A PRODUCT OF APA-DEFACTO
CLIPPING SERVICE

trend

Alle für einen, einer für alle (1/2)

trend
Ausgabe 05/2016 / Seite 68, 69 / 5. Februar 2016 / Auflage: 60000

CMS

TREND SERVICE ↓ IMMOBILIEN

Alle für einen, einer für alle

Anleger können sich mittels IMMOBILIEN-CROWD-INVESTING auch mit geringen Einsätzen an Projekten beteiligen, sollten aber die Risiken kalkulieren.

VON **ULRIKE MOSER**

Zwei imposante Gebäude, direkt an der Skipiste gelegen – das ist das Alm Resort Nassfeld im gleichnamigen Kärntner Skigebiet. An sich noch nichts außergewöhnliches, aber was dieses Hotel von vielen anderen ähnlichen Projekten unterscheidet, ist auf den ersten Blick nicht ersichtlich: Das von dem Kärntner Unternehmen Riedergarten realisierte Hotel wurde nämlich nicht nur vom Entwickler und Banken finanziert, sondern als erstes heimisches Projekt dieser Art durch Crowdfunding. Gleich 119 private Investoren glaubten an die Idee und stellten dafür innerhalb weniger Monate gemeinsam 557.121 Euro auf die Beine. Einsteigen konnte man mit Beträgen zwischen 1.000 und 10.000 Euro. Jeder Investor profitiert nun von vier Prozent jährlichen Fixzinsen, die das Alm Resort bezahlt. Eine lukrative Geldanlage, wenn man bedenkt, dass Banken das konservative Sparbuch kaum noch verzinsen.

FINANZSPRITZE. Die Logik ist einfach: Je nach Projekt ist man beim Immobilien-Crowdfunding ab einem Einsatz von ein paar Hundert Euro dabei. Dafür reicht ein kurzer Besuch auf einer Crowdfunding-Plattform und die Entscheidung für ein Projekt. Ein paar Klicks und eine Überweisung später kann man schon am Immobilienmarkt partizipieren – vorausgesetzt, das Finanzierungsziel wird in der dafür vorgesehenen Periode auch erreicht. Damit können erstmals nicht nur Wohlhabende, sondern auch jene, die nur einen Kleinbetrag veranlagen möchten, bei Immobilieninvestments mitmischen. Eine Demokratisierung des Marktes sozusagen.

Immobilien-Crowdfounding, also der Zusammenschluss vieler Kleininvestoren zu einem ganzen Schwarm (Crowd), macht so die Realisierung großer Projekte möglich. Was in den USA und Großbritannien schon länger gang und gäbe ist, hat mit einiger Verspätung nun auch Österreich erreicht. Immer mehr Immobilienentwickler schließen sich mit Crowdfunding-Plattformen zusammen, um mit Hilfe vieler Kleininvestoren einige ihrer Projekte kofinanzieren zu lassen (siehe Angebote). Investiert werden kann in Hotels, Studentenheime, Wohn- und Zinshäuser.

Nicht nur Anleger, vor allem auch die Projektentwickler profitieren davon. Denn die Finanzspritze durch den Schwarm ist beim Immo-Crowdfounding, wo Geld für Projekte mit Millionenvolumen eingesammelt wird, natürlich kein vollständiger Ersatz für Fremdfinanzierung. So wurden für einen Wohnbau des Grazer Entwicklers C&P in der Wiener Donaufelder Straße über die Plattform Home Rocket 324.500 Euro eingesammelt, die Entwicklungs- und Baukosten betrugen allerdings fünf Millionen Euro. „Das zur Verfügung gestellte Kapital erhöht de facto die Eigenkapitalquote des Unternehmens – und erleichtert die Kreditfinanzierung durch die Bank. Diese stellt aber immer noch den Löwenanteil des benötigten Geldes zur Verfügung“, erklärt Klaus Schreiner, Crowdinvesting-Experte des Verbands für Konsumenteninformation.

SPIELGELD. Der mögliche Haken bei der Sache: Crowdinvesting ist eine Risikofinanzierung. Geht ein Projekt schief, ist das Geld mitunter futsch. Wer in ein Start-up investiert, ist sich des Risikos durchaus bewusst. Bei Immobilien, die als gemeinhin als sicheres Investment gelten, lassen sich Anleger aber gerne blenden. „Immobilien-Crowdinvestments sind nachrangige Darlehen. Das bedeutet, dass die Anleger in jedem Fall das Nachsehen haben. Ihre Forderungen werden als letzte bedient, also dann, wenn nichts mehr übrig ist“, erläutert Anna Wieser, Spezialistin der Wiener Rechtsanwaltskanzlei CMS Reich-Rohrwig Heinz. Das gilt auch dann, wenn ein Unternehmen lediglich von der Insolvenz bedroht ist. Etwa wenn klar ist, dass die

FOTOS: BEIGESTELLT (2)

Alle nötigen Lizenzgebühren sind vertraglich geregelt.

APA DEFACTO

A PRODUCT OF APA-DEFACTO
CLIPPING SERVICE

trend

Alle für einen, einer für alle (2/2)

trend
Ausgabe 05/2016 / Seite 68, 69 / 5. Februar 2016 / Auflage: 60000

CMS

VORBILD. Das erste via Immobilien-Crowdfunding finanzierte Projekt in Österreich ist das „Alm Resort" am Nassfeld. Ab 1.000 Euro Beteiligung profitieren Investoren von vier Prozent jährlichen Fixzinsen. Die Laufzeit beträgt fünf bis sieben Jahre.

Rückzahlung des Darlehens an Crowd-Anleger den Bauträger vor gröbere Probleme stellen kann. Wieser rät daher, das eingesetzte Kapital als „Spielgeld" zu betrachten und auch einen möglichen Totalverlust miteinzukalkulieren.

Geht es gut, freut man sich über die Rückzahlung des Darlehens nach Ende der vereinbarten Laufzeit und hohe Zinsen. Scheitert das Projekt, sieht man sein eingesetztes Kapital nie wieder. Im schlimmsten Fall hat man aber nur maximal 5.000 Euro verloren, denn mehr darf ein Anleger laut dem im Vorjahr beschlossenen Alternativfinanzierungsgesetz sowieso nicht in ein Projekt pumpen. Lediglich wer nachweist, dass er nicht mehr als das Doppelte seines durchschnittlichen monatlichen Nettoeinkommens oder nicht mehr als zehn Prozent seines Finanzanlagevermögens einzahlt, kann auch höhere Summen zur Verfügung stellen. Wer möglichst auf Nummer sicher gehen will, sollte das auserkorene Projekt genau unter die Lupe nehmen. Je weiter der Baufortschritt, desto geringer ist das Risiko. Auch Reputation und Erfahrung eines Bauträgers sind ausschlaggebend für das Gelingen und erhöhen die Chancen auf ein gelungenes Investment. VKI-Experte Schreiner empfiehlt außerdem, einen Blick auf die Projektkalkulation zu werfen: „Je mehr Geld von der Bank kommt, desto geringer die Chance für die Crowd, beim Scheitern Kapital zurückzubekommen." Seriöse Unternehmen weisen in ihren Foldern auch auf die Risiken hin. „Immobilien-Crowdfunding ist dennoch ein relativ sicheres Investment, vor allem verglichen mit einer Starthilfe für das fünfte Burgerlokal", sagt Anna Wieser.

ZUKUNFTSWEISEND. Für die Crowdfunding-Beraterin Elfriede Sixt ist Schwarmfinanzierung überdies eine Finanzierungsform der Zukunft: „Von Seiten der öffentlichen Hand gibt es immer weniger Förderungen für Unternehmen. Eine solche Alternative kurbelt die Wirtschaft an." Einen Trend sieht sie auch im regionalen Crowdfunding, in dem immer mehr Menschen selbst über ihr Umfeld entscheiden wollen. So gibt es etwa aus Tourismusgemeinden bereits Anfragen, ungenutzte Ferienhäuser aufzukaufen um diese einer alternativen Nutzung zuzuführen. Sixt: „Was Immo-Crowdfunding erfolgreich macht, ist der emotionale Bezug zum Projekt. Im Gegensatz zu einem anonymen Immobilienfonds weiß man genau, wohin das Geld fließt. Man investiert in etwas, woran man glaubt." T

1220 Wien, Kirschblütenpark

Die Masse macht's

Aktuelle Immobilien-Crowdfunding-Projekte finden sich nicht nur in Österreich. Investiert werden kann via Crowdfunding-Plattformen europaweit.

Ort	Projekt	Beteiligungsdauer	Rendite	Crowdinvesting-Plattform
9020 Klagenfurt	Studentenheim in Klagenfurt, Zielbetrag: 500.000 €, Investition zwischen 1.000 und 5.000 Euro, derzeit 267.500 € eingesammelt, Investitionszeitraum 08. 06. 2015 bis 15. 02. 2016, nachrangiges Darlehen.	maximal sieben Jahre (halbjährlich kündbar nach einem Jahr Laufzeit)	4 % jährliche Fixverzinsung	1000x1000.at. Projektentwickler Riedergarten
1220 Wien	Wohnen am Kirschblütenpark, Zielbetrag für das Projekt: 600.000 €, Investiton ab 50.000 €, Investitionszeitraum 31. 01. 2016 bis 30. 4. 2016, nachrangiges Darlehen		6 % jährliche Fixverzinsung	homerocket.com. Projektentwickler C&P
1230 Wien	Zinshaus-Immobilien-Crowdfunding: Der Schwarm erwirbt gemeinsam ein Zinshaus um 1,2 Mio. Euro, Beteiligung ab 5.000 €, Ziel ist Wertsteigerung der Immobilie und gewinnbringender Verkauf.	maximal zehn Jahre	4,75 %	alturum.at
8601 Bruck an der Mur	Zinshaus-Immobilien-Crowdfunding: Der Schwarm erwirbt gemeinsam ein Zinshaus um 1,8 Mio. Euro, Beteiligung ab 5.000 €, Ziel ist Wertsteigerung der Immobilie und gewinnbringender Verkauf.	maximal zehn Jahre	8,35 %	alturum.at
14057 Berlin	Revitalisierung und Ausbau eines Zinshauses in Charlottenburg, Zielbetrag: 750.000 € , derzeit 676.423 € eingesammelt, Laufzeit bis 27. 02. 2016, Investition ab 500 €, nachrangiges Darlehen.	18 Monate	5,5 % jährliche Fixverzinsung	exporo.de. Projektentwickler Fortis Wohnwert GmbH

Alle nötigen Lizenzgebühren sind vertraglich geregelt.

APA DEFACTO