

Checkliste Immobilien-Crowdinvesting

Version 2.0



Hallo

Die Checkliste soll dabei helfen, die Qualität und Risiken von Immobilien-Crowdinvestment-Projekten eigenständig einzuschätzen.

Der Kriterienkatalog wurde erstmals 2016 von crowdfunding.de in Zusammenarbeit mit einem erfahrenen Wirtschaftsjournalisten entworfen. Dies ist die erste Überarbeitung der Checkliste, in die das zwischenzeitlich erhaltene Feedback eingeflossen ist. Neu hinzugekommen sind zusätzlich ausgewählte Lesetipps und Hinweise auf weiterführende Recherchemöglichkeiten.

Die Checklistenliste wird kontinuierlich weiterentwickelt. Von daher freuen wir uns immer über Rückmeldungen und Verbesserungsvorschläge.

crowdfunding.de
Berlin, April 2017

Haftungsausschluss

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

Warnhinweis

Der Erwerb von Immobilien-Crowdinvestment Vermögensanlagen ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen.

Grundsätzliches

Crowdinvesting für Immobilien-Projekte

Vorteile und Chancen



- Verzinsung die meist zwischen 4 - 7% p.a. liegt
- Verhältnismäßig kurze Laufzeiten (meist zwischen 18 und 48 Monaten)
- Transparentes und direktes Investitionsmodell

Nachteile und Risiken



- Risiko des Totalverlusts
- Keine vorzeitige Kündigungsmöglichkeit
- Neue Anlageklasse, die sich noch bewähren muss

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

Zur Checkliste

Die Liste umfasst risikorelevante Punkte von Crowdinvesting-Projekten im Immobilienbereich. Kann eine Frage mit der 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 „Plus-Antworten“ oder „Minus-Antworten“ bewertet werden kann. Die Gewichtung und Wertung der einzelnen Kriterien liegt – wie eine mögliche Investitionsentscheidung – allein beim eigenverantwortlich handelnden Investor.



Lesetipps bei crowdfunding.de

Was ist Immobilien-Crowdinvesting ?

Erklärungen zum Crowdfunding für Immobilienprojekte

<http://www.crowdfunding.de/mit-crowdinvesting-in-immobilien-investieren>

Risiken beim Immobilien-Crowdinvesting

Fachartikel zu Risikofaktoren bei Crowd-Darlehen

<http://www.crowdfunding.de/risiken-bei-crowd-immobiliendarlehen>

Plattformen im Vergleich

Vergleich deutscher Crowdinvesting-Plattformen für Immobilienprojekte

<http://www.crowdfunding.de/vergleich-immobilien-plattformen>

Aktuelle Crowdinvesting-Projekte

Laufend aktualisierte Übersicht von Investmentmöglichkeiten

<http://www.crowdfunding.de/aktuelle-crowdinvesting-projekte>



Beteiligungs- und Zeichnungsunterlagen	+	-
Gibt es ausführliche und aussagekräftige Unterlagen? - Exposé zum Objekt, Standort, Projektpartner, Finanzierungsstruktur - Investment-Memorandum mit ausführlichen Risikohinweisen In den Unterlagen sollten die Chancen und Risiken des Projektes ebenso ausführlich vorgestellt werden wie die Leistungsfähigkeit des Projektentwicklers. Harte Fakten und ausführliche Informationen sind dabei wichtiger als Werbeslogans und bunte Bilder.	ja <input type="checkbox"/>	nein <input type="checkbox"/>
Gibt es auf der Plattform die Möglichkeit, bei Fragen direkt mit dem Emittenten / der Plattform 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.	ja <input type="checkbox"/>	nein <input type="checkbox"/>

Infobox

Kleinanlegerschutzgesetz und Prospektpflicht

Crowdfinanzierungen in Form von Nachrangdarlehen und partiarischen Darlehen sind gemäß § 2a Vermögensanlagengesetz unter bestimmten Voraussetzungen von der Prospektpflicht befreit. Die Prospektpflicht gilt für diese Formen der Crowdfinanzierung nicht, wenn der Verkaufspreis sämtlicher vom Anbieter angebotenen Vermögensanlagen desselben Emittenten 2,5 Millionen nicht übersteigt. Die Befreiung von der Prospektpflicht gilt jedoch nur für Vermögensanlagen, die ausschließlich im Wege der Anlageberatung oder Vermittlung über eine Internet-Dienstleistungsplattform vermittelt werden.

Vermögensanlageinformationsblatt (VIB)

Das Vermögensanlageninformationsblatt ist eine Kurzinformation, quasi der „Beipackzettel“ der angebotenen Vermögensanlage. Es informiert den Anleger auf höchstens drei DIN-A4-Seiten über die wesentlichen Eigenschaften einer angebotenen Vermögensanlage. Während der gesamten Dauer des öffentlichen Angebots muss das VIB in der aktuellen Fassung auf der Internetseite des Anbieters zugänglich sein.

Exposé

Das Exposé ist ein Dokument, welches Informationen über die zu verkaufende oder zu vermietende Immobilie enthält. Der Inhalt eines Exposés ist gesetzlich nicht geregelt. Üblicherweise findet sich in einem Exposé neben der Beschreibung des Objektes auch ein Lageplan, Fotos und formale Angaben wie die Fläche, Kaufpreis/Miete und das Baujahr.

Aus dem crowdinvest.de Lexikon: www.crowdinvest.de/lexikon



Entwicklungsphase und Lage der Immobilie	+	-
<p>Bestandsimmobilie mit geringem Instandhaltungsbedarf? Je geringer der Instandhaltungsbedarf, desto geringer ist im Normalfall das Risiko einzuschätzen. Im Gegenteil dazu ist eine Kernsanierung risikobehafteter.</p>	<p>ja <input type="checkbox"/></p> <p>nein <input type="checkbox"/></p>	<p>ja <input type="checkbox"/></p> <p>nein <input type="checkbox"/></p>
<p>Neubauprojekt mit Baugenehmigung? Bei einem Neubauprojekt ist genau darauf zu achten, ob das Baugrundstück schon angekauft ist, ob die Baugenehmigung schon vorliegt und ob die Finanzierung schon gesichert ist.</p>	<p>ja <input type="checkbox"/></p> <p>nein <input type="checkbox"/></p>	<p>ja <input type="checkbox"/></p> <p>nein <input type="checkbox"/></p>
<p>Attraktive Lage der Immobilie? Befindet sich die Immobilie in einer attraktiven, nachgefragten Gegend? Sind die prognostizierten Verkaufserlöse/Mieteinnahmen realistisch?</p>	<p>ja <input type="checkbox"/></p> <p>nein <input type="checkbox"/></p>	<p>ja <input type="checkbox"/></p> <p>nein <input type="checkbox"/></p>
<p>Gutachterliche Beurteilung des Immobilienprojektes Gibt es ein unabhängiges Gutachten, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> – das Bau- oder Sanierungskonzept und dessen Kosten als angemessen und plausibel beurteilt? Damit soll sichergestellt werden, dass keine Billigbau-Maßnahmen oder Pinselsanierungen finanziert werden. – eine Einschätzung zur Qualität der Lage und der Angemessenheit der kalkulierten Mietansätze oder Verkaufspreise enthält? 	<p>ja <input type="checkbox"/></p> <p>nein <input type="checkbox"/></p>	<p>ja <input type="checkbox"/></p> <p>nein <input type="checkbox"/></p>



Recherchetipps

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>



Projektentwickler / Darlehensnehmer	+	-
Seit wann ist der Projektentwickler im Immobilienmarkt aktiv? Der Projektentwickler sollte über langjährige Erfahrung und vor allem über konkretes Know-How für das jeweilige Projekt verfügen. Hier geht es – je nach Projekt - insbesondere um Erfahrungen mit Sanierungsmaßnahmen oder Wohnbauprojekten sowie um konkrete Kenntnisse und Detailwissen über den Investitionsstandort.	erfahren <input type="checkbox"/>	unerfahren <input type="checkbox"/>
Wie viele Immobilienprojekte wurden bisher realisiert? Je mehr Projekte der Entwickler schon erfolgreich realisiert hat, desto mehr kann er auf entsprechende Referenzobjekte verweisen („Track-Record“).	mehrere <input type="checkbox"/>	wenige <input type="checkbox"/>
Gibt es ein Creditreform-Rating zur Bonität ? Ein Rating kann bei der Beurteilung der Zahlungsfähigkeit des Schuldners hilfreich sein.	ja <input type="checkbox"/>	nein <input type="checkbox"/>
Hat der Anleger sein Kapital bei mehreren Investitionen über verschiedene Projektpartner gestreut? Anleger sollten darauf achten, ihre Investitionen nicht nur auf verschiedene Projekte, sondern auch auf mehrere Projektanbieter zu verteilen. Auch wenn die einzelnen Projekte oft über gesonderte Projektgesellschaften formal juristisch voneinander getrennt sind, ist nicht auszuschließen, dass wirtschaftliche Schwierigkeiten bei einem Projekt letztlich auf ein anderes Projekt desselben Projektanbieters durchschlagen.	ja <input type="checkbox"/>	nein <input type="checkbox"/>

Recherchetipps

Crowdinvesting-Datenbank | [crowdinvest.de](https://www.crowdinvest.de)

Die offene Crowdinvesting-Datenbank erfasst alle erfolgreich finanzierten Crowdinvestments-Projekte deutscher Emittenten. 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>



Crowdinvesting-Plattform	+	-
<p>Seit wann ist die Plattform am Markt aktiv? Eine gewisse Markterfahrung ist bei der Auswahl von Projektpartnern, in der Abwicklung der Zeichnungsprozesse und in der Betreuung der Anleger positiv zu werten.</p>	länger <input type="checkbox"/>	kürzer <input type="checkbox"/>
<p>Sitz des Plattformbetreibers in Deutschland? Für den Fall der Fälle kann es vorteilhaft sein, sich im deutschen Rechtssystem zu bewegen.</p>	ja <input type="checkbox"/>	nein <input type="checkbox"/>
<p>Wie viele Projekte wurden über die Plattform bereits angeboten? Je mehr Projekte bisher vertrieben wurden, desto höher ist die Erfahrung der Plattformbetreiber.</p>	mehrere <input type="checkbox"/>	wenige <input type="checkbox"/>
<p>Gab es Projekte, bei denen das Fundingziel nicht erreicht wurde und daher eine Rückabwicklung notwendig war? Wenn das Fundingziel nicht erreicht wird, ist das Projekt entweder nicht attraktiv genug oder die Vertriebsstärke der Plattform lässt zu Wünschen übrig.</p>	nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>
<p>Wie viele Darlehen wurden bereits wieder vollständig zurückbezahlt? Eine Vielzahl von erfolgreich zurückgezahlten Crowd-Immobilienarlehen ist ein Beleg dafür, dass dem Plattformbetreiber eine fundierte Projektauswahl gelingt.</p>	mehrere <input type="checkbox"/>	wenige <input type="checkbox"/>
<p>Haben Anleger bei einem bisher angebotenen Crowd-Immobilienarlehen Geld verloren? Mehrere Ausfälle von Crowd-Immobilienarlehen nähren den Zweifel an der Projektauswahlfähigkeit der Plattformbetreiber.</p>	nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>
<p>Hat das Managementteam nachweislich Immobilien Know-how? Ein fundiertes Immobilien Know-How ist wichtig, um die Erfolgsaussichten der angebotenen Projekte beurteilen zu können.</p>	ja <input type="checkbox"/>	nein <input type="checkbox"/>



Recherchetipp

Immobilien-Plattformen im Vergleich

Vergleich deutscher Crowdinvesting-Plattformen für Immobilien

<http://www.crowdfunding.de/vergleich-immobilien-plattformen>



Finanzierungsstruktur	+	-
<p>Ist der Projektentwickler mit einem nennenswerten Eigenkapitalanteil involviert?</p> <p>Je höher der Eigenkapitaleinsatz des Projektentwicklers ist, desto mehr geht er auch selbst ins Risiko.</p>	<p>ja</p> <p><input type="checkbox"/></p>	<p>nein</p> <p><input type="checkbox"/></p>
<p>Wie hoch ist die Fremdkapitalquote (Bankdarlehen im Verhältnis zum Gesamtvolumen)?</p> <p>Je höher die Fremdkapitalquote, desto höher ist die Gefahr, dass unvorhergesehene Risiken das Projekt gefährden. Außerdem steht die Bank im Rang vor den Crowd-Immobilienkrediten der Anleger.</p>	<p>niedrig</p> <p><input type="checkbox"/></p>	<p>hoch</p> <p><input type="checkbox"/></p>
<p>Ist für die Realisierung des Gesamtprojektes der Vorabverkauf von Wohnungen zwingend erforderlich und ist die Gesamtfinanzierung damit abhängig von einem erfolgreichen Vorabverkauf?</p> <p>Wenn für die Realisierung des Projektes ein bestimmter Anteil von Wohnungen vorab verkauft werden muss, damit das Projekt gestartet werden kann, besteht ein Umsetzungsrisiko, wenn zum Zeitpunkt der Vergabe der Crowd-Immobilienkredite dieser Anteil noch nicht erreicht ist.</p>	<p>nein</p> <p><input type="checkbox"/></p>	<p>ja</p> <p><input type="checkbox"/></p>

Infobox

Fremdkapital

Fremdkapital ist Kapital, das einem Unternehmen von seinen Gläubigern befristet und rückzahlbar zur Verfügung gestellt wird. Darunter fallen zum Beispiel Bankdarlehen, Lieferantenkredite und Anleihen. Ferner besteht in der Regel ein Vergütungsanspruch (Zins) für den Gläubiger.

Mezzanine-Kapital

Mezzanine-Kapital ist eine Finanzierungsart, die in ihrer rechtlichen und wirtschaftlichen Ausgestaltung eine Mischform zwischen Eigen- und Fremdkapital darstellt. Dabei wird im klassischen Fall einem Unternehmen Eigenkapital zugeführt, ohne den Kapitalgebern Stimm- oder Mitspracherechte zu gewähren. Je nach Finanzierungsinstrument sind diese eher nahe am Fremdkapital (nachrangige Darlehen, partiarische Darlehen, typische stille Beteiligung) oder aber eher nahe am Eigenkapital (Genussscheine, atypisch stille Beteiligung) einzustufen.

Eigenkapital

Eigenkapital ist das Kapital, das einem Unternehmen von seinen Gesellschaftern unbefristet und nicht rückzahlbar zur Verfügung gestellt wird. Das Eigenkapital kann durch Kapitalerhöhungen oder die durch die Einstellung von Jahresüberschüssen in die freie Kapitalrücklage erhöht werden. Ein Jahresfehlbetrag reduziert das Eigenkapital. Rechnerisch ist es die Differenz von Vermögen und Schulden.



Sicherheiten

Trotz Sicherheiten: Crowdinvestments können ausfallen!

Sicherheiten	+	-
<p>Erfolgt die Einzahlung der Anleger über einen Treuhänder und erfolgt die Mittelfreigabe erst nach Erreichen der Funding-Schwelle?</p> <p>Wenn die Mittelfreigabe erst nach Erreichen der Funding-Schwelle erfolgt, ist sichergestellt, dass der Projektentwickler das Geld erst bekommt, wenn die Darlehensverträge tatsächlich auch zustande kommen. Werden die ersten Mittel schon vorab ausgezahlt und die Funding-Schwelle dann nicht erreicht, müssen die Anleger auf die Rückzahlungsfähigkeit des Projektentwicklers vertrauen. Im Falle einer Insolvenz wären die Anlegergelder gefährdet.</p>	<p>ja</p> <p><input type="checkbox"/></p>	<p>nein</p> <p><input type="checkbox"/></p>
<p>Werden die Verkaufserlöse aus dem Immobilienprojekt zur Sicherung der Ansprüche aus dem Crowd-Darlehen zumindest nachrangig an einen Treuhänder abgetreten?</p> <p>Wenn der Projektentwickler bis zur vollständigen Rückzahlung der Crowd-Immobilienkredite auf die Entnahme von freier Liquidität / Gewinnen verzichtet, kann das die Rückzahlungswahrscheinlichkeit für die Anleger erhöhen.</p>	<p>ja</p> <p><input type="checkbox"/></p>	<p>nein</p> <p><input type="checkbox"/></p>
<p>Gibt es zur Sicherung der Ansprüche aus dem Crowd-Immobilienkredit eine nachrangige Bürgschaft oder anderweitige Sicherheiten?</p> <p>Auch nachrangige Bürgschaften können die Rückzahlungswahrscheinlichkeit für die Anleger erhöhen – wie werthaltig die Bürgschaften im Zweifelsfall wirklich sind, ist umstritten.</p>	<p>ja</p> <p><input type="checkbox"/></p>	<p>nein</p> <p><input type="checkbox"/></p>



Lesetipp

Gastartikel von Dr. Tilman Welther: „Trügerische Sicherheiten“ | crowdfunding.de

Der Herausgeber vom *fondestelegramm* schreibt: „Grundsätzlich dürfen die gestellten Sicherheiten jedoch aus aufsichtsrechtlichen Gründen nicht geeignet sein, die Qualität des Nachrangs abzumildern.“

<http://www.crowdfunding.de/crowdinvesting-immobilien-truegerische-sicherheiten>



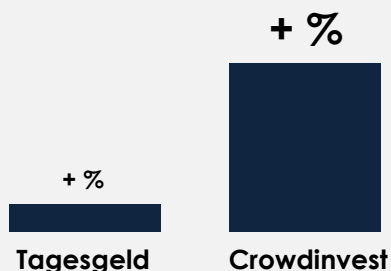
Verzinsung	+	-
<p>Werden die Zinsen halbjährlich, jährlich oder endfällig bezahlt? Endfällig zu bezahlende Zinsen erhöhen das Risiko des Anlegers, weil er bis zum Tag der Rückzahlung nicht sicher weiß, ob er die versprochenen Zinsen samt Kapitaleinsatz wieder zurückerhält.</p>	laufend <input type="checkbox"/>	endfällig <input type="checkbox"/>
<p>Ist der kumulierte Zinsertrag für den Anleger höher als die Vergütungen, die die Crowd-Plattform bei der Vermittlung verdient? Der Ertrag des Anlegers sollte deutlich höher sein als der der Plattform, weil der Anleger mit seinem Kapital auch das unternehmerische Risiko trägt.</p>	ja <input type="checkbox"/>	nein <input type="checkbox"/>
<p>Ist der Zinssatz dem Risiko angemessen? Der Zinssatz sollte dem Risiko angemessen sein und auf dem Niveau vergleichbarer Immobilien-Crowdinvestingprojekte liegen.</p>	ja <input type="checkbox"/>	nein <input type="checkbox"/>

Infobox

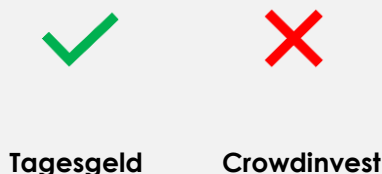
Aufgepasst beim Vergleich mit anderen Anlageklassen!

Beim Vergleich der Zinsniveaus verschiedener Anlageklassen sind unbedingt die unterschiedlichen Risikoprofile zu beachten. So unterliegen Crowdinvestments im Gegensatz zu Tages- oder Festgeldanlagen nicht der gesetzlichen Einlagensicherung. Beim Crowdinvesting besteht das Risiko des Totalverlustes.

Rendite
 in Aussicht gestellte jährlich Verzinsung



Einlagensicherung
 Bankeinlagen in der EU sind bis zu 100.000 € pro Kunde / Bank gesetzlich geschützt





Steuerliches Konzept	+	-
<p>Behält der Darlehensnehmer die Abgeltungsteuer ein und führt diese an das Finanzamt ab?</p> <p>Bei Einkünften aus Kapitalvermögen werden die Zinsen pauschal mit 25 Prozent versteuert (Abgeltungssteuer). Wenn der Darlehensnehmer keine Abgeltungssteuer einbehält, muss der Anleger die Zinsen im Rahmen seiner persönlichen Einkommenssteuererklärung angeben und eine Anlage KAP ausfüllen. Das bedeutet einen zusätzlichen Aufwand.</p>	<p>ja</p> <p><input type="checkbox"/></p>	<p>nein</p> <p><input type="checkbox"/></p>
<p>Ist es möglich über die Plattform einen Freistellungsauftrag zu erteilen?</p> <p>Der Sparer-Pauschbetrag ist ein Freibetrag bis zur Höhe von 801 Euro p.a. (Einzelveranlagung). Für Anleger, deren Kapitaleinkünfte unter diesem Freibetrag liegen, ist es hilfreich wenn direkt ein Freistellungsauftrag erteilt werden kann.</p>	<p>ja</p> <p><input type="checkbox"/></p>	<p>nein</p> <p><input type="checkbox"/></p>

Infobox

Abgeltungssteuer

Seit 2009 gilt die so genannte Abgeltungsteuer auf Kapitalerträge (§ 20 EStG). Es handelt sich um eine Quellensteuer, der einheitliche Steuersatz beträgt 25 Prozent. Mit der einbehaltenen Steuer gilt die Steuerpflicht für den Privatanleger als abgegolten. Die bereits versteuerten Kapitalerträge müssen grundsätzlich nicht mehr in der jährlichen Einkommensteuererklärung aufgeführt und mit dem individuellen Steuersatz versteuert werden.

Wichtig: Für weitergehende Informationen den Steuerberater fragen!

Recherchetipp

Immobilien-Plattformen im Vergleich | [crowdfunding.de](http://www.crowdfunding.de)

Der Plattform Vergleich zeigt, welche Plattformen direkt die Abgeltungssteuer abführen und wo ein Freistellungsauftrag möglich ist.

<http://www.crowdfunding.de/vergleich-immobilien-plattformen>

crowdfunding.de informiert seit 2011 zum Thema Crowdfunding. Das Ziel ist es, den Crowdfunding Gedanken weiter zu verbreiten.

Download der Checkliste

Die Checkliste steht Newsletter-Empfängern zum kostenlosen Download bereit.

www.crowdfunding.de/crowdinvesting-checkliste

Monatliches Newsletter-Update

Jeden ersten Donnerstag im Monat versendet crowdfunding.de aktuelle und relevante Informationen per Email.

www.crowdfunding.de/newsletter-update

Transparenz in eigener Sache

Informationen zum Finanzierungsmodell von crowdfunding.de.

www.crowdfunding.de/wie-wir-uns-finanzieren

Social Media

 www.facebook.com/crowdfunding.de

 www.twitter.com/Crowdfunding_D

 www.plus.google.com/+CrowdfundingDe

Crowdfunding Vorträge

crowdfunding.de bietet individuelle und fundierte Crowdfunding Vorträge.

www.crowdfunding.de/vortrag

Impressum

Michel Harms (Herausgeber)
Brunnenstr. 40 | 10115 Berlin

info@crowdfunding.de

Offene Crowdinvesting-Datenbank

CROWDINVEST.DE

ein Angebot von crowdfunding.de.

In Deutschland finanzierte Crowdinvesting-Projekte werden mit ihrem aktuellen Anlagestatus in der transparenten Datenbank nachgehalten. Die objektive Erfolgskontrolle ermöglicht einen ganzheitlichen Blick auf die Leistungsfähigkeit der neuen Anlageklasse.

Transparent



Offen



Aktuell

