

PRESSESPIEGEL

Oktober 2023

C&P
IMMOBILIEN AG



Thema: C&P Immobilien AG

Autor: Robert Wiedersich

CLIP
media
service

Geldanlage

Viele Anleger investieren kleine Beträge in ein großes Projekt. Das Prinzip der Schwarmfinanzierung war in den vergangenen Jahren besonders bei Immobilien beliebt.

Mehr Sicherheit für den Schwarm

Crowdinvesting, auch Schwarmfinanzierung genannt, lockt bei Immobilienprojekten mit Zinsen von über zehn Prozent. Dafür besteht das Risiko eines Totalverlusts. Neue Produkte sollen mehr Sicherheiten bieten als die bisherigen Nachrangdarlehen. | VON ROBERT WIEDERSICH

Beim Immobilien-Crowdinvesting steigen die Zinsen seit dem Vorjahr stark an. In Zeiten der Nullzinsen am Sparbuch gab sich die Crowd mit fünf bis acht Prozent zufrieden. Im Herbst 2022 kletterten die Zinsen erstmals Richtung zehn Prozent. Ein Jahr später zahlen auch namhafte Immobilienentwickler teilweise deutlich mehr. Erst im September bot die C&P Immobilien AG, Marktführer bei Vorsorgewohnungen, 11,5 Prozent Zinsen p. a. bei zwei Jahren Laufzeit. Das Geld fließt in die nächste Baustufe des Brauquartiers Puntigam, eines neuen Wohnviertels in Graz. Zu Redaktionsschluss hatten über 600 Anleger knapp eine Million Euro investiert. Abgewickelt wurde das Investment über die Plattform Rockets. Sie ist gemeinsam mit Rendity und Dagobertinvest eine von drei großen heimischen Immobilien-Crowdinvesting-Plattformen, die den Markt dominieren.

Bei Rendity liegen die höchsten Zinsen derzeit noch bei knapp unter zehn

Prozent. Gründer Tobias Leodolter sieht die Entwicklung kritisch: „Uns geht es nicht um die höchsten Zinsen, sondern darum, dass die Projekte am Ende des Tages erfolgreich zurückgezahlt werden können. Deshalb prüfen wir sehr genau. Wir sehen immer noch Projekte, die sich auch bei höheren Zinsen rechnen, weil z. B. die Grundstücke schon vor vielen Jahren günstig angekauft wurden.“ Seit 2015 hat Rendity 150 Millionen Euro für Immobilienprojekte eingesammelt, 60 Millionen wurden bereits wieder zurückgezahlt. Ähnlich sind die Summen, die Dagobertinvest bewegt hat: 155 Millionen Euro an Finanzierungen, 60 Millionen an Rückzahlungen.

Die Zinsbelastung für Immobilienfirmen steigt also, während gleichzeitig die Käufer der Wohnungen wegen der hohen Zinsen wegbrechen. Solide finanzierte Bauträger, die einen langen Atem haben, werden diese schwierige Phase überstehen. Viele werden aber in Bedrängnis kommen oder stehen schon jetzt unter Druck, weil die Wohnungsverkäufe heuer stark rückläufig sind. Die Folge: Einige Bauträger müssen bei bereits laufenden Crowdinvesting-Finanzierungen die Zinszahlungen aussetzen oder können am Ende der Laufzeit das Kapital nicht zurückzahlen und müssen um einen Zahlungsaufschub bitten. Diese Fälle häufen sich seit dem Sommer und erfordern Geduld bei den Anlegern. Im schlimmsten Fall kann es zu einem Totalverlust kommen.

Nachrangdarlehen mit Schwächen

Bisher wurden so gut wie alle Immobilienprojekte auf den Crowdinvesting-Plattformen über Nachrangdarlehen finanziert. Der Nachteil: Wie der Name

GEWINN
MESSE

Seminartipp:

Hohe Renditen mit Crowdinvesting
Fr., 20. 10., 14.0 bis 15 Uhr, Seite 94

Thema: C&P Immobilien AG

Autor: Robert Wiedersich

Geldanlage



Steigende Zinsen: Der neue Bauabschnitt des Brauquartiers Puntigam in Graz wird auch mit Geld der Crowd finanziert. Das Nachrangdarlehen wird mit 11,5 Prozent p. a. verzinst.

schon sagt, kommen die Nachrangdarlehensgeber erst hinter den anderen Gläubigern, z. B. der Bank, dran. Bei einer Pleite des Unternehmens ist dann für die Crowd meist nichts mehr übrig. Für das höhere Risiko gibt es freilich entsprechend höhere Zinsen.

„Beim Nachrangdarlehen darf es nur einen bedingten Rückzahlungsanspruch geben. Der Schuldner darf sich zum Zeitpunkt der Rück- oder Zinszahlung nicht in einer Krise befinden oder durch die Zahlung in eine solche rutschen. Wenn also am Ende der Laufzeit das notwendige Geld für die Rückzahlung nicht da ist, kann der Projektträger das einwenden. Alleine durch den Einwand war und ist die Forderung nicht jetzt fällig, sondern erst später“, erklärt Andreas Zederbauer, Gründer von Dagobertinvest. Den Bauträger schützt diese Regelung vor der Insolvenz. Für den Anleger kann das aber zu einer langen Phase der Ungewissheit führen. Schließlich weiß man nicht, ob und wann der Bauträger wieder Geld für die Rückzahlung hat.

Manche Plattformen führten aus diesem Grund zusätzliche Sicherheiten ein, um z. B. die Gesellschafter der Bauträger in die Pflicht nehmen zu können. Nach Ansicht von Zederbauer hilft das dem Anleger aber wenig: „Beim Nachrangdarlehen ist das Einräumen von Sicherheiten nicht zulässig. Durch Sicherheiten würde der bedingte Rückzahlungsanspruch über eine dritte Seite wieder zu einem unbedingten Rückzahlungsanspruch aus Sicht des Anlegers.“ Das soll nun mit neuen Anlageprodukten anders werden. Diese werden durch eine europäische

Schwarmfinanzierungsverordnung ermöglicht. Dagobertinvest ist die erste deutschsprachige Immobilien-Crowdfunding-Plattform, die dafür eine Lizenz erhalten hat. Andere dürften folgen. Bei Rendity prüft man das Thema aktuell.

Bei Dagobertinvest will man ab sofort keine Nachrangdarlehen mehr anbieten. Stattdessen kommen besicherte Kredite oder Wertpapiere wie Anleihen zum Einsatz. „Wir können unseren Anlegern nun bankübliche Sicherheiten anbieten“, kündigt Zederbauer an. „Dazu zählen z. B. Garantien der Muttergesellschaft oder in Zukunft auch eine Eintragung in das Grundbuch.“ Damit könnten Anleger bei Zahlungsproblemen erstmals tatsächlich auf die Immobilie zugreifen.

Wer steht im Grundbuch?

„Im Grundbuch zu stehen ist sicher besser, als nicht im Grundbuch zu stehen. Man kann schneller Druck aufbauen und sieht schneller, ob für die Gläubiger etwas zu holen ist“, meint auch Leodolter. Ob am Ende tatsächlich mehr Geld rausschaut, müsse sich aber erst in der Praxis zeigen. Im Regelfall werden Immobilienprojekte nämlich nur zu einem kleinen Teil von der Crowd und zum größten Teil von der Bank finanziert. Die Bank steht immer im ersten Rang im Grundbuch, die Crowd kann erst im zweiten Rang stehen. Je höher die Hypothek ist, die sich die Bank im Grundbuch eintragen hat lassen, desto weniger Spielraum bleibt im Falle eines Notverkaufs für die Crowd. „Es wird auch Fälle geben, wo eine Eintragung in das Grundbuch keinen Sinn hat“, schränkt Zederbauer ein. ■

Crowdfunding abseits von Immobilien

Die größten Summen flossen beim Crowdfunding in den vergangenen Jahren in Immobilien. Doch auch abseits dieses Bereichs wurden über die Crowd Millionenbeträge eingesammelt. Marktführer bei der Finanzierung von etablierten heimischen KMU ist die Invesdor-Gruppe, die früher unter



dem Namen Finnest auftrat. Über die Plattform liefen einige der größten Crowdfunding-Kampagnen des Landes, unter anderem für Falkensteiner-Hotels oder Biogena.

Mittlerweile hat sich Finnest mit mehreren europäischen Plattformen zusammengeschlossen und ermöglicht Investitionen in einer Vielzahl von EU-Ländern. Darunter sind immer mehr Unternehmen aus dem Bereich erneuerbare Energie – vom Windpark in Holland bis zur Photovoltaikanlage in Italien. Von Nachrangdarlehen hat man sich bei Invesdor komplett verabschiedet. Anleger investieren entweder über Anleihen mit fixen Zinssätzen und Laufzeiten oder sie stellen Eigenkapital zur Verfügung und erhalten im Gegenzug Aktien des Unternehmens. Hier ist das Exitszenario z. B. ein späterer Verkauf des Unternehmens, wobei die Aktionäre idealerweise von einer Wertsteigerung profitieren. Bei den Anleihen lag die Verzinsung zuletzt meist zwischen fünf und neun Prozent p. a. Die Laufzeiten sind mit drei bis fünf Jahren länger als bei den meisten Immobilien-Crowdfundings.

Tipp: Mehr zum Thema Crowdfunding hören Sie im neuen GEWINN-Podcast mit Invesdor-Gründer Günther Lindenlaub, der am 13. Oktober online geht.

Thema: C&P Immobilien AG

Autor: k.A.



IM PORTRÄT:

STEFAN KERSCHBAUMER

STEFAN KERSCHBAUMER IST IN DER STEIERMARK GEBOREN, besuchte die HTL mit Schwerpunkt Holztechnik in Mödling und ist heute als Vermögensberater und Sales Agent tätig. Eine Geschichte vom Holzlabor zum Edelmetall.

Es ist einer der wohl urösterreichischen Sprüche überhaupt: Über Geld spricht man nicht. Und zwar völlig unabhängig davon, ob man welches hat oder nicht. Die Welt der Finanzen und vor allem der Veranlagung ist für viele deshalb eine Art Black Box und Vermögensberater brauchen sie schon gar nicht. Dabei muss Veranlagungen weder kompliziert und schon gar nicht spekulativ sein.

Die Welt ein kleines bisschen besser machen. Das ist es, was Stefan Kerschbaumer, unter anderem geschäftsführender Gesellschafter von Höfler & Partner, möchte. Wie? Indem er Menschen bei gezielten, nachhaltigen Investments begleitet. „Investieren ist jedem möglich“, sagt er. „Ich möchte den Menschen dabei das Thema ‚Sachwerte‘ so einfach wie möglich näherbringen. Wir arbeiten dazu gerade an einer digitalen Plattform,

auf der man unkompliziert investieren kann.“ Sachwerte sind für viele meist greifbarer und nahbarer als oftmals abstrakte Finanzprodukte. Sich zum Beispiel an Immobilien zu beteiligen, ist auch für Laien nachvollziehbar, weil real vorhanden.

Bevor Stefan Kerschbaumer in die Finanzdienstleistung einstieg, absolvierte er die HTL in Mödling. Es ging um Sägetechnik und Maschinenbau, Konstruktionsübungen, Statik und Holzbau. Heute beschäftigt sich der 2013 staatlich geprüfte Vermögensberater

mit Crowdfunding, Immobilien- und Unternehmensbeteiligungen in Bereichen wie E-Mobilität, künstliche Intelligenz und Machine Learning, E-Commerce, Social Media, Healthy Foods oder Agrisolar sowie als Sales Agent mit Edelmetallen (Gold, Silber, Platin und Palladium) und unbehandelten Farbedelsteinen wie Rubinen, Saphiren und Smaragden. Seit April 2017 ist Kerschbaumer aktives Mitglied bei BNI Zorro in Brunn am Gebirge, einem internationalen Businessnetzwerk, im Zuge dessen bei regelmäßigen Treffen ein reger Austausch stattfindet. Das Motto „Wer gibt, gewinnt“ ist für Kerschbaumer dabei ein wichtiger Baustein – geschäftlich, aber auch sozial. Deshalb setzt er auch auf die Zusammenarbeit mit ausgewählten Start-ups, wie The Natural Gem oder der Taurus Sachwerte AG. In der Vermögensberatung besteht eine Exklusivkoopera-

„ICH MÖCHTE MENSCHEN DABEI BEGLEITEN, MIT GEZIELTEN, TRANSPARENTEN UND NACHHALTIGEN INVESTITIONEN DIE WELT EIN KLEINES BISSCHEN ZU VERBESSERN.“

STEFAN KERSCHBAUMER

tion mit der C&P Immobilien AG und Rockets aus Graz. Zusammen ist man eben weniger allein.

Auch in seiner Freizeit steht Gemeinsames ganz oben. Stefan Kerschbaumer ist Ehemann und Zweifachpapa, verbringt entsprechend viel Zeit mit der Familie und Elo-Hündin Cookie, er trifft gern Freunde und spielt Schlagzeug in einer privaten Band. Und er ist sportlich: Zwei- bis dreimal die Woche geht's zum Crossfit, rund 1.000 Kilometer im Jahr verbringt er am Fahrradsattel.

ZUR PERSON

Stefan Kerschbaumer ist 44 Jahre alt, verheiratet und Vater von zwei Kindern. Seit 2003 ist er staatlich geprüfter Vermögensberater (Schwerpunkt Sachwerte, Unternehmensbeteiligungen und Crowdfunding) und war und ist in unterschiedlichen Unternehmen tätig, unter anderem als geschäftsführender Gesellschafter. Als Sales Agent liegt sein Fokus unter anderem auf Edelmetallen und unbehandelten Farbedelsteinen.

Thema: C&P Immobilien AG

Autor: Alexander Endlweber

SACHWERTE **Sachwertradar**

Sachwertradar

Die Zinserhöhungen der EZB setzen die Projektentwickler massiv unter Druck. Sie müssen nicht nur für Kredite, sondern auch für **Immobilienanleihen** wieder deutlich mehr zahlen.

In den ersten sieben Monaten 2023 stagnierten die Angebotspreise für Eigentumswohnungen im Vergleich zum selben Zeitraum 2022. Häuser kamen geringfügig günstiger auf den Markt. Das ergab eine Analyse der Plattform Immoscout24, die 160.000 Immobilienangebote aus den ersten sieben Monaten 2022 und 2023 ausgewertet hat.

Die südlich von Wien ansässige VMF-Immobilien-Gruppe geht davon aus, dass im nächsten Jahr sowohl die Mieten als auch die Verkaufspreise für Wohnimmobilien steigen. „Trotz der schwierigen Rahmenbedingungen im Jahr 2023 brachen die Immobilienpreise nicht wie vorhergesagt ein, sondern konnten sich auf einem hohen Niveau halten“, heißt es in der Broschüre, die das Unternehmen zum Vertrieb seiner neuen Anleihe veröffentlicht hat.

Lockangebot

Die 2015 gegründete VMF Immobilien entwickelt „hochwertige, nachhaltige und modern ausgestattete Wohnanlagen in erstklassigen Lagen“. Nach eigenen Angaben wurden bisher 45 Wohnbauprojekte mit 1.000 Wohnungen gebaut oder entwickelt.

Zur „weiteren Entwicklung der Geschäftstätigkeiten“ hat die Unternehmensgruppe vor wenigen Wochen die „Anleihe 2023–2025“ mit einem Emissionsvolumen von bis zu 20 Millionen Euro begeben. Potenzielle Anleger werden mit hohen Zinsen gelockt: Der Kupon der besicher-



ten Anleihe beträgt zwölf Prozent pro Jahr mit jährlicher Auszahlung der Zinsen.

Der Emissionserlös soll „zur Finanzierung weiterer Projekte“ verwendet werden.

»Gerade jetzt bieten sich zahlreiche Gelegenheiten, die wir gemeinsam mit Investoren nutzen wollen.«

Christian Voithofer, VMF

Primär will VMF Zinshäuser in guten Lagen erwerben und unter ökologisch-ökonomischen Gesichtspunkten sanieren. In den Anleihebedingungen ist festgelegt, dass der Emissionserlös nur projektbezogen und nicht generell zur Unternehmensfinanzierung eingesetzt werden darf. Zurzeit

befinden sich 13 Immobilienprojekte in Bau, weitere 25 Vorhaben sind in der Entwicklungs- beziehungsweise Ankaufphase.

Emittentin der Anleihe ist die VMF Capital Invest GmbH. Sie ist die Muttergesellschaft der VMF Immobilien GmbH, die als „Head of Business“ für die Entwicklung und Umsetzung der Wohnbauprojekte verantwortlich ist. Die Unternehmensgruppe wird von der Familie Voithofer kontrolliert und geführt. VMF ist bisher auf dem Kapitalmarkt über die Crowdfundingplattformen Homerocket, Rendity und Rendite Boutique in Erscheinung getreten.

Angebotsdetails

Die Anleihe ist in Schuldverschreibungen zu je 100.000 Euro gestückelt. So hoch ist das Mindestinvestment für die Zeichner. Mit dieser Hürde ist die Emittentin nicht zur Erstellung eines Wertpapierprospekts verpflichtet. Die Laufzeit der Anleihe beträgt nur zwei Jahre. Die Emittentin kann sie jedoch ohne Zustimmung der Anleger zwei Mal um jeweils sechs Monate verlängern. Außerdem darf sie die Anleihe vorzeitig nach einem Jahr kündigen.

VMF besichert freiwillig die Ansprüche der Anleger, also die Zins- und Rückzahlung, mit den Gewinnen aus Beteiligungsgesellschaften und den Einnahmen aus dem Verkauf von Unternehmensanteilen der VMF Capital Invest GmbH. Ein unabhängiger Sicherheitenvertreter, der im Bedarfsfall die Interessen und Rechte der Investoren vertritt, wurde nicht bestellt.

Die Sicherheiten werden unwiederbringlich in den Büchern der Emittentin als erst-rangige Pfandrechte zugunsten der Anleihezeichner eingetragen – nicht aber im Grund- oder Firmenbuch. Überdies erklärt

Thema: C&P Immobilien AG

Autor: Alexander Endlweber

SACHWERTE Sachwertradar

die Emittentin in den Anleihebedingungen, dass sie jetzt und nach aktuellem Stand auch künftig in der Lage ist, ihre Verpflichtungen zu erfüllen.

Unter Zeitdruck

Aus den Zeichnungsunterlagen geht leider nicht hervor, wie VMF die hohen Anleihezinsen erwirtschaften will. Das Unternehmen lässt die Interessenten in der Werbung im Unklaren, in welchen Dimensionen sich die bisherigen Geschäftserfolge, das Investitionsvolumen, Projektkosten und die erwarteten Verkaufserlöse bewegen.

Angesichts der kurzen Laufzeit der Anleihe steht die Emittentin von vornherein unter Zeitdruck, Erträge aus den Immobilienprojekten in Höhe von bis zu 20 Mil-



Christian Voithofer, Gründer und Geschäftsführer der VMF Capital Invest GmbH, plant, verstärkt in den Wiener Zinshausmarkt zu investieren.

lionen Euro Anleihevolumen plus bis zu 4,8 Millionen Euro Zinsen zu erwirtschaften oder allenfalls zu refinanzieren. Hinzu kommt die notwendige Bauträgermarge, um operativ funktionieren zu können.

Momentan tendieren die Verkaufspreise nach unten. Ökonom Matthias Reith von Raiffeisen Research erwartet eine „kontrollierte Abnahme“ der Preise. VMF ist überzeugt, aus der derzeitigen „Korrekturphase“ des Immobilienmarktes als Gewinner hervorzugehen. VMF-Geschäftsführer Christian Voithofer erklärte Anfang September zum Vertriebsstart der Anleihe: „Gerade jetzt bieten sich zahlreiche Gelegenheiten am Immobilienmarkt, die wir gemeinsam mit Investoren nutzen wollen.“

ALEXANDER ENDLWEBER **FP**

Aktuelle Sachwertinvestments für Privatanleger im Überblick

Initiator/Anbieter	Produkt	Typ	Mindestinvestment	Volumen	Laufzeit
Immobilien					
Breiteneder/RVW/LLB	Arakawastraße 3 / Tokiostraße 5a, Wien	VW	257.800 Euro	n. a.	–
C&P	IR NE 2023	KG	5.000 Euro	7.000.000 Euro	2028
Corum	Corum XL	F	195 Euro	1.826.000.000 Euro*	offen
Corum	Corum Origin	F	1.135 Euro	2.798.000.000 Euro*	offen
IFA AG	6,75% Nachhaltigkeitsanleihe	A	10.000 Euro	10.000.000 Euro	2028
IFA AG	Werndlgasse 5 & 7, Wien	BHM	113.680 Euro	28.000.000 Euro	2046
IFA AG	Tiergartenweg 32a–32e, Graz	BHM	350.636 Euro	24.700.000 Euro	2042
Immovate/Valuita	Jakomini Verde Haus A	VW	136.000 Euro	n. a.	–
Immovate/Valuita	Josefigasse 61, Graz	BHM	117.000 Euro	7.800.000 Euro	offen
LLB Österreich	Christian-Bucher-Gasse 15, Wien	VW	216.100 Euro	n. a.	offen
NID/Auritas	Wienerwaldstraße 11, Judenau	VW	256.000 Euro	n. a.	offen
P. Pilz & Partner / Auritas	4* Radisson Hotel, Graz	DI	100.000 Euro	47.000.000 Euro	2028–2031
Renovum/RVW	Linzer Straße 237a, Wien	VW	233.100 Euro	n. a.	offen
Valuita	Karl-Morre-Straße 78, Graz (Tranche 2023)	BHM	220.000 Euro	9.400.000 Euro	offen
Vienna Estate	Wiener Gold	VW	n. a.	n. a.	offen
VMF	Anleihe 2023–2025	A	100.000 Euro	20.000.000 Euro	2025
Wertbau	Adlerstraße, Landskron	VW	172.192 Euro	n. a.	offen
Wertbau	Prof.-Schunbach-Straße 2, Wörgl	VW	202.100 Euro	n. a.	offen
Wertsecure	Franz-Stelzhamer-Straße 6–8, Vöcklabruck	BHM	122.000 Euro	12.200.000 Euro	offen
Wertsecure	Absberggasse 17, Wien (Tranche 2023)	BHM	106.000 Euro	10.600.000 Euro	offen
Wesiak/Pericon	Warenhauserstraße 34–37, Feldkirchen/Graz	DI	n. a.	n. a.	offen
Wohninvest	Währinger Gürtel 134, Wien	BHM	135.000 Euro	9.045.000 Euro	offen
Weitere Angebote					
Arax Capital Partners	ACP 2023	F	5.000 Euro	3.650.000 Euro	mind. 10 Jahre
Incrementum	Digital & Physical Gold Fonds	F	1.500 Euro	nicht festgelegt	–
HMW Emissionshaus	MIG Fonds 17	F	10.000 Euro	100.000.000 Euro	2035
RWB	Direct Return 5	F	10.000 Euro	25.000.000 Euro	2034
RWB	RWB International 8	F	10.000 Euro	nicht festgelegt	2037
RWB/Quantum Leben	RWB Premiums Select	LV	10.000 Euro	–	–
Sun Invest	Clean Energy Euro Bond 2023	A	1.000 Euro	20.000.000 Euro	2028

F: Fonds, G: Genussrecht, A: Anleihe (Inhaberschuldverschreibung), DI: Direktinvestment, KG: Kommanditbeteiligung, ND: Nachrangdarlehen, VW: Vorsorgewohnung, BHM: Bauherrenmodell, LV: Lebensversicherung, NSV: Namensschuldverschreibung | Produkte sind keine Kaufempfehlung. Kein Anspruch auf Vollständigkeit. | * Kapitalisierung per Ende 02/2023 Stand: 15.9.2023

Anfragen für weitere Nutzungsrechte an den Verlag

FOTO: © STEPHAN SCOPETTA