

Crowdinvesting ist Hochrisikokapital

Schwarminvestitionen. Rückzahlungsprobleme, die bei einigen Projekten aufgetreten sind, erinnern an das hohe Risiko, das mit Crowdinvesting verbunden ist.

Autor: Patrick Baldia

Die Bewährungsprobe Corona-Krise hat das Immobilien-Crowdinvesting gut überstanden. Nach einem kurzen Moment der Schockstarre im März 2020 setzte sich die starke Entwicklung der Vorjahre fort und Ende 2020 stand schließlich ein Marktvolumen von 62 Millionen Euro zu Buche (2019: 52,9 Millionen Euro). Auch heuer hält der Run des Schwarms auf Betongold weiter an, berichten die Plattformen. Der Hintergrund: Die Krise, das anhaltend niedrige Zinsniveau, die Geldflut der EZB und der Mangel an Anlagealternativen würden Immobilien alles andere als weniger attraktiv machen. Aber auch die Tatsache, dass von zuhause per Mausclick investiert werden kann, hat Crowdinvestments befeuert.

Ein weiterer wichtiger Treiber für die anhaltend starke Nachfrage am Crowdinvesting ist für Tobias Leodolter, Co-Gründer und CIO von Rendity, dass die Anleger ihr Geld bislang verlässlich zurückerhalten beziehungsweise laufende Zinszahlungen lukrieren konnten. Und Letztere können sich bekanntlich sehen lassen: Der Durchschnitt lag hierzulande 2020 bei rund sieben Prozent. Im Frühjahr ist allerdings das passiert, womit der Schwarm in Österreich bislang nicht konfrontiert war und

wovor Kritiker oft gewarnt hatten: Bei einigen Projekten, die von den beiden Marktführern Rendity und [Dagobertinvest](#) vermittelt wurden, wurden Verzögerungen beziehungsweise Rückzahlungsprobleme bekannt.

Corona-bedingte Bauverzögerungen

Im Falle von Rendity geht es um die Projekte „Habichergasse 47“, ein Entwicklungsprojekt in Wien-Ottakring (Finanzierungsvolumen: 600.000 Euro), und „MedBase19“ (700.000 Euro), ein Ordinationshaus im 19. Bezirk. Hinter den Verzögerungen stünden Corona-bedingte Aufschübe beim Bauablauf und Lieferengpässe. Dazu kommt, dass es länger als sonst dauere, den Abverkauf abzuwickeln sowie eine Grundbucheintragung oder einen Termin beim Notar zu bekommen. „Wir arbeiten jedenfalls mit den Emittenten daran, dass die beiden Projekte weiterbetrieben werden und eine Rückzahlung erfolgen kann“, so Leodolter. Auch hinsichtlich der Option, eine Zwischenfinanzierung aufzustellen, befindet man sich in engen Verhandlungen.

Bei Dagobertinvest betrafen die Rückzahlungsverzögerungen zwei Wohnprojekte der [STH Living](#): Eines in der Leebgasse 38 im zehnten Bezirk mit einem Finanzierungsvolumen von



„Das Crowdinvesting ist eine unternehmerische Veranlagung, mit der auch das Risiko eines Totalausfalls verbunden ist.“

Tobias Leodolter,
Rendity

300.000 Euro und eines in Wien-Ottakring mit knapp 350.000 Euro. Bei beiden Projekten hat Dagobertinvest das Rückzahlungsdatum verschoben und den Anlegern angeboten, über eine Rechtsanwaltskanzlei die Darlehensbeträge außergerichtlich einzufordern. „Wichtig ist, dass über die SH Projektentwicklung ein Sanierungsverfahren eröffnet wurde und nicht über die Projektgesellschaften“, hält Andreas Zederbauer, Co-Gründer und Geschäftsführer von Dagobertinvest, fest. Nachsatz: „Es bleibt

abzuwarten, ob diese Firma ein Bauernopfer oder der erste Dominostein in der Firmengruppe des Herrn Stefan Hadrbolec ist.“

Datenherausgabe wird eingeklagt

Laut Zederbauer werde die Firmengruppe von Hadrbolec bereits seit zwei Jahren kritisch bewertet, weshalb die beiden Emissionen von Dagoberinvest schon längere Zeit als „unsicher“ in den Dashboards der Anleger ausgewiesen würden. „Unseren Informationen zufolge gab es keine zweckwidrige Mittelverwendung, jedoch wurden scheinbar beide Crowdfunding-Projekte nicht ordentlich umgesetzt“, erklärt er. Deshalb versuche man seit mehreren Monaten auch an die Daten, die Aufschluss darüber geben, was eigentlich passiert ist, heranzukommen. Die Herausgabe der Daten beziehungsweise Bucheinsichten würden derzeit im Namen der Anleger eingeklagt werden.

„Den meisten Anlegern ist gar nicht bewusst, dass es sich beim Crowdfunding um Hochrisikokapital handelt“, sagt Stefan Artner, Partner und Leiter des Real Estate Teams bei [Dorda Rechtsanwälte](#). Wieso das Risiko hoch ist, völlig durch die Finger zu schauen, erklärt seine Kollegin im Real Estate Team der Kanzlei, Magdalena Brandstetter: „Beim Crowdfunding sind die Anleger in der Regel über ungesicherte Nachrangdarlehen in Immobilienprojekte investiert, weshalb eigentlich ‚Crowdlending‘ die treffendere Bezeichnung wäre.“ Das bedeute, dass die Schwarminvestoren im Falle einer Insolvenz des Bauträgers beziehungsweise Developers gegenüber allen anderen Gläubigern das Nachsehen hätten. „Ihre Ansprüche werden erst nach jenen der anderen Geldgeber bedient – vorausgesetzt es bleibt überhaupt etwas Geld übrig“, so Brandstetter.

Emittent trägt Ausfallsrisiko

Beim Crowdfunding wird das Ausfallsrisiko jedenfalls nicht von den Plattformen, sondern ausschließlich vom Bauträger beziehungsweise Developer getragen. „Machen es die Plattformen – über einen Vertrag mit den Developern – richtig, so beschränkt sich ihre Rolle auf die reine Vermittlungstätigkeit“, erklärt Artner. Auch entfalle – gemäß österreichischem Alternativfinanzierungsgesetz – bei einem Fundingvolumen von bis zu zwei Millionen Euro binnen zwölf Monaten die Ver-

pflichtung, einen Prospekt zu erstellen. „Die Emittenten müssen den Anlegern lediglich ein Informationsblatt mit den wesentlichen Projektdaten zur Verfügung stellen“, so Artner.

Gemäß der Alternativfinanzierungsinformations-Verordnung muss das besagte Informationsblatt unter anderem über den Emittenten und das Projekt, die Hauptmerkmale des Angebotsverfahrens, die Kapitalbeschaffung sowie besondere Risikofaktoren aufklären. „Die Informationen müssen von einem Wirtschaftstreuhänder, Rechtsanwalt, Notar oder andernfalls vom Plattformanbieter selbst, hinsichtlich ihrer Vollständigkeit, Verständlichkeit und Kohärenz geprüft werden“, erklärt Gabriele Ettl, Expertin für Immobilienrecht bei [Deloitte Legal](#). Wenn nicht, würden sich die Plattformbetreiber einer potenziellen Haftung aussetzen. Weiters wären sie auch nicht dazu verpflichtet, von den Developern ein Reporting – etwa bezüglich Projektfortschritt oder Wohnungsabverkauf – einzuholen. Allerdings ist das in der Branche durchaus üblich.

Null versus sieben Prozent Zinsen

„Für das erhöhte Risiko werden Crowdfunder mit höheren Zinsen kompensiert“, bringt es Ettl auf den Punkt. Sie hat durchaus Verständnis dafür, dass Immobilieninvestments, die sieben Prozent Zinsen bieten, für viele Menschen verlockend sind. Allerdings empfiehlt sie Personen mit durchschnittlichem Sparvermögen ihre Immobilien-Crowdfundings über mehrere Projekte zu streuen. Für Brandstetter ist es zudem sinnvoll, sich anzuschauen, wie die Unternehmen hinter den jeweiligen Projektgesellschaften in finanzieller Hinsicht aufgestellt sind. „Etwa, um mit den aktuell hohen Baukosten umgehen zu können“, meint sie.

So schmerzhaft ein etwaiger Ausfall für jeden einzelnen Anleger auch sein mag, etwas relativiert wird dies durch die vergleichsweise



„Im Falle einer Insolvenz des Developers haben Schwarminvestoren gegenüber allen anderen Gläubigern das Nachsehen.“

Magdalena Brandstetter,
Dorda Rechtsanwälte

geringe Höhe der investierten Beträge. Laut [Crowdcircus](#) wurde 2020 im Durchschnitt 1.440 Euro pro Immobilienprojekt investiert. Leodolter erinnert daran, dass sich der bisherige Trackrecord des Crowdfundings in Österreich durchaus sehen lassen kann. Allein über Rendity wurden bislang rund hundert Projekte finanziert. Davon wurden 25 zurückbezahlt, wobei mehr als 14 Millionen Euro an die Anleger flossen. Ein ähnliches Bild zeigt sich bei Dagoberinvest: Von insgesamt 180 Immobilienprojekten erfolgte bei 54 bereits die Rückzahlung.

Dass es in Zukunft bei einzelnen vom Schwarm finanzierten Immobilienprojekten – nicht zuletzt aufgrund des schweren wirtschaftlichen Umfelds – zu weiteren Rückzahlungsproblemen oder gar Ausfällen kommen könnte, kann nicht ausgeschlossen werden. „Wichtig ist es, sich vor Augen zu führen, dass das Immobilienprojektgeschäft nicht mit Sparbuch oder Bausparvertrag verglichen werden kann“, sagt Leodolter. Vielmehr handele es sich beim Crowdfunding um eine unternehmerische Veranlagung, mit der auch das Risiko eines Totalausfalls verbunden sei. ■

Marktdaten Immobilien-Crowdfunding 2020

- Crowdfunding-Marktvolumen 2020: 62 Millionen Euro (2019: 52,9 Millionen Euro)
- Durchschnittliche Projekt-Verzinsung: 7 Prozent
- Durchschnittliche Investmenthöhe: 1.440 Euro