungsrunde 2018

75.000 €

Durchschnittliche Funding-Summe im Jahr 2018

1.261.252 Euro

Anzahl der Projekte mit einem Volumen ≥ 2 Mio. Euro

31 Projekte

Marktentwicklung - Volumen



Vermitteltes Volumen in Euro nach Kalenderjahren in Mio. Euro



Marktwachstum in:

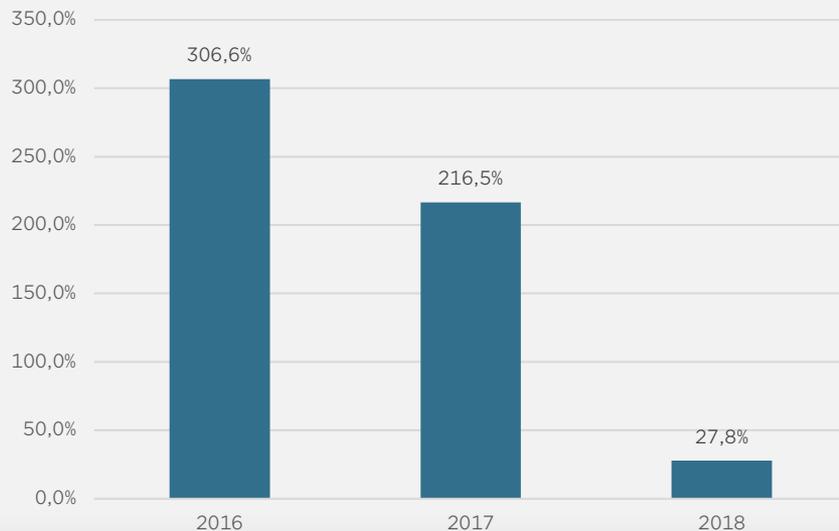
2018
+27,8 %

2017
+216,5 %

2016
+306,6 %

Marktwachstum – Relativ

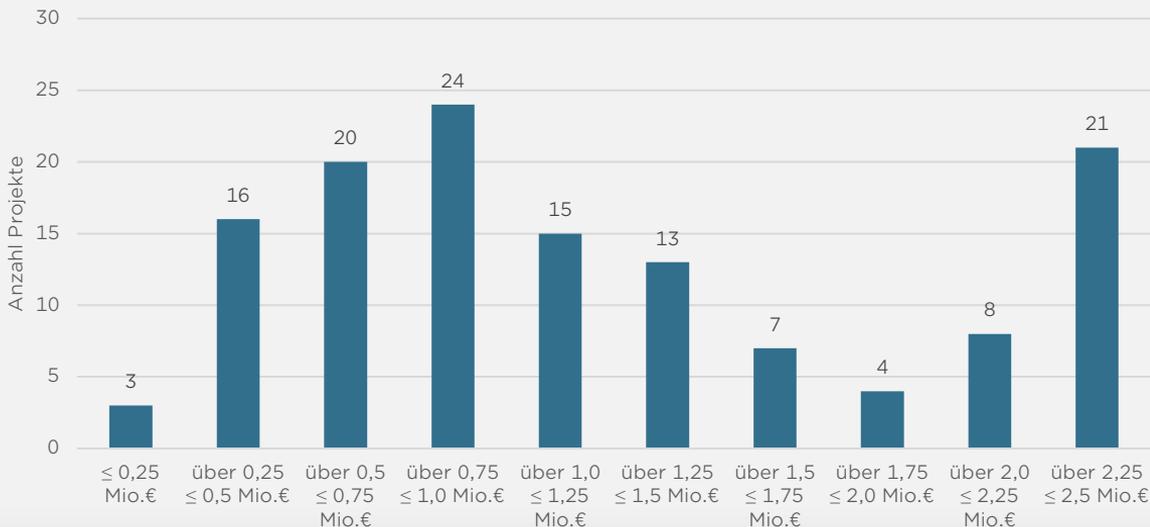
Wachstum des Volumens (in Prozent) jeweils im Vergleich zum Vorjahr (ohne Anleihen)



Mit einem Wachstum des vermittelten Volumens von 27,8 Prozent, konnte das in Immobilien mit Standort Deutschland fließende Kapital in 2018 erneut vergrößert werden. Allerdings lässt sich in dieser Darstellung bereits ein deutlicher Rückgang des Wachstums feststellen. Dabei muss beachtet werden, dass es sich bei Immobilien-Crowdinvesting auch in Deutschland um ein relativ junges Phänomen handelt.

Volumen-Cluster 2018

Anzahl der Projekte geclustert nach der Summe des vermittelten Kapitals



Key facts

Projekte > 2,25 Mio. Euro

21 Projekte

Projekte > 2 Mio. Euro

29 Projekte

Projekte > 1,5 Mio. Euro

40 Projekte

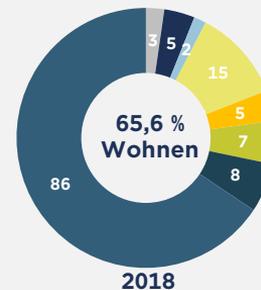
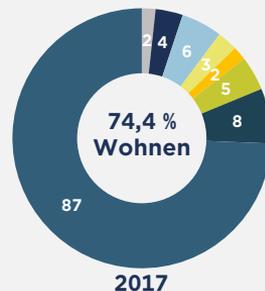
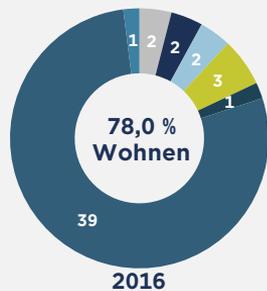
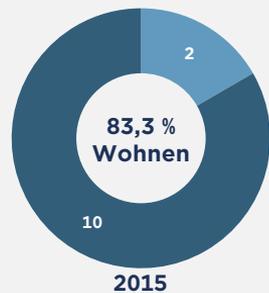
Projekte ≤ 1,0 Mio. Euro

63 Projekte

Nutzungsart der Immobilien



Anzahl der Projekte nach Hauptnutzung der Immobilie



- Büro
- Gewerbe
- Handel
- Hotel
- Kita
- Mikroapartments
- Pflege
- Wohnen
- Sonstiges

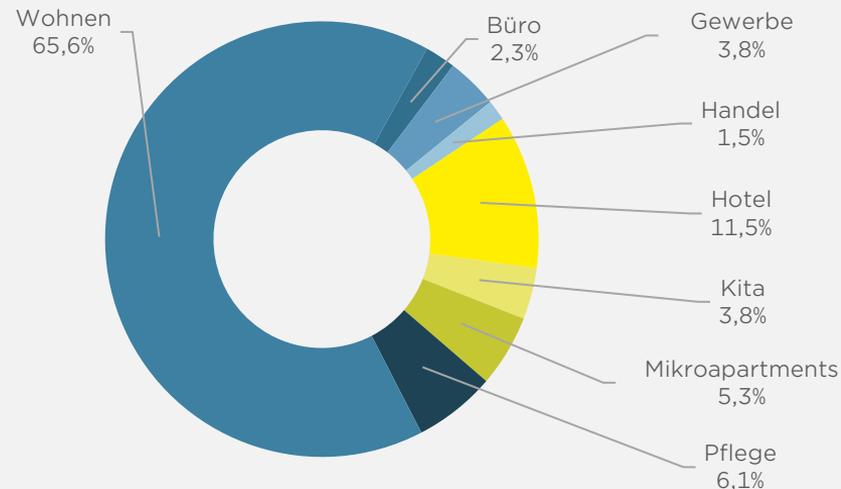
Mikroapartments, Pflegeimmobilien und Hotels auf dem Vormarsch

In den letzten Jahren zeichnet sich ein deutlicher Trend bei den Nutzungsarten ab. Dabei rücken vor allem Mikroapartments - das sind möblierte Apartments mit Küche und Bad, meist nicht mehr als 30 Quadratmeter groß - und Pflege-Immobilien immer weiter in den

Vordergrund. Neu ist das Segment der Kita-Finanzierung. Der Anteil von Wohnimmobilien betrug im Jahr 2015 noch 83,3 Prozent. Im Jahr 2017 waren es noch 78 Prozent und im vergangenen Jahr ist der Anteil von Wohnimmobilien-Projekten auf nur noch 65,6 Prozent geschrumpft, dominiert jedoch weiterhin mit dem größten Anteil.

Projekte nach Nutzungsart 2018

Prozentuale Anzahl der Projekte nach Hauptnutzung der Immobilie



Nach wie vor den größten Anteil haben Wohnimmobilienprojekte. Mit 86 Projekten entspricht das einem Anteil von 65,6 Prozent. Immer häufiger werden Mikroapartments, Pflegeimmobilien und Hotels angeboten.

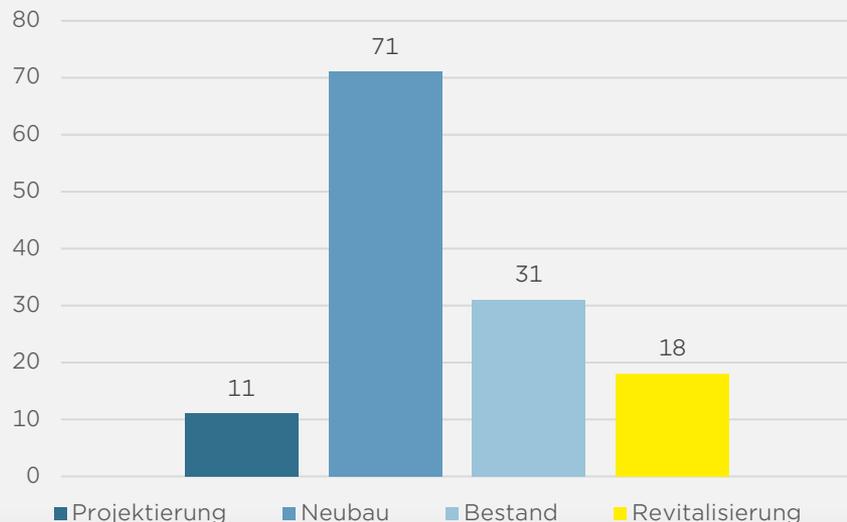
Mischnutzung



Im Jahr 2018 weisen 23 Prozent der Immobilienprojekte mehr als eine Nutzung auf. Besonders häufig ist die Kombination von Wohnen und Gewerbe, z.B. ein Wohnhaus mit einem Laden im Erdgeschoss.

Projekte nach Lebenszyklus 2018

Anzahl der Projekte nach Lebenszyklus (Projektphase)



Mit 71 Projekten sind **Neubauten** die am häufigsten finanzierten Immobilien-Crowdinvesting-Vorhaben. Bei einem Neubauprojekt handelt es sich um die Neuerrichtung einer Immobilie. Das gleiche Ziel hat eine **Projektierung**, aber dort liegt der Projektstart schon vor der Baugenehmigung und das Grundstück wird in einzelnen Fällen mit rechtskräftigen Bauplan vor Baubeginn wieder veräußert. **Bestandobjekte** zeichnen sich dadurch aus, dass keine in die Substanz eingreifenden oder generalsanierenden Arbeiten anstehen. Bei der **Revitalisierung** wird neben der Substanz gegebenenfalls auch die Nutzung umgestaltet.

Qualifiziertes Nachrangdarlehen vs. Forderungen aus Bankdarlehen



Qualifiziertes Nachrangdarlehen

- Vermögensanlage gem. § 1 Abs. II Nr. 4 VermAnlG.
- Insolvenzverhindernde Eigenschaft.
- Bei Zahlungsunfähigkeit oder Insolvenz oder wenn die Rückzahlung eine solche auslösen würde, muss der Schuldiger seinen Zahlungsverpflichtungen aus dem Qualifiziertem Nachrangdarlehen bis auf weiteres nicht nachkommen.
- Qualifizierte Nachrangdarlehen werden erst bedient, wenn alle anderen Gläubiger bedient wurden.

Anteilige Forderung aus Bankdarlehen

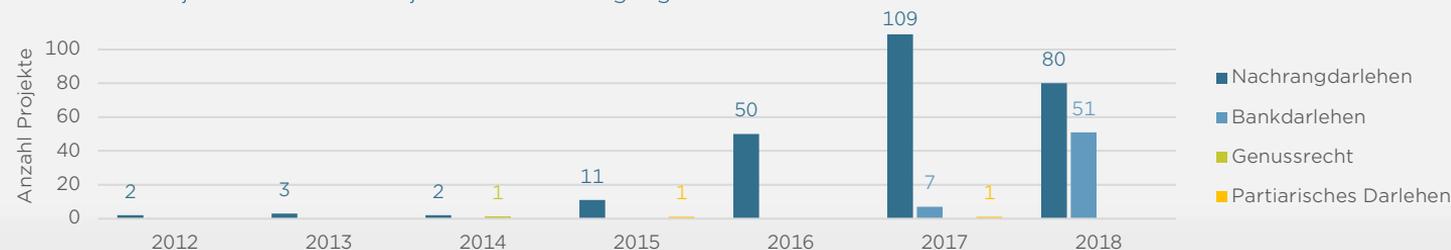
- Vermögensanlage gem. § 1 Abs. II Nr. 7 VermAnlG.
- Anleger sind in der Regel nicht qualifiziert nachrangig, d.h. das Darlehen muss vorbehaltlos zum vereinbarten Fälligkeitsdatum bedient und zurück gezahlt werden.
- Eine bankübliche Besicherung ist Voraussetzung, was aber noch keine Aussage über deren Werthaltigkeit zulässt.
- Plattform muss über eine Bankerlaubnis verfügen oder mit einer Fronting-Bank mit Bankerlaubnis kooperieren.

Der Vergleich ist nur beispielhaft und nicht abschließend.

Projekte nach Darlehensform



Anzahl der Projekte nach Kalenderjahren und Beteiligungsform



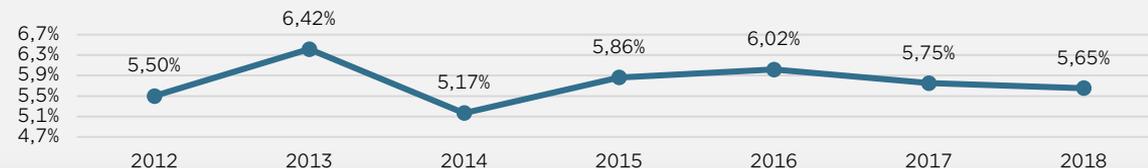
Über die Jahre hinweg veränderten sich die gewählten Beteiligungsformen an Crowdfunding-Projekten laufend. Im Jahr 2017 hat die Plattform *Bergfürst* erstmals eine Beteiligungsform über Bankdarlehen angeboten. Dabei erwirbt der Anleger eine Teilforderung aus einem (Bank-) Darlehen.

Das bietet vor allem den Vorteil, dass die Anleger verwertbare Sicherheiten erhalten können und das Darlehen nicht (qualifiziert) nachrangig sein muss. Zuletzt ist ein deutlicher Trend hin zu dieser Beteiligungsform zu beobachten (siehe 3.D Plattform-Analyse).

Zinsanalyse – Durchschnittliche Verzinsung



Entwicklung des durchschnittlichen Zinssatzes nach Kalenderjahren in Prozent



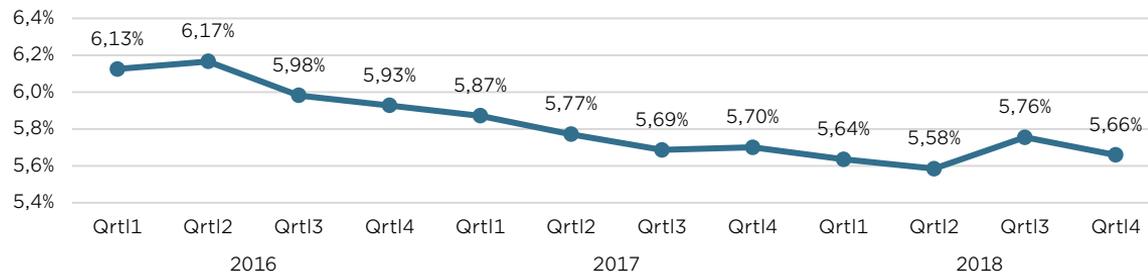
Höchster angebotener Zins 2018

7,50% p.a.

Niedrigster angebotener Zins 2018

3,55% p.a.

Entwicklung des durchschnittlichen Zinssatzes nach Quartalen in Prozent



Der durchschnittliche Zins ist der Zinssatz den ein Anleger für das zur Verfügung gestellte Kapital jährlich erhält. Der Zinssatz ist nicht mit dem Volumen gewichtet. Weil die meisten Projekte ihr Ziel binnen weniger Tage erreichen, werden angebotene Early-Bird-Zinsen miteingerechnet.

Zinsanalyse - Häufigkeiten 2018



Die meisten Projekte bieten einen Zinssatz von 5,00 % p.a. bis 6,50 % p.a. Nur wenige Projekte weisen einen höheren oder niedrigeren Zinssatz auf. Mit Ausnahme der Plattform *Zinsbaustein* bieten alle Plattformen einen projektindividuellen Zins an.

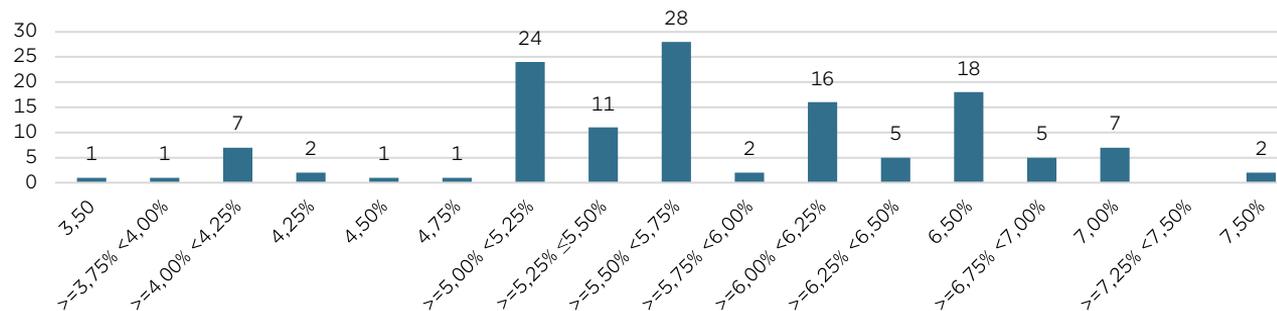
Durchschnittlicher Zins 2018

5,65% p.a.

Durchschnittlicher Zins 2017

5,75% p.a.

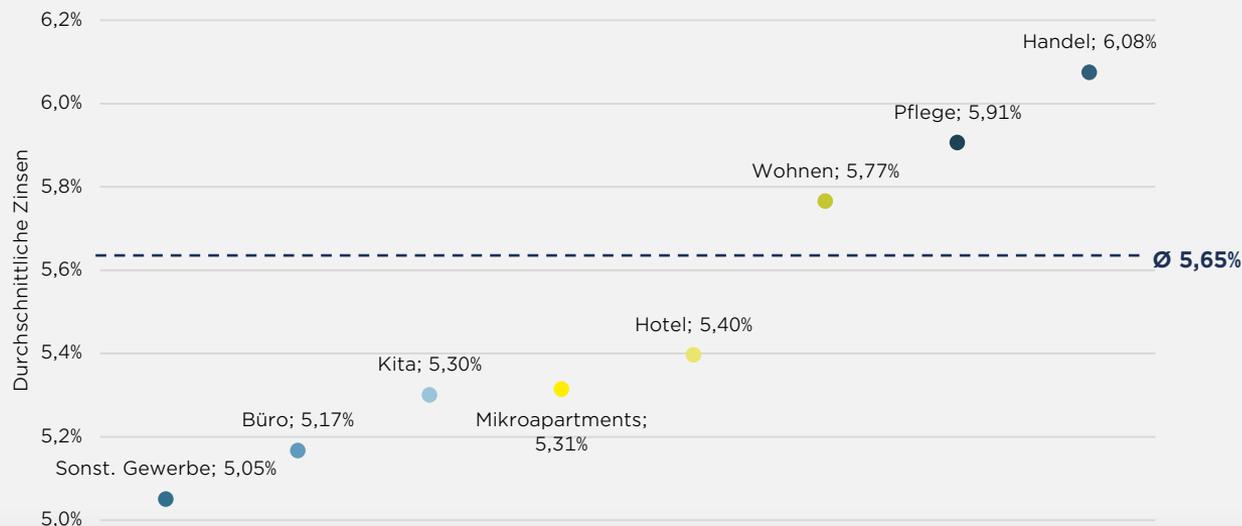
Anzahl der Projekte in 2018 nach Zinssätzen geclustert



Zins nach Nutzungsart 2018



Durchschnittlicher ungewichteter Zins p.a. nach Hauptnutzung der Immobilie 2018



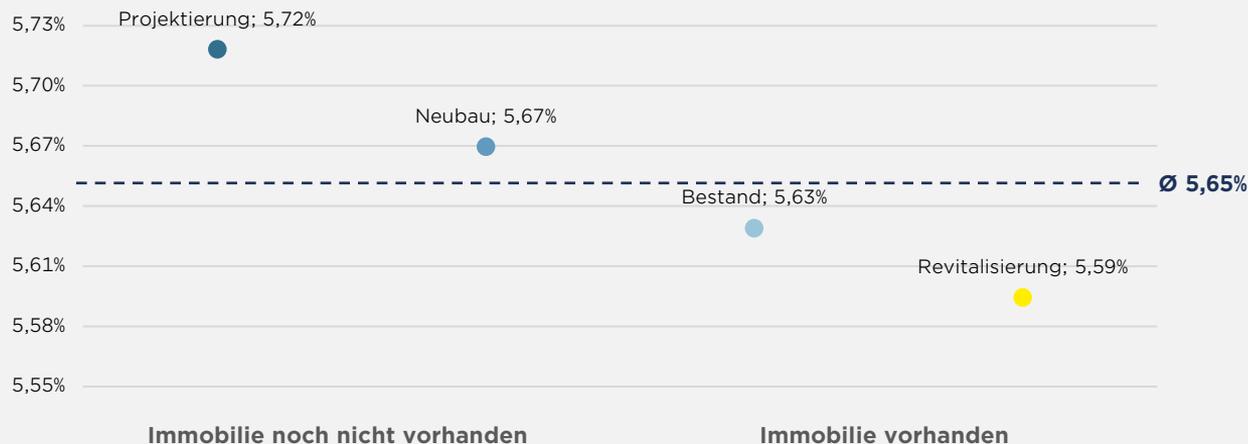
Die höchsten Zinsen gab es 2018 für Handels-Immobilien

Mit 5,77 Prozent befinden sich Wohnimmobilien, die Klasse mit den meisten Projekten, leicht über dem jährlichen Durchschnitt von 5,65 Prozent. Besonders niedrige durchschnittliche Zinsen gab es für sonstige Gewerbe- und Büroprojekte.

Achtung: Die hier dargestellten durchschnittlichen Zinsen für das Jahr 2018 können nicht ohne Weiteres interpretiert werden, da andere Nutzungen als die der Wohnnutzung nur eine sehr geringe Häufigkeit aufweisen (siehe S.44).

Zins nach Lebenszyklus 2018

Durchschnittlicher nicht gewichteter Zins p.a. nach Lebenszyklus 2018



Die höchsten Zinsen gibt es bei Projektierungen

Mit 5,72 Prozent haben Projektierungen die höchsten durchschnittlichen Zinsen. Das sind Projekte bei denen das eingesammelte Geld für die Projektierung eines Immobilienprojekts verwendet werden. Meist soll vor Baubeginn das geplante Grundstück zusammen mit der Immobilie verkauft werden.

Early-Bird-Zinsen 2018



Einige Plattformen bieten ihren Anlegern Early-Bird-Zinsen. Hierunter sind Zinsen zu verstehen, die der Anleger zusätzlich erhält, wenn er zu einem frühen Zeitpunkt investiert. Im Durchschnitt wird der Early-Bird-Zinssatz für 15,2 Tage ab Funding-Start angeboten und beträgt 0,74 Prozent. Der Anleger bekommt somit durchschnittlich 0,74 Prozent mehr Zinsen p.a. für ein frühes Investment in den ersten Tagen nach Funding-Start.

Durchschnittlicher Early-Bird-Zins

Durchschnittlicher Zinsaufschlag zuzüglich zum Basiszins während der Early-Bird-Phase.

**Ø 0,74%
p.a.**

Durchschnittliche Early-Bird-Laufzeit

Durchschnittliche Laufzeit in Tagen ab Funding-Start bis zum Erlöschen des Angebots eines Early-Bird-Zinssatzes.

**Ø 15,2
Tage**

Projekte mit Early-Bird-Zins

Anzahl der Projekte, welche ihren Anlegern einen Early-Bird-Zinssatz angeboten haben.

**8
Projekte**

Laufzeit-Detailanalyse 2018



Wann bekommen Anleger ihr Geld zurück?

Von den Plattformen wird in der Regel eine Laufzeit in Monaten auf der Internetseite des Projekts kommuniziert (kommunizierte Laufzeit). Diese Laufzeit kann sich von der tatsächlichen maximalen vereinbarten Laufzeit der Verträge deutlich unterscheiden. Zum Beispiel, weil in der kommunizierten Laufzeit meist keine Verlängerungsoptionen oder Rückzahlungsfenster aufgenommen werden oder weil die Funding-Dauer zu der Laufzeit hinzuzuaddieren ist.

Wir haben für alle in 2018 finanzierten Investments die zur Verfügung stehende Unterlagen geprüft und die tatsächlichen maximalen Laufzeiten errechnet.

Zudem haben wir einen Vergleich dieser beiden Laufzeit aufgestellt.

Kommunizierte Laufzeit

Die öffentlich auf der Projektseite kommunizierte (ungefähre) Laufzeit.

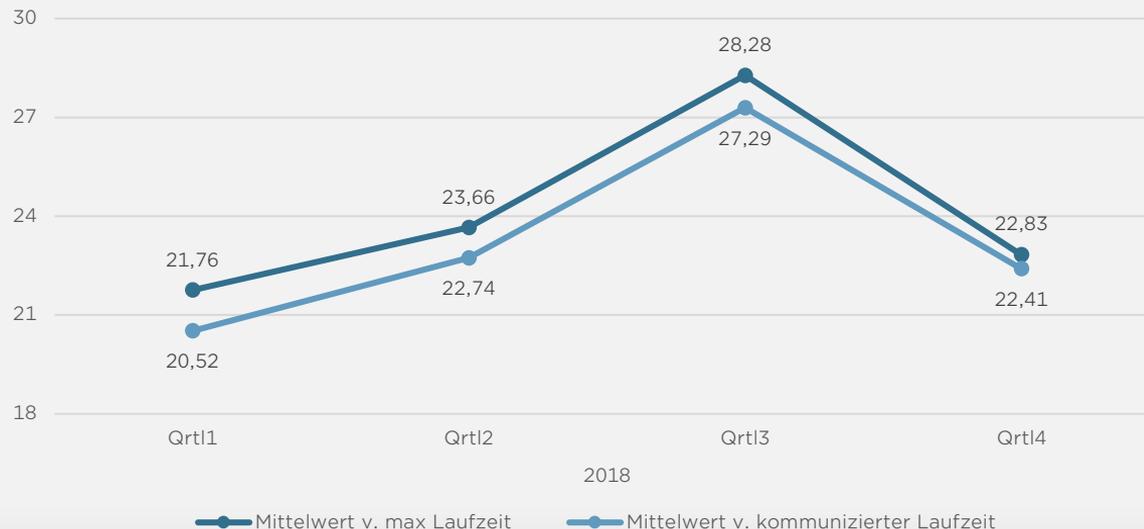
Errechnete tatsächliche maximale Laufzeit

Hier sind Verlängerungsoptionen, Rückzahlungsfenster und bei entsprechender Vertragsgestaltung die Funding-Dauer mitberücksichtigt.

HINWEIS: In der Regel wird bei Nachrangdarlehen für sämtliche Ansprüche des Anlegers aus dem Nachrangdarlehensvertrag ein sogenannter qualifizierter Rangrücktritt vereinbart. Demzufolge dürfen diese Ansprüche nicht geltend gemacht werden, wenn dies für den Emittenten einen Insolvenzgrund herbeiführen würde (insolvenzverhindernde Funktion). Die tatsächliche Laufzeit kann folglich über die vereinbarte Laufzeit hinausgehen.

Laufzeit-Detailanalyse 2018

Vergleich der \emptyset -kommunizierten und der \emptyset -maximalen Laufzeit in Monaten (nicht nach Volumen gewichtet)



Warum unterscheiden sich die Werte?

Für manche Projekte werden Rückzahlungsfenster, Verlängerungsoptionen oder Funding-Dauern in den Verträgen aufgenommen. Die tatsächliche Laufzeit kann demnach deutlich über der kommunizierten Laufzeit liegen.

\emptyset -kommunizierte Laufzeit 2018

23,2 Monate

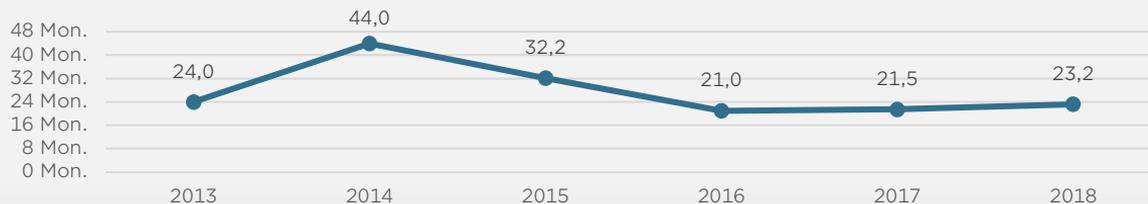
\emptyset -maximale Laufzeit 2018

24,1 Monate

Laufzeitanalyse - Durchschn. Laufzeit



Durchschnittliche kommunizierte nicht gewichtete Laufzeit in Monaten nach Jahren



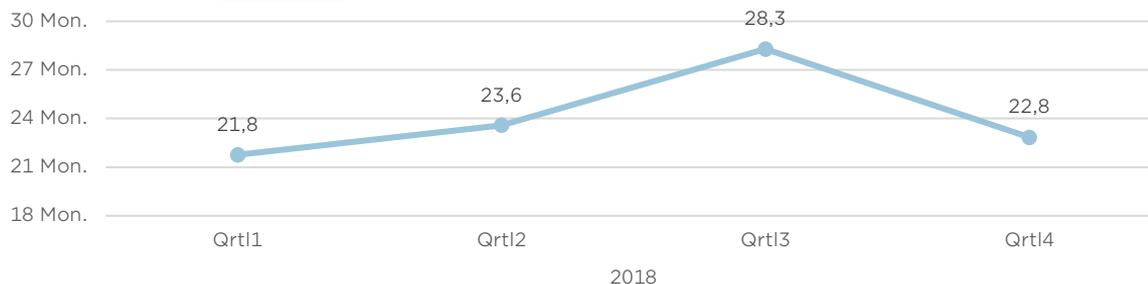
Max. kommunizierte Laufzeit 2018

120 Mon.

Min. kommunizierte Laufzeit (2018)

8 Monate

Durchschnittliche errechnete maximale nicht gewichtete Laufzeit in Monaten nach Quartalen 2018



Kommunizierte Laufzeit

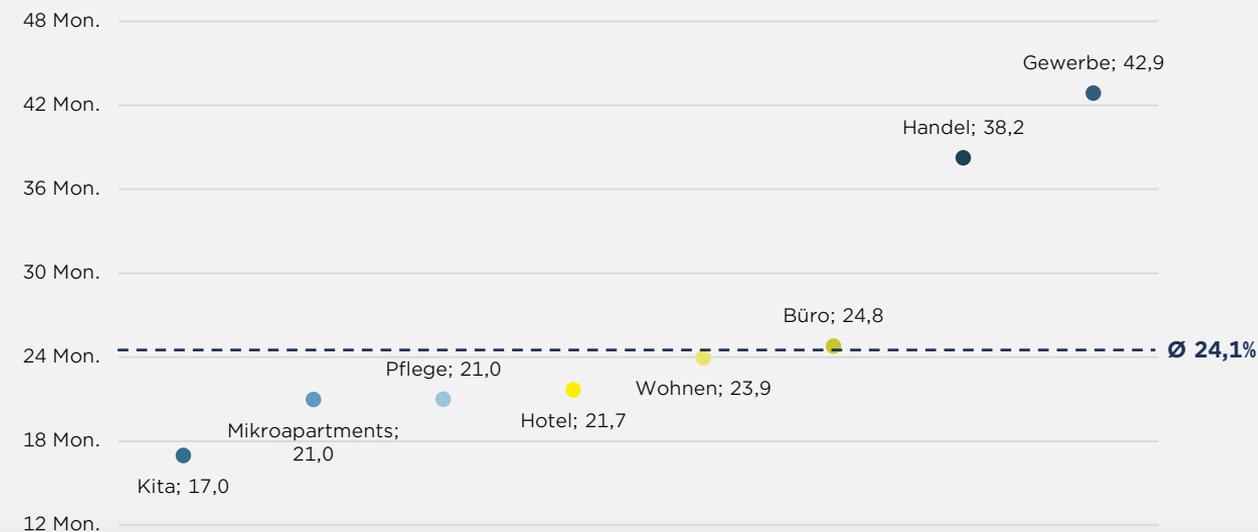
Die öffentlich auf der Projektseite kommunizierte (ungefähre) Laufzeit.

Errechnete tatsächliche maximale Laufzeit

Hier sind Verlängerungsoptionen und Rückzahlungsfenster sowie ggfs. Funding-Dauern mitberücksichtigt.

Laufzeit nach Nutzungsart 2018

Durchschnittliche errechnete maximale Laufzeit in Monaten nach überwiegender Hauptnutzung der Immobilie



Die kürzesten Laufzeiten 2018 haben Kita-Projekte

Mit 17 Monaten hatten Kita-Projekte die kürzeste durchschnittlichen Laufzeit. Das sind Projekte bei denen die eingesammelten Gelder für die Projektierung einer Kita verwendet werden. Meist soll vor Baubeginn, aber nach Baugenehmigung das durch den Projektentwickler geplante Grundstück verkauft werden.

Achtung: Die hier dargestellten durchschnittlichen Laufzeiten für das Jahr 2018 können nicht ohne Weiteres interpretiert werden, da andere Nutzungen als die der Wohnnutzung nur eine sehr geringe Häufigkeit aufweisen (siehe S.44).

Laufzeit nach Lebenszyklus 2018



Durchschnittliche errechnete maximale Laufzeit in Monaten nach Lebenszyklus

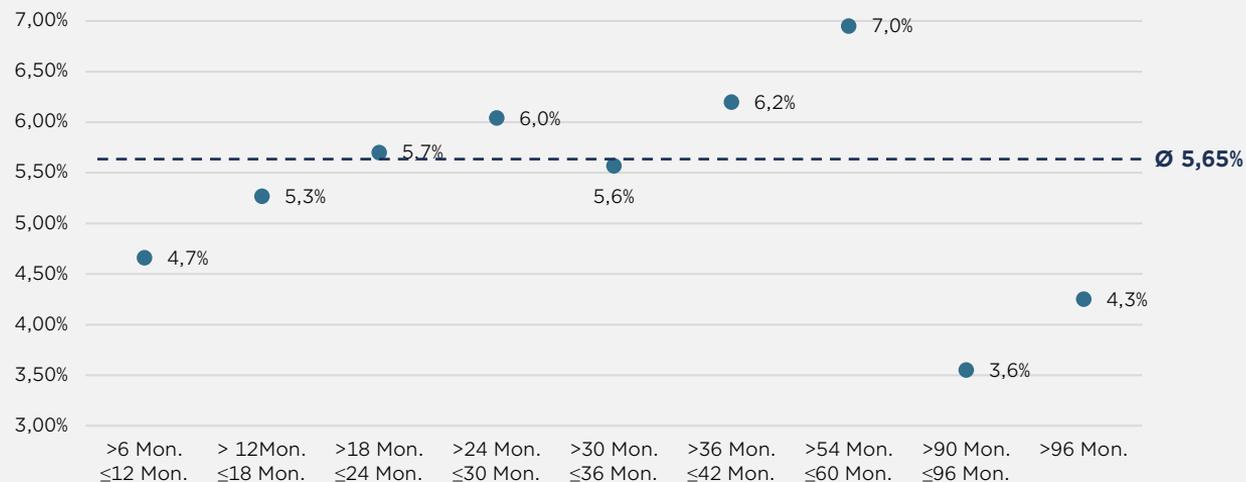


Die kürzesten Laufzeit 2018 haben Projektierungen

Mit durchschnittlich 20,3 Monaten ist die maximale Laufzeit bei Projektierungen geringer als bei Projekten mit bestehender Immobilie, wie bei Bestandsprojekten (27,9 Monate) und Revitalisierungen (28,6 Monate).

Zins nach Laufzeit 2018

Durchschnittlicher Zinssatz p.a. in Prozent nach Laufzeitclustern der durchschnittlichen errechneten maximalen Laufzeit in Monaten



Bestimmt die Laufzeit die Höhe des Zinssatzes?

Ähnlich zu klassischen Bankkrediten steigen auch beim Immobilien-Crowdinvesting die Zinsen mit der Laufzeit. Die höchsten Zinsen gab es 2018 für Projekte mit einer Laufzeit von 54 bis 60 Monaten. Projekte mit einer Laufzeit von mehr als 90 Monaten wurden 2018 nur zwei angeboten. Bei diesen Projekten standen ökologische Gesichtspunkte im Vordergrund, wodurch sich die niedrigen Zinsen erklären lassen.

Laufzeitanalyse 2018 - Häufigkeit pro Cluster



Die meisten Projekte weisen eine Laufzeit zwischen 12 und 30 Monaten auf. Nur wenige Projekte weisen eine höhere oder niedrigere Laufzeit auf.

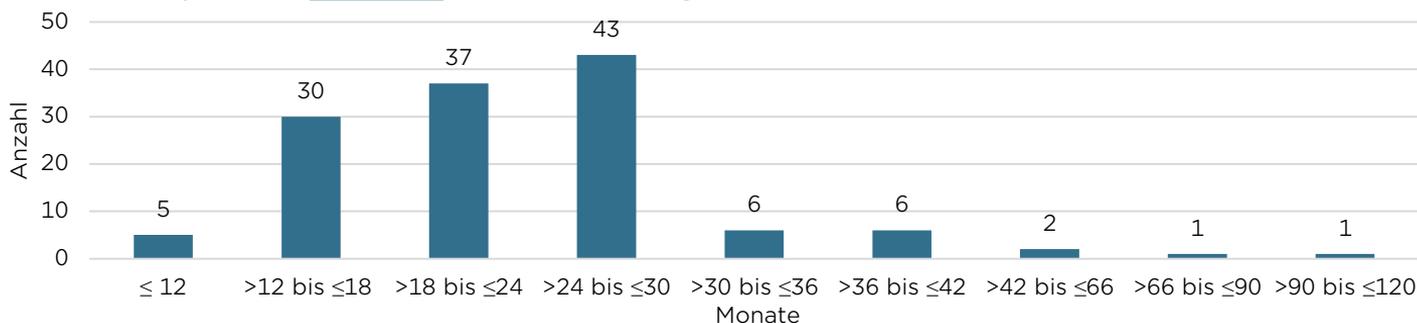
Anteil der Projekte < 12 Monate

3,8 Prozent

Anteil >12 Monate, kleiner 30 Monate

84 Prozent

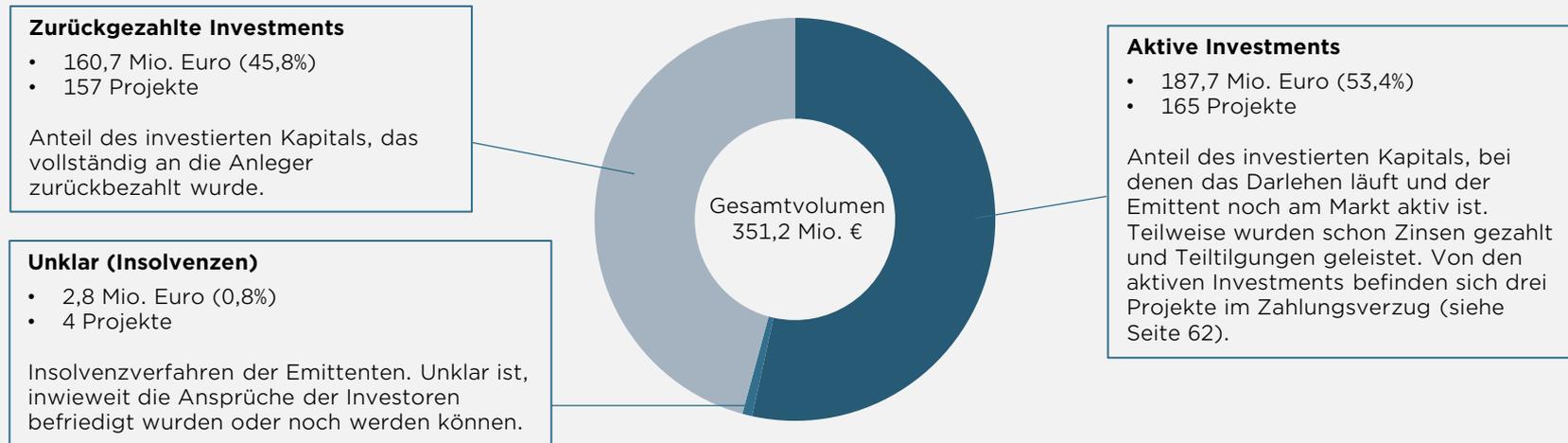
Anzahl der Projekte nach errechneter maximaler Laufzeit geclustert



Leistungsbilanz



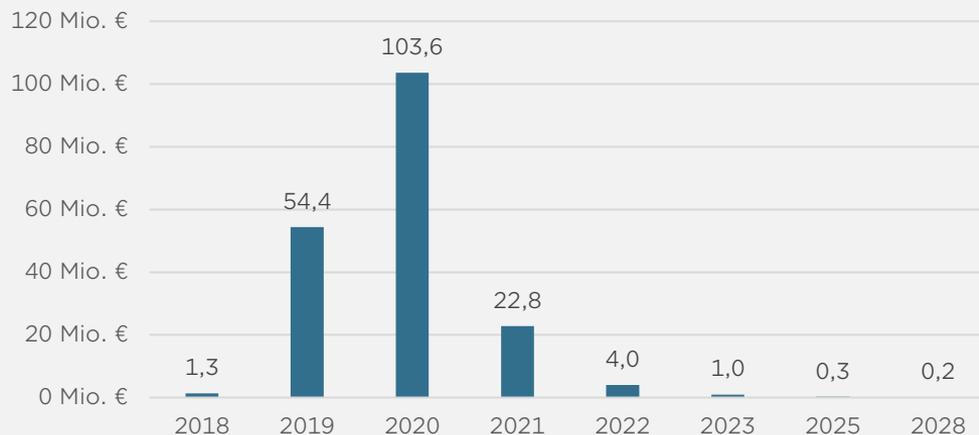
Anlagestatus des bis Ende 2018 in deutsche Crowdinvest-Projecte investierten Kapitals zum Stichtag 05.06.2019



Anlagestatus zum Stichtag 05.06.2019 von den Plattformen übernommen / zurückgezahlte Summen ohne Zinsleistung / nur vollständig getilgte Darlehen wurden als „zurückgezahlt“ berücksichtigt

Rückzahlungsjahre des aktiven Volumen

Ausstehende Rückzahlungen nach Kalenderjahren in Mio. Euro



Investiertes Kapital bis Ende 2018 berücksichtigt / Vollständige Rückzahlungen bis zum 05.06.2019 berücksichtigt / vereinfachte Darstellung: laufende Tilgungsverpflichtungen wurden nicht berücksichtigt, das Volumen wurde komplett dem Jahr der maximale Laufzeit zugeordnet

187,7 Mio. Euro „aktives“ Volumen

Der Großteil der anstehenden Rückzahlungen wird im Jahr 2020 fällig. Es handelt sich insgesamt um 165 Projekte, die in den nächsten Jahren auf vollständige Tilgung warten.

Davon befinden sich zum Stichtag drei Projekte im Zahlungsverzug. Bei zwei dieser Projekte liegt das Rückzahldatum im Jahr 2018, bei dem anderen in der ersten Jahreshälfte 2019.

Zahlungsverzug „aktiver“ Projekte



3 Projekte

mit einem Crowdinvest-Volumen von

2,2 Mio. Euro

befinden sich zum Stichtag

im Zahlungsverzug

Wenn Zins- oder Tilgungszahlungen nicht zu den versprochenen Zeitpunkten erfolgen, spricht man von einem Zahlungsverzug. Ein solcher Zahlungsverzug kann durch Verzögerungen im Projektablauf oder durch Liquiditätsempässe beim Emittenten entstehen.

Stichtag: 05.06.2019

Ein Zahlungsverzug bedeutet nicht zwangsläufig, dass das Investment ausfallgefährdet ist. In dieser Betrachtung werden nur Projekte berücksichtigt, bei denen die finale Tilgung in Verzug steht.

Projekte mit Zahlungsverzug werden von crowdinvest.de nicht öffentlich benannt, da Negativschlagzeilen die weitere Projektentwicklung zusätzlich erschweren könnten, was auch für die Kapitalgeber nachteilig wäre.

Weitere Informationen und ein PDF mit 42 Statements von Anlegern, Plattformen und Journalisten zu der Frage, wieviel Transparenz der Crowdinvestment-Markt beim Zahlungsverzug braucht, findet sich unter folgendem Link: www.crowdinvest.de/zahlungsverzug

Insolvenzen: Status Unklar



Insolvenz der Emittenten:

Es ist unklar, inwieweit die Ansprüche der Investoren befriedigt wurden / noch werden können

Projekt	Plattform	Beschreibung	Standort	Entwickler	Beteiligungsform	Finanziert	Insolvenzantrag	Anzahl Anleger	Crowdinvest
Luvebelle	Zinsland	Neubau von 52 Micro-Apartments	Berlin	CONREM Ingenieure GmbH	Nachrangdarlehen	Mai 2016	September 2017	274	499.500 €
Steinbacher Terrassen	Zinsland	Neubau Gewerbe / Wohnen	Steinbach	AZP Projekt Steinbach GmbH	Nachrangdarlehen	September 2017	Mai 2019	522	966.000 €
Nassauer Hof	Zinsland	Neubau Gewerbe / Wohnen	Kronberg	AZP Projekt Steinbach GmbH	Nachrangdarlehen	Januar 2018	Mai 2019	453	897.000 €
Z19 Stadthaus Plus	Bergfürst	Neubau eines Mehrgenerationenhauses	Bernburg	GPV Unternehmensgruppe	Nachrangdarlehen	Januar 2017	Mai 2019	582	437.590 €
Gesamt									2.800.090 €

Anteil des Insolvenzvolumen am Gesamtinvestitionskapital: **0,8%**

Anteil des Insolvenzvolumen am zurückgezahlten Volumen + Insolvenzvolumen: **1,7%**

Stand der Recherche: 05.06.2019



Deutschland Anleihen

Zahlen und Regulierung

3B

Inhalte

Marktrückblick	65
Anleihen Facts	66
Marktentwicklung	67
Marktübersicht	68

Marktüberblick – Anleihen

Vermittelt Volumen und Anzahl der Projekte für Immobilien-Crowdinvesting-Anleihen mit Standort in Deutschland



Crowdinvesting-Anleihen 2017

Anzahl der Immobilien-Crowdinvesting-Anleihen mit Standort Deutschland im Jahr 2017.

0

Crowdinvesting-Anleihen 2018

Anzahl der Immobilien-Crowdinvesting-Anleihen mit Standort Deutschland im Jahr 2018.

10

Vermittelt Volumen 2018

Über Plattformen vermittelt Kapital für Immobilien-Crowdinvesting-Anleihen mit Standort Deutschland im Jahr 2018.

45,7
Mio. Euro

Anleihen - Facts



Anleihen unterscheiden sich in vielerlei Hinsicht von Darlehen

I Definition

(Schuldverschreibung, Obligation, Bond)

„Als Anleihen werden Effekten (Wertpapiere) bezeichnet, die Gläubigerrechte, insbesondere das Recht auf Verzinsung und das Recht auf Tilgung, verbrieften. Die Begebung erfolgt i.d.R. zur langfristigen Fremdkapitalaufnahme in größerem Umfang am in- und ausländischen Kapitalmarkt.“

Quelle: Gabler Wirtschaftslexikon, Springer Gabler, <https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/anleihe-28518/version-252147> (abgerufen am: 30.05.19)

II Sekundärmarkt -> Handelbarkeit

Wertpapiere sind grundsätzlich handelbar. Erste Plattformen bieten ihren Anlegern einen eigenen Handelsplatz an.

III Maximaler Anlagebetrag

Anleihen werden in der Regel als Wertpapiere mit Wertpapierprospekt ohne Begrenzung des Anlagebetrags emittiert. Bei Vermögensanlagen nach § 2a I VermAnIG liegt der Anlagebetrag zum Vergleich bei max. 10 TEUR.

IV Plattform-Lizenzpflicht

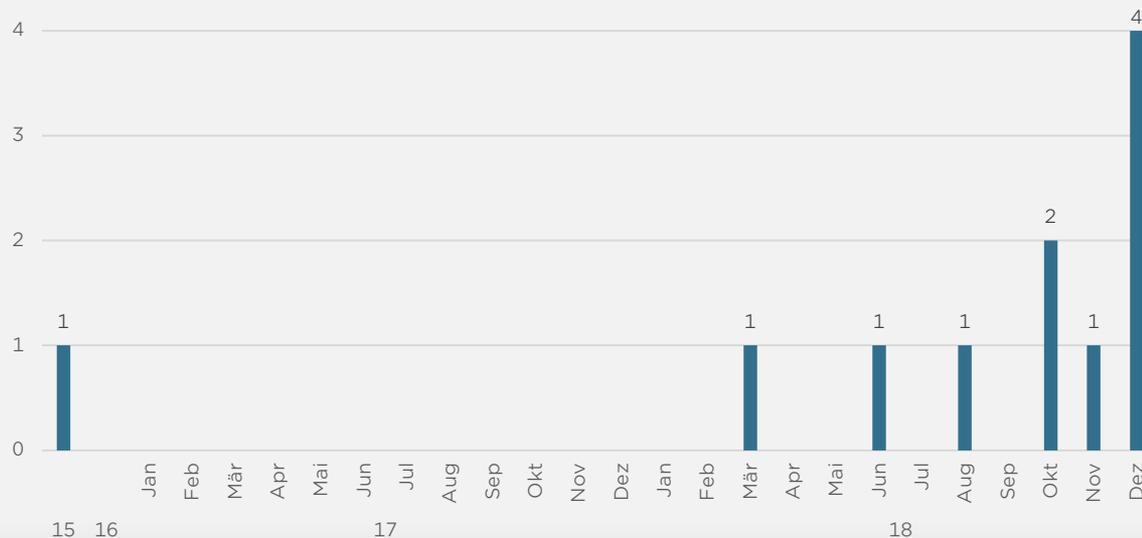
Wertpapiere: Lizenz nach 32 KWG als Finanzdienstleistungsinstitut oder Haftungsdach | Vermögensanlagen: Erlaubnis nach 34f GewO.

V Identifizierung notwendig

Legitimation ist gemäß § 11 Geldwäschegesetz notwendig.

Marktentwicklung - Anzahl

Entwicklung der Anzahl von vermittelten Anleihen zwischen 2015 und 2018



Jährlich vermitteltes Volumen im Jahr:

2018

45,7 Mio. EUR

2017

0 EUR

2016

0 EUR

2015

2,455 Mio. EUR

Marktübersicht - Anleihen

Liste der deutschen Immobilien-Crowdinvesting-Projekte welche als Anleihe (Schuldverschreibung) ausgestaltet sind



Jahr	Projekt ¹	Plattform	Standort	WKN	Laufzeit max. lt. Plattform	Grundverzinsung p.a.	Erwartete Ausschüttungsrendite p.a.	Wertsteigerung (IRR)	Crowdinvest
2018	Eisenbahnstraße Berlin	iFunded	Berlin	A2E4FQ	41 Mon.	5,5 %	keine	keine	10.000.000 €
2018	Portfolio Dresden	Exporo	Dresden	A2LQKK	24 Mon.	5,5 %	keine	keine	6.000.000 €
2018	Phoenix Apartments	Exporo	Hamburg	A2LQP4	28 Mon.	5,5 %	keine	keine	5.500.000 €
2018	Gesundheitszentren Berlin	Vestinas	Berlin	n.a.	n.a.	5,0 %	keine	keine	5.000.000 €
2018	Kita Winterhude	Exporo	Hamburg	A2LQKP	120 Mon.	Keine	4,48 %	6,3 %	5.100.000 €
2018	Mitten in Hannover	Exporo	Hannover	A2GSNA	120 Mon.	Keine	4,32 %	5,68 %	4.987.000 €
2018	P6 Boardinghouse Winterhude	Exporo	Hamburg	A2NBZ0	24 Mon.	6,0 %	keine	keine	4.025.000 €
2018	Logistikareal im ILZ	Exporo	Erfurt	A2NB9L	19 Mon.	6,0 %	keine	keine	2.750.000 €
2018	Villa Berlin	Exporo	Berlin	A2G9JN	60 Mon.	keine	4,0 %	4,66 %	2.108.000 €
2018	Dorstener Anleihe 2018	Deutsche Immobilie anleihen	Dorsten	n.a.	60 Mon.	5,0 %	n.a.	n.a.	250.000 €
2015	Glockengiesserei Neukölln	Mezzany	Berlin	n.a.	30 Mon.	4,5 %	keine	keine	2.455.000 €

¹Nur Anleihen welche den Abgrenzungskriterien von Immobilien-Crowdinvesting dieses Reports entsprechen (siehe S. 18) wurden in die Analyse mitaufgenommen (dazu ebenfalls Endlweber, Alexander; Fondsprofessionell: Nächste Hürde genommen, Vol. 4 (2018), www.fondsprofessionell.de). | Ohne Anspruch auf Vollständigkeit.

Key Facts

Größte Immobilien-Crowdinvesting-Anleihe 2018

10 Mio. Euro

Volumen der kleinsten Immobilien-Crowdinvesting-Anleihe 2018

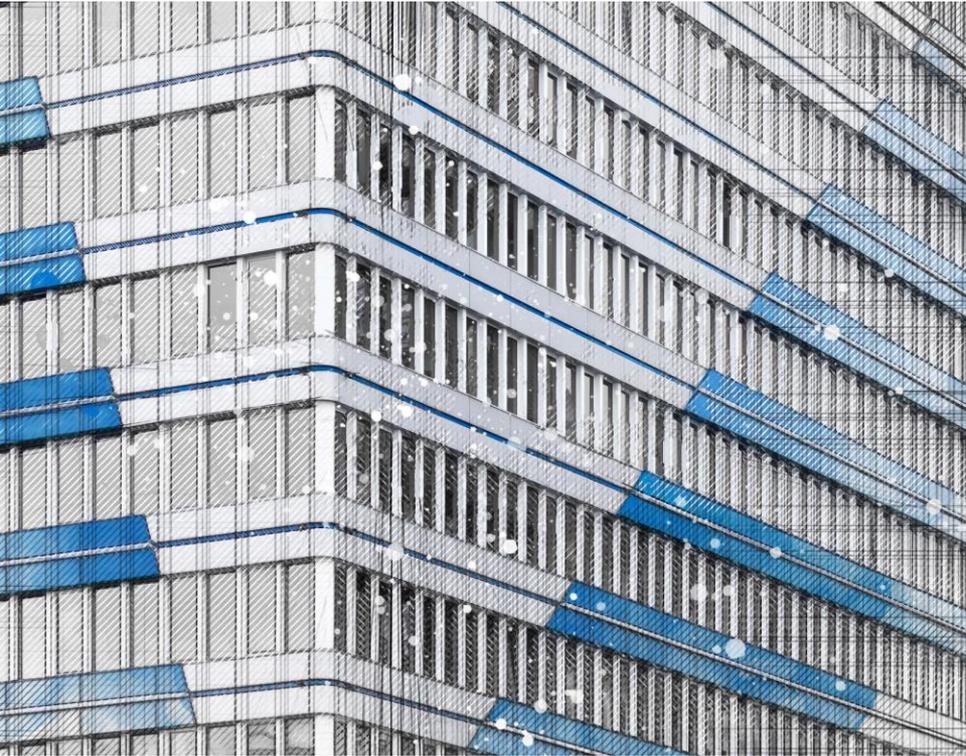
250 TEUR

Durchschnittliches Volumen im Jahr 2018

4,6 Mio. Euro

Projekte mit Wertpapier-Informationsblatt (kurz: WIB)

0 Projekte



Österreich

Vom ersten Projekt bis 2018

3C

Inhalte

Auf einen Blick	71
Marktentwicklung	76
Zinsanalyse	82
Laufzeitanalyse	86
Leistungsbilanz	91
Zahlungsverzug	93

Intro

Marktentwicklung Österreich

In den letzten Jahren gab es bei der Immobilienfinanzierung durch Crowd-Kapital vermehrt länderübergreifende Projekte. Das sind Projekte, bei denen der Emittent oder die Plattform nicht im gleichen Land ansässig sind, in dem die Immobilie liegt oder der Anleger sich befindet. Wenn zum Beispiel eine österreichische Plattform für ein in Österreich durchzuführendes Projekt zusätzlich ein VIB erstellt und dieses bei der BaFin genehmigen lässt, dann ermöglicht dies auch deutschen Anlegern, in österreichische Projekte zu investieren. Wahrscheinlich aufgrund ähnlicher Regularien, der geographischen Nähe und weil es keine Sprachbarriere gibt, finden länderübergreifende Projekte oft zwischen Deutschland und Österreich statt. Eine klare Trennung dieser Märkte wird zunehmend erschwert. Daher ist es unserer Meinung nach unabdingbar, auch einen Blick auf den österreichischen Markt (österreichische und deutsche Plattformen mit Immobilienstandort Österreich) zu werfen.



Im Vergleich zum Vorjahr ist das Volumen in 2018 um 16,7 Mio. Euro auf 31,8 Mio. Euro angestiegen. Das entspricht einem Wachstum von 110,9 Prozent.

Auf einen Blick

Key Facts zu Projekten mit Standort Österreich in 2018




Wachstum + 110,9 %
Das durch Immobilien-Crowdinvesting im Jahr 2018 vermittelte Kapital in Österreich ist erneut gestiegen.



6,68 % Zinsen und 26,5 Monate
Der durchschnittliche Zinssatz lag im Jahr 2018 bei 6,68 Prozent per annum. Der Mittelwert der errechneten maximalen Laufzeit betrug 26,5 Monate.



51.943.351 Mio. Euro
Das ist die Menge an Kapital, die seit Beginn insgesamt durch Immobilien-Crowdinvesting in Österreich investiert wurde



Bundesland: Wien
Wien ist mit 18,6 Millionen Euro das Bundesland, in welchem das meiste Kapital durch Immobilien-Crowdinvesting investiert wurde.



Stadt: Wien
Wien ist mit 38 Projekten – sogar vor Berlin – die Stadt in welcher die meisten Projekte im Jahr 2018 in Österreich realisiert wurden.



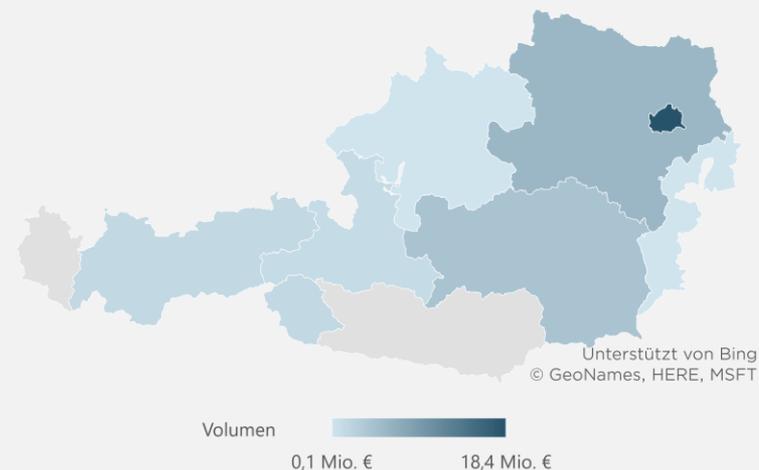
dagobertinvest
Die Plattform *dagobertinvest* ist die Immobilien-Crowdinvesting Plattform in Österreich mit dem größten vermittelten Volumen.

Verteilung nach Bundesländern 2018

Mit Abstand am meisten wurde in Immobilienprojekte in Wien investiert



Platzier.	Bundesland (Nur Top 10)	Anzahl der Projekte ¹	Volumen ¹
1.	Wien	39	18.569.209 €
2.	Niederösterreich	18	5.819.018 €
3.	Steiermark	10	4.309.791 €
4.	Tirol	4	1.627.449 €
5.	Salzburg	2	1.248.600 €
6.	Burgenland	1	115.850 €
7.	Oberösterreich	1	84.000 €



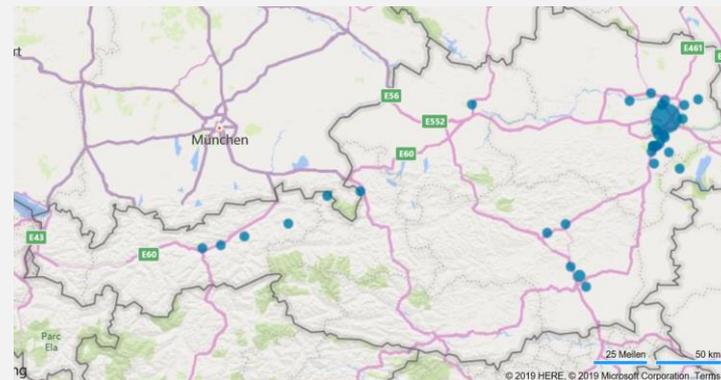
¹Immobilienportfolios bestehend aus mehreren Immobilien in verschiedenen Bundesländern wurden dem Bundesland zugeordnet, in welchem sich der Schwerpunkt (Volumen und Anzahl) des Portfolios befindet.

Top 10 Städte 2018

Wien ist die Stadt mit den meisten Immobilien-Crowdinvesting-Projekten



Platzier.	Immobilien-Standort	Anzahl der Immobilien ¹	Volumen
1.	Wien	38	18.399.209 €
2.	Graz	6	2.225.130 €
3.	Unken	1	780.000 €
4.	Bad Vöslau	2	726.000 €
5.	Kapfenberg	1	629.450 €
6.	Leoben	1	600.000 €
7.	Gratkorn	1	505.290 €
8.	Klosterneuburg	1	502.267 €
9.	Biermannsdorf	1	500.000 €
10.	Großenzerndorf	1	499.999 €



¹Bei Immobilienportfolios bestehend aus mehreren Immobilien in verschiedenen Orten wurden die einzelnen Immobilien dem jeweiligen Standort zugeordnet. Projekte mit mehreren Baukörpern auf demselben oder angrenzenden Flurstücken wurden als eine Immobilie erfasst.

Top Plattformen 2018

Vermittelte Crowd-Darlehen für Projekte mit Standort in Österreich (absteigend nach Volumen 2018)

Platzier.	Plattformen	Volumen 2018	Volumen Gesamt	Kampagnen 2018	Kampagnen Gesamt
1.	dagobertinvest	12.372.017 €	18.634.249 €	34	60
2.	Home Rocket	5.637.350 €	13.063.110 €	12	27
3.	Rendity	5.424.000 €	8.303.100 €	8	16
4.	Bergfürst	2.480.000 €	3.030.000 €	3	4
5.	Exporo	1.737.500 €	1.737.500 €	1	1
6.	Immofunding	1.609.650 €	3.058.550 €	8	14
7.	Zinsland	1.100.000 €	1.600.000 €	2	3
8.	LeihDeinerUmweltGeld	909.650 €	909.650 €	3	3
9.	REVAL	503.750 €	1.121.342 €	5	7

Weil manche Plattformen neben Immobilien-Crowdinvesting-Projekten nach der Abgrenzung dieses Report auch Club-Deals, Private Placements o.ä. anbieten, können die hier genannten Zahlen von denen der Plattformen abweichen. Ohne Anspruch auf Vollständigkeit.



Key Facts

Marktanteil der drei größten Plattformen

73,8 %

Aktive Plattformen in Österreich 2018

9 Plattformen

Für eine ausführliche **Detailanalyse** der einzelnen Plattformen siehe Kapitel:

▶ 3.D PLATTFORM-ANALYSE

Top Projekte (≥ 0,6 Mio.) 2018

Projekte sortiert nach eingesammelten Kapital (absteigend, ≥ 0,6 Mio. Euro)

Platz	Projekt	Plattform	Standort	Beteiligung	Crowdinvest
1.	Wohnen im 5.Bezirk	Exporo	Wien	Bankdarlehen	1.737.500 €
2.	Renngasse No10	Rendity	Wien	Nachrangdarlehen	1.499.000 €
3.	Portfolio Wien West	Rendity	Wien	Nachrangdarlehen	1.250.000 €
4.	Wien-Parkside 1190	Bergfürst	Wien	Bankdarlehen	1.000.000 €
5.	Arsenal Wien	Home Rocket	Wien	Nachrangdarlehen	950.000 €
6.	Gasthof Friedlwirt	Bergfürst	Unken	Bankdarlehen	780.000 €
7.	Wien - Hernalser Hauptstraße	Bergfürst	Wien	Bankdarlehen	700.000 €
8.	P152 AK PROJEKTE vienna: Dachwohnungen Kaiserstraße 34	dagobertinvest	Wien	Nachrangdarlehen	643.784 €
9.	ece Einkaufs-Centrum Kapfenberg	Home Rocket	Kapfenberg	Nachrangdarlehen	629.450 €
10.	Erzherzog-Karl-Straße 9	Rendity	Wien	Nachrangdarlehen	600.000 €
11.	Obere Amtshausgasse	Rendity	Wien	Nachrangdarlehen	600.000 €
12.	Kremplhof	Zinsland	Leoben	Nachrangdarlehen	600.000 €



Key facts

Größte Crowdinvesting-Finanzierungsrunde 2018

1.737.500 Euro

Kleinste Crowdinvesting-Finanzierungsrunde 2018

84.000 €

Durchschnittliche Funding-Summe im Jahr 2018

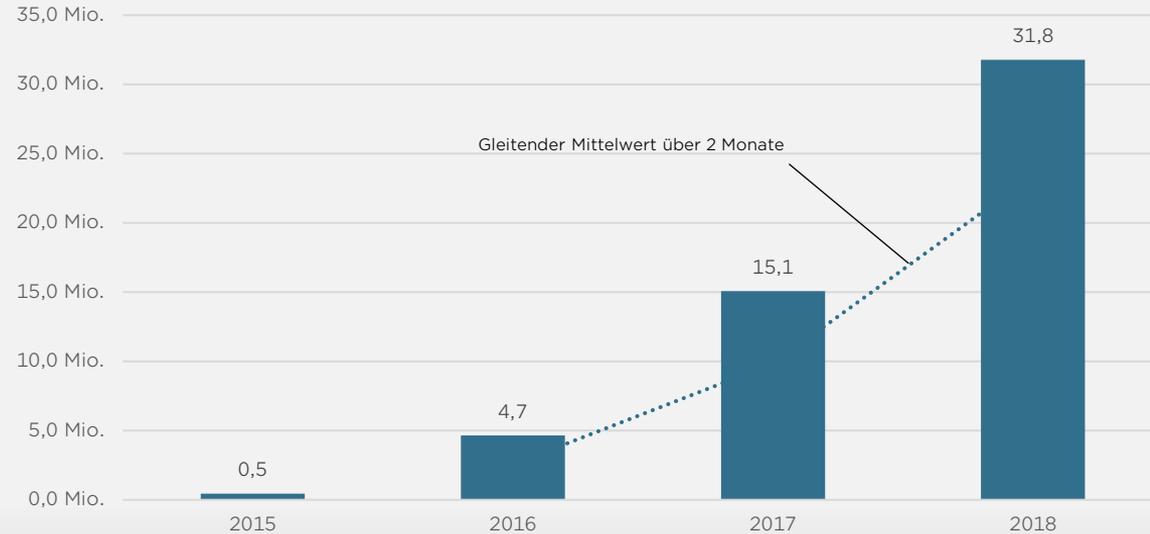
384.765 Euro

Anzahl der Projekte mit einem Volumen ≥ 1 Mio. Euro

4 Projekte

Marktentwicklung - Volumen

Vermitteltes Volumen in Mio. Euro nach Kalenderjahren



Marktwachstum

2018

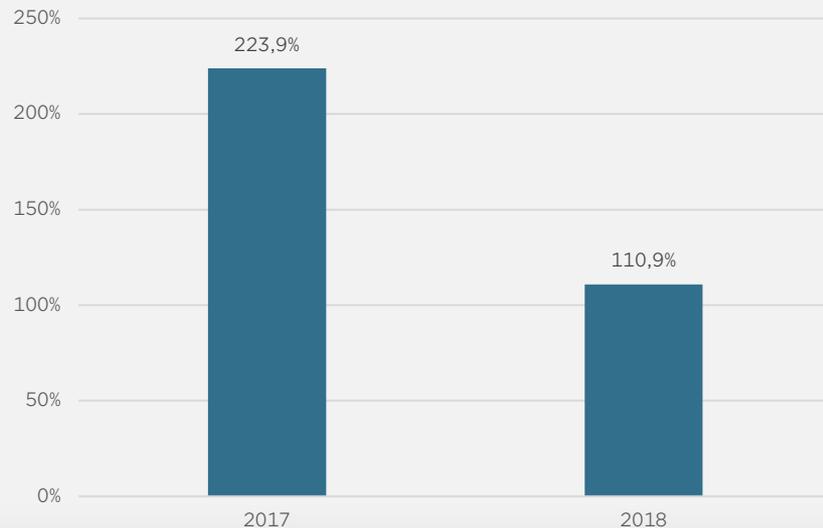
+110,9%

2017

+223,9%

Marktwachstum – Relativ

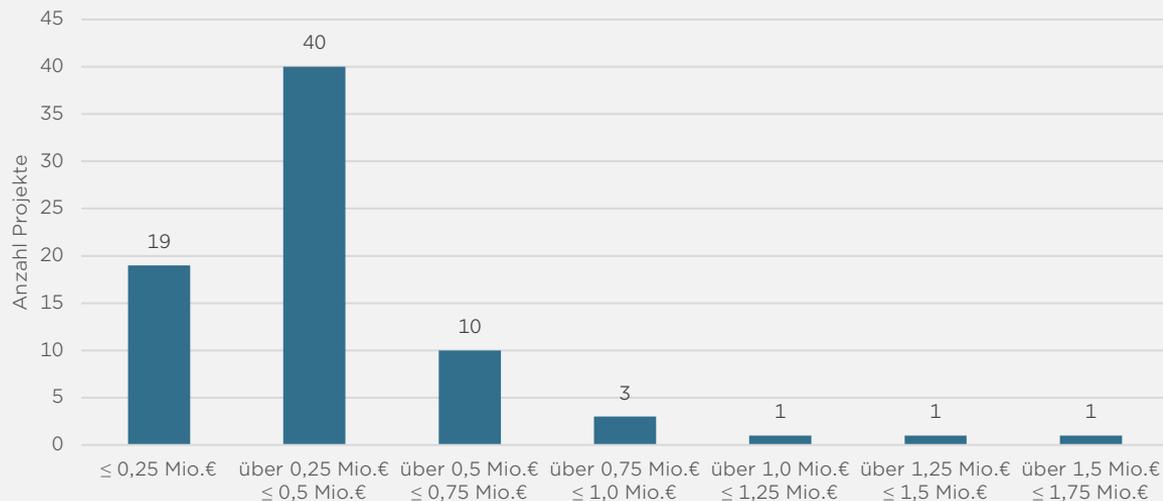
Wachstum des Volumens (in Prozent) jeweils im Vergleich zum Vorjahr



Mit einem Wachstum des Volumens von 110,9 Prozent, konnte das in Immobilien mit Standort Österreich fließende Kapital in 2018 erneut mehr als verdoppelt werden. Allerdings lässt sich in dieser Darstellung bereits ein deutlicher Rückgang des Wachstums feststellen. Dabei muss beachtet werden, dass es sich bei Immobilien-Crowdinvesting auch in Österreich um ein junges Phänomen handelt. Erste Projekte wurden 2015 mit einem jährlichen vermittelten Volumen von 453.000 EUR finanziert.

Volumen-Cluster 2018

Anzahl der Projekte geclustert nach der Summe des vermittelten Kapitals



Key facts

Projekte > 2,4 Mio. Euro

0 Projekte

Projekte > 2 Mio. Euro

0 Projekte

Projekte > 1,5 Mio. Euro

1 Projekte

Projekte ≤ 0,5 Mio. Euro

59 Projekte

Nutzungsart der Immobilien

Anzahl der Projekte nach Hauptnutzungsart der Immobilie



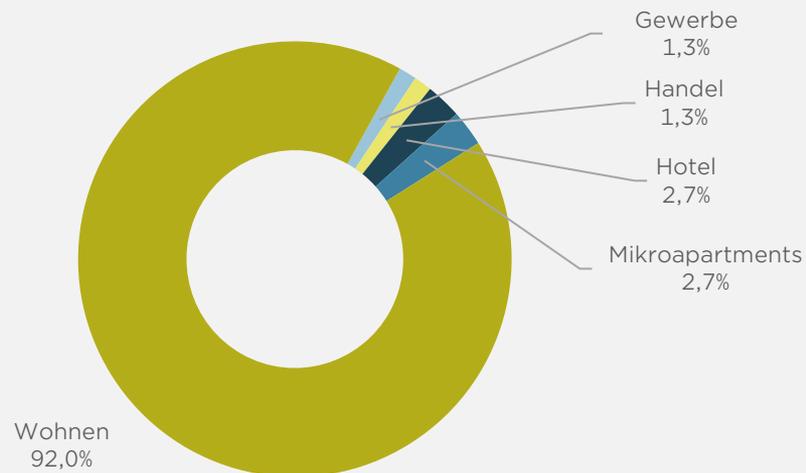
Wohnprojekte dominieren weiterhin

Der österreichische Markt wird weiterhin von Wohnprojekten dominiert. Erstmals im Jahr 2018 gab es jeweils ein Gewerbe- und Handelsobjekt sowie jeweils 2 Objekte welche als Hotel beziehungsweise Mikroapartments genutzt wurden.

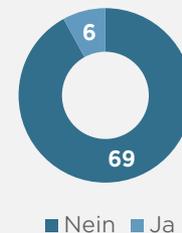
Mikroapartments sind möblierte Apartments mit Küche und Bad, meist nicht mehr als 30 Quadratmeter groß.

Projekte nach Nutzungsart 2018

Anteilige Anzahl der Projekte nach Hauptnutzungsart in Prozent



Nach wie vor den größten Anteil haben Wohnimmobilien-Projekte. Mit 69 Projekten entspricht das einem Anteil von 92 Prozent.

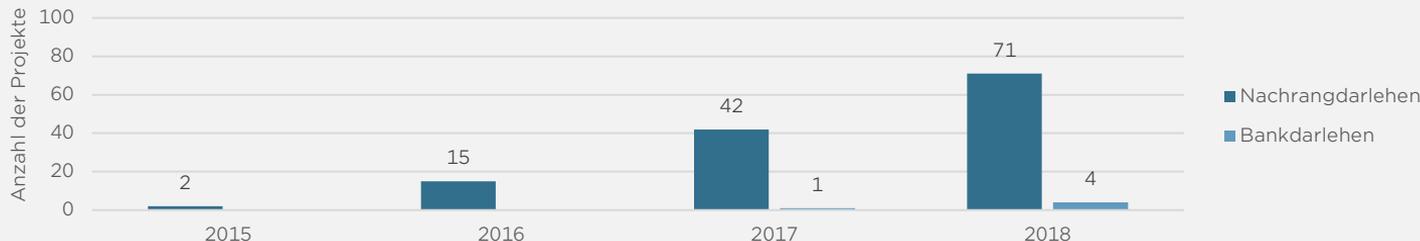


Im Jahr 2018 weisen 9 Prozent der Immobilien-Projekte mehr als eine Nutzung auf. Besonders häufig ist die Kombination von Wohnen und Gewerbe, z.B. ein Wohnhaus mit einem Laden im Erdgeschoss.

Projekte nach Darlehensform



Anzahl der Projekte nach Kalenderjahren und Beteiligungsform



Über die Jahre hinweg veränderten sich die gewählten Beteiligungsformen für Crowdfunding-Projekte laufend. Im Jahr 2017 hat die Plattform *Bergfürst* erstmals eine Beteiligungsform über Bankdarlehen in Österreich angeboten. Dabei erwirbt der Anleger eine Teilforderung aus einem (Bank-) Darlehen.

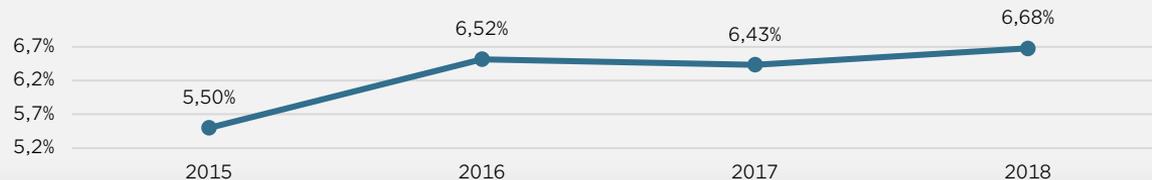
Das bietet vor allem den Vorteil, dass die Anleger verwertbare Sicherheiten erhalten können und das Darlehen nicht (qualifiziert) nachrangig sein muss.

Erklärungen zu Nachrangdarlehen und Bankdarlehen auf S. 46

Zinsanalyse – Durchschnittliche Verzinsung



Entwicklung des durchschnittlichen Zinssatzes nach Jahren in Prozent



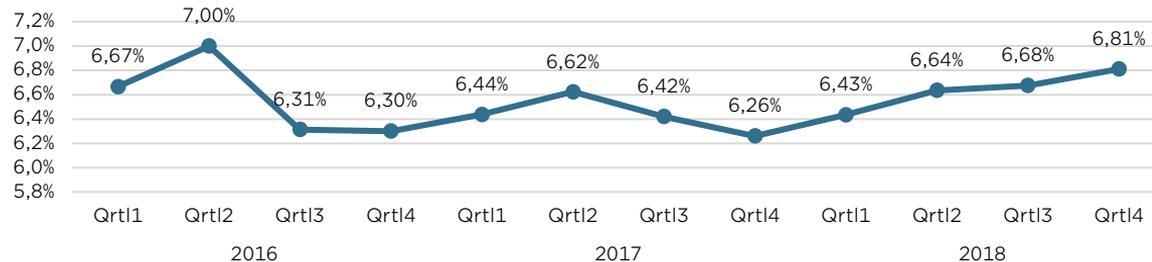
Höchster angebotener Zins 2018

8,00% p.a.

Niedrigster angebotener Zins 2018

5,00% p.a.

Entwicklung des durchschnittlichen Zinssatzes nach Quartalen in Prozent



Der durchschnittliche Zins ist der Zinssatz den ein Anleger für das zur Verfügung gestellte Kapital jährlich erhält. Der Zinssatz ist nicht mit dem Volumen gewichtet. Weil die meisten Projekte ihr Ziel binnen weniger Tage erreichen, werden angebotene Early-Bird-Zinsen miteingerechnet.

Zinsanalyse - Häufigkeiten 2018



Viele Projekte bieten einen Zinssatz von 6,50 Prozent p.a. bis 7,00 Prozent p.a. an. Nur wenige Projekte weisen einen höheren oder niedrigeren Zinssatz auf.

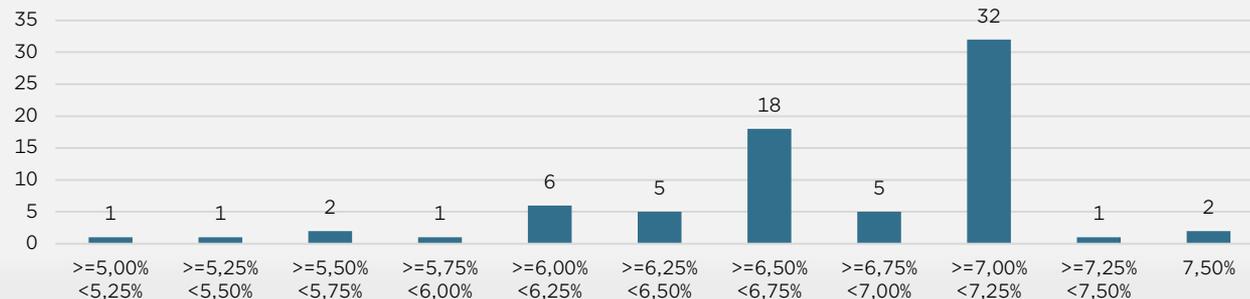
Durchschnittlicher Zins 2018

6,68% p.a.

Durchschnittlicher Zins 2017

6,43% p.a.

Anzahl der Projekte geclustert nach Zinssätzen



Zins nach Nutzungsart 2018

Durchschnittlicher nicht volumen-gewichteter Zins p.a. nach Mittelverwendung 2018



Achtung:

Die hier dargestellten durchschnittlichen Zinsen für das Jahr 2018 können nicht ohne Weiteres interpretiert werden, da andere Nutzungen als die der Wohnnutzung nur eine sehr geringe Häufigkeit aufweisen, es sich teilweise sogar nur um eine Immobilie mit der entsprechenden Nutzung handelt (siehe Seite 80).

Early-Bird-Zinsen 2018



Einige Plattformen bieten ihren Anlegern Early-Bird-Zinsen. Hierunter sind Zinsen zu verstehen, die der Anleger zusätzlich erhält, wenn er zu einem frühen Zeitpunkt investiert. Im Durchschnitt wird der Early-Bird-Zinssatz für 15,9 Tage ab Funding-Start angeboten und beträgt 0,58 Prozent. Der Anleger bekommt somit durchschnittlich 0,58 Prozent mehr Zinsen p.a. für ein frühes Investment in den ersten Tagen nach Funding-Start.

Durchschnittlicher Early-Bird-Zins

Durchschnittlicher Zinsaufschlag zuzüglich zum Basiszins während der Early-Bird-Phase.

Ø 0,58%
p.a.

Durchschnittliche Early-Bird-Laufzeit

Durchschnittliche Laufzeit in Tagen ab Funding-Start bis zum Erlöschen des Angebots eines Early-Bird-Zinssatzes.

Ø 15,9
Tage

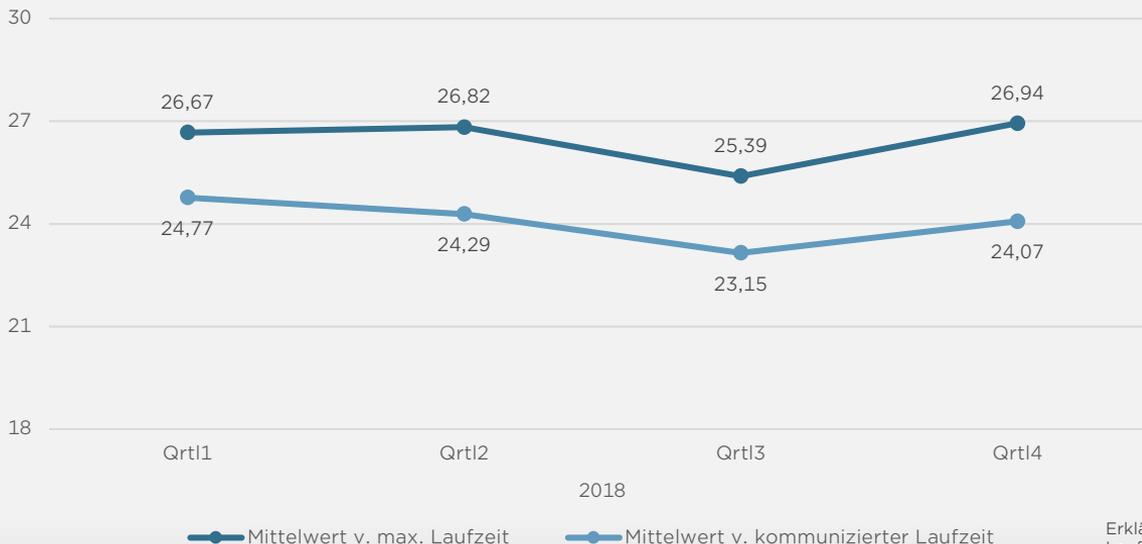
Projekte mit Early-Bird-Zins

Anzahl der Projekte, welche ihren Anlegern einen Early-Bird-Zinssatz angeboten haben.

39
Projekte

Laufzeit-Detailanalyse 2018

Vergleich der kommunizierten und der errechneten "maximalen" Laufzeit in Monaten



Warum unterscheiden sich die Werte?

Für manche Projekte wurden Rückzahlungsfenster, Verlängerungsoptionen und ggfs. Funding-Dauern in die Verträge aufgenommen. Die tatsächliche Laufzeit kann demnach über der kommunizierten Laufzeit liegen.

Ø-kommunizierte Laufzeit 2018

23,99 Monate

Ø-maximale Laufzeit 2018

26,46 Monate

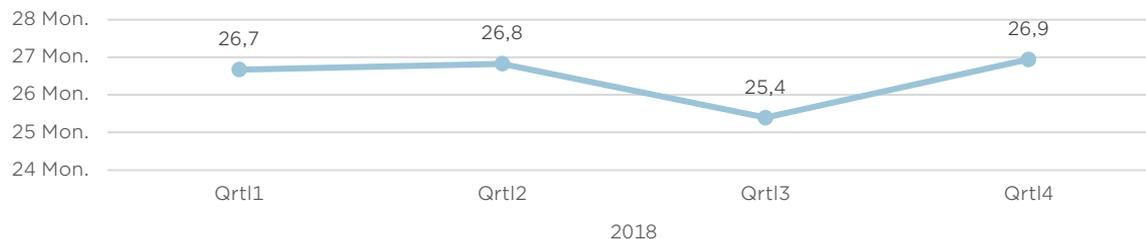
Erklärung zum Unterschied der kommunizierten und „maximalen“ Laufzeit auf S. 53.

Laufzeitanalyse - Durchschn. Laufzeit

Durchschnittliche kommunizierte nicht gewichtete Laufzeit in Monaten nach Jahren



Durchschnittliche errechnete maximale nicht gewichtete Laufzeit in Monaten nach Quartalen 2018



Max. kommunizierte Laufzeit 2018

42 Monate

Min. kommunizierte Laufzeit 2018

12 Monate

Kommunizierte Laufzeit

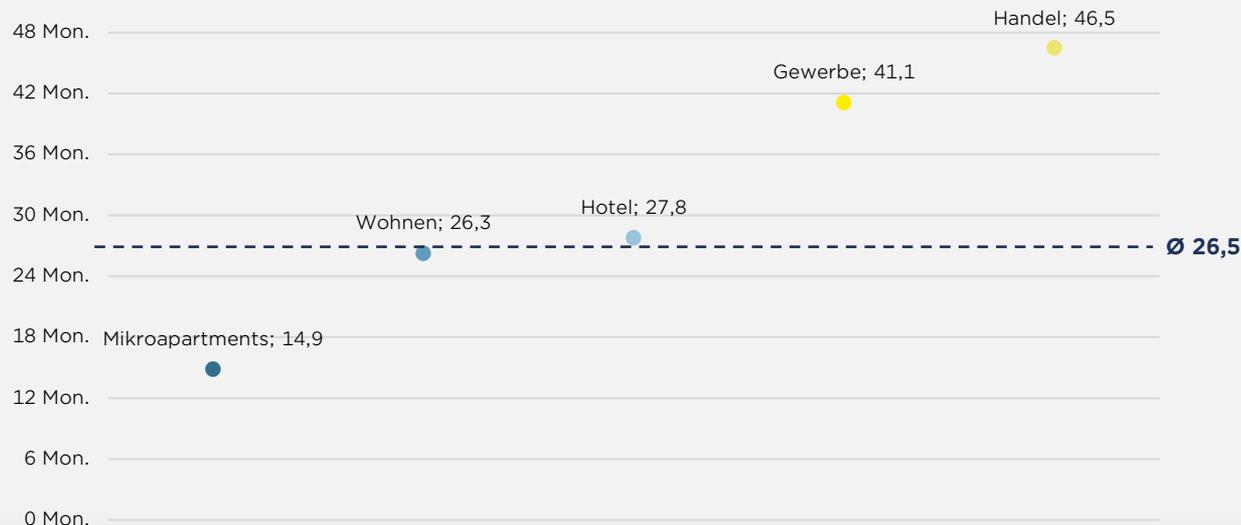
Die öffentlich auf der Projektseite kommunizierte (ungefähre) Laufzeit.

Errechnete tatsächliche maximale Laufzeit

Hier sind Verlängerungsoptionen, Rückzahlungsfenster und ggfs. Funding-Dauern mitberücksichtigt.

Laufzeit nach Nutzungsart 2018

Durchschnittliche errechnete maximale Laufzeit in Monaten nach Hauptnutzung der Immobilie



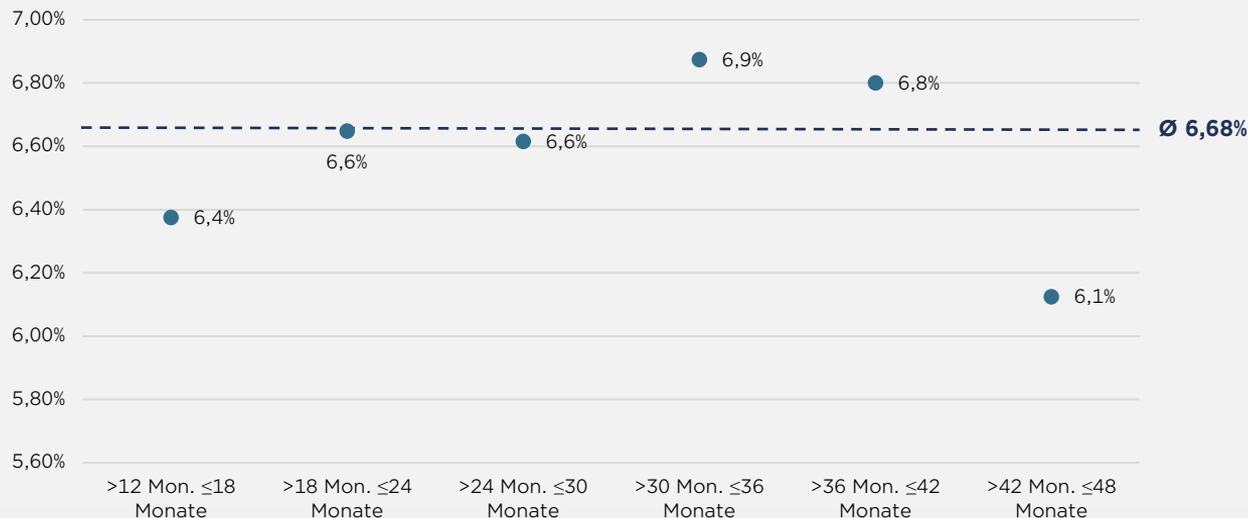
Achtung:

Die hier dargestellten durchschnittlichen Laufzeiten für das Jahr 2018 können nicht ohne Weiteres interpretiert werden, da andere Nutzungen als die der Wohnnutzung nur eine sehr geringe Häufigkeit aufweisen, es sich teilweise sogar nur um eine Immobilie mit der entsprechenden Nutzung handelt (siehe Seite 80).

Zins p.a. nach Laufzeit 2018



Durchschnittliche errechnete maximale Laufzeit, Laufzeit-Cluster in Monaten



Bestimmt die Laufzeit die Höhe des Zinssatzes?

Ähnlich zu klassischen Bankkrediten steigen auch beim Immobilien-Crowdfunding die Zinsen mit der Laufzeit. Die höchsten Zinsen gab es 2018 für Projekte mit einer Laufzeit von 30-36 Monaten. Projekte mit einer Laufzeit von mehr als 42 Monate wurden 2018 nur zwei angeboten.

Laufzeitanalyse - Häufigkeit pro Cluster

Die meisten Projekte sind mit einer Laufzeit, zwischen 18 und 36 Monaten ausgestattet. Nur wenige Projekte weisen eine höhere oder niedrigere Laufzeit auf.



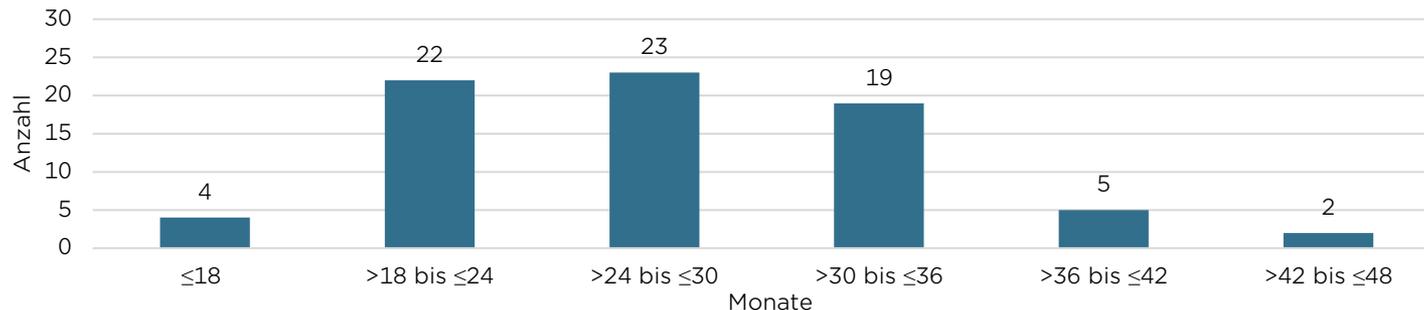
Anteil der Projekte ≤ 18 Monate

5 Prozent

Anteil > 18 Monate, ≤ 36 Monate

85 Prozent

Anzahl der Projekte nach errechneter maximaler Laufzeit geclustert



Leistungsbilanz

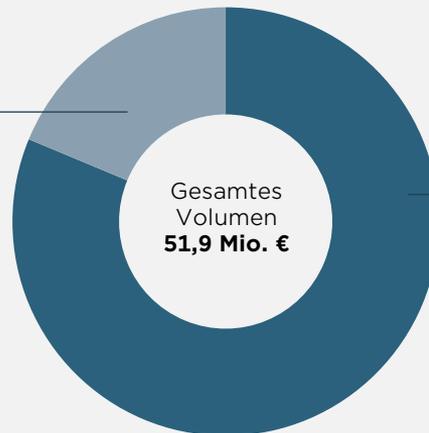
Anlagestatus des bis Ende 2018 in österreichische Crowdinvestment-Projekte investierten Kapitals zum Stichtag 05.06.2019



Zurückgezahlte Investments

- 9,7 Mio. Euro (18,7%)
- 32 Projekte

Anteil des investierten Kapitals, das vollständig an die Anleger zurückbezahlt wurde.



Aktive Investments

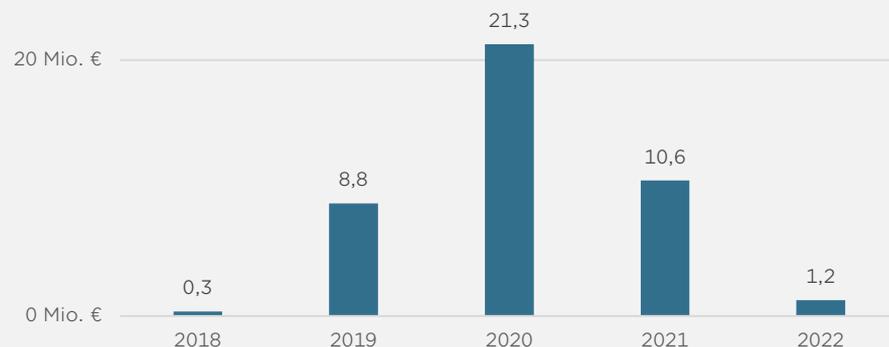
- 42,2Mio. Euro (81,3%)
- 104 Projekte

Anteil des investierten Kapitals, bei denen das Darlehen läuft und der Emittent noch am Markt aktiv ist. Teilweise wurden schon Zinsen gezahlt und Teiltilgungen geleistet. Von den aktiven Investments befinden sich vier Projekte im Zahlungsverzug (siehe Seite 93).

Anlagestatus zum Stichtag 05.06.2019 von den Plattformen übernommen / zurückgezahlte Summen ohne Zinsleistung / nur vollständig getilgte Darlehen wurden als „zurückgezahlt“ berücksichtigt.

Rückzahlungsjahre des aktiven Volumens

Ausstehende Rückzahlungen nach Kalenderjahren in Mio. Euro



Investiertes Kapital bis Ende 2018 berücksichtigt / Vollständige Rückzahlungen bis zum 05.06.2019 berücksichtigt / vereinfachte Darstellung: laufende Tilgungsverpflichtungen wurden nicht berücksichtigt, das Volumen wurde komplett dem Jahr der maximale Laufzeit zugeordnet.

42,2 Mio. Euro „aktives“ Volumen

Der Großteil der anstehenden Rückzahlungen wird im Jahr 2020 fällig.

Insgesamt handelt sich um 104 Projekte, die auf vollständige Tilgung warten. Davon befinden sich zum Stichtag vier Projekte im Zahlungsverzug. Bei einem dieser Projekte liegt das Rückzahldatum im Jahr 2018, bei den anderen drei Projekten in der ersten Jahreshälfte 2019.

Zahlungsverzug „aktiver“ Projekte



4 Projekte

mit einem Crowdinvest-Volumen von

1,2 Mio. Euro

befinden sich zum Stichtag

im Zahlungsverzug

Wenn Zins- oder Tilgungszahlungen nicht zu den versprochenen Zeitpunkten erfolgen, spricht man von einem Zahlungsverzug. Ein solcher Zahlungsverzug kann durch Verzögerungen im Projektablauf oder durch Liquiditätsengpässe beim Emittenten entstehen.

Stichtag: 05.06.2019

Ein Zahlungsverzug bedeutet nicht zwangsläufig, dass das Investment ausfallgefährdet ist. In dieser Betrachtung werden nur Projekte berücksichtigt, bei denen die finale Tilgung in Verzug steht.

Projekte mit Zahlungsverzug werden von crowdinvest.de nicht öffentlich benannt, da Negativschlagzeilen die weitere Projektentwicklung zusätzlich zu erschweren könnten, was auch für die Kapitalgeber nachteilig wäre.

Ein PDF mit 42 Statements von Anlegern, Plattformen und Journalisten zu der Frage, wieviel Transparenz der Crowdfunding-Markt beim Zahlungsverzug braucht, finden sich unter folgendem Link:

www.crowdinvest.de/zahlungsverzug



Plattformen

Übersicht und Entwicklung

3D

Inhalte

Entwicklung	96
Volumen	97
Standorte	99
Marktanteile	100
Plattformenübersicht 2018	101
Plattform-Detailanalysen	102

Hinweis zu den Plattformdaten

 Die Volumen im Report können von den Zahlen abweichen, welche die Plattformen ausweisen 

Die in diesem Report ausgewiesenen Plattform-Volumen entsprechen nicht immer dem gesamten Finanzierungsvolumen der Plattformen. Die von den Plattformen eingeworbenen und ausgewiesenen Gesamtsummen können höher sein, da die Plattformen teilweise Projekte finanzieren, die nicht den Abgrenzungskriterien von Immobilien-Crowdinvesting dieses Reports entsprechen.

Details zu den Kriterien der Markterhebung :

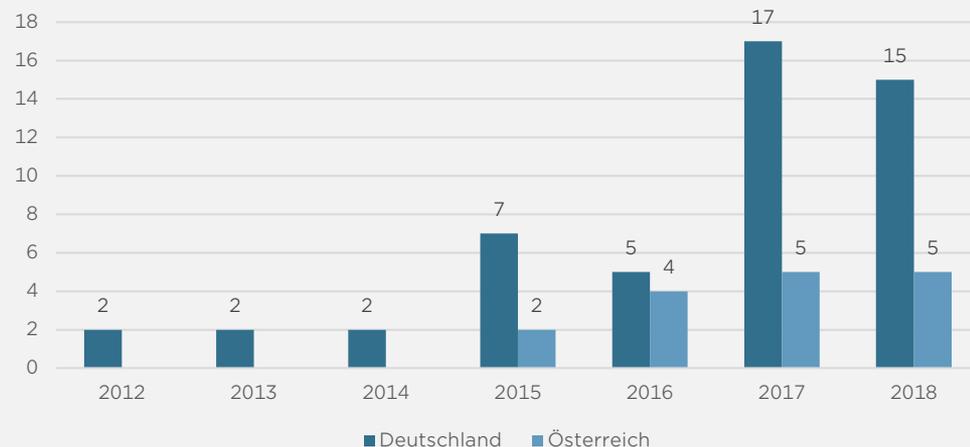
[► 5 Grundlagen & Datenerhebung \(S.135\)](#)

Der Crowdinvest Immobilien-Report 2019

- erfasst nur öffentlich angebotene und einsehbare Finanzierungen (keine geschlossenen Club Deals),
- erfasst keine Projekte in anderen Crowdinvest-Segmenten, wie z.B. Energie oder Unternehmensfinanzierung,
- ordnet die Funding-Volumen pro Projekt komplett dem Jahr zu, in dem die Finanzierungsrunde abgeschlossen wurde und
- splittet die Volumen von Co-Funding-Projekten anteilig auf die Plattformen.

Entwicklung der Plattformen

Anzahl der Plattformen, über die im entsprechenden Jahr mindestens ein Immobilienprojekt finanziert wurde. Die Länderzuordnung erfolgt nach dem Heimatmarkt der Plattform



Über die Plattform Kapitalfreunde wurde 2012 die erste Immobilien-Crowdfinanzierung durchgeführt. Erst ab dem Jahr 2015 starteten in Deutschland und Österreich vermehrt auf Immobilienfinanzierungen spezialisierte Plattformen.

Die Plattformen bieten inzwischen teilweise länderübergreifende Investments an und haben dafür auch Gesellschaften in den entsprechenden Ländern gegründet. Die Länderzuordnung in dieser Darstellung erfolgt nach dem Heimatmarkt der Plattform.

Vermitteltes Volumen alle Jahre (1/2)



Finanziertes Crowdinvest-Volumen deutscher und österreichischer Plattformen bis zum 31.12.2018

Platzierung	Plattform	Darlehen DE	Anleihen DE	Österreich	International	Gesamt
1.	Exporo	209,5 Mio. €	30,5 Mio. €	1,7 Mio. €		241,7 Mio. €
2.	Zinsland	41,4 Mio. €		1,6 Mio. €		43,0 Mio. €
3.	Bergfürst	28,3 Mio. €		3,0 Mio. €	3,0 Mio. €	34,3 Mio. €
4.	Zinsbaustein	32,9 Mio. €				32,9 Mio. €
5.	dagobertinvest			18,6 Mio. €		18,6 Mio. €
6.	Engel & Völkers Capital	17,6 Mio. €				17,6 Mio. €
7.	Home Rocket	4,1 Mio. €		13,1 Mio. €		17,1 Mio. €
8.	iFunded	3,7 Mio. €	10,0 Mio. €			13,7 Mio. €
9.	Rendity	0,3 Mio. €		8,3 Mio. €		8,6 Mio. €
10.	Vestinas		5,0 Mio. €		2,5 Mio. €	7,5 Mio. €
11.	ReaCapital	3,8 Mio. €				3,8 Mio. €
12.	LeihDeinerUmweltGeld	2,7 Mio. €		0,9 Mio. €		3,6 Mio. €
13.	Immofunding			3,1 Mio. €		3,1 Mio. €
14.	Mezzany	0,5 Mio. €	2,5 Mio. €			3,0 Mio. €

Die Zahlen entsprechen nicht unbedingt den absoluten Finanzierungsvolumen der Plattformen.

Vermitteltes Volumen alle Jahre (2/2)



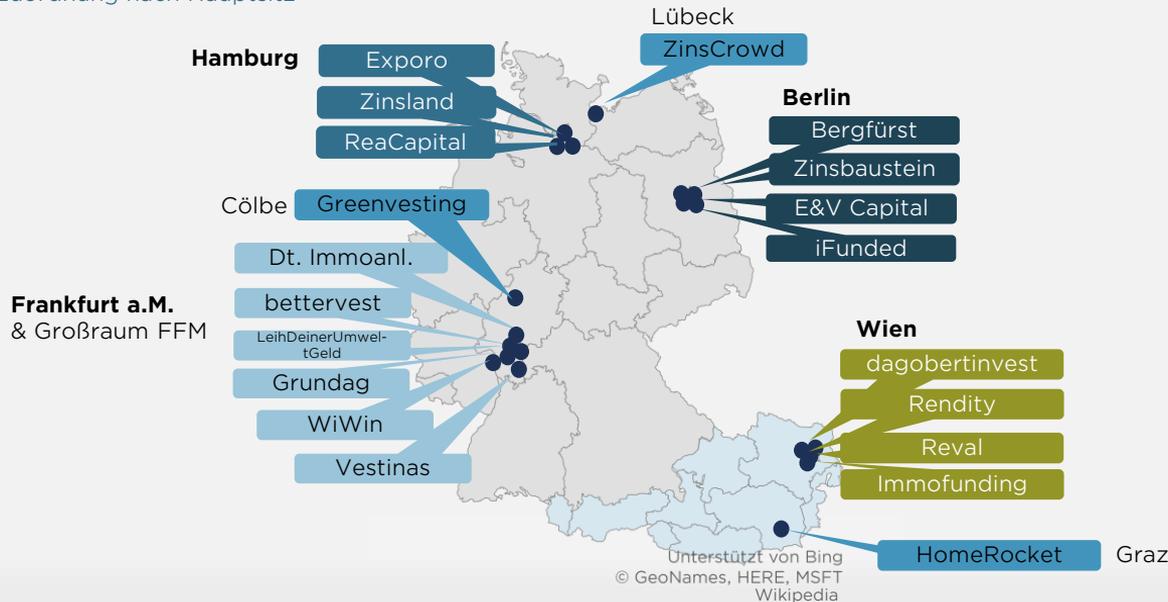
Finanziertes Crowdinvest-Volumen deutscher und österreichischer Plattformen bis zum 31.12.2018

Platzierung	Plattform	Darlehen DE	Anleihen DE	Österreich	International	Gesamt
15.	FunderNation	2,3 Mio. €				2,3 Mio. €
16.	WiWin	1,3 Mio. €				1,3 Mio. €
17.	Reval			1,1 Mio. €		1,1 Mio. €
18.	Econeers	0,7 Mio. €				0,7 Mio. €
19.	GLS Crowd	0,6 Mio. €				0,6 Mio. €
20.	Sarego			0,5 Mio. €		0,5 Mio. €
21.	RenditeFokus	0,3 Mio. €				0,3 Mio. €
22.	Grundag	0,3 Mio. €				0,3 Mio. €
23.	bettervest	0,3 Mio. €				0,3 Mio. €
24.	Deutsche Immobilienanleihen		0,3 Mio. €			0,3 Mio. €
25.	Greenvesting	0,2 Mio. €				0,2 Mio. €
26.	Kapitalfreunde	0,2 Mio. €				0,2 Mio. €
27.	Zinscrowd	0,02 Mio. €				0,02 Mio. €
	Gesamt	351,2 Mio. €	48,2 Mio. €	51,9 Mio. €	5,5 Mio.	456,8 Mio. €

Die Zahlen entsprechen nicht unbedingt den absoluten Finanzierungsvolumen der Plattformen.

Standorte aktiver Plattformen 2018

Zuordnung nach Hauptsitz



Hauptverwaltung der Plattformen

Die marktführenden deutschen Plattformen konzentrieren sich auf die Städte Hamburg und Berlin.

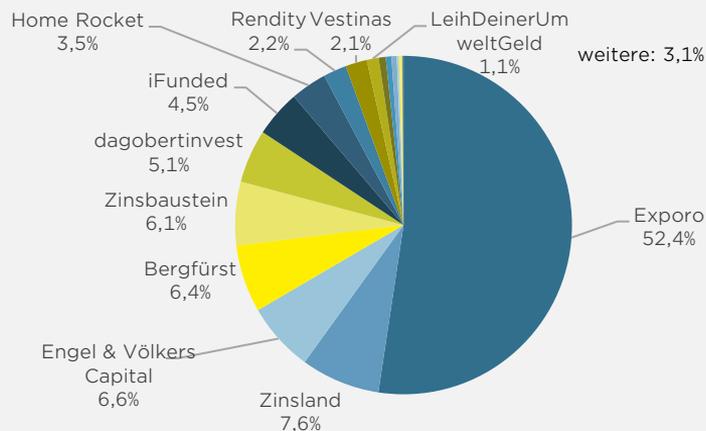
Bis auf eine Plattform haben alle österreichischen Plattformen ihren Hauptsitz in Wien. Manche der österreichischen Plattformen hat inzwischen deutsche Gesellschaften gegründet, über welche auch deutsche Anleger investieren können.

Marktanteile 2018

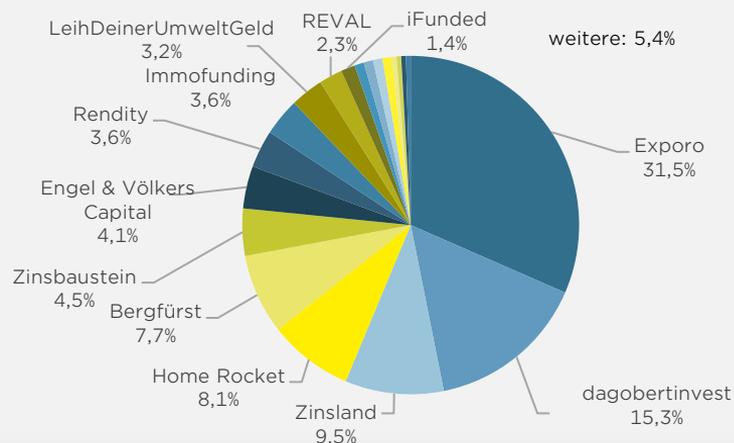


Marktanteile deutscher und österreichischer Plattformen nach Volumen und Anzahl der Kampagnen

Volumen gesamt:
242,5 Mio. Euro



Kampagnen gesamt:
222



Die Zahlen entsprechen nicht unbedingt den absoluten Finanzierungsvolumen der Plattform.

Plattformen 2018



Gesamtvolumen und Anzahl der Kampagnen in 2018 nach Plattform

	Plattform	Volumen	Kampagnen
1.	Exporo	127.056.326 €	70
2.	Zinsland	18.420.000 €	21
3.	Engel & Völkers Capital	16.080.000 €	9
4.	Bergfürst	15.609.960 €	17
5.	Zinsbaustein	14.750.000 €	10
6.	dagobertinvest	12.372.017 €	34
7.	iFunded	10.840.408 €	3
8.	Home Rocket	8.428.150 €	18
9.	Rendity	5.424.000 €	8
10.	Vestinas	5.000.000 €	1

	Plattform	Volumen	Kampagnen
11.	LeihDeinerUmweltGeld	2.784.450 €	7
12.	Immofunding	1.609.650 €	8
13.	WIWIN	1.318.500 €	2
14.	ReaCapital	1.249.000 €	2
15.	REVAL	503.750 €	5
16.	bettervest	317.850 €	2
17.	GRUNDAG	293.600 €	2
18.	Deutsche Immobilienanleihen	250.000 €	1
19.	Greenvesting	175.800 €	1
20.	ZinsCrowd	14.200 €	1

 In der obigen Detailbetrachtung werden alle Plattformen mit **mindestens 3 Kampagnen** in 2018 berücksichtigt

Exporo



Vermitteltes Crowd-Kapital pro Kalenderjahr nach Beteiligungsform in Mio. Euro



Webseite	www.exporo.com
Invest-Segmente	Immobilien
Standort Headoffice	Hamburg
Vorstand	Simon Brunke, Dr. Björn Maronde, Julian Oertzen
Am Markt seit	2014
Mindestinvest	Darlehen ab 500 Euro Anleihen ab 1.000 Euro

Die Zahlen entsprechen nicht unbedingt den absoluten Finanzierungsvolumen und der Gesamtentwicklung der Plattform. Im Zeitraum 2012 bis 2014, vor dem Start der eigentlichen Plattform, hat das Team von Exporo fünf Projekte an Privatanleger vermittelt. Diese Volumina werden der Leistungsbilanz von Exporo zugewiesen.

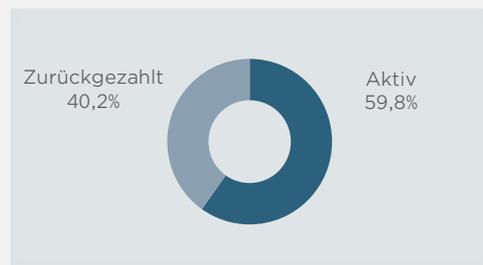
Expore

Gesamtes vermitteltes Crowd-Kapital: 241,7 Mio. Euro



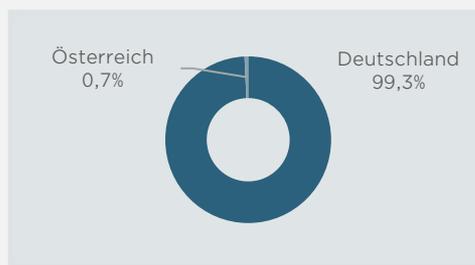
Details zu dem Investmentvolumen, das seit Beginn bis Ende 2018 vermittelt wurde

Anlagestatus

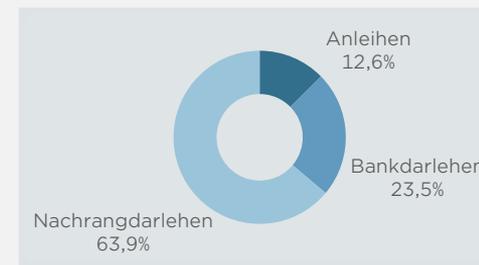


Aktiv = Investment wurde noch nicht vollständig zurückgezahlt
 Zurückgezahlt = Investment wurde vollständig getilgt

Ländersplit



Beteiligungsformen



Abgeschlossene Crowd-Immobilienfinanzierungen gemäß Marktabgrenzung des Reports (siehe 01 Überblick) / vermitteltes Kapital bis zum 31.12.2018 / Stand des Anlagestatus: 05.06.2019

Zinsland



Vermitteltes Crowd-Kapital pro Kalenderjahr nach Beteiligungsform in Mio. Euro



Webseite	www.zinsland.de
Invest-Segmente	Immobilien
Standort Headoffice	Hamburg
Geschäftsführung	Carl von Stechow, Michael v. Gruenewaldt, Henning Frank
Am Markt seit	2015
Mindestinvest	ab 500 Euro

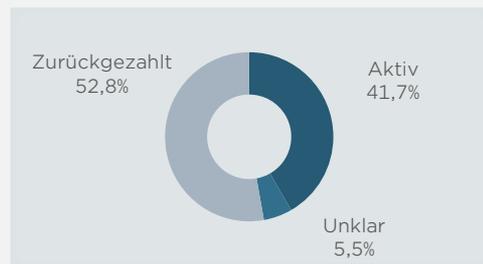
Die Zahlen entsprechen nicht unbedingt den absoluten Finanzierungsvolumen und der Gesamtentwicklung der Plattform. Über Zinsland wurden mehrere nicht-öffentliche Club-Finanzierungen durchgeführt, die in dieser Betrachtung nicht berücksichtigt sind.

Zinsland Gesamtes vermitteltes Crowd-Kapital: 43,0 Mio. Euro

Details zu dem Investmentvolumen, das seit Beginn bis Ende 2018 vermittelt wurde

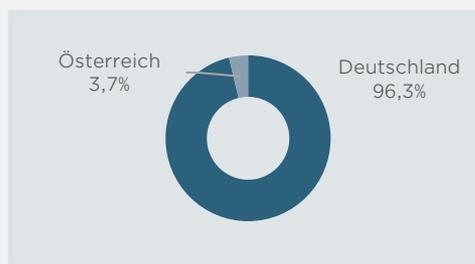


Anlagestatus



Aktiv = Investment wurde noch nicht vollständig zurückgezahlt
 Zurückgezahlt = Investment wurde vollständig getilgt
 Unklar = Insolvenz des Emittenten

Ländersplit



Beteiligungsformen



Abgeschlossene Crowd-Immobilienfinanzierungen gemäß Marktabgrenzung des Reports (siehe 01 Überblick) / vermitteltes Kapital bis zum 31.12.2018 / Stand des Anlagestatus: 05.06.2019

Engel & Völkers Capital



Vermitteltes Crowd-Kapital pro Kalenderjahr nach Beteiligungsform in Mio. Euro



Webseite	www.ev-capital.de
Invest-Segmente	Immobilien
Standort Headoffice	Berlin
Geschäftsführung	Marc Laubenheimer, Tobias Barten
Am Markt seit	2017
Mindestinvest	ab 100 Euro

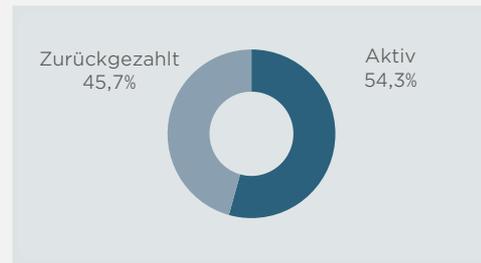
Die Zahlen entsprechen nicht unbedingt den absoluten Finanzierungsvolumen und der Gesamtentwicklung der Plattform.

Engel & Völkers Capital Gesamtes vermitteltes Crowd-Kapital: 17,6 Mio. Euro



Details zu dem Investmentvolumen, das seit Beginn bis Ende 2018 vermittelt wurde

Anlagestatus



Aktiv = Investment wurde noch nicht vollständig zurückgezahlt
Zurückgezahlt = Investment wurde vollständig getilgt

Ländersplit



Beteiligungsformen

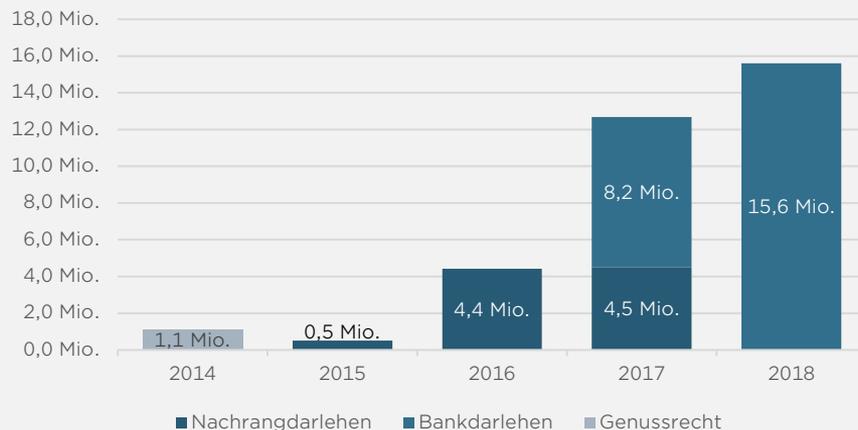


Abgeschlossene Crowd-Immobilienfinanzierungen gemäß Marktabgrenzung des Reports (siehe 01 Überblick) / vermitteltes Kapital bis zum 31.12.2018 / Stand des Anlagestatus: 05.06.2019

Bergfürst



Vermitteltes Crowd-Kapital pro Kalenderjahr nach Beteiligungsform in Mio. Euro



Webseite	www.bergfuerst.com
Invest-Segmente	Immobilien (bis 2015 auch Unternehmen)
Standort Headoffice	Berlin
Vorstand	Dr. Guido Sandler
Am Markt seit	2011
Mindestinvest	ab 10 Euro

Die Zahlen entsprechen nicht unbedingt den absoluten Finanzierungsvolumen und der Gesamtentwicklung der Plattform. Unternehmensfinanzierungen sind nicht berücksichtigt.

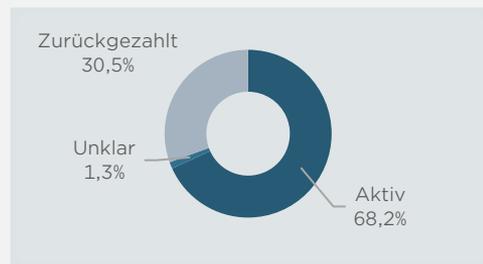
Bergfürst

Gesamtes vermitteltes Crowd-Kapital: 34,3 Mio. Euro

Details zu dem Investmentvolumen, das seit Beginn bis Ende 2018 vermittelt wurde

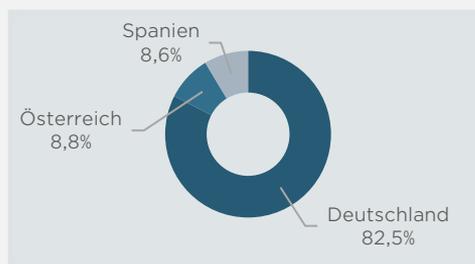


Anlagestatus

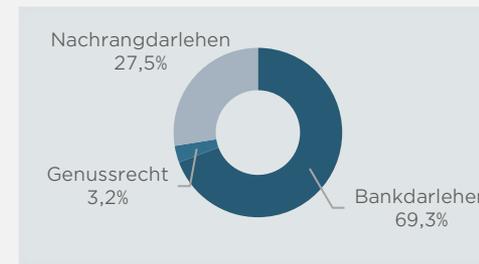


Aktiv = Investment wurde noch nicht vollständig zurückgezahlt
 Zurückgezahlt = Investment wurde vollständig getilgt
 Unklar = Insolvenz des Emittenten

Ländersplit



Beteiligungsformen



Abgeschlossene Crowd-Immobilienfinanzierungen gemäß Marktabgrenzung des Reports (siehe 01 Überblick) / vermitteltes Kapital bis zum 31.12.2018 / Stand des Anlagestatus: 05.06.2019

Zinsbaustein



Vermitteltes Crowd-Kapital pro Kalenderjahr nach Beteiligungsform in Mio. Euro



Webseite	www.zinsbaustein.de
Invest-Segmente	Immobilien
Standort Headoffice	Berlin
Geschäftsführung	Rainer Pillmayer, Volker Wohlfarth
Am Markt seit	2016
Mindestinvest	ab 500 Euro

Die Zahlen entsprechen nicht unbedingt den absoluten Finanzierungsvolumen und der Gesamtentwicklung der Plattform.

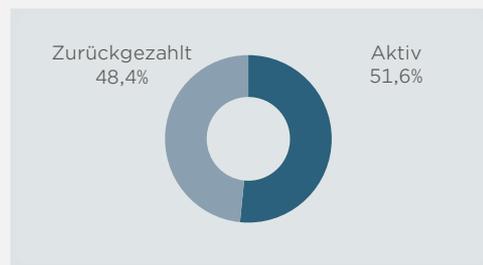
Zinsbaustein

Gesamtes vermitteltes Crowd-Kapital: 32,9 Mio. Euro



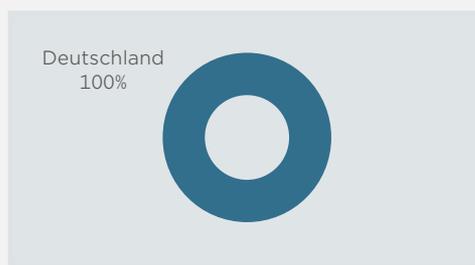
Details zu dem Investmentvolumen, das seit Beginn bis Ende 2018 vermittelt wurde

Anlagestatus



Aktiv = Investment wurde noch nicht vollständig zurückgezahlt
 Zurückgezahlt = Investment wurde vollständig getilgt

Ländersplit



Beteiligungsformen

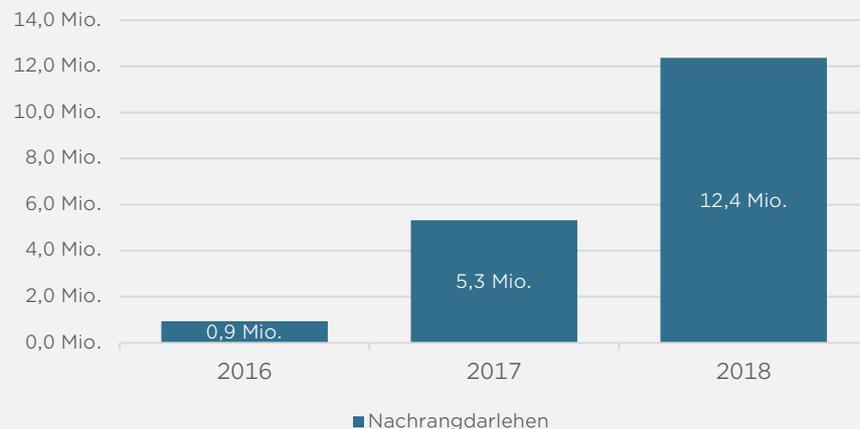


Abgeschlossene Crowd-Immobilienfinanzierungen gemäß Marktabgrenzung des Reports (siehe 01 Überblick) / vermitteltes Kapital bis zum 31.12.2018 / Stand des Anlagestatus: 05.06.2019

dagobertinvest



Vermitteltes Crowd-Kapital pro Kalenderjahr nach Beteiligungsform in Mio. Euro



Webseite	www.dagobertinvest.at
Invest-Segmente	Immobilien, Unternehmen
Standort Headoffice	Wien
Geschäftsführung	Andreas Zederbauer
Am Markt seit	2016
Mindestinvest	ab 250 Euro

Die Zahlen entsprechen nicht unbedingt den absoluten Finanzierungsvolumen und der Gesamtentwicklung der Plattform. Der Report berücksichtigt keine Unternehmensfinanzierungen.

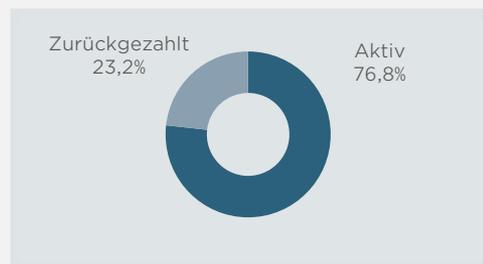
dagobertinvest

Gesamtes vermitteltes Crowd-Kapital: 18,6 Mio. Euro



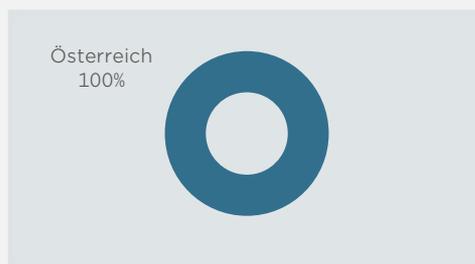
Details zu dem Investmentvolumen, das seit Beginn bis Ende 2018 vermitteltet wurde

Anlagestatus



Aktiv = Investment wurde noch nicht vollständig zurückgezahlt
 Zurückgezahlt = Investment wurde vollständig getilgt

Ländersplit



Beteiligungsformen



Abgeschlossene Crowd-Immobilienfinanzierungen gemäß Marktabgrenzung des Reports (siehe 01 Überblick) / vermitteltes Kapital bis zum 31.12.2018 / Stand des Anlagestatus: 05.06.2019

iFunded



Vermitteltes Crowd-Kapital pro Kalenderjahr nach Beteiligungsform in Mio. Euro



Webseite	www.iFunded.de
Invest-Segmente	Immobilien
Standort Headoffice	Berlin
Geschäftsführung	Michael Stephan
Am Markt seit	2016
Mindestinvest	Darlehen ab 500 Euro Anleihen ab 1.000 Euro

Die Zahlen entsprechen nicht unbedingt den absoluten Finanzierungsvolumen und der Gesamtentwicklung der Plattform. Die von iFunded in 2018 angebotene Anleihe „FCR Immobilien“ (Emissionsvolumen von 25 Mio. Euro) wurde nicht berücksichtigt, da es sich dabei um eine Unternehmensanleihe handelte.

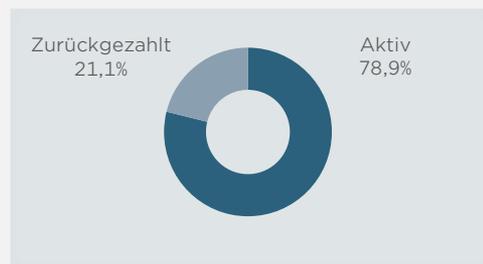
iFunded

Gesamtes vermitteltes Crowd-Kapital: 13,7 Mio. Euro

Details zu dem Investmentvolumen, das seit Beginn bis Ende 2018 vermittelt wurde



Anlagestatus

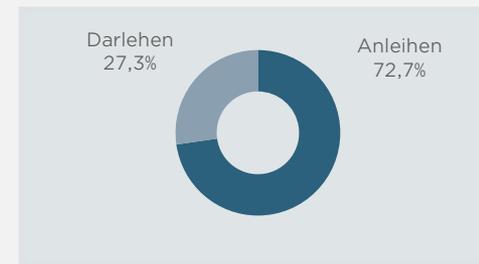


Aktiv = Investment wurde noch nicht vollständig zurückgezahlt
 Zurückgezahlt = Investment wurde vollständig getilgt

Ländersplit



Beteiligungsformen



Abgeschlossene Crowd-Immobilienfinanzierungen gemäß Marktabgrenzung des Reports (siehe 01 Überblick) / vermitteltes Kapital bis zum 31.12.2018 / Stand des Anlagestatus: 05.06.2019

Home Rocket



Vermitteltes Crowd-Kapital pro Kalenderjahr nach Beteiligungsform in Mio. Euro



Webseite	www.homerocket.com
Invest-Segmente	Immobilien
Standort Headoffice	Graz
Geschäftsführung	Wolfgang Kriesen, Peter Garber-Schmidt, Wolfgang Deutschmann
Am Markt seit	2015
Mindestinvest	ab 250 Euro

Die Zahlen entsprechen nicht unbedingt den absoluten Finanzierungsvolumen und der Gesamtentwicklung der Plattform.

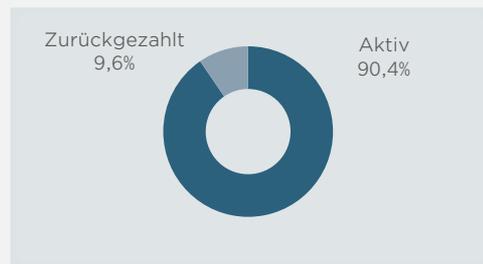
Home Rocket

Gesamtes vermitteltes Crowd-Kapital: 17,1 Mio. Euro



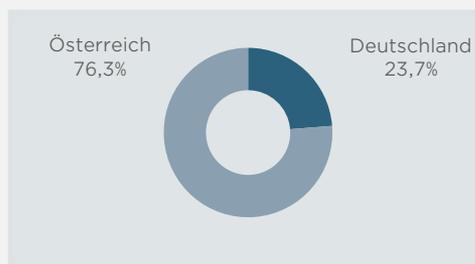
Details zu dem Investmentvolumen, das seit Beginn bis Ende 2018 vermittelt wurde

Anlagestatus

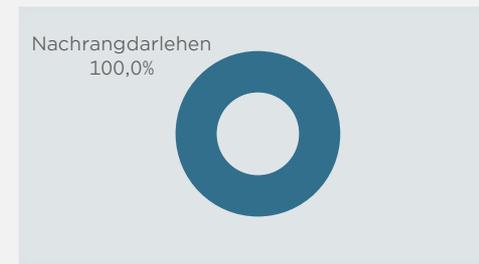


Aktiv = Investment wurde noch nicht vollständig zurückgezahlt
 Zurückgezahlt = Investment wurde vollständig getilgt

Ländersplit



Beteiligungsformen



Abgeschlossene Crowd-Immobilienfinanzierungen gemäß Marktabgrenzung des Reports (siehe 01 Überblick) / vermitteltes Kapital bis zum 31.12.2018 / Stand des Anlagestatus: 05.06.2019

Rendity



Vermitteltes Crowd-Kapital pro Kalenderjahr nach Beteiligungsform in Mio. Euro



Webseite	www.rendity.com
Invest-Segmente	Immobilien
Standort Headoffice	Wien
Geschäftsführung	Paul Brezina, Tobias Leodolter, Lukas Müller
Am Markt seit	2015
Mindestinvest	ab 500 Euro

Die Zahlen entsprechen nicht unbedingt den absoluten Finanzierungsvolumen und der Gesamtentwicklung der Plattform.

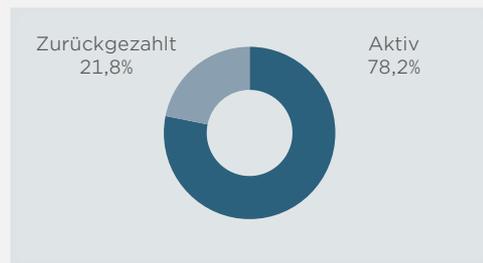
Rendity

Gesamtes vermitteltes Crowd-Kapital: 8,6 Mio. Euro

Details zu dem Investmentvolumen, das seit Beginn bis Ende 2018 vermittelt wurde

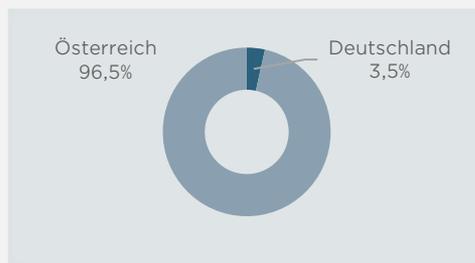


Anlagestatus

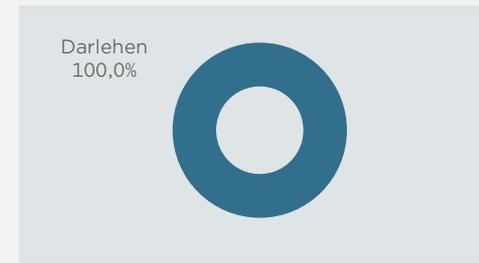


Aktiv = Investment wurde noch nicht vollständig zurückgezahlt
 Zurückgezahlt = Investment wurde vollständig getilgt

Ländersplit



Beteiligungsformen



Abgeschlossene Crowd-Immobilienfinanzierungen gemäß Marktabgrenzung des Reports (siehe 01 Überblick) / vermitteltes Kapital bis zum 31.12.2018 / Stand des Anlagestatus: 05.06.2019

LeihDeinerUmweltGeld



Vermitteltes Crowd-Kapital pro Kalenderjahr nach Beteiligungsform in Mio. Euro



Webseite	www.leihdeinerumweltgeld.de
Invest-Segmente	Immobilien, Energie
Standort Headoffice	Frankfurt am Main
Geschäftsführung	Jamal El Mallouki, Johannes Laub
Am Markt seit	2013
Mindestinvest	ab 100 Euro

Die Zahlen entsprechen nicht unbedingt den absoluten Finanzierungsvolumen und der Gesamtentwicklung der Plattform. Finanzierungen für Energieprojekte sind in diesem Report nicht berücksichtigt.

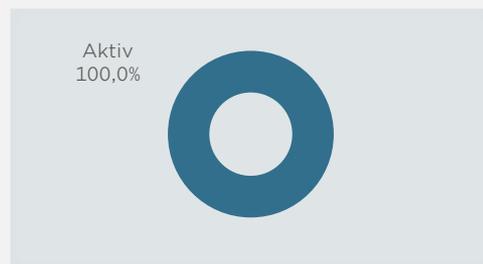
LeihDeinerUmweltGeld

Gesamtes vermitteltes Crowd-Kapital: 3,6 Mio. Euro



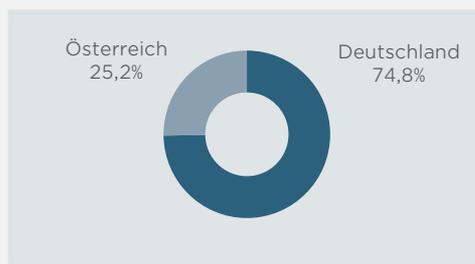
Details zu dem Investmentvolumen, das seit Beginn bis Ende 2018 vermittelt wurde

Anlagestatus

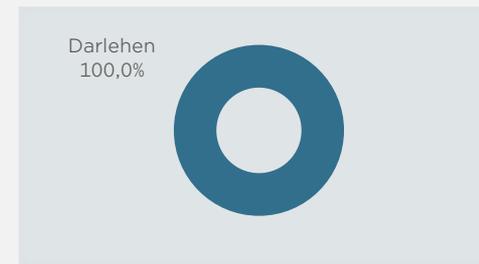


Aktiv = Investment wurde noch nicht vollständig zurückgezahlt
 Zurückgezahlt = Investment wurde vollständig getilgt

Ländersplit



Beteiligungsformen

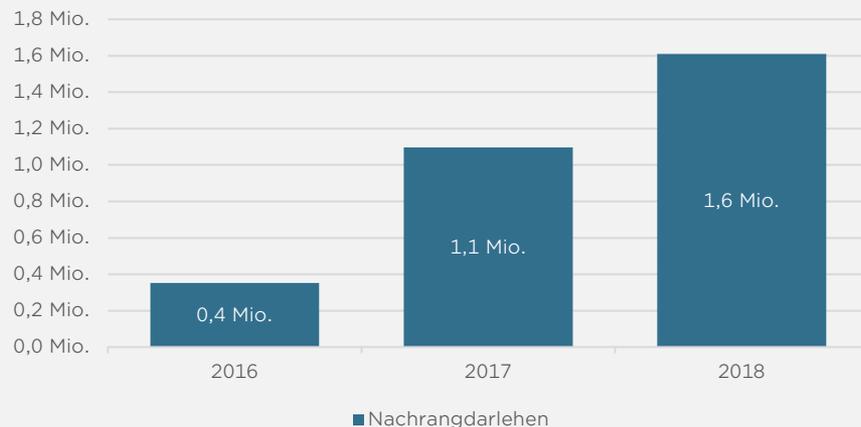


Abgeschlossene Crowd-Immobilienfinanzierungen gemäß Marktabgrenzung des Reports (siehe 01 Überblick) / vermitteltes Kapital bis zum 31.12.2018 / Stand des Anlagestatus: 05.06.2019

Immofunding



Vermitteltes Crowd-Kapital pro Kalenderjahr nach Beteiligungsform in Mio. Euro



Webseite	www.immofunding.com
Invest-Segmente	Immobilien
Standort Headoffice	Wien
Geschäftsführung	Thomas Weichselbaum
Am Markt seit	2016
Mindestinvest	ab 250 Euro

Die Zahlen entsprechen nicht unbedingt den absoluten Finanzierungsvolumen und der Gesamtentwicklung der Plattform.

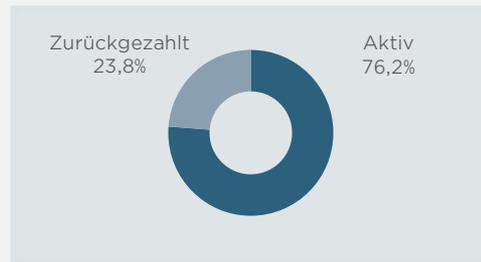
Immofunding

Gesamtes vermitteltes Crowd-Kapital: 3,1 Mio. Euro

Details zu dem Investmentvolumen, das seit Beginn bis Ende 2018 vermitteltet wurde



Anlagestatus

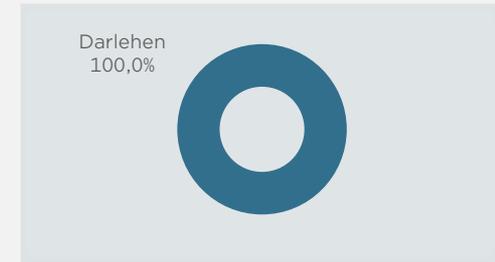


Aktiv = Investment wurde noch nicht vollständig zurückgezahlt
 Zurückgezahlt = Investment wurde vollständig getilgt

Ländersplit



Beteiligungsformen



Abgeschlossene Crowd-Immobilienfinanzierungen gemäß Marktabgrenzung des Reports (siehe 01 Überblick) / vermitteltes Kapital bis zum 31.12.2018 / Stand des Anlagestatus: 05.06.2019

Reval



Vermitteltes Crowd-Kapital pro Kalenderjahr nach Beteiligungsform in Mio. Euro



Webseite	www.reval.co.at
Invest-Segmente	Immobilien
Standort Headoffice	Wien
Geschäftsführung	Philipp Hain
Am Markt seit	2016
Mindestinvest	ab 100 Euro

Die Zahlen entsprechen nicht unbedingt den absoluten Finanzierungsvolumen und der Gesamtentwicklung der Plattform.

Reval

Gesamtes vermitteltes Crowd-Kapital: 1,1 Mio. Euro



Details zu dem Investmentvolumen, das seit Beginn bis Ende 2018 vermittelt wurde

Anlagestatus

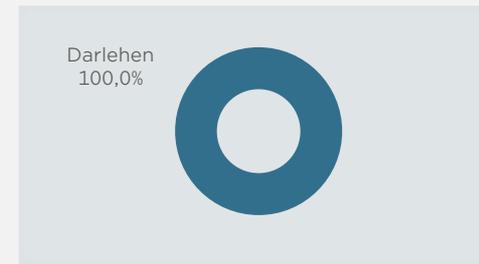


Aktiv = Investment wurde noch nicht vollständig zurückgezahlt
 Zurückgezahlt = Investment wurde vollständig getilgt

Ländersplit



Beteiligungsformen



Abgeschlossene Crowd-Immobilienfinanzierungen gemäß Marktabgrenzung des Reports (siehe 01 Überblick) / vermitteltes Kapital bis zum 31.12.2018 / Stand des Anlagestatus: 05.06.2019



Ausblick und Trends

Gibt es Anzeichen für 2020?

04

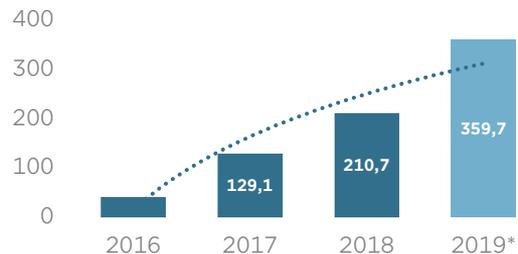
Inhalte

Trend-Analyse	127
Hypothetische Rendite	129
Exkurs: Crowd & Blockchain	132
Ausblick	134

Trend-Analyse 2019 - Marktkennzahlen (1/2)

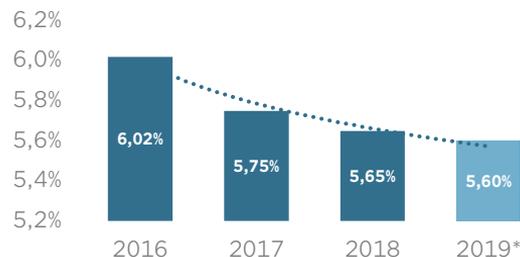
*Hochrechnung durch Vorjahresvergleich der **vorläufigen Zahlen** für Deutschland von Januar bis Mai 2019

Vermitteltes Volumen



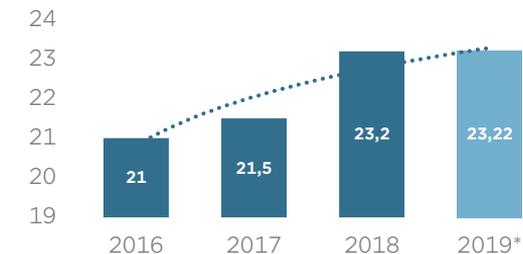
Jährliches vermitteltes Volumen in Mio. EUR/Jahr inkl. Anleihen.

Durchschnittlicher Zins



Durchschnittlicher jährlicher Zinssatz in Prozent ohne Anleihen.

Durchschnittliche Laufzeit



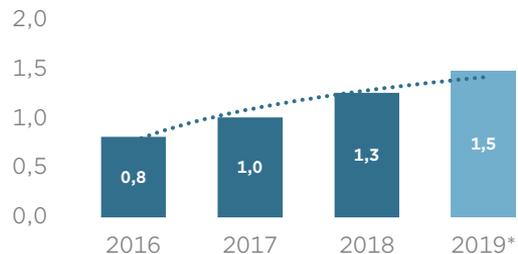
Jährl. Durchschnitt kommunizierte Laufzeit in Mon. ohne Anleihen.

***ACHTUNG:** Die tatsächliche Marktentwicklung wird von vielen Faktoren beeinflusst und kann von der prognostizierten Marktentwicklung deutlich abweichen.

Trend-Analyse 2019 - Marktkennzahlen (1/2)

*Hochrechnung durch Vorjahresvergleich der **vorläufigen Zahlen** für Deutschland von Januar bis Mai 2019

Durchschnittlich vermitteltes Kapital



Durchschnittliches Volumen in Mio. Euro pro Jahr ohne Anleihen.

Beteiligungsformen



Anzahl Finanzierungsrunden nach Beteiligungsform.

Berechnung - Vorjahresvergleich

Die vorläufigen erhobenen Zahlen der Monate Januar bis Mai 2019 wurden mit denen der Monate Januar bis Mai 2018 verglichen, woraus ein Wachstumsfaktor errechnet werden konnte. Der Wachstumsfaktor wurde anschließend mit 1 addiert und mit dem Gesamtwert des Jahres 2018 multipliziert um einen prognostizierten Jahreswert für 2019 zu erhalten. Bei Zins, Laufzeit und vermitteltes Kapital wurde der Durchschnitt für Januar - Mai 19 verwendet.

ACHTUNG: Die tatsächliche Marktentwicklung wird von vielen Faktoren beeinflusst und kann von der prognostizierten Marktentwicklung deutlich abweichen.

Ab welcher Ausfallrate rutscht ein Crowdinvest-Portfolio ins Minus?



Eine Modellrechnung für deutsche Darlehensprojekte

Dass das Risiko des Totalverlusts bei Immobilien-Crowdinvestments real ist, zeigen die bislang eingetretenen Insolvenzen. Anlegern wird dazu geraten, nicht mehr zu investieren als sie an Verlust verkraften können und Ihre Investments auf mehrere Projekte zu streuen.

Aber wie viele Ausfälle kann ein breit diversifiziertes Crowdinvestment-Portfolio verkraften, ohne in einen Negativ-Saldo zu rutschen?

Unterstellt man in einer beispielhaften Portfolio-Modellrechnung, dass in alle Crowdinvest-Projekte die gleiche Summe investiert wurde und alle Projekte gleichermaßen denselben durchschnittlichen Zins und die durchschnittliche Laufzeit des Jahres 2018 aufweisen, ergibt sich folgendes Ergebnis:

- Maximal jedes 10te Projekt kann ausfallen, um keine Negativ-Rendite zu erzielen*

Ø Zins p.a. 2018

5,65%

Ø LZ 2018

24 Monate

Rendite bei Ausfallrate von 10%

0,09% p.a.*

***ACHTUNG** Hierbei handelt es sich um eine vereinfachte Rechnung. Es wurde die Annahme getroffen, dass in alle Projekte zu gleichen Konditionen die gleichen Beträge investiert wurden. Steuerliche Einflussgrößen wurden nicht berücksichtigt. Die verwendete durchschnittliche Laufzeit und der durchschnittliche Zins wurden nicht volumengewichtet berechnet.

Die bislang erzielte Rendite



Eine annähernde und vereinfachte Vergangenheitsrechnung für deutsche Darlehensprojekte

Erfolgreiche Projekte

157 Projekte mit einem Crowdinvest-Volumen von 160,7 Mio. € wurden bislang vollständig getilgt.

Die getilgten Crowdinvestments haben einen **Zinsertrag von 14,8 Mio. €*** abgeworfen.

Insolvenzen

4 Projekte mit einem Gesamtvolumen von 2,8 Mio. Euro mussten bislang Insolvenz anmelden.

Der Anteil des Insolvenzvolumens liegt bei **1,7%** (Anteil an der Summe des zurückgezahlten und des Insolvenzkapital).

Rendite nach Insolvenzen

Der Zinsertrag nach Abzug des Insolvenzkapital liegt bei 12,0 Mio. €.

Die bislang erzielte Rendite nach Insolvenzen liegt bei **3,78% p.a.*.**

***ACHTUNG:** Dies ist eine auf Annahmen beruhende vereinfachte hypothetische Berechnung. So sind z.B. keine Zinsveränderungen durch Early-Bird-Zinsen, sowie vorzeitige oder verspätete Rückzahlungen berücksichtigt. In dieser hypothetischen Rechnung wurde bei den Insolvenzen mit einem vollständigen Totalverlust gerechnet, auch wenn es nicht auszuschließen ist, dass noch Ansprüche der Investoren befriedigt werden können. Der Zinsertrag wurde für jedes Projekt individuell nach kommunizierter Laufzeit und Zins errechnet. Bei der bislang erzielten Rendite in Prozent per anno wurde eine Gewichtung nach Funding-Volumen vorgenommen. **Vergangenheitsdaten können nicht ohne weiteres in die Zukunft prognostiziert werden!**

Next Steps – Regulierung 2020

Auf Europäischer Ebene

Im Zuge des FinTech Actions Plans und der EU-Initiative zur Schaffung einer Kapitalmarktunion hat die Europäische Kommission im März 2018 einen Vorschlag für eine EU-Crowdfunding-Verordnung veröffentlicht (Vorschlag für eine Verordnung des Europäischen Parlaments und des Rates über Europäische Crowdfunding-Dienstleister für Unternehmen).

Mit diesem Vorschlag soll eine EU-Zulassung für Plattformen für investitions- und kreditbasiertes Crowdfunding eingeführt werden, die grenzübergreifende Tätigkeiten ermöglicht und ein angemessenes Risikomanagement gewährleisten soll (COM/2018/0113 final - 2018/048 (COD)).

National (DE)

Der Bundestag hat am 9. Mai 2019 den Gesetzesentwurf der Bundesregierung „zur weiteren Ausführung der EU-Prospektverordnung und zur Änderung von Finanzmarktgesetzen“ in der geänderten Fassung des Finanzausschusses angenommen. Die Gesetzesänderungen treten zum 21. Juli 2019 in Kraft. Darin sind u.a. folgende Änderungen vorgesehen:

- Anhebung der Obergrenze auf EUR 6 Mio.
- Erweiterung der Prospektbefreiung für Schwarmfinanzierungen auf Genussrechte.
- Erhöhung der Einzelanlageschwelle je Anleger auf EUR 25.000.

Crowd & Blockchain (1/2)

Ist die Blockchain-Technologie in der Lage das Immobilien-Crowdinvesting zu revolutionieren?

” Real estate tokenization is an especially interesting opportunity to examine because real estate is the world’s largest asset class.¹

¹David Friedmann (2018), <https://medium.com/@friedmandave/real-estate-tokenization-some-possible-token-structures-ebf387454870>.

Nach dem großen Bitcoin-Hype erlangt die Blockchain-Technologie auch im Immobiliensektor vermehrt an Aufmerksamkeit.

Was ist die Blockchain?

„Blockchains sind fälschungssichere, verteilte Datenstrukturen, in denen Transaktionen in der Zeitfolge protokolliert, nachvollziehbar, unveränderlich und ohne zentrale Instanz abgebildet sind. Mit der Blockchain-Technologie lassen sich Eigentumsverhältnisse direkter und effizienter als bislang sichern und regeln, da eine lückenlose und unveränderliche Datenaufzeichnung hierfür die Grundlage schafft“.²

²BaFin, Blockchain-Technologie, https://www.bafin.de/DE/Aufsicht/FinTech/Blockchain/blockchain_node.html (zugegriffen am 05 Juni 19).

Crowd & Blockchain (2/2)

Ist die Blockchain-Technologie in der Lage das Immobilien-Crowdinvesting zu revolutionieren?

Mögliche Vorteile der Blockchain

- Hohe Transparenz
- Geringe Transaktionskosten
- Schnelle Verarbeitungszeiten
- Automatisierung
- Dezentrale Abwicklung
- Keine Zwischenhändler

Proof of Concept noch nicht erbracht

Bei der Blockchain handelt es sich um eine neue Technologie, deren Anwendung - wie alle technischen Neuerungen - mit Risiken verbunden ist und den Proof-of-Concept erst noch erbringen muss.

Neue deutsche Plattformen, die mit einem Blockchain-basiertem Angebot werben:

iEstate: „By utilising blockchain technology in the real estate industry, we will solve problems faced by both investors and real estate developers.“ (www.iestate.de)

Fundament Group: „Wir haben den ersten, voll regulierten Security Token für Immobilieninvestments entwickelt.“ (www.fundament.group)

Finexity: „Unsere Blockchain-Technologie ermöglicht es Dir, Deine Erfolgs-Anteile 24/7 auf unserem Marktplatz fälschungssicher zu handeln.“ (www.finexity.com)

Eigene Recherche im Juni 2019. / Kein Anspruch auf Vollständigkeit.

Ausblick

Der Immobilien-Crowdinvesting-Markt in Deutschland und Österreich zeigte in den letzten Jahren ein starkes Wachstum, das sich auch in den ersten Monaten des Jahres 2019 fortsetzt. Auch wenn die Anzahl der Ausfälle bislang überschaubar ist, warnen Verbraucherschützer vor den Ausfallrisiken, die bei einer Veränderung der Rahmenbedingungen an den Immobilienmärkten zunehmen können.

Ähnlich rasant wie das Volumen verändert sich auch die Rechtsprechung. Auf nationaler Ebene (DE) wurde am 9. Mai 2019 der Gesetzesentwurf der Bundesregierung „zur weiteren Ausführung der EU-Prospektverordnung und zur Änderung von Finanzmarktgesetzen“ in der geänderten Fassung des Finanzausschusses angenommen. Auf Europäischer Ebene wird derzeit über eine EU-Crowdfunding-Verordnung diskutiert.

Die Entwicklung des Crowdinvesting-Immobilien-Marktes hängt von vielen Faktoren ab, die sich zum Teil gegenseitig beeinflussen:

- Allgemeines Zinsniveau (Leitzins)
- Entwicklung der Immobilienmärkte
- Ausfallquoten beim Crowdinvesting
- Regulierung
- Öffentliche Wahrnehmung von Crowdinvestments
- Möglicher Markteintritt etablierter Player (z.B. Banken oder Finanzvertriebe)
- Neue Technologien (z.B. Blockchain)



Grundlagen

05

Inhalte

Kriterien Marktabgrenzung	136
Glossar	137
Risikohinweis	139
Autoren	140
Über CROWDINVEST.DE	141
Impressum	142

Allgemeine Kriterien der Marktabgrenzung

Was zählt als Crowdinvest?

Kriterien zur Marktabgrenzung von **Immobilien-Crowdinvesting** befinden sich in Kapitel **01 Überblick**



Projekte mit Mindestinvestment pro Anleger von höchstens 1.000 Euro zählen als Crowdinvest.



Blind-Pool Investments zählen nicht als Crowdinvest.



Die Plattformen müssen die Projekte mit den eingeworbenen Summen ausweisen, um als Crowdinvest zu zählen.



Fremd-, Mezzanin- und Eigenkapitalfinanzierungen zählen als Crowdinvest.



Geschlossene Club-Deals zählen nicht als Crowdinvest.



Die Projekte werden dem Jahr zugeordnet, in dem das Funding abgeschlossen wurde.



Die Länderzuordnung erfolgt über den Standort des jeweiligen Projekts und nicht über den Standort der vermittelnden Plattform.

> Details zu den Grundlagen der Datenerhebung: www.crowdinvest.de/grundlagen
> Feedback und Verbesserungsvorschläge zur Datenerhebung: www.crowdinvest.de/feedback

Glossar und Anmerkungen (1/2)

- **Als (Immobilien-)Projekte** (Syn. Immobilien-Crowdinvesting-Projekte Crowdinvestments) werden Immobilien-Crowdinvesting-Kampagnen nach den Abgrenzungskriterien dieses Reports bezeichnet (siehe Kapitel 01 ÜBERBLICK) . Es kann sich dabei um die (Teil-)Finanzierung einer einzelnen Immobilie oder eines ganzen Portfolios handeln. Immobilien-Portfolios werden als ein Projekt gezählt. Bei auf mehreren Plattformen gleichzeitig angebotene Kampagnen derselben Immobilie oder desselben Portfolios (siehe Glossar: Kampagne) handelt es sich um Co-Fundings, diese werden zusammen als ein Projekt erfasst. Mehrere aufeinanderfolgende abgeschlossene Kampagnen derselben Immobilie oder desselben Projekts, genannt Finanzierungsrunden (siehe Glossar: Finanzierungsrunde), werden als einzelne Projekte erfasst.
- Finanzierungsrunden sind zeitlich aufeinanderfolgende (vgl. Glossar: Co-Funding Projekte) Kampagnen zu derselben Immobilie oder desselben Immobilienportfolios. Wird nach einer abgeschlossenen Finanzierung erneut eine Kampagne zu dem selben Immobilienprojekt gestartet, handelt es sich um eine zweite Finanzierungsrunde. Finanzierungsrunden werden in allen Analysen als einzelne Projekte erfasst.
- **Co-Funding Projekte** sind Kampagnen derselben Immobilie oder desselben Immobilienportfolios, die auf unterschiedlichen Plattformen zur gleichen Zeit angeboten werden. Alle gleichzeitigen Co-Funding Projekte wurden in den Berechnungen zusammengezählt und als ein Projekt erfasst. Lediglich bei der Plattformanalyse sind diese Projekte einzeln erfasst und die Volumen auf die jeweilige Plattform verteilt. Dementsprechend kann es bei den verschiedenen Betrachtungen zu Abweichungen kommen.
- Als **Kampagnen** zählen jegliche auf einer Crowdinvesting-Plattform angebotene Investments nach den Abgrenzungskriterien dieses Reports.
- **Club-Deals, Private Placements, Nicht-öffentliche Angebote** und ähnliche Finanzierungen oder Anlagemöglichkeiten sind nicht Bestandteil dieser Untersuchung, weil diese nicht den Abgrenzungskriterien unseres Reports entsprechen, insbesondere nicht dem Kriterium der Öffentlichkeit.
- **Partiarische Darlehen** sind Vermögensanlagen nach § 1 Abs. 2 Nr. 3 VermAnlaG. Dabei erhält der Anleger einen Anteil am Gewinn oder am Umsatz für die zeitweilige Überlassung seines Darlehens.
- Das **jährliche Volumen** umfasst die über Crowdinvesting-Plattformen jährlich vermittelten Funding-Summen von Immobilien-Crowdinvesting Projekten. Die jährliche Zuordnung ergibt sich aus dem Endzeit der Kampagne, das ist der Zeitpunkt ab dem nicht mehr investiert werden konnte, weil das Emissionsvolumen oder das zeitliche Funding-Ende erreicht wurde.
- Bei der **kommunizierten Laufzeit** handelt es um die von der Plattform beworbenen Laufzeit. Wenn ein Laufzeitfenster kommuniziert wurde, wurde die längste Laufzeit zugrunde gelegt.

Glossar und Anmerkungen (2/2)

- Der **Zinssatz** ist der angebotene Zins (per annum) den ein Anleger für die Bereitstellung seines Kapitals erhält. Der Zinssatz setzt sich aus dem Basiszins und dem **Early-Bird-Zins** zusammen und enthält keine erfolgsabhängige Komponenten. Bei Early-Bird Zinsen handelt es sich um einen Bonuszinssatz für Anleger die in einem bestimmten Zeitraum ab Funding-Start zeichnen. Wenn kein fester Zins gegeben war, zum Beispiel bei Projekten mit gestaffeltem Zinssatz, wurde ein durchschnittlicher Zins gebildet und verwendet. Die durchschnittlichen Zinsen beziehen sich auf die Anzahl der Projekte und sind nicht mit der Höhe des vermittelten Kapitals gewichtet.
- **Maximales Bindungsdatum/ errechnete tatsächliche maximale Laufzeit:** Das maximale Bindungsdatum (= maximale Laufzeit) ist das Datum, zu dem das Crowdfunding laut Verkaufsunterlagen spätestens zurückgeführt werden soll.
 - a) Für alle aktiven Projekte wurde ein maximales Bindungsdatum errechnet, um einen genauen Stand der Zahlungsverzüge ausweisen zu können.
 - b) Zusätzlich wurde für alle in 2018 finanzierten Projekte die maximalen Laufzeiten errechnet, um die genauen maximal möglichen Laufzeiten pro Projekt untersuchen zu können.

Bei der Berechnung wurde für jedes Projekt die Angaben auf der Plattform und dem VIB/Prospekt abgeglichen.

 - a) Sofern ein festes Laufzeitende (Datum) kommuniziert wurde, wurde dieses inkl. möglicher Verlängerungsoptionen und Rückzahlungsfenstern in die Berechnung einbezogen.

- b) Sofern lediglich eine Laufzeit in Monaten angegeben wurde, wurde unter Berücksichtigung der plattformindividuellen Unterschiede (ab wann startet die Laufzeit) ein maximales Bindungsdatum errechnet.

Bei der Berechnung der Laufzeiten wurde der Zeitpunkt Fundingstart als Beginn für die Berechnung der Laufzeit herangezogen.

Bei Projekten ohne festgelegten Kündigungstag wurde der Tag als Enddatum gewählt, ab dem eine Kündigung möglich ist.

Anmerkungen

- **Volumen Zinscrowd:** Berechnet aus dem Delta aus den bestätigten Volumen von LDUG und Greenvesting zu 300.000 = 14.200 Euro.
- **Plattform-Kennzahlen.** Die einzelnen Werte in diesem Report können sich von denen der Plattformen unterscheiden! Das kann daran liegen, dass die Plattformen oftmals noch andere Investmentsegmente anbieten, einzelne Projekte nicht den Abgrenzungskriterien dieses Reports entsprechen, zeitlich andere Abgrenzungen vorgenommen wurden oder z.B. Club-Deals etc. aufgenommen wurden.
- **Nicht gewichteter Durchschnitt:** In alle Berechnungen, mit Ausnahme der Hypothetischen Renditeberechnung, wird der Mittelwert aus der Anzahl der in der Berechnung aufgenommenen Projekte/Kampagnen errechnet. Dieser Mittelwert ist nicht mit dem vermittelten Volumen gewichtet.

Allgemeine Risikohinweise

BITTE BEACHTEN SIE DEN HINWEIS GEM. § 12 ABS. 2 VERMÖGENSANLAGENGESETZ

Der Erwerb dieser Vermögensanlage ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen.

RISIKOHINWEIS FÜR WERTPAPIERE

Der Erwerb dieser Wertpapiere ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen.

ALLGEMEINER RISIKOHINWEIS

Wir weisen Sie ausdrücklich darauf hin, dass die Zeichnung von Vermögensanlagen und Wertpapieren ein hohes Verlustrisiko für Ihr eingesetztes Kapital bis zum Totalverlust birgt. Setzen Sie daher nur solche finanzielle Mittel ein, deren teilweisen oder vollständigen Verlust Sie sich leisten können.

Die Autoren

Sebastian Helmrich
M.Sc. (TUM)



External PhD Student at Assistant Professorship of Corporate Governance and Capital Markets Law (Prof. Dr. jur. Philipp Maume, S.J.D. (La Trobe)), Technical University of Munich.

Kontakt: s.helmrich@tum.de, ORCID: [0000-0003-2377-9320](https://orcid.org/0000-0003-2377-9320)

Michel Harms
M.Sc. Marketing, BA Economics



Herausgeber von [crowdfunding.de](https://www.crowdfunding.de) und Initiator von [crowdinvest.de](https://www.crowdinvest.de), Berlin.

Kontakt: mh@crowdfunding.de

Ernst-Eric Gruschwitz
Diplom-Volkswirt



Family Officer, CFP, CFEP, Immobilienökonom (ebs)

Kontakt: eric.gruschwitz@gmx.de

Über crowdinvest.de Datenbank und Erfolgsmonitor für Crowdinvestments



Transparent

Alle in der Datenbank erfassten Investmentrunden sind mit ihrem aktuellen Anlagestatus einsehbar.



Offen

Nach dem Crowdsourcing-Prinzip kann jeder Ergänzungen und Aktualisierungen zur Datenbank übermitteln



Aktuell

Die Datenbank wird laufend aktualisiert. Zeitpunkt des letzten Update im Header der Webseite.

Die im Jahr 2016 initiierte offene Datenbank www.crowdinvest.de hält deutsche Crowdinvestments mit dem aktuellen Anlagestatus nach. Das offene Crowd-Prinzip ermöglicht eine hohe Datenqualität und einen ganzheitlichen Blick auf die Leistungsfähigkeit der Anlageklasse Crowdinvesting.

Seit Juli 2019 wird crowdinvest.de von der neu gegründeten Crowdinvest Insight GmbH betrieben.

Ihr Input für mehr Transparenz im Markt!

Übermitteln Sie Informationen zu finanzierten, zurückgezahlten und ausgefallenen Crowdinvestments:

www.crowdinvest.de/dateneingabe

Feedback

Anmerkungen zum Crowdinvest Immobilien-Report 2019 können jederzeit übermittelt werden.

www.crowdinvest.de/feedback

Impressum

Crowdinvest Insight GmbH
c/o Factory Works
Rheinsberger Str. 76/77
10115 Berlin

Master-Layout: Kristina Keck
Kapitel-Bilder: Jonas Söder auf Grundlage von Unsplash Fotos

Citation

Helmrich, Sebastian M, Michel Harms, and Ernst-Eric Gruschwitz. Crowdinvest Immobilien-Report 2019. Crowdinvest Insight GmbH, 11. Juli 2019, 2019. <https://www.crowdinvest.de/immobilien-report>.

Haftungsausschluss

Die Daten wurden mit größtmöglicher Sorgfalt recherchiert. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben können die Autoren sowie die Crowdinvest Insight GmbH (crowdinvest.de) jedoch keine Gewähr übernehmen. Haftungsansprüche, welche sich auf Schäden materieller oder ideeller Art beziehen, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen verursacht wurden, sind grundsätzlich ausgeschlossen.

präsentiert von

 crowdfunding.de