



IMMOBILIEN CROWDINVESTING

WORAUF SOLLTE MAN ACHTEN?

Stand 05/2017

Checkliste Immobilien-Crowdinvesting

Die Checkliste Immobilien Crowdinvesting wurde von NUMARX.de entwickelt.

Der umfangreiche Kriterienkatalog soll Anleger dabei helfen, die Qualität und Risiken der verschiedenen Immobilienprojekte besser bewerten zu können.

Wir freuen uns über Ihr Feedback!

Vorteile & Chancen

- Attraktive Verzinsung (durchschnittlich 6% p.a.)
- Kurze Laufzeiten (durchschnittlich 18 Monate)
- Transparentes, leicht verständliches Investitionsmodell
- Investition ab wenigen Hundert Euro

Nachteile & Risiken

- Risiko des Totalverlusts (nachrangige Darlehen)
- Keine vorzeitige Kündigungsmöglichkeit
- Ungewisse Zukunft

Wichtige Tipps

- Investieren Sie nicht mehr, als Sie als Verlust verkraften können
- Verteilen Sie das Risiko indem Sie Ihre Investments streuen
- Verstehen Sie das Projekt und die Anlagebedingungen

Über NUMARX.de

NUMARX informiert seit 2015 zum Thema E-Business und Finanzierung. Das Ziel unseres Blogs ist es, potenzielle Investoren einen neutralen und umfassenden Marktüberblick zu verschaffen.

Mehr zum Thema Crowdinvesting: numarx.de/crowdinvesting-die-geldanlage-der-zukunft/

Hinweise zur Checkliste

Die Checkliste umfasst risikorelevante Punkte von Crowdfunding-Projekten im Immobiliensektor. Beantworten Sie jede dieser Fragen anhand einer Gewichtung. Kann eine Frage mit einer Antwort in der Plus-Spalte beantwortet werden, kann dies als positives Indiz bzgl. der Projektqualität bzw. des Risikoprofils gedeutet werden. Gegenteilig verhält es sich mit Antworten in der Minus-Spalte.

Es gibt vermutlich kein Projekt, das ausschließlich mit „Gut“ oder „Schlecht“ bewertet werden kann. Folglich dient diese Checkliste lediglich zur Sensibilisierung möglicher kritischer Punkte und soll dabei helfen, die allgemeine Qualität des einzelnen Projekts zu bewerten. Die Gewichtung und Wertung der einzelnen Kriterien liegt – genau wie eine mögliche Investitionsentscheidung – allein beim eigenverantwortlich handelnden Investor. **In der Vergangenheit erfolgreich umgesetzte Projekte sind nicht zwangsweise ein Indikator für zukünftigen Erfolg.**

Crowdfunding-Plattform	+	-
Seit wann ist die Plattform am Markt aktiv? Der Crowdfunding-Markt ist zwar noch relativ jung. Dennoch kann eine gewisse Markterfahrung bei der Auswahl von Projektpartnern, in der Abwicklung der Finanzierungsprozesse und bei der Betreuung der Anleger darüber hinaus als positiver Indikator angesehen werden.	Länger ☐	kürzer ☐
Befindet sich der Sitz des Plattformbetreibers in Deutschland? Bei der Wahl des Plattformbetreibers sollte man stets auf deutsche Plattformen setzen, da diese näher mit dem Markt verzahnt sind. Ebenso erleichtert dies die langfristige Kommunikation bei etwaigen Problemen.	Ja ☐	Nein ☐
Wie viele Projekte wurden über die Plattform bereits vermittelt? Je mehr Projekte bisher vertrieben wurden, desto höher die Kreditwürdigkeit der Plattform einzuschätzen.	Mehrere ☐	Wenige ☐
Wie viele Immobiliendarlehen wurden bereits wieder vollständig zurückbezahlt? Erfolgreich zurückgezahlte Crowd-Immobiliendarlehen sind ein Beleg für eine fundierte Immobilien- und Partnerauswahl.	Mehrere ☐	Wenige ☐
Wie schnell wurden bisherige Fundingziele erreicht? Gibt es Projekte, bei denen das Fundingziel nicht erreicht wurde? Schnell erreichte Fundingziele können positive Rückschlüsse über die Vertriebsstärke der Plattform zulassen. Im Gegenzug sprechen nicht erreichte Finanzierungsziele für mangelndes Marketing der Plattform oder Vertrauen seitens Investoren. Hierbei gilt es auch zu hinterfragen, ob Anleger in diesem Fall Teile oder ihr gesamtes Investitionskapital zurückerhalten haben.	Nein ☐	Ja ☐
Hat das Managementteam der Plattform nachweisliches Immobilien Know-how? Ein fundiertes Wissen über traditionelle Immobilienfinanzierung ist wichtig, um die spezifischen Gegebenheiten des Marktes analysieren und Erfolgsaussichten der angebotenen Projekte beurteilen zu können.	Ja ☐	Nein ☐

Beteiligungs- und Zeichnungsunterlagen	+	-
Gibt es ausführliche und aussagekräftige Unterlagen zum Projekt? + Investment-Memorandum mit ausführlichen Risikohinweisen In den Unterlagen sollten Informationen zum Objekt hinsichtlich Geschäftsmodell (Neubau, Sanierung...) genau erklärt werden. Ebenso sollte das Projektprofil die Chancen und Risiken der Investition anschaulich darstellen. Ein weiteres wichtiges Kriterium ist die Leistungsfähigkeit und bereits umgesetzte Projekte des Projektentwicklers. Hierbei sollte ein Exposé zum Projekt samt Standort, Finanzierungsstruktur und Entwicklungsphase vorgestellt werden.	Ja ☐	Nein ☐
Gibt es auf der Plattform die Möglichkeit, bei Fragen direkt mit den Plattformbetreibern und den Emittenten in Kontakt zu treten und werden die Antworten auch veröffentlicht? Ein offener und transparenter Umgang mit Fragen ist ein Zeichen für eine engagierte und kompetente Anlegerbetreuung und die Wertschätzung der Investoren.	Ja ☐	Nein ☐

Projektentwickler / Darlehensnehmer	+	-
Seit wann ist der Projektentwickler nachweislich im Immobilienmarkt aktiv? Der Projektentwickler sollte über langjährige Erfahrung und über konkretes Know-how für das jeweilige Projekt verfügen. Hierbei geht es insbesondere um Erfahrungen mit Bau- oder Sanierungsmaßnahmen, sowie um konkrete Kenntnisse und Detailwissen über den Objektstandort und dessen Gegebenheiten.	Erfahren ☐	Unerfahren ☐
Wie viele Immobilienprojekte hat der Projektentwickler bzw. Darlehensnehmer bisher realisiert? Je mehr Projekte schon erfolgreich realisiert wurden, desto mehr entsprechende Referenzobjekte sind vorhanden, um die Erfolgsaussichten zukünftiger Projekte beurteilen zu können.	Mehrere ☐	Wenige ☐
Gibt es ein Creditreform-Rating zur Bonität von Projektentwickler oder Darlehensnehmer? Ein vorhandenes Rating kann bei der Beurteilung der Zahlungsfähigkeit des Schuldners und der Bürgschaft hilfreich sein.	Ja ☐	Nein ☐

Entwicklungsphase & Lage der Immobilie	+	-
Handelt es sich um eine Bestandsimmobilie? Wie hoch ist Instandhaltungsbedarf? Je geringer der Instandhaltungsbedarf, desto geringer ist im Normalfall das Risiko einzuschätzen. Im Gegenzug bedeutet die Notwendigkeit einer Sanierung zusätzliche Risiken.	Niedrig ☐	Hoch ☐
Handelt es sich um ein Neubauprojekt mit Baugenehmigung? Bei einem Neubauprojekt ist darauf zu achten, ob ein Baugrundstück bereits angekauft wurde und ob die Baugenehmigung schon vorliegt. Ebenso gilt es in Erfahrung zu bringen, ob die Finanzierung schon gesichert ist.	Ja ☐	Nein ☐
Wie attraktiv ist die Lage der Immobilie? Befindet sich die Immobilie in einer attraktiven, nachgefragten Gegend – am besten in einer Metropolregion wie Berlin oder München? Sind die prognostizierten Verkaufserlöse bzw. Mieteinnahmen realistisch oder zu hoch angesetzt? Hierbei kann der aktuelle Mietspiegel zum Vergleich dienen.	Ja ☐	Nein ☐

Finanzierungsstruktur	+	-
Ist der Projektentwickler mit einem nennenswerten Eigenkapitalanteil beteiligt? Eine hohe Eigenkapitalquote des Projektentwicklers ist ein Indikator für ein hohes Vertrauen in das Projekt.	Ja ☐	Nein ☐
Wie hoch ist die Fremdkapitalquote? Je mehr Fremdkapital eingeworben wurde, desto höher ist die Gefahr, dass unvorhergesehene Risiken das Projekt gefährden. Außerdem steht die Bank im Misserfallsfall im Rang vor den Crowdinvestoren und wird vorrangig bedient.	Niedrig ☐	Hoch ☐
Ist für die Realisierung des Gesamtprojektes der Vorabverkauf von Wohneinheiten zwingend erforderlich? Wenn für die Realisierung des Projektes ein bestimmter Anteil von Wohnungen vorab verkauft werden muss, kann sich das auf die Gesamtfinanzierung auswirken. So besteht ein Umsetzungsrisiko, wenn zum Zeitpunkt der Vergabe der Crowd-Immobilienkredite dieser Anteil noch nicht erreicht ist.	Nein ☐	Ja ☐

Verzinsung & Risiko	+	-
Werden die Zinsen halbjährlich, jährlich oder endfällig bezahlt? Endfällig zu bezahlende Zinsen erhöhen das Risiko des Anlegers, weil er bis zum Tag der Rückzahlung nicht sicher weiß, ob er die versprochenen Zinsen samt Kapitaleinsatz zurückerhält. Ebenso können laufend zurückbezahlte Zinsen reinvestiert werden, um die Rendite zusätzlich zu maximieren.	Laufend ☐	Endfällig ☐
Ist der Zinssatz dem Risiko angemessen? Der Zinssatz sollte dem Risiko angemessen sein und auf dem Niveau vergleichbarer Immobilienprojekte liegen. Anleger sollten dabei zusätzlich anfallende Plattformgebühren beachten, welche die Planrendite zusätzlich schmälern.	Ja ☐	Nein ☐

Steuerliches Konzept	+	-
Behält der Darlehensnehmer die Abgeltungssteuer ein und führt diese an das Finanzamt ab? Einkünfte aus Crowdfunding stellen Einkünfte aus Kapitalvermögen dar. Diese müssen pauschal mit 25 Prozent versteuert werden (Abgeltungssteuer). Wenn der Darlehensnehmer keine Abgeltungssteuer einbehält, muss der Anleger die Zinsen im Rahmen seiner persönlichen Einkommenssteuererklärung angeben und die Anlage KAP ausfüllen, was einen zusätzlichen Aufwand bedeutet.	Ja ☐	Nein ☐
Ist es möglich über die Plattform einen Freistellungsauftrag zu erteilen? Der Sparer-Pauschbetrag beinhaltet einen Freibetrag bis zur Höhe von 801 Euro jährlich (Einzelveranlagung). Für Anleger, deren Kapitaleinkünfte unter diesem Betrag liegen, ist es deshalb hilfreich wenn direkt ein Freistellungsauftrag erteilt werden kann.	Ja ☐	Nein ☐

Weiterführende Links

Regionale Miet-und Kaufpreise - Capital

Aktuelle Informationen für alle Orte in Deutschland: Mietrenditen sowie Miet-und Kaufpreise für Bestands-und Neubauobjekte.

<http://www.capital.de/immobilien-kompass.html>

Entwicklung der Bevölkerung in Kommunen - Bertelsmann Stiftung

Informationen über demographische Entwicklungen. Einfach bei „Prognose-Daten“ unter dem Punkt „Statistik“ nach Bevölkerungsvorausberechnungen für einzelne Städte suchen

<http://www.wegweiser-kommune.de>

Crowdinvesting-Datenbank - crowdinvest.de

Crowdinvesting-Datenbank, die alle erfolgreich finanzierten Crowdinvestment-Projekte deutscher Emittenten erfasst. Es kann gezielt nach bisherigen Crowdinvestments einzelner Projektgesellschaften (Emittenten) und Projektentwicklern gesucht werden.

<https://www.crowdinvest.de/datenbank>

Unternehmensregister - Bundesanzeiger Verlag

Suchmöglichkeit nach wichtigen veröffentlichungspflichtigen Daten über Unternehmen.

<https://www.unternehmensregister.de>

**Weitere Informationen**

numarx.de/immobilien-crowdinvesting-die-grosse-uebersicht

E-Mail

kontakt@numarx.de

Impressum

NUMARX.de | Stefan Reinpold | Max-Künzel-Str. 39 | 92318 Neumarkt i.d.OPf.

Haftungsausschluss

Die Informationen in der Checkliste wurden mit größtmöglicher Sorgfalt recherchiert. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben kann NUMARX.de jedoch keine Gewähr übernehmen.