

Sehr geehrter Anleger,

Sehr geehrte Anlegerin,

Crowdinvesting in Immobilien hat sich in den vergangenen 3 Jahren als sehr beliebte Anlageform in Österreich und Deutschland etabliert. Die Branche als Gesamtheit und auch wir kommen jetzt in die Phase, wo viele Projekte Rückzahlungstermine haben. Leider sehen wir nun auch die ersten Probleme, die entstehen. Dazu möchte ich heute Stellung nehmen.

Wenn die Crowd sich an der Projektentwicklung von Immobilien beteiligt, dann vergibt jeder einzelne Anleger ein qualifiziertes nachrangiges Darlehen an den Projektgeber. Im Kern bedeutet nachrangig, dass dieser Gläubiger erst NACH anderen Fremdkapitalgebern (wie zum Beispiel die Bank) befriedigt werden darf. Genau diese Qualität des Nachrangdarlehens führt beim Bauträger zu einer Bonitätsstärkung, weil dieses Kapital zu den Eigenmitteln gezahlt wird. Und genau diese Funktion ist so wertvoll, dass der Bauträger dafür 6% bis 7% p.a. Zinsen zahlt, während er an seine Banken (die ihm ein normales fälliges Darlehen geben) nur 2% bis 3% p.a. bezahlt. Halten wir also fest: **Nur weil es sich um diese spezielle Ausgestaltung handelt, ist dieses Risikokapital entsprechend viel wert, sodass man hohe Zinsen bekommt.**

Die Funktion des Nachrangdarlehens ist weiters, dass der Darlehensnehmer (Immobilienentwickler) nicht zahlungsunfähig und damit insolvent wird, wenn er das Kapital nicht rechtzeitig zurückzahlen kann. Umgekehrt, wenn er nämlich ein Bankdarlehen nicht rechtzeitig bedienen kann, ist das Unternehmen zahlungsunfähig und damit insolvent. Eine Insolvenz ist aber in den meisten Fällen eine Verlustmaximierung für alle Gläubiger, die nicht erstrebenswert ist. **Zusammenfassend kann gesagt werden, dass Nachrangdarlehen deswegen so wertvoll sind, weil sie vorschnelle Insolvenzen verhindern. Auch deswegen sind sie entsprechend gut verzinst.**

Das Immobiliengeschäft ist derzeit gekennzeichnet von der rasanten Verteuerung von Grundstückspreisen und damit auch von Wohnungen. Typischer Weise entstehen Verzögerungen in der Bauphase und in der Verwertungsphase. Wenn also Immobilienprojekte ordnungsgemäß umgesetzt wurden, so ist das Risiko gering, weil die Wohnungen meistens mehr und nicht weniger Wert bekommen werden.

Auf unserer Plattform haben wir bereits 86 Projekte präsentiert und 20 zurückbezahlt. Bei wenigen gab es Probleme: ein Unternehmen hat 12 Monate nach dem Rückzahlungstermin insgesamt 80% des Kapitals mit 8,5% Zinsen zurückbezahlt. Wenn die letzten 20% Rückzahlungen kommen, dann war das bestverzinste Immobilien Funding im deutschsprachigen Raum. Weiters gibt es zwei verspätete Rückzahlungstermine, von denen einer um einige Monate, der andere um 3 Wochen Aufschub gebeten hat. Für jede Verspätung

versuchen wir drastische Verzugszinsen für unsere Anleger zu erreichen. Es gab keine Ausfälle. **Realistisch eingeschätzt kann davon gesprochen werden, dass Risikokapital hochverzinst ist und verspätete Rückzahlungen nicht wünschenswert, aber per se nicht gefährlich sind.**

Als Plattform verstehen wir unsere Aufgabe so, dass wir ab Übergabe des Crowdkapitals an den Immobilienentwickler mehr die Interessen der Anleger vertreten, als die der Darlehensnehmer. Das bedeutet: Wir informieren uns regelmäßig über den Projektfortschritt und bereiten 3 Monate vor dem geplanten Rückzahlungstermin die Rückzahlung in enger Abstimmung mit dem Projektgeber vor. Sobald wir erkennen, dass es Probleme geben könnte, führen wir (harte) Gespräche und versuchen Lösungen zu finden. Bisher haben wir solche Lösungen noch immer zur Zufriedenheit aller gefunden. **Halten wir also nun fest, dass wir als Plattform ein sehr großes Interesse haben, dass Rückzahlungen pünktlich erfolgen und wir in Störfällen wirklich intensiv daran arbeiten, dass der Bauträger die Darlehen zum frühestmöglichen Zeitpunkt samt Verzugszinsen zurückbezahlt.**

Zusammenfassend: Als Zeichner von Crowdkapital stellen Sie Risikokapital zur Verfügung, dass exakt wegen dieser Qualifikation hochverzinst ist. Da Sie sich an Immobilienprojekten beteiligen ist das Risiko überschaubar, vor allem dann, wenn das entsprechende Projekt tatsächlich fertiggestellt ist. Der Job der Plattform ist, dass wir Probleme entweder voraussehen und Sicherungen in die Verträge einbauen, oder entstanden Probleme aus dem Weg räumen und Lösungen bei Störungen finden. Mein persönlicher Background vor dagobertinvest waren unter anderem Unternehmenssanierungen, daher sind wir mit solchen Situationen vertraut. **Seien Sie versichert, dass wir alles Notwendige tun und nicht bloß darauf warten, was passiert. Wir stehen in solchen Situationen mit unseren Interessen genau neben Ihnen als Anleger.**

Wichtig ist aber das große Bild: Nämlich, dass Sie als Risikokapitalgeber eine attraktive Verzinsung erhalten. Diese erkaufen Sie sich bei einigen wenigen Projekten mit einem gewissen Nervenkitzel, weil es zugegeben nicht angenehm ist, wenn ein Rückzahlungstermin platzt. Aber dieses Gefühl bedeutet keinesfalls schon den Verlust Ihres Kapitals. Bisher gab es in Österreich noch keinen Totalausfall und in Deutschland erst 3. Diese 3 sind in Bezug zu setzen auf ca. 650 realisierte Immobilien Crowdfunding Projekte im deutschsprachigen Raum und damit eine Ausfallsquote von ca. 0,5%. Wenn Sie Ihre Investitionen auf viele Projekte streuen, so ist das ein vertretbarer Wert, gemessen an der Funktion und der Verzinsung Ihres Kapitals.

Mit herzlichen Grüßen an alle unsere Anleger

Andreas Zederbauer