

Investitionsleitfaden Immobiliencrowdinvesting

**Sie verdienen
hohe Zinsen!**

www.dagobertinvest.at



dagobert.**invest**

einfach mehr verdienen

**Lieber Leser!
Liebe Leserin!**

„Investieren ist was für Leute mit großen Geldbeuteln!“ – das ist seit mehr als 5 Jahren passé ... doch Mythen halten sich bekanntlich sehr lange!

Ziel dieses Leitfadens ist, Ihnen das junge Instrument der Schwarmfinanzierung näher zu bringen und mit manchen Mythen aufzuräumen.

Anhand des Projektzyklus von dagobertinvest laden wir Sie auf eine spannende Reise ein, herauszufinden, wie Sie Negativzinsen auf Ihren Sparbüchern kompensieren können und die Zinsen bekommen, die Sie verdienen.

Immobilien-Crowdinvesting allgemein

Crowdkapital wird als Risikokapital bezeichnet. Doch was ist Risikokapital? Den Begriff kennen wir aus dem Banken- und Versicherungssektor und bezeichnet Unternehmensbeteiligungen an jungen, aufstrebenden Start-up Unternehmen, die ein besonderes Wagnis darstellen. Im Falle von **Immobilien-Crowdinvesting stellen viele private Anleger:innen einem mittelständischem Immobilienentwickler Crowdkapital zur Verfügung, der damit ein konkretes Immobilienprojekt umsetzt und meist aus den Projekterlösen den Crowdanlegern wieder das Kapital und 7 – 10% p.a. Zinsen zurückzahlt.**

Den Grundstein legten dafür 2015 das Alternativfinanzierungsgesetz in Österreich und das Kleinanlegerschutzgesetz in Deutschland, welche es Plattformen wie dagobertinvest ermöglicht, Darlehen von Privatpersonen an Immobilienexperten zu vermitteln.



KOMPETENZ & TRANSPARENZ

dagobertinvest ist nicht umsonst die größte österreichische Crowdinvesting Plattform für renditeorientierte Anleger:innen. Viele Mitarbeiter haben sich bereits Jahre zuvor in der Bankenwelt, im Finanzwesen oder in der Unternehmenssanierung verdient gemacht. Mit diesen Kompetenzen stellen wir die Risiken bei der Immobilienentwicklung transparent dar.



UNTERNEHMERISCHES RISIKO

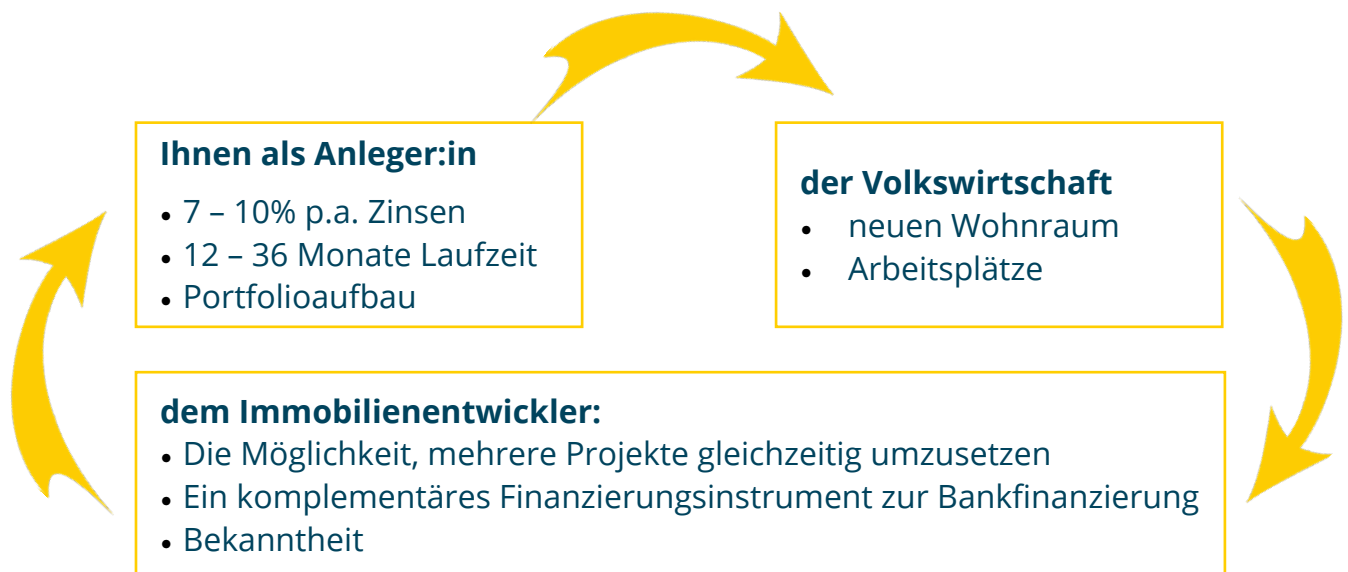
Mit Nachrangdarlehen beteiligen Sie sich stark am unternehmerischen Risiko, aber auch am Erfolg des Projektentwicklers. Die hohen Zinsen sind daher manchmal begleitet von Unwägbarkeiten, die zu Beginn eines Projektes nicht sichtbar und erkennbar sind und zu Verzögerungen bei der Rückzahlung führen können.



NIEMALS OHNE BANK

Bei dagobertinvest werden Projekte nie zu 100% finanziert, sondern meist nur der Eigenmittelanteil von 15% - 30% der gesamten Investitionssumme. Entsprechend werden meist 70% - 85% des notwendigen Kapitals von den Geschäftsbanken finanziert. Crowdfunding bei dagobertinvest ist somit ein Bestandteil und nicht der Ersatz einer klassischen Finanzierungsstruktur.

Was bringt Immobilien-Crowdinvesting?



Wie kommen Projekte auf die Plattform?

Die **Abteilung für Real Estate** lernt den potenziellen Emittenten (Immobilienentwickler) **persönlich kennen** und **besichtigt das Projekt vor Ort**.



„Es gibt drei wichtige Kriterien, die sich über die letzten 20 Jahre nicht verändert haben ... Lage, Lage, Lage“, so Markus Dvorak, Head of Real Estate und Co-Founder von dagobertinvest, mit mehr als 20 Jahren Erfahrung im Immobilien- und Finanzsektor.

Die Crowdfunding-Plattform dagobertinvest hat seit 2016 über 240 Projekte erfolgreich gelauncht. (Stand März 2022)

Mit einem erfahrenem Vertriebsteam bringt dagobertinvest jede Woche mindestens ein neues Projekt auf den Markt. Dabei zählen Kriterien wie

- Mikrolage und Standortfaktoren
- Erfahrung des Emittenten
- Marktchancen für die Immobilie
- Nachvollziehbarkeit des Projekts
- Kurze Laufzeiten

Wie kann dagobertinvest die höchsten Zinsen am Markt anbieten?

... weil dagobertinvest mit seiner schlanken Kostenstruktur Vorteile an die Investor*innen weitergeben kann - in Form von Zinsen zwischen 7 - 10% p.a.

Wie geht's dann weiter?

Danach wird das Projekt in die **Abteilung „Legal & Business Analyses“** zur betriebswirtschaftlichen Analyse übergeben:



„Die Produktentwicklung bzw. die rechtliche Ausgestaltung neuer Produkte macht mir ebenso Spaß wie die Berücksichtigung der unterschiedlichen Interessen von Emittenten, Anleger und Abteilungen innerhalb von dagobertinvest im Zuge der Vertragsprüfung.“

Mag. Christof Bader | Head of Legal & Business Analysis

In der betriebswirtschaftlichen Analyse werden folgende Punkte genauestens unter die Lupe genommen:

Ist das Projekt zu den geplanten Kosten in der geplanten Zeit umsetzbar?
... und können durch die geplanten Erlöse die Darlehen inkl. Zinsen zurückbezahlt werden?

Bonitätsprüfung



Beurteilung Jahresabschlüsse, Saldenlisten, Verträge

Trackrecord



Bewertung früherer Projekte, Kompetenz und Erfahrung des Emittenten

Projektkalkulation



Überprüfung projektierter Baukosten, Vergleich Verkaufspreise mit Datenbanken, Verifizierung Bauzeitplan

Rechtliche Prüfung



Beleuchtet gesellschaftsrechtliche Aspekte, Baugenehmigung, die projektrelevanten Kreditverträge samt Nebenbedingungen

Cashflow Rechnung



Prüfung der liquiden Mittel, ob das Projekt realisiert und die Rückzahlung samt Zinsen erfolgen kann

Kohärenzprüfung



Prüfung, ob alle Plattforminformationen mit allen Projektunterlagen übereinstimmen

Dann wird ein geprüftes Finanzierungsvorhaben dem **Geschäftsführungs-Gremium zur Genehmigung** vorgelegt. Die Geschäftsleitung definiert im Rahmen der Genehmigung notwendige Sicherungsmittel, die der Projektträger beibringen muss. Die Nachrangdarlehensverträge werden erstellt und die Sicherungsmittel, in Bezug auf Anlegerinteressen vereinbart – diese umfassen meist:

- Gesellschafterdarlehen werden nachrangig gegenüber dem Investorendarlehen gestellt
- Persönliche Haftung des Geschäftsführers des Immobilienentwicklers
- Höchstbetragsbürgschaften
- Kaufanbote über die Investorenansprüche zum Laufzeitende



mit Klick zu mehr Informationen

Von dagobertinvest wurden bis jetzt rund 86.600 Nachrangdarlehen vermittelt – für Risikokapital gibt's hohe Zinsen und Sicherungsmittel direkt unter dem Investitionsangebot in der Kampagne.


Andreas Zederbauer, CEO und Co-Founder dagobertinvest, über die Natur der qualifizierten Nachrangigkeit von Darlehen und die damit verbundenen Möglichkeiten und Unmöglichkeiten im Sinne des Anlegerschutzes.

Wenn das Projekt auf der Plattform präsentiert wird, kommen Sie ins Spiel:


P272 | DR. SCHMIDT & PARTNER: WOHPARK OBERWALTERSDORF


In bevorzugter Wohnlage Oberwaltersdorf, nur 25km südlich von Wien, entstehen 8 Doppelhaushälften und 2 Einfamilienhäuser mit 106m² bzw. 142m² Wohnfläche auf Eigengrund, mit hervorragender Infrastruktur und top Verkehrsanbindung.

7,50% p.a. Zinsen	18 Monate Laufzeit	Abgeschlossen Zeichnungsfrist
----------------------	-----------------------	----------------------------------



Bereits investiert	EUR 698.750
Fundingschwelle	EUR 250.000
Fundinglimit	EUR 700.000
Qualifiziertes Nachrangdarlehen	



Projekt für Investoren aus:  Anzahl der Investoren 699

Viele private Kleinanleger investieren ab EUR 250 in ein Projekt. Für Erstinvestor:innen gibt es eine spezielle Neukundenaktion.

... durchschnittlich 375 Investor:innen mit einem Durchschnittsinvestment von ca. EUR 1200 zeichnen in jedes Projekt.

Wichtige Angebotsparameter für Sie im Check:

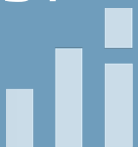
Immobilienentwickler	✓	✗
Mehrjährige Branchenerfahrung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kompetenzen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mehrere realisierte Projekte in der Gruppe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Netzwerk	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Projekt	✓	✗
Kann ich das Projekt nachvollziehen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Liegen alle notwendigen Genehmigungen für die Realisierung vor?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ist die Lage für das Projekt attraktiv?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ist bereits eine Verkaufsstrategie geplant?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gibt es bereits erste Verkäufe?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Konditionen	✓	✗
Ist der Zinssatz attraktiv?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Passt die Laufzeit (und die Möglichkeit zur vertraglich vereinbarten Verlängerungsoption von bis zu max. 6 Monaten) zu meiner Investitionsplanung?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Werden die Zinsen jährlich bezahlt?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sicherungsmittel	✓	✗
Gesellschafterdarlehen werden nachrangig gegenüber Ihrem Darlehen gestellt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Persönliche Haftung des Geschäftsführers	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Höchstbetragsbürgschaften	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kaufanbote über die Investorenansprüche zum Laufzeitende	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Finanzierungsstruktur	✓	✗
Hat der Immobilienentwickler Eigenkapital im Projekt gebunden?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gibt es eine Bankfinanzierung? (Banken prüfen sehr genau, an wen Kredite vergeben werden)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wird nach BTVG (Bau trägervertragsgesetz) veräußert? (d.h. es fließen schon teilweise Verkaufserlöse zu definierten Baufortschritten)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zeichnungsunterlagen	✓	✗
Informationsdatenblatt für Anleger (AT) bzw. Vermögensanlagen Informationsblatt (DE)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Informationen nach FernFinG (Fern-Finanzdienstleistungs-Gesetz)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vertrag (wenn Sie mit „jetzt investieren“ in die Zeichnungsschiene einsteigen, können Sie den Vertrag sehen, noch bevor Sie zahlungspflichtig zeichnen)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Risikohinweise	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Während der Zeichnungsfrist (rund 30 Tage) steht das persönliche Kundenservice wochentags für Fragen per Telefon und Mail zur Verfügung. Nach rund 30 Tagen ist das Projekt ausfinanziert.

KONTAKT DAGOBERTINVEST

Tel.: 0800 4000 460

welcome@dagobertinvest.at



Echte Bewertungen™
by Net Reviews

★★★★★ 9.3 / 10



**Mit einem Klick zu den AnlegerTalks:
Investoren teilen ihre Erfahrungen
im Immobilien-Crowdfunding**

Ist Ihre Investition erstmals gezeichnet, wird sie mit dem Tag des Zahlungseingangs verzinst – so weit so gut! Nach Erreichen der Zuzählungsbedingungen werden Ihre Anlagebeträge dem Emittenten ausbezahlt und erfüllen den Zweck, wertvollen Wohnraum zu schaffen...

Während Ihr Geld für Sie arbeitet, sind auch wir weiterhin im Einsatz, um eine reibungslose Projektabwicklung zu gewährleisten – und das ganz ohne Gebühren bzw. Kosten für Sie!

Dabei kommt die Projektbegleitung zum Einsatz:



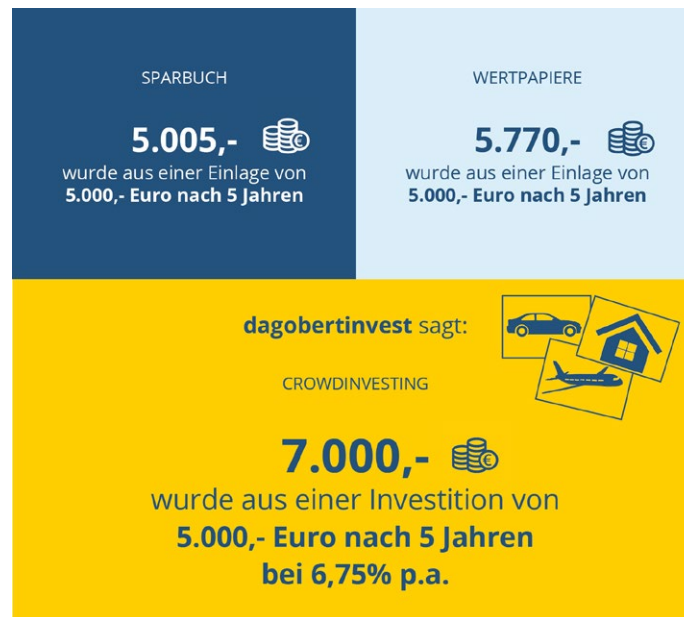
Mit Ende der Fundingphase übernimmt **Martina Lebenich** - Sie ist das Bindeglied zwischen Plattform und Emittent. Dabei begleitet sie die Milestones nach Bauzeitplan eines jeden Projekts und erstellt für Sie die Berichte mit projektrelevanten Informationen.



Wenn wir während der Laufzeit merken, dass ein Projekt vom geprüften Bauzeitplan abweicht, kommt ein interdisziplinäres Team zusammen, das aus den Abteilungen Projektbegleitung, betriebswirtschaftliche Analyse, Recht, Operations und dem Geschäftsführer besteht, um im Detail zu besprechen, welche Maßnahmen nun aus Plattformsicht notwendig sind, um bei der pünktlichen Rückführung des Anlegerkapitals inkl. Zinsen zu unterstützen. Dazu zählen intensive Gespräche mit dem Emittenten, Bucheinsicht und Beratung beim weiteren Vorgehen. Dabei macht sich die Finanzerfahrung, die das Managementteam von dagobertinvest im Bereich Banken und Immobilien mitbringt, bezahlt.

Wir reduzieren uns dabei nicht auf die Rolle eines bloßen Vermittlers, sondern vertreten Ihre Interessen bestmöglich: Alle Anleger:innen sollen ihre Zinsen und ihr Kapital zurück- erhalten! Über 2000 positive Bewertungen sprechen für sich.

Nach 12 – 36 Monaten ist die Darlehenslaufzeit verstrichen und es kommt zur Rückzahlung!



Da es in der Baubranche durchaus zu längeren Bau- und Vermarktungsphasen kommen kann, wurde eine vertraglich vereinbarte Verlängerungszeit von 6 Monaten vereinbart, die der Immobilienentwickler bis zu 3 Monate vor Laufzeitende bekannt gibt, damit sich die Investoren darauf einstellen können - dafür gibt's **erhöhte Zinsen – d.h. 7 - 10% p.a. plus bis zu 4% zusätzlich!**

Kommt es darüber hinaus zu einer weiteren Verlängerung, sprechen wir von Verspätung. In dieser Phase wird engmaschig mit dem Immobilienentwickler an einer Lösung für die Rückzahlung der Darlehen gearbeitet:

- Experte für Immobilienprojektsanierungen kommt zum Einsatz
- Das Projekt wird eingehend geprüft
- Monitoring-Berichte werden erstellt
- Möglichkeiten im Expertennetzwerk gesucht
- Regelmäßig an die Investor:innen berichtet



Bis jetzt wurden über EUR 35 Mio. aus knapp 90 Projekten zurückbezahlt!

Das Wasserfallprinzip: Mit Nachrangdarlehen beteiligen Sie sich stark am unternehmerischen Risiko, aber auch am Erfolg des Projektentwicklers. Anhand eines Beispiels bekommen Sie einen Einblick über die Vorgehensweisen der Projektentwickler.



Sie fragen sich wie der durchschnittliche Crowdinvestor aussieht? Wir schätzen die Einzigartigkeit unserer Investor:innen sehr und gehen sehr individuell mit Investorenanfragen um. In einer Umfrage durften wir die dagobertinvest Anleger:innen besser kennenlernen.

Warum Immobilien-Crowdinvesting bei dagobertinvest?

Wir vermitteln private Darlehen für sorgfältig ausgewählte Projekte von renommierten Immobilienentwickler:innen. Mit einem hochkarätigen Team von Finanzexperten bietet dagobertinvest eine rentable Alternative zur Nullzinspolitik.

Alle Vorteile auf einen Blick:

- **Nachvollziehbare Immobilienprojekte von renommierten Bauträgern**
- **7 - 10% p.a. Zinsen**
- **12 - 36 Monate Laufzeit**
- **Sicherungsmittel**
- **Projektbegleitung während der Laufzeit**
- **Persönliches Kundenservice**
- **Beste Kundenbewertungen**
- **Testsieger Crowdinvesting**
- **ohne Kosten und Gebühren**

ZU DEN AKTUELLEN INVESTITIONSANGEBOTEN 

Das Team hinter dagobertinvest



Mag. Markus Dvorak
Head of Real Estate | Co-Founder



Mag. Ulrike Losmann-Hartl
Head of Communications



Mag. Andreas Zederbauer
CEO | Co-Founder



Christian Bruckner
CEO



Mag. Christof Bader
Head of Legal & Business Analysis



Gerald Oswald
Head of Sales Austria
Vertriebsleiter Österreich



Mag. Nina Prantl
Marketing



Martina Lebenich
Head of Customer Service



Thorsten Beeh M.A.
Controlling



Mag. Veronika Brenner
Legal



Eda Canali B.Sc.
Account Manager



Eva Schröfl
Customer Service Center



Jelena Djordjevic
Controlling



Mag. Helmut Hein
Business Analysis



Dominik Ecker, M.A.
Account Manager



Valentina Kristo
Customer Service Center



Jelena Zujic
Buchhaltung & Controlling



Alexander Marcian
Business Analysis



Sandra Sperger
Sales Assistent



Hana Jiskra
International Sales Assistent



Alexander Klinger
Vertriebsleiter
Deutschland Süd



Nikita Martynov
Vertriebsleiter
Deutschland Nord



Diamant Dragusha,
B.B.A M.Sc.
Country Manager Schweiz



Dipl. VwBw (FH) Anette Mallinger
Platinum Assistent

dagobertinvest gmbh

dagobertinvest ist eine der führenden österreichischen Crowdfundingplattformen und vermittelt private Darlehen für wirtschaftlich geprüfte Projekte von renommierten Immobilienentwickler:innen.

Mit einem hochkarätigen Team von Finanzexperten bietet dagobertinvest eine rentable Alternative gegen Kreditklemme und Nullzinspolitik.

Firmenbuchnummer FN 444877 g
Wohllebengasse 12-14 | Top 6.01
1040 Wien

Büro München
Maximilianstraße 35a
80539 München

Büro Berlin
Knesebeckstraße 62/63
10719 Berlin

Büro Zürich
Bahnhofstraße 100
8001 Zürich

0800 4000 460
welcome@dagobertinvest.at
www.dagobertinvest.at



dagobertinvest
einfach mehr verdienen

Für hohe Zinsen müssen Sie schon was tun.

Zum Beispiel folgende Website aufrufen:

www.dagobertinvest.at

- ab EUR 250
- 7 – 10% p.a. Zinsen
- 12 – 36 Monate Laufzeit
- geprüfte Immobilienprojekte
- Team mit langjähriger Wirtschafts- kompetenz und Branchenerfahrung

**Jetzt registrieren von der aktuellen
Neukundenaktion profitieren!**

HIER REGISTRIEREN →

Gewerbliche Vermögensberatung ohne Berechtigung zur Vermittlung von Lebens- und Unfallversicherungen, GISA: 28326274

Wirtschaftskammer Wien, Fachgruppe der Finanzdienstleister, Fachgruppe UBIT

Version 5 | März 2022