

Immobilien - Crowdfunding Checkliste



TALERBOX

INVEST SMART STATT HART

HINWEIS:

DIESE INFORMATIONEN SIND KEINE ANLAGEEMPFEHLUNG,
SONDERN DIENEN LEDIGLICH ZUR INFORMATION!

Crowdfunding-Checkliste

In dieser Checkliste werden risikorelevante Aspekte des Immobilien-Crowdfunding angesprochen. Es geht darum, einen Überblick über das Investment zu bekommen und eine Einschätzung zum Chance/Risiko-Verhältnis zu gewinnen. Zudem soll für bestimmte Risiken sensibilisiert werden. Sollten viele Fragen nicht oder nur negativ beantwortet werden können, sollte das Investment noch einmal überdacht werden.

Informationen und Unterlagen zum Projekt:

- Ausführliche und aussagekräftige Informationen? (*Mehr Fakten oder nur bunte Bilder? Chancen/Risiko-Verhältnis offengelegt?*)
- Kontaktmöglichkeit für Fragen? (*Kontakt zum Kreditnehmer oder sogar telefonischer Kontakt möglich*)

Projektentwickler / Kreditnehmer:

- Referenzen und Ruf des Projektentwicklers? (*Informationen über vorangegangene Projekte?*)
- Handelt es sich um ein neues oder um ein alteingesessenes, renommiertes Unternehmen? (*Seit wann ist der Projektentwickler am Markt?*)
- Wie viele Projekte wurden bereits realisiert?
- Bonität des Kreditnehmers bzw. Projektentwicklers?

Entwicklungsphase des Projekts und Standort der Immobilie:

- Bestandsimmobilie mit wenig Sanierungsbedarf oder Neubauprojekt? (*Je geringer der Aufwand, desto geringer ist das Risiko im Normalfall*)
- Liegt eine (Bau-)Genehmigung vor? (*Sind alle Genehmigungen eingeholt, das Grundstück gekauft oder die Finanzierung gesichert*)
- Wie ist die Lage der Immobilie? (*mit Immobilien-Kompass überprüfen*
<http://immobilien-kompass.capital.de/>)

Finanzierungsstruktur des Projekts:

- Mit wie viel Eigenkapital ist der Kreditnehmer involviert? *(Je höher die Eigenkapitalquote, umso mehr Risiko trägt der Kreditnehmer selbst)*
- Wie viel Fremdkapital bringt die Bank auf? *(Bankdarlehen im Verhältnis zum gesamten Kapital – mit steigender Fremdkapitalquote wächst das Risiko, weil unvorhergesehene Risiken das Projekt gefährden könnten. Zudem wird die Bank meistens zuerst ausbezahlt, wenn es zu Problemen kommt, weil die Crowd nur ein nachrangiges Darlehen hält.)*
- Reicht die Finanzierung durch Bank, Crowd und Eigenkapitalanteil der Projektleitung oder müssen vorab z.B. Wohnungen verkauft werden?

Sicherheiten bzw. Risiko:

- Gibt es eine Absicherung für das Darlehen aus der Crowd? *(Gibt es zum Beispiel eine Besicherung durch eine weitere Immobilie mit Eintragung ins Grundbuch oder ähnliches?)*
- Gibt es einen Treuhänder, der das Kapital verwaltet und frei gibt? *(Wird das Kapital erst nach Erreichen der Funding-Schwelle oder bereits vorab an den Kreditnehmer ausgezahlt.)*
- Was passiert mit dem Geld, wenn die Funding-Schwelle nicht erreicht wird? *(Gab es bereits Projekte, wo dies passiert ist?)*

Verzinsung / Rendite:

- Wie werden die Zinsen an die Crowd ausgezahlt bzw. wie erfolgt die ganze Rückzahlung? *(Endfällig, halbjährlich oder jährlich – Regelmäßige bzw. frühere Auszahlungen reduzieren das Risiko.)*
- Wie werden die Gewinne bzw. Ansprüche des Crowd-Darlehens finanziert?
- Steht der Zinssatz im angemessenen Verhältnis zum Risiko? *(Was zahlen vergleichbare Projekte? Vergleichsanalyse)*
- Verdienen Anleger mehr als die Kreditplattform? *(Anleger tragen das Risiko und sollten dadurch eine höhere Verzinsung erhalten)*

Die Immobilien Crowdfunding Plattform:

- Ist die Plattform auch gleich Projektentwickler oder selbst an Projekten beteiligt? *(Durch die Beteiligung kann das Risiko reduziert werden, weil die Plattform wohl sehr darum bemüht ist, nur in Projekte mit viel Potential zu investieren)*
- Wie lange gibt es die Plattform am Markt? *(Ein möglicher Indikator für die Erfahrung der Plattform und eine saubere Abwicklung des Projekts durch bestehende Prozesse)*
- Wo hat die Plattform ihren Sitz? *(Deutschland ist hier von Vorteil, zum einen wegen der Sprache, aber ebenso wegen des Rechtssystems)*
- Wie viele Kreditprojekte gibt es aktuell und wie viele wurden bereits über die Plattform abgewickelt? *(Je mehr Projekte, desto mehr Erfahrung bringt der Plattformbetreiber mit.)*
- Gab es Projekte, die nicht finanziert wurden? *(Falls ja, was ist dann passiert?)*
- Gab es Projekte, die erfolgreich durchgeführt wurden und komplett zurückgezahlt wurden?
- Sind Projekte bereits ausgefallen bzw. gab es ein Projekt, mit dem die Crowd-Anleger Geld verloren haben? *(Falls ja, wie sah die Abwicklung aus? Gibt es möglicherweise Erfahrungsberichte?)*
- Wie ist das Team der Plattform aufgestellt? *(Bringen die Betreiber selbst Erfahrungen aus der Branche mit ein? Gibt es Berater aus der Branche?)*

Steuerliche Behandlung der Immobilienfinanzierung:

- Wird auf steuerliche Aspekte hingewiesen und dabei geholfen?
- Ist es möglich, einen Freistellungsauftrag zu erteilen?

<https://de.wikipedia.org/wiki/Freistellungsauftrag>

Wichtige praktische Tipps:

Chancen:

- Einfacher Einstieg mit wenig Kapital
- Mögliche Risikostreuung bzw. Diversifikation
- Attraktive Renditen von 4% - 8%
- Transparentes und direktes Finanzierungsmodell
- Vergleichsweise kurze Laufzeiten der Kredite
- Geringe bis gar keine Kosten

Risiken:

- Kein Eigentum bzw. Mitspracherecht
- Keine vorzeitige Kündigungsmöglichkeit
- Risiko des Totalverlusts
- Neue Anlageklasse, die sich noch bewähren muss

Plattformen für Immobilien Crowdfunding:

BERGFÜRST
Neu denken, anders handeln.

Mindestinvestment: 10€

Bergfürst: <http://www.talerbox.com/bergfuerst/>



EXPORO

Mindestinvestment: 500€

Exporo: <http://www.talerbox.com/exporo/>



Mindestinvestment: 250€

ReaCapital: <http://www.talerbox.com/reacapital/>

Tipps zum Money Management:

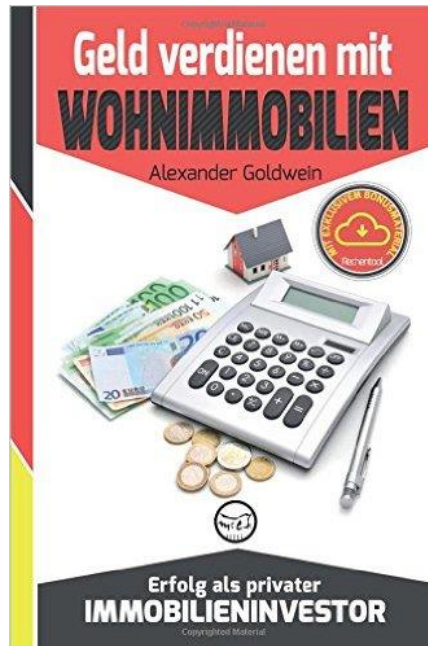
- Investiere nur so viel Kapital, wie du bei einem Verlust verkraften kannst. Ein möglicher Totalverlust als Worst-Case-Szenario muss immer in Betracht gezogen werden.
- Darum investiere höchstens 10% bis maximal 15% deines gesamten Anlagevermögens in Immobilien Crowdfunding. Zu Beginn solltest du dich langsam herantasten und nur um die 5% investieren, um später sukzessive aufzustocken.
- Streue das Risiko, indem du deine Investments auf mehrere Immobilienprojekte aufteilst.
- Nutze mehrere Immobilien-Plattformen, wenn es nicht genügend Projekte auf einer einzelnen Plattform gibt.

Beispiel:

Bei einem Anlagevermögen von 100.000€ sollten höchstens 10.000€ bis maximal 15.000€ in Immobilien investiert werden.

Weitere Informationen:

Geld verdienen mit Wohnimmobilien: Erfolg als privater Immobilieninvestor



Mehr zum Buch:

<http://amzn.to/2jgBxFc>

Verbinde dich mit Talerbox:

Instagram: <https://www.instagram.com/talerbox/>

Facebook-Community: <https://www.facebook.com/groups/1669408549939104/>

Facebook-Fanpage: <https://www.facebook.com/talerbox/>

Webseite: <http://www.talerbox.com/>

Haftungsausschluss:

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