



# Immo- CROWD- funding

*Crowdfunding – die Finanzierung von Projekten über viele kleine Beträge – hat nun auch die Immobilienbranche erreicht. Die ersten Anleger will man mit bis zu acht Prozent Rendite für ihr Risikokapital locken.*

VON ROBERT WIEDERSICH

▷ **D**ass Immobilien-Crowdfunding – genauer Crowdinvesting oder Crowdlending – großes Potenzial hat, zeigen die internationalen Zahlen. Laut dem amerikanischen Crowdfunding Real Estate Report flossen im Vorjahr weltweit über eine Milliarde Dollar in solche Projekte. 2015 könnten es schon 2,5 Milliarden sein, davon eine Milliarde in Europa. Großbritannien gilt als Vorreiter, aber auch in Deutschland haben sich schon erste Plattformen etabliert.

In Österreich steckt das Thema hingegen noch in den Kinderschuhen.

Vor einem Jahr wurde das erste und bisher einzige Projekt, Ferienwohnungen im Kärntner Skigebiet Nassfeld, erfolgreich finanziert. 557.000 Euro wurden damals von 119 Investoren eingesammelt.

Derzeit gibt es hierzulande zwei Plattformen, auf denen aktuell drei Projekte um die Gunst der Anleger werben. Pionier ist der Kärntner Immobilienentwickler Riedergarten. Gemeinsam mit dem Crowdfunding-Betreiber „1000x1000.at“ wurde Immocrowd.at gegründet. Nach dem Start mit dem Skichalet am Nassfeld sammelt man nun bis November Geld für ein Stu-

dentenheimprojekt in Klagenfurt. „500.000 Euro sind unser Minimalziel. Ich halte aber bis zu 1,5 Millionen Euro für realistisch“, gibt sich Riedergarten-Chef Bernd Rausch ambitioniert. Zweiter Pionier ist der heimische Marktführer für Anlegerwohnungen, die C&P AG. Das steirische Unternehmen hat sich mit Green Rocket ebenfalls einen Crowdfunding-Betreiber ins Boot geholt und die Plattform Homerocket.at gegründet.

Zum Start läuft das Funding für zwei Wohnhausanlagen in Graz und Wien, noch heuer soll ein Projekt in Berlin folgen. In Graz wirbt man sogar

### Brauquartier Graz Puntigam Bauteil 1



Zinsen	8%
Laufzeit	3 Jahre
Einstieg möglich bis 20. 10. 15	
benötigtes Kapital	400.000 €
bereits investiert*	97.900 €

24%

\*] Stand: 24. 8. 2015

### Donaufelder Straße 221 Wien



Zinsen	5%
Laufzeit	1,5 Jahre
Einstieg möglich bis 20. 10. 15	
benötigtes Kapital	200.000 €
bereits investiert*	143.350 €

72%

\*] Stand: 24. 8. 2015

### Studentenheim Klagenfurt



Zinsen	4%
Laufzeit	5-7 Jahre
Einstieg möglich bis 17. 11. 15	
benötigtes Kapital	500.000 €
bereits investiert*	60.500 €

12%

\*] Stand: 24. 8. 2015

Fotos: C&P IMMOBILIEN AG, Riedergarten, Peter Watzal  
mit acht Prozent Rendite bei 18 Monaten Laufzeit.

Auf die ersten Immobilien-Crowd-Investoren des Landes warten allerdings zahlreiche Eigenheiten und Risiken dieser neuen Anlageform. GEWINN hat die Antworten auf die wichtigsten Fragen:

#### AB WELCHEN BETRÄGEN KANN MAN BEIM IMMOBILIEN-CROWDFUNDING EINSTEIGEN? WIE VIEL DARF MAXIMAL INVESTIERT WERDEN?

Bei Homerocket liegt die Untergrenze für Investments bei 250 Euro, bei Imrocrowd sind es 1.000 Euro. Nach dem heuer beschlossenen Alternativfinanzierungsgesetz, unter das auch Crowdfunding fällt, liegt die Obergrenze bei 5.000 Euro pro Person und Projekt. Allerdings gibt es Ausnahmen: „Ein Anleger kann in zwei Fällen mehr investieren: Wenn er nachweist, dass

er nicht mehr als das Doppelte seines durchschnittlichen monatlichen Nettoeinkommens einzahlt oder nicht mehr als zehn Prozent seines Finanzanlagevermögens investiert“, sagt Klaus Schreiner, Crowdfunding-Experte des VKI. Wie genau die Prüfung dieser Angaben erfolgt, muss sich laut Schreiner aber erst in der Praxis herausstellen.

#### WIE VIEL GELD MUSS WIE SCHNELL VON DER CROWD EINGESAMMELT WERDEN, DAMIT DAS PROJEKT ZUSTANDEKOMMT? WAS PASSIERT MIT DEM BEREITS EINGEZAHLTEN GELD, WENN DAS PROJEKT NICHT ZUSTANDE KOMMT?

Jedes Projekt muss eine vorher festgelegte Funding-Schwelle bis zu einem fixen Datum erreichen. Beim aktuellen Imrocrowd-Projekt Studentenheim in Klagenfurt liegt diese Schwelle z. B. bei 500.000 Euro, die bis 17. November

mindestens geschaffen werden müssen. Die Plattformen behalten sich aber in der Regel eine Verlängerungsmöglichkeit des Funding-Zeitraums offen. Die meiste Bewegung bei den Investoren findet freilich erst kurz vor dem Endtermin statt. Wird die Schwelle nicht erreicht, startet das Projekt für die Investoren erst gar nicht. Der Immobilienentwickler kann sich beispielsweise nicht mit 80 Prozent zufrieden geben. Dann wird das Geld, das auf einem Treuhandkonto geparkt werden muss, an die Anleger zurückgezahlt. Spesen dürfen dafür nicht verrechnet werden.

Riedergarten und C&P betonen, ihre Häuser würden auch ohne Crowdfunding gebaut. „Derzeit ist Crowdfunding nur eine Ergänzung. Mittelfristig wollen wir aber Projekte komplett mit Eigenkapital aus Crowdfunding finanzieren“, sagt C&P-Vorstand Markus Ritter. ▶

**DIE RENDITEN SIND MIT BIS ZU ACHT PROZENT SEHR HOCH. WARUM FINANZIERT SICH DER IMMOBILIENENTWICKLER NICHT ÜBER EINEN VIEL GÜNSTIGEREN BANKKREDIT?**

„Das eingesammelte Geld ist kein Fremdkapital und ersetzt keine Kreditfinanzierung, sondern dient als Eigenkapital. Für Unternehmen ist Eigenkapital teuer und Crowdfunding deshalb immer noch eine günstigere Alternative“, meint VKI-Experte Schreiner. Das Risiko bei Eigenkapital ist auch wesentlich größer als jenes der Fremdkapital-finanzierenden Bank (siehe auch „Wie hoch ist das Risiko“). Laut den Immobilienentwicklern kostet Eigenkapital je nach Projekt und Risiko zwischen sechs und zwölf Prozent Zinsen. Diese Verzinsung würden auch große Investoren fordern, die als Gesellschafter bei einem Projekt ein-

ten Anleger beim Ferienwohnungsprojekt am Nassfeld Rabatte bei Urlaubsbuchungen. Beim Studentenheimprojekt in Klagenfurt sichert man Investoren oder deren Kindern ein Vorrrecht auf einen Heimplatz zu. Nicht nur in Klagenfurt, sondern in allen österreichischen Heimen des Betreibers Akademikerhilfe (siehe auch Übersicht Studentenheime auf Seite 136).

**WIE HOCH IST DAS RISIKO? WAS IST EIN NACH-RANGIGES DARLEHEN?**

Im schlimmsten Fall kommt es zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals. Größer kann der Verlust zumindest nicht werden. Eine Nachschusspflicht gibt es nicht. „Crowdfunding ist Risikokapital. Es gibt keine Garantien und Sicherheiten. Darüber muss der Anleger auch im Infoblatt nach dem neuen

Erst danach würden andere Investoren eingetragen. Eine grundbücherliche Sicherheit würde auch mit der hohen Rendite nicht zusammenpassen“, erklärt Ritter.

**WIE UNTERSCHIEDET SICH DAS RISIKO BEI DEN AKTUELLEN PROJEKTEN?**

Die Zinsen variieren bei den aktuellen Projekten zwischen vier (Klagenfurt), fünf (Wien) und acht Prozent (Graz). Jedes Projekt ist in einer anderen Phase. Je weiter, desto geringer das Risiko: „In der Donaufelder Straße in Wien haben wir die Baugenehmigung, der Bauvertrag ist an einen Generalunternehmer vergeben und mit dem Bau wurde schon begonnen. Ein Großteil der Wohnungen ist verkauft. In Graz-Puntigam gibt es noch keine Baugenehmigung, der Bau ist noch in der Planungsphase und es wurden noch keine Wohnungen verkauft“, beschreibt C&P-Chef Ritter die Gründe für die unterschiedliche Rendite.

Beim Projekt in Klagenfurt begründet Riedergarten-Boss Rausch die im Vergleich niedrigere Rendite so: „Auf dem Grundstück steht mit dem Mozartheim bereits ein älteres Studentenheim, das uns schon jetzt laufende Mieteinnahmen sichert und die Zinszahlung an die Crowd absichert.“

**WANN BEKOMMT MAN DAS EINGESetzte KAPITAL UND DIE ZINSEN ZURÜCK?**

Im Informationsblatt für die Anleger muss eine Laufzeit angegeben werden. Das kürzeste Projekt ist die Wohnhausanlage von C&P in Wien, die Ende 2016 fertiggestellt wird. Nach 18 Monaten sollen Kapital und Zinsen zurückgezahlt werden. Die Eigentumswohnungen sind laut C&P bereits zu 70 Prozent verkauft. „Wenn das Projekt abgeschlossen und die Wohnungen verkauft sind, verdienen wir damit kein Geld mehr. Daher die kurze Laufzeit“, erklärt C&P-Chef Ritter.

Anders in Klagenfurt: Dort beträgt die Laufzeit fünf bis sieben Jahre. „Zwischen dem fünften und dem siebten Jahr wird das Kapital zurückgezahlt. Wir haben dann zwei Jahre Zeit, das Heim zu verkaufen oder eine neue Finanzierung aufzunehmen. Die vier Pro-



**Almresort Nassfeld: Die Ferienwohnungen waren das erste heimische Projekt, bei dem Immobilien-Crowdfunding erfolgreich eingesetzt wurde. 557.000 Euro investierte die Crowd**

steigen. Die Renditen bei den aktuellen Crowdfunding-Projekten schwanken zwischen vier Prozent und acht Prozent. Bei Riedergarten kann man sich vorstellen, die Verzinsung bei neuen Projekten von vier auf drei Prozent zu senken, wenn sich das Modell etabliert hat.

**GIBT ES NEBEN DER RENDITE NOCH ANDERE ZUCKERL?**

Bei vielen Crowdfunding-Projekten außerhalb des Immobilienbereichs ist es üblich, dass die Rendite für die Investoren nicht (nur) in Form von Zinsen, sondern von Produkten oder Dienstleistungen gezahlt wird. Bei Immo-crowd gibt es solche Zuckerl. So erhielt

Crowdfunding-Gesetz aufgeklärt werden“, sagt Rechtsanwältin Anna Wieser von CMS Reich-Rohrwig Hainz.

Das vom Anleger eingezahlte Kapital ist ein nachrangiges Darlehen. Geht der Bauträger pleite, muss sich der Anleger mit seinen Forderungen ganz hinten anstellen. Die Sicherheit der Immobilie – es ist ja zumindest ein Grundstück vorhanden – hilft da wenig. Aus dem vorhandenen Vermögen werden zuerst alle anderen Gläubiger bedient. In der Praxis bleibt dann für nachrangige Forderungen nichts mehr übrig. Im Grundbuch sind die Anleger nicht eingetragen. „Das wäre nur eine vermeintliche Sicherheit. Die finanzierende Bank ist immer im ersten Rang.

zent Zinsen werden jährlich gezahlt“, so Initiator Rausch.

Achtung: Bei einem nachrangigen Darlehen kann der Bauträger die Rückzahlung von Kapital und Zinsen aussetzen, wenn Insolvenzgefahr droht. Die Zahlungen müssen aus dem Jahresüberschuss oder aus freien Mitteln gedeckt sein. Ist das nicht der Fall, werden die Zahlungen aufgeschoben, bis wieder Gewinn erzielt wird. Ob sie jemals nachgeholt werden, ist laut Anwältin Wieser aber fraglich: „Wenn schon Insolvenzgefahr besteht, wird sich ein Bauträger schwer tun, neue Gelder zu bekommen. Das Risiko ist groß, dass er tatsächlich insolvent wird.“

#### **KANN MAN VORZEITIG AUSSTEIGEN? KANN DER ANBIETER VORZEITIG KÜNDIGEN?**

Nach dem Einstieg in das Projekt hat jeder Anleger laut Konsumentenschutzgesetz ein 14-tägiges Rücktrittsrecht. „Der Rücktritt muss schriftlich erfolgen“, so VKI-Experte Schreiner. Wird die Funding-Schwelle erreicht und das Projekt beginnt zu laufen, gibt es keine gesetzlichen Regelungen zu einem vorzeitigen Ausstieg: „Nur wenn es vertraglich vereinbart wurde, ist sowohl eine Kündigung durch den Bauträger als auch durch den Anleger möglich. Gerade bei langen Laufzeiten ist es denkbar, dass sich der Bauträger die Möglichkeit offen hält, ein teures Crowdfunding-Darlehen früher zurückzuzahlen“, so Anwältin Wieser.

Laut Bauträger Riedergarten gibt es beim Klagenfurter Projekt nur für den Anleger eine vorzeitige Kündigungsmöglichkeit. „Nur falls es wirtschaftlich nicht tragbar ist, ist die Kündigung nicht möglich. Das wäre z. B. der Fall, wenn alle Anleger auf einmal aussteigen wollten. Davon gehe ich aber nicht aus“, beruhigt Rausch.

#### **Mehr Infos zu den Projekten auf:**

[www.immocrowd.at](http://www.immocrowd.at)  
[www.homerocket.at](http://www.homerocket.at)

