

Auf sichereren Beinen



WohnenPlus digital: mehr online unter [wohnenplus.at](https://www.wohnenplus.at)

Die Crowd als Alternative

Während große gemeinnützige Bauvereinigungen in der Regel keine Probleme haben, an günstiges Fremdkapital zu kommen, stellen die Bankkonditionen für kleinere, gewerbliche Bauträger oft eine große Hürde dar. Durch Crowdfunding wird die Bankfinanzierung deutlich leichter. Kann ein Anbieter neben einer bestimmten Quote Eigenkapital auch noch ein Crowdfunding-Projekt ins Treffen führen, erhöht das die Erfolgsaussichten bei der Bank. „Crowdkapital wird den Eigenmitteln zugerechnet und ist stets als komplementäre Säule zur Bankfinanzierung zu sehen. Unsere Erfahrungswerte zeigen, dass Crowdfunding Bauprojekte ermöglicht und den Umschlag um bis zu 25 Prozent erhöht“, erklärt Andreas Zederbauer, Co-Gründer und Geschäftsführer der Immo-Crowd-Plattform [dagobertinvest](https://www.dagobertinvest.com).

Crowdinvestments erfolgen in der Regel in Form von qualifizierten Nachrangdarlehen über eine bestimmte Laufzeit. Sollte der Emittent seinen finanziellen Verpflichtungen gegenüber seinen Crowdfundern nicht zeitgerecht nachkommen können, ist deswegen nicht gleich die unternehmerische Existenz des Emittenten bedroht. „Die Anleger wissen, dass verspätete Rückzahlungen nicht auszuschließen sind und werden bei uns wiederum mit Bonus-Zinsen dafür entschädigt, wenn sie länger auf ihr Geld warten müssen“, erläutert Zederbauer.

Grundsätzlich eignet sich Crowdfunding für Projekte mit Gesamtinvestitionskosten zwischen zwei und zehn Millionen Euro.

Das Wohnbauprojekt „An der Kammergarn“ der Landhaus Holding war eines der ersten Crowdfunder-Projekte. 25 Wohneinheiten wurden durch über 300 Crowdfundern kofinanziert. In Summe lukrierte die Landhaus Holding auf diesem Weg fast 400.000 Euro.

Den gemeinnützigen Bauvereinigungen geht es gut. Die Eigenkapitalausstattung ist hoch und auch bei den Banken sind die Gemeinnützigen gern gesehene Gäste. Alternative Finanzierungen spielen derzeit noch kaum eine Rolle, wenn es auch bereits erste Überlegungen für die Zeit nach der Niedrigzinsphase gibt. Diese reichen von der Wohnbauinvestitionsbank über institutionelle Anleger bis zu Mischfinanzierungen.

BERND AFFENZELLER

Im Jahr 2020 haben die gemeinnützigen Bauvereinigungen 19.100 Wohnungen fertiggestellt. Damit liegt das Coronajahr deutlich über dem Zehn-Jahresschnitt von 15.700 Fertigstellungen. Auch das Neubau-Investitionsvolumen war mit 3,4 Milliarden Euro weit überdurchschnittlich. „Die Finanzierung ist auch in Zeiten von Corona überhaupt kein Problem“, sagt Bernd Rießland, Obmann des österreichischen Verbands Gemeinnütziger Bauvereinigungen GBV. Die gemeinnützigen Bauvereinigungen verfügen nicht nur über eine gute Eigenkapitalausstattung, sie sind auch gern gesehene Gäste in den heimischen Finanzinstituten. Banken wollen in erster Linie gute Schuldner. Denn das Schuldnerprofil ist dafür verantwortlich, welche Refinanzierungskonditionen sie am internationalen Kapitalmarkt bekommen. Gemeinnützige Bauvereinigungen erhalten aufgrund ihres geringen Ausfallrisikos von den bankeninternen Rating-

instrumenten ein äußerst gutes Zeugnis. „Überspitzt formuliert stehen die Banken Schlange, um die gemeinnützigen Bauvereinigen zu finanzieren zu dürfen“, sagt Wohnbau-Experte Wolfgang Amann vom Institut für Immobilien Bauen und Wohnen. Das trifft laut Amann noch mehr auf Kapital von Wohnbaubanken und Bausparkassen zu, wo es zudem gesetzliche Beschränkungen und Begünstigungen für den sozialen Wohnbau gibt. Auch die Banken bestätigen, dass das Risiko bei der Finanzierung gemeinnütziger Bauvereinigen sehr überschaubar ist. „Gemeinnützige Bauvereinigen sind in der Regel sehr gut organisierte und aufgestellte professionelle Organisationen, die ihre Risiken gut managen. Das größte Risiko besteht wie bei allen Vermietern in allfälligen Leerständen, die aber aufgrund der üblicherweise relativ günstigen Ausgestaltung der Mietverhältnisse durchwegs eher gering einzustufen sind“, sagt Günther Neuwirth, Leiter Geförderter Wohnbau Real Estate Bank Austria. Auch Michael Priebisch, Leiter großvolumiger Wohnbau bei der Erste Bank Österreich, sieht beim Wohnbau der gemeinnützigen Bauvereinigen nur „wenige Risiken“. Allenfalls könne in weniger nachgefragten Lagen die Überproduktion zu einem Problem werden.

Sozial und nachhaltig

Nicht nur bei den heimischen Geldinstituten, auch bei der Europäischen Investitionsbank EIB steht der großvolumige Wohnbau hoch im Kurs – vor allem wenn er gefördert ist. „Die EIB muss bei ihren Aktivitäten zwei Kriterien erfüllen: Es müssen soziale und nachhaltige Ziele erreicht werden“, erklärt Amann. Beides ist durch die Förderbedingungen gewährleistet, ohne dass die EIB großen Aufwand mit Erhebung und Prüfung hätte. Dadurch stehen laut Amann „unglaublich günstige Finanzierungsbedingungen zur Verfügung“, mittlerweile nur knapp über ein Prozent bei einer Laufzeit von 20 Jahren und mehr.

Auch Michael Pech, Generaldirektor des Österreichischen Siedlungswerks ÖSW, bestätigt, dass die Projektfinanzierung aktuell alles andere als eine Herausforderung darstellt. „Es ist fast besser, einen Kredit aufzunehmen, als Geld zu haben“, lacht Pech. Deutlich schwieriger als die Projektfinanzierung ist es heute, an geeignetes Bauland zu kommen. In Wien gibt es laut Pech derzeit nicht einen Quadratmeter gewidmetes Bauland, der die preislichen Kriterien des geförderten Wohnbaus erfüllt. Die am Markt

befindlichen Grundstücke überschreiten die Kostenobergrenze meist um ein Vierfaches und mehr. Das ÖSW hat deshalb schon in der Vergangenheit in Grünland und ehemalige Industrieareale investiert, die umgewidmet werden und dann zu zwei Drittel für den geförderten Wohnbau reserviert sind. „Das war eine richtige Entscheidung, allerdings braucht man dafür auch einen langen Atem. Bis zur Widmung vergehen nicht selten fünf bis zehn Jahre“, so Pech.

Fix oder variabel

Die zentrale Frage bei der Projektfinanzierung über Fremdkapital ist Fixzins oder variable Verzinsung. Dabei ist es wichtig, ob man ein Miet- oder Eigentumsobjekt plant. „Gerade bei Mietobjekten, die lange im Besitz des Bauträgers bleiben, sollte man versuchen, von den immer noch sehr niedrigen Fixzinssätzen zu profitieren“, sagt Rießland. Wie die tatsächlichen Konditionen aussehen, ist laut Neuwirth vor allem von der Bonität des Schuldners, der Besicherung, dem Loan to Value (LTV), also dem Verhältnis des Kreditbetrags zum Wert der Immobilie, und der Dauer der Zinssatzbindung abhängig.

Auch wenn die Wohnbauförderung im aktuellen Finanzumfeld mit den Konditionen der Fremdfinanzierung vergleichbar ist, bleibt sie doch eine zentrale Säule der Finanzierung. Rund ein Drittel der Gesamtkosten wird nach wie vor über Förderdarlehen finanziert. „Es ist für eine Bank rechtlich nicht möglich, ein gesamtes Projekt zu finanzieren, sondern maximal 60 bis 70 Prozent“, erklärt Rießland. Die Mittel der Wohnbauförderung werden wie Eigenkapital gewertet und spielen so eine wesentliche Rolle bei der Gesamtfinanzierung. Dasselbe gilt auch für den Finanzierungsbeitrag der Mieter (siehe S. 20).

Und auch die von der vorigen Bundesregierung zu Grabe getragene und im letzten Jahr zur Überraschung aller von Wirtschaftsministerin Margarete Schramböck wieder ausgegrabene Idee der Wohnbauinvestitionsbank würde in diese Kerbe schlagen. „Die Wohnbauinvestitionsbank wäre ein sinnvolles Instrument der Ergänzungsfinanzierung, und würde Bauträgern die Möglichkeit geben, mehr Projekte zu finanzieren“, sagt Rießland. Auch Michael Pech würde die Einführung der Wohnbauinvestitionsbank sehr begrüßen. Zwar glaubt er nicht, dass es zu einem sprunghaften Zinsanstieg kommen wird, steigende Zinsen seien aber unvermeidlich. „Die Wohnbauinvesti-

tionbank wäre über die Zeit der Niedrigzinsen hinaus ein stabilisierendes Finanzierungselement“, so Pech. Ähnlich auch die Einschätzung der Banken. Priebisch sieht in der Wohnbauinvestitionsbank eine „sinnvolle Ergänzung der Finanzierungsmittel für leistbaren Wohnbau, da dadurch langfristig fixe Zinssätze für die Errichtung von Wohngebäuden gesichert werden können“. Für die Bank Austria wäre die Wohnbauinvestitionsbank vor allem in einem zukünftigen, schwierigeren Finanzierungsumfeld hilfreich. „Voraussetzung dafür ist, dass die Finanzierungsabwicklung unbürokratisch und ohne hohen Kostenaufwand erfolgen kann“, so Neuwirth.

Keine Alternativen

Alternative Finanzierungsinstrumente spielen in den Überlegungen der gemeinnützigen Bauvereinigen



Bernd Rießland

„Die Finanzierung über Fremdkapital stellt aktuell kein Problem dar. Es stellt sich lediglich die Frage, ob Fixzins oder variable Verzinsung.“



Michael Pech

„Die Wohnbauinvestitionsbank wäre über die Zeit der Niedrigzinsen hinaus ein stabilisierendes Finanzierungselement.“

aktuell nur eine sehr untergeordnete Rolle. In der heutigen Zinslandschaft würden Alternativen wie Mezzanin-Finanzierung oder Crowdfunding das Bauen und Wohnen der gemeinnützigen Bauvereinigungen sogar teurer machen. „Die Anleger würden ja attraktivere Zinsen als auf der Bank erwarten“, erklärt Pech. Interessanter ist für Pech die Zusammenarbeit mit institutionellen Anle-

gern wie Versicherungen oder Pensionsfonds. „Wenn wir diese Partner frühzeitig ins Boot holen, schafft das Liquidität. Die Partner profitieren von einer geringen, aber sehr sicheren Rendite“, erklärt Pech, der erste Erfahrungen mit dem in Bau befindlichen Wohnprojekt Theos mit 470 Einheiten bereits sammelte. „Dieses Konzept könnte in Zukunft noch weiter an Bedeutung gewinnen.“ An Bedeutung

gewinnen könnte bei steigenden Zinsen auch eine Mischfinanzierung über verschiedene Objekte. „Mit Finanzierungs-paketen über mehrere Gebäude mit unterschiedlichen Tilgungsfristen kann die generelle Laufzeit verkürzt werden. Das ist vor allem in Hochzinsphasen wichtig, in denen lange Laufzeiten schwer zu finanzieren sind“, erklärt Rießland.

In absehbarer Zeit wird sich an den aktuellen Zinsen aber nur wenig ändern. „Wir erwarten derzeit, dass die kurzfristigen Zinsen bis Ende 2022 auf dem heutigen Niveau bleiben, für die langfristigen Zinsen – also die Basis für die Fixzinsen – ist ein bescheidener Anstieg um etwa ein Viertel Prozentpunkt möglich“, erklärt Neuwirth. Allerdings sei gerade bei den langfristigen Zinsen derzeit sehr viel Volatilität am Markt zu beobachten. Auch zukünftige regulatorische Änderungen könnten insbesondere wegen geforderter höherer Eigenkapitalausstattung von gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen den Zinsaufwand negativ beeinflussen.

Basismodell der GBV-Projektfinanzierung bei durchschnittlichen Gesamtkosten von 2.500 Euro/m²

Visualisierung: Landhaus Holding

Finanzierung	Summe	Konditionen
Bankdarlehen	€ 1.000,-	1,5 % auf 25 Jahre
Förderdarlehen	€ 800,-	0,5 – 1,5 % auf 35 Jahre
Förderzuschüsse	€ 150,-	nicht rückzahlbar
Finanzierungsbeitrag der Mieter	€ 200,-	
Eigenmittel	€ 350,-	
Gesamtkosten/m²	€ 2.500,-	



Erfolgreich gemeinsam mit Anlegern finanziert: Theos, ein Wohnbau mit 470 Wohnungen, im 14. Bezirk in Wien

Visualisierung: ÖSW/BWM Architekten