

Fixplatz im Studentenheim durch Crowdfunding

Die Crowd hat in der Immobilienbranche immer öfter die Qual der Wahl: Seit kurzem kann in zwei Studentenheime in Klagenfurt investiert werden, bis November sollen mindestens 500.000 Euro gesammelt werden.

Franziska Zoidl

Seit wenigen Tagen kann in Klagenfurt von der „Crowd“ in studentisches Wohnen investiert werden. So will die Kärntner Bau-träger- und Immobilienfirma Riedergarten das Mozartheim sanieren. Am ehemaligen ÖDK-Gelände, gegenüber von Minimundus am Wörthersee, soll außerdem ein ganzer Campus mit Studentenheim, Wohnungen und Gastronomie entstehen.

Zwischen 1000 und 5000 Euro können mittels Nachrangdarlehen in die Projekte investiert werden. Dafür werden vier Prozent Fixverzinsung über eine Laufzeit von sieben Jahren versprochen. Ab einer Summe von 4000 Euro bekommen Kinder von Investoren zudem ein Vorrecht auf einen österreichweit verfügbaren Heimplatz in einem Studentenheim der Akademikerhilfe, die beide Studentenheime betreiben wird.

Viele Pendlerstudenten

So ein „Zuckerl“ gehöre beim Crowdfunding dazu, meint Bernd Rausch, Geschäftsführer von Riedergarten Immobilien. In den nächsten zwei bis drei Jahren soll das Studentenheim mit 144 Wohneinheiten am ehemaligen ÖDK-Gelände in Betrieb gehen. In weiteren Baustufen sollen außerdem in den nächsten sieben Jahren insgesamt 200 Wohnungen,

davon 50 Anlegerwohnungen, sowie Geschäftsflächen und Gastronomieangebote auf 20.000 Quadratmetern Nutzfläche entstehen.

„200 bis 300 Heimplätze“ würde Klagenfurt auf jeden Fall noch benötigen, meint Rausch. Ein Großteil der Kärntner Studenten würde derzeit pendeln und noch bei den Eltern wohnen. „Im Vergleich zu anderen österreichi-

schen Universitätsstädten ist Klagenfurt ein echter Sonderfall“, so Rausch. Das Angebot für Studenten sei nicht groß: Es gebe kaum Studentenleben und keinen wirklichen Campus.

Dafür liegt das Preisniveau unter jenem anderer Städte: 380 Euro kostet ein Einzelzimmer im Mozartheim, im neuen Studentenheim soll es auf 350 Euro kommen – inklusive Bad und Küche auf insgesamt 18 Quadratmetern.

Königsidee Hochbett

Um herauszufinden, wie dieser sehr begrenzte Platz am besten genutzt werden soll, wurde im Frühjahr ein Ideenwettbewerb für das Studentenheimzimmer der Zukunft veranstaltet. Insgesamt gab es laut Rausch 110 Einreichungen. Eine häufig wiederkehrende Idee war ein Hochbett mit unterschiedlichen Nutzungsvorschlägen für den Platz darunter. „Dafür braucht es aber eine gewisse Höhe“, sagt Rausch. Ob die neuen Studentenheimzimmer also allesamt mit Hochbetten ausgestattet werden, lässt er noch offen.

Mindestens 500.000, maximal 1,5 Millionen Euro sollen bis November für die Studentenheime von Investoren jedenfalls eingesammelt werden. Nervös ist Rausch deswegen nicht: Er rechnet damit, dass das Crowdfunding erst im Herbst richtig anziehen wird. Denn rund um den Weltspartag im Oktober würden sich Menschen vermehrt mit dem Sparen beschäftigen und größere Beträge von ihren Eltern und Großeltern erhalten.

Sollte das nötige Geld wider Erwarten doch nicht zusammenkommen, gehen die Investitionen zurück an die Crowd. Der Aufwand sei mit geringeren Summen nämlich zu hoch.

Das Kärntner Unternehmen scheint vollends auf den Geschmack gekommen zu sein: Im Vorjahr startete es das – laut eigenen Angaben – erste Immobilien-Crowdfunding-Projekt Österreichs: Ein Chalet des Alm-Resort Nassfeld wurde durch den Schwarm finanziert (DER STANDARD berichtete). Mindestens 300.000 Euro waren dafür nötig, am Ende

wurden 555.000 Euro von 120 Investoren gesammelt. Schon in wenigen Tagen, am 1. Juli, soll ein weiteres Crowdfunding-Projekt am Nassfeld vorgestellt werden.

Konkurrenz wächst

Doch auch die Konkurrenz ist umtriebig: Vor kurzem wurde beispielsweise die Plattform Home Rocket vorgestellt, auf der derzeit für zwei Wohnprojekte in Wien und Graz geworben wird. Etwas mehr als zwei Monate vor der Deadline sind aber erst vier bzw. zehn Prozent finanziert.

Ähnliches gilt für die Website *hotel-crowdfunding.com*, wo seit Monaten für eine Investition in die Renovierung eines Ferienhotels am Dachstein geworben wird. Derzeitiger Finanzierungsstand immerhin: 45 Prozent.

„Vom Erfolg her ist die Konkurrenz eher mäßig unterwegs“, urteilt Rausch. Es sei wichtig, dass die Menschen das Gefühl haben, in ein sicheres Projekt zu investieren. Außerdem sollte das Projekt schon in einem fortgeschrittenen Stadium sein – und idealerweise eine Bestandsimmobilie wie das Mozartheim dahinterstecken, die bereits Ertrag abwirft, um so die Renditen zu bedienen.

Anlegerschützer mahnen trotzdem immer wieder zur Vorsicht beim Immobilien-Crowdfunding: Das Risiko, sein Geld zu verlieren, ist bei einem Nachrangdarlehen nämlich gegeben.