

# Immo-Crowdinvesting: Ertragreich, aber riskant

Über Crowdinvesting wird meist der Bau von Wohnimmobilien finanziert. Läuft alles nach Plan, erhalten die Anleger nach Fertigstellung Geld und Zinsen zurück. Geht etwas schief, droht der Totalverlust



Foto: Paul & Partner Unternehmensgruppe

► Beim Crowdinvesting investieren viele Kleinanleger – über 500 sind keine Seltenheit – Beträge bis zu 5.000 Euro in ein Immobilienprojekt. Sie erhalten dafür eine hohe Verzinsung bei relativ kurzer Laufzeit. Üblich sind zwischen fünf und sieben Prozent p. a. Die Laufzeiten bewegen sich meist zwischen einem und drei Jahre. Projekte mit nur sechs Monaten oder vier bis fünf Jahren Laufzeit sind die Ausnahme.

Das einfach zu verstehende Anlagemodell hat sich schnell etabliert. Doch es fehlen noch langfristige Erfahrungswerte. Erst vor zwei Jahren wurde für Crowdinvesting in Österreich ein gesetzlicher Rahmen geschaffen. Ursprünglich für die Finanzierung von Start-ups bekannt, werden mittlerweile im Immobilienbereich immer größere Summen bewegt. Laut den Aufzeich-

nungen von Andreas Zederbauer, Gründer der Immobilien-Crowdinvesting-Plattform Dagobertinvest, waren es im Vorjahr rund sechs Millionen Euro, im ersten Halbjahr 2017 schon fünf Millionen Euro. „In Österreich wurden bisher etwa 70 Projekte erfolgreich finanziert“, so Zederbauer.

## Immobilien noch nicht gebaut

Dabei handelte es sich fast immer um Wohnungsneubauprojekte, die entweder vor Baubeginn stehen oder schon in Bau sind. Das Geld wird also so gut wie immer von Bauträgern für die Errichtung von Immobilien benötigt. Die Rückzahlung wird über den Verkauf der Wohnungen finanziert. Modelle, in denen fertige Immobilien mit dem Geld von Crowdinvestoren gekauft und vermietet werden, sind die absolute Ausnahme. „Der Anleger sollte sich des Risikos der Immobilienentwicklung bewusst sein. Beim Bau kann viel schiefgehen. Vor allem Zeitverzögerungen und Baukostenüberschreitungen können zu Schwierigkeiten bei der Rückzahlung des Kapitals führen“, betont Rechtsanwalt Christoph Urbanek, Finanzierungsexperte von DLA Piper.

Kommt es tatsächlich zu wirtschaftlichen Problemen des Bauträgers, muss sich der Anleger mit seinen Forderungen ganz hinten anstellen. Denn das Kapital wird in Form eines nachrangigen

Darlehens eingezahlt. 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 schlimmsten Fall droht der Totalverlust.

Bisher ist es dazu in Österreich nicht gekommen. In Deutschland gibt es eine erste Insolvenz. Die Bewährungsprobe für Immo-Crowdinvesting steht aber noch bevor. Denn 2018 erreicht erstmals eine große Zahl von Projekten das Laufzeitende. Zinsen und Kapital müssen zurückgezahlt werden. Dass jedes Projekt problemlos über die Bühne geht, ist sehr unwahrscheinlich.

Crowdinvesting ist ertragreich, aber riskant. Wie Sie das Risiko reduzieren? „Sehen Sie sich den Bauträger an. Wie lange gibt es ihn schon, welche Referenzen hat er? Im Zweifelsfall sollte man in einen bekannten Bauträger investieren und dafür weniger Verzinsung akzeptieren“, so Urbanek. Auch bei einem bekannten Bauträger kann ein Projekt schiefgehen. Allerdings besteht die Hoffnung, dass er die Verluste schluckt und den Investoren das Geld zurückzahlt. Der Imageschaden wäre deutlich größer. Zweitens: „Streuen Sie das Risiko über möglichst viele Projekte von verschiedenen Bauträgern“, rät Dagobertinvest-Gründer Zederbauer. „Wer 10.000 Euro zur Verfügung hat, sollte nicht zweimal 5.000 Euro, sondern 20-mal 500 Euro investieren, auch wenn es aufwendig ist.“

## Immobilien-Crowdinvesting

### Die Vorteile:

- ↑ Einstieg mit kleinen Beträgen
- ↑ überschaubare Laufzeiten
- ↑ hohe Fixverzinsung

### Die Nachteile:

- ↓ Entwicklerrisiko (Baukosten etc.)
- ↓ Totalverlust möglich
- ↓ erst wenige Projekte rückgezahlt

## Wo Anleger neue Projekte finden:

[www.dagobertinvest.at](http://www.dagobertinvest.at)  
[www.homerocket.com](http://www.homerocket.com)  
[www.immofunding.com](http://www.immofunding.com)  
[www.rendity.com](http://www.rendity.com)  
[www.reval.co.at](http://www.reval.co.at)