

dagobertinvest erhält EU-Lizenz als europaweiter Schwarmfinanzierungsdienstleister von der FMA

Die auf ausgewählte Immobilienprojekte spezialisierte Crowdinvesting-Plattform dagobertinvest erhielt am 15. September 2023 von der österreichischen Finanzmarktaufsicht (FMA) die Zulassung zum Schwarmfinanzierungsdienstleister. Damit ist es der Plattform künftig möglich, Kredite und Wertpapiere im Rahmen der EU-Verordnung europaweit als grenzüberschreitende Dienstleistung anbieten zu können. Auf Investorinnen und Investoren warten nun bankenübliche Sicherheiten, die insbesondere im aktuellen Marktumfeld den Anleger:innenschutz erheblich verbessern.

Wien, am 21.09.2023. Die jüngsten Entwicklungen auf den Immobilienmärkten zeigen deutlich, dass Investments in Immobilienprojekte meist keine Selbstläufer mehr sind. Immobilienentwickler sehen sich mit gestiegenen Baukosten und erhöhten Bankzinsen konfrontiert, während privaten Personen der Zugang zu Immo-Krediten durch die KIM-Verordnung erschwert wird. Als Resultat kommt es derzeit vermehrt zu Verspätungen bei der Fertigstellung und Verkaufsprozesse nehmen mehr Zeit in Anspruch als geplant – und damit kommt es auch zu teils verspäteten Rückzahlungen für Crowdinvestoren. Wie die neue ECSP-Verordnung diesbezüglich Anlegern Vorteile einräumt, erläutert Andreas Zederbauer, Vorstand der dagobertinvest AG.

Bessere Rechtsstellung und mehr Sicherheiten für Anleger

Gab es bislang bei dagobertinvest qualifizierte Nachrangdarlehen, schließen Investoren künftig über die Plattform einen Darlehensvertrag mit unbedingtem Rückzahlungsanspruch ab. „Bisher mussten Projektträger die Crowd-Darlehen nicht zurückführen, wenn dies ansonsten zu Liquiditätsproblemen geführt hätte. Das ändert sich nun: Mit Ende der vertraglich vereinbarten Darlehenslaufzeit ist fortan auch der Kredit fällig“, erklärt Zederbauer die neuen Regulierungen. Sollte es diesbezüglich zu Problemen kommen, gibt es konkrete Hilfestellung für Anleger durch das im letzten Jahr gegründete Inkassoinstitut, die dagobertinvest service gmbh. Dieser Schritt wird zwar nicht unbedingt in der Regelung der ECSP vorgesehen, für die Plattform ergab er sich jedoch als logische Konsequenz, um die Interessen der Anleger im neuen Umfeld konsequent vertreten zu können. Zederbauer weiter: „Zusätzlich zum unbedingten Rückzahlungsanspruch werden bankenübliche Sicherheiten in den Kreditverträgen gestaltet, die während der Laufzeit für sämtliche Anleger verwahrt und am Ende der Laufzeit gegebenenfalls von unserem Inkassobüro durchgesetzt werden.“ Diese Sicherheiten können nun unter dem EU-Pass auch über den Projektträger hinausgreifen, zum Beispiel in Form einer Garantie der Muttergesellschaft oder vom wirtschaftlichen Eigentümer.

Weiterhin attraktive Verzinsung

Trotz gesteigener Sicherheiten und einer besseren Rechtsstellung gibt es beim Crowdinvesting nach wie vor im Verhältnis zu anderen Investmentformen die mitunter höchsten Renditen am Markt. „Die Entwicklung von Immobilien ist auch weiterhin mit Risiken verbunden und Immobilienentwickler setzen auf Mezzanine-Finanzierungen, um die Finanzierungslücke zwischen Eigenkapital und Baukredit zu schließen. Deswegen sind die Projektträger auch nach wie vor dazu bereit, höhere Zinsen zu zahlen“, erklärt Zederbauer. Bei dagobertinvest gibt es derzeit bei den unter der ECSP-Verordnung laufenden Projekte

zwischen 8 und 12 Prozent Zinsen pro anno. Es handle sich immerhin auch um Risikokapital, wie Zederbauer betont.

Expansion nach Tschechien in der Realisierung

Im letzten Jahr sowie im Frühjahr dieses Jahres sammelte dagobertinvest zudem in zwei Aktienemissionen Gelder für die Expansion nach Tschechien ein. Nun, mit Erhalt der EU-Lizenz, startet die Plattform die Erweiterung ihres Geschäftsmodells in weiteren Ländern – angefangen mit dem süd- und osteuropäischen Raum. „Tschechien ist unser erstes Ziel. Hier haben wir bereits vor Monaten mit der Planung begonnen und auch schon ein Büro bezogen. Der Startschuss ist nun gefallen. Sukzessiv werden dann weitere Länder folgen“, so Zederbauer, der abschließend noch festhält: „Wir freuen uns sehr, nun unter der ECSP-Verordnung agieren zu dürfen und Immo-Crowdinvesting so auf ein neues Level heben zu können.“

Über dagobertinvest

dagobertinvest wurde 2015 gegründet und firmiert seit Ende 2021 als Aktiengesellschaft. Die auf Immobilien-Crowdinvesting spezialisierte Plattform vermittelt Bauträgern privates Kapital und ermöglicht den Investoren mit überdurchschnittlich hohen Zinsen zwischen 8 und 12% p.a. für ihre Investments am Boom des Immobilien-Marktes zu partizipieren. In Summe gab es bisher 323 Projekte mit mehr als 155 Millionen Euro vermitteltem Gesamtkapital. Über 60 Millionen Euro wurden bereits an die Crowd zurückbezahlt. In einem Test des Deutschen Kundeninstituts (DKI) im Auftrag von „Euro am Sonntag“ wurde dagobertinvest Testsieger unter 17 Crowdinvesting-Plattformen. Mit seinem Angebot richtet sich das aus erfahrenen Finanz- und Immobilienprofis bestehende Team von dagobertinvest derzeit primär an Investoren aus dem DACH-Raum. Als nächster Schritt ist die Expansion nach Tschechien und anschließend in weitere Märkte Ost- und Südosteuropas geplant. dagobertinvest kooperiert ausschließlich mit etablierten Bauträgern und setzt auf nachvollziehbare Projekte. Für Start-up-Finanzierungen steht das Unternehmen aufgrund des verhältnismäßig hohen Risikos nicht zur Verfügung. Am 15. September erhielt dagobertinvest die Zulassung der FMA zum Schwarmfinanzierungsdienstleister nach der ECSP-Verordnung.

Mehr unter: [dagobertinvest.at](https://www.dagobertinvest.at)

Kontakt für Rückfragen:

Fullstop Public Relations

Christoph Breitenfelder
0043 676 950 58 01 / c.breitenfelder@fullstoppr.com

Chiara Sergi
0043 676 604 90 26 / c.sergi@fullstoppr.com