

Rendite-Immobilien: Grosse Versp

Die Firma Crowdhouse vermittelt direkte Investitionen in Wohneigentum – schon ab 100 000 Franken. Sie verspricht den Miteigentümern Jahresrenditen von über 7 Prozent. Eine K-Geld-Stichprobe zeigt: Das dürfte nur schwer zu erreichen sein.

► Das Zürcher Unternehmen Crowdhouse AG sucht in der Deutschschweiz Rendite-Wohnobjekte und verkauft sie in Tranchen an mehrere Miteigentümer. Nach eigenen Angaben tätigte das Unternehmen seit der Gründung im Jahr 2015 bereits Immobilien-transaktionen im Wert von 1,5 Milliarden Franken.

Über 1200 Anleger haben gemäss Crowdhouse Miteigentumsanteile an Rendite-Immobilien erworben. Crowdhouse selbst wird nie Miteigentümer, vermittelt aber die Hypothek von jeweils 45 bis 66 Prozent der Kaufsumme der Liegenschaft über eine Partnerbank. Den Rest zahlen die Investoren. Ein Eigentümer darf maximal einen Drittel der Anteile an einer Immobilie halten. Die Eigentumsquoten entsprechen der Höhe des Kaufpreises, die ein Anleger zahlte. Die Anteile werden mit Namen der Miteigentümer im Grundbuch eingetragen. Anspruch auf ein Wohnrecht haben die Investoren nicht.

In den Anfangsjahren konnte man schon ab 25 000 Franken solche Immobilienanlagen tätigen – heute sind es meist mindestens 100 000 Franken. Laut Crowdhouse hat sich gezeigt, «dass dieser Mindestbetrag garantiert, dass sich die Anzahl der Eigentümer pro Im-



Leibstadt AG: Die von Crowdhouse vermittelte und verwaltete Siedlung Prato Verde neben dem Atomkraftwerk Leibstadt

moblie in einem überschaubaren Rahmen hält».

Ungewöhnlich hohe Honorare für Vermittlung und Verwaltung

Crowdhouse verdient mehrfach an den Häusern. Miteigentümer zahlen für die Vermittlung der Anteile in der Regel 3 Prozent Provision. Beispiel: Bei einem Objekt in Leibstadt AG betrug der Kaufpreis 4,15 Mil-

lionen Franken, das Vermittlungshonorar für Crowdhouse 134 087 Franken. Die «Kaufnebenkosten» zuzüglich der Investoren beliefen sich zusätzlich auf 85 696 Franken. Bei einem Mehrfamilienhaus in Gränichen AG belastete Crowdhouse den Investoren gemäss der Internetzeitung «Inside Paradeplatz» 5,5 Prozent. Das ist viel. Adrian Wenger, Immobilienspezialist beim VZ Vermögenszentrum: «Für die Vermittlung von Renditeobjekten sind Honorare von 1,5 bis 2 Prozent üblich.»

Zudem verdient Crowdhouse mit der Verwaltung der von ihr vermittelten Immobilien. Das Verwaltungshonorar beträgt je nach Liegenschaft zwischen 5 und 7 Prozent der Nettomieteinnahmen pro Jahr. Zum Vergleich: Normalerweise belaufen sich die Kosten für eine Mietliegenschaft gemäss dem Offerten-Portal Gryps auf 4 bis 5 Prozent des Jahresmietzinses, je nach Region und Umfang der Aufgaben.

Auf dem Immobilienportal Homegate bietet Crowdhouse zur-

brechen an Miteigentümer



071 BILDQUELLE (0)/AGENTUR

zeit drei Wohnungen am Furlängeweg 654 und 653 in Leibstadt AG zur Miete an. Sie sind Teil der Neubaussiedlung Prato-Verde («Grüne Wiese») mit 56 Wohneinheiten in fünf Blöcken. Die Wohnhäuser gehören Kleininvestoren – laut Grundbuch mehrheitlich Privatpersonen. Eine 4,5-Zimmer-Wohnung wird zurzeit inklusive Nebenkosten für 1890 Franken im Monat zur Miete angeboten.

Die Lage der freien Wohnungen in Leibstadt erscheint auf den ers-

ten Blick attraktiv. Die Siedlung liegt nur einen Steinwurf vom Rhein entfernt. In nur 1 Kilometer Distanz steht das Kernkraftwerk Leibstadt. Laut der Vermarktungs-Website Prato-verde.ch waren Mitte März 6 der 56 Wohnungen frei. Die Leerstandsquote lag somit bei etwa 11 Prozent. Das Risiko tragen die Hauseigentümer gemeinsam.

Wie kommen Anleger auf die Idee, Anteile an einem Wohnblock in einem kleinen Dorf neben einem AKW zu kaufen? K-Geld sprach

mit fünf Miteigentümern der Liegenschaften in Leibstadt. Drei von ihnen halten auch Anteile an anderen Crowdhouse-Immobilien. Alle suchten nach einer guten Möglichkeit, in Immobilien anzulegen, und verwiesen auf die niedrigen Zinsen auf Sparkonten. Einige wollten zudem keine «Börsenrisiken» tragen. «Ich hätte auch lieber ein Mehrfamilienhaus in Zürich gekauft», sagte einer der Eigentümer. «Dafür fehlte mir aber das Geld.» Dem Investor ist es vor allem wichtig, «möglichst wenig mit der Immobilie zu tun zu haben».

Statt der versprochenen 7 Prozent Rendite gabs nur 2,61 Prozent

Für die Anleger zählt, dass sie «direkt Immobilien kaufen und besitzen – mit Eintrag im Grundbuch». Mit den monatlich ausbezahlten Einnahmen an den Mieterträgen sind sie zufrieden. Die Rendite der Befragten lag laut eigenen Angaben für 2020 zwischen 2,61 Prozent (Furlängeweg 654, Leibstadt) und 5,3 Prozent für das Mehrfamilienhaus in Gränichen. Auf ihrer Internet-Plattform gibt Crowdhouse die

«erwartete Eigenkapitalrendite» für Miteigentum an einem Prato-Verde-Wohnblock mit mindestens 7 Prozent pro Jahr an.

Sprecher Michael Meier erklärt die Differenz so: Die berechnete Prognose für das Mehrfamilienhaus in Leibstadt stütze sich auf ein langfristiges Geschäftsszenario mit mehrjähriger Haltedauer. In der Prognose berücksichtigt seien auch Miet-Ertragsausfälle in der Anfangsphase. Denn die Liegenschaft sei erst seit September 2020 bezugsbereit. Und die bloss 5,3 Prozent in Gränichen rechtfertigt Meier damit, dass es sich nicht um die Eigenkapitalrendite, sondern um die Ausschüttung handle. «Diese resultiert aus der erzielten Eigenkapitalrendite abzüglich der Rückstellungen.»

Crowdhouse wird auch bei einem etwaigen Verkauf einer Liegenschaft nochmals Geld verdienen. Im Crowdhouse-Vertrag steht: «Sollten sich die Miteigentümer für einen Gesamtverkauf der Liegenschaft entscheiden, ist ausschliesslich die Beauftragte («Crowdhouse») für allfällige Verkaufsverhandlungen über die Liegenschaft mit Dritten zuständig.» Crowdhouse sei «berechtigt, ein Honorar vom Käufer zu verlangen». **Bernhard Bircher-Suits**

Crowdli und Foxstone: Gleiches Geschäftsmodell, tiefere Mindestbeteiligung

Neben Crowdhouse setzen auch deutlich kleinere Unternehmen auf das Geschäftsmodell, Schweizer Rendite-Immobilien an eine grössere Zahl von Miteigentümern zu vermitteln. Dazu zählen etwa Crowdli (Crowdli.ch) oder Foxstone (Foxstone.ch). Während die Mindestbeteiligung bei Crowdhouse

100 000 Franken beträgt, sind bei Crowdli schon Investitionen ab 10 000 Franken und bei Foxstone ab 25 000 Franken möglich. Foxstone vermittelt nur Immobilien in der Romandie. Die «möglichen Renditen» beziffert Crowdli mit 5,75 Prozent, Foxstone mit 5 bis 8,5 Prozent.