

Abstract

Titel: Rendite oder Risiko: Eine kritische Analyse des Immo-Crowdfunding

Kurzzusammenfassung: (max. 100 Worte)

Die Bedeutung von Immobilien-Crowdfunding nimmt stetig zu. Das Investitionsvehikel wird in den Medien und unter Fachkundigen rege diskutiert. Am Markt herrscht indes Uneinigkeit in Bezug auf die Erfolgsaussichten des Anlageproduktes.

Crowdfunding-Liegenschaften weisen im Vergleich zu Immobilienfonds deutlich höhere prognostizierte Renditen auf und ermuntern deshalb Kleinanleger zur Investition. Allerdings muss der Investor zusätzliche Risiken wie die private Haftung und das Klumpenrisiko tragen. In der Arbeit wurde untersucht, welche Risiken durch den Miteigentümer zu tragen sind und ob die prognostizierten Renditen realistisch sind. Zudem wurde ein Kostenvergleich zwischen dem Immo-Crowdfunding Marktführer *Crowdhouse* und dem Wohnimmobilienfonds *UBS Direct Residential* angestellt.

Verfasserin: Noemi Winistörfer

Herausgeber: Marco Böhi

Veröffentlichung (Jahr): 2018

Zitation: Winistörfer, Noemi, 2018, Rendite oder Risiko: Eine kritische Analyse des Immo-Crowdfunding.
FHS St.Gallen – Hochschule für Angewandte Wissenschaften: Masterarbeit

Schlagworte: Crowdfunding, Crowdinvesting, Immobilienanlage, Immobilienbeteiligungen

Ausgangslage

Die Bedeutung von Immobilien-Crowdfunding nimmt seit der Lancierung im Jahr 2015 in der Schweiz stetig zu und hat im Jahr 2017 bereits ein Investitionsvolumen von über CHF 115 Mio. erreicht. Die Tendenz ist weiter steigend. Ursache sind die hohen erwarteten Renditen im Vergleich zu alternativen Anlagen, sowie die relativ tiefen Einstiegshürden für Kleinanleger. Das innovative Investitionsvehikel wird in der Branche, aber auch unter Laien, rege diskutiert. Am Markt herrscht indes Uneinigkeit in Bezug auf die Erfolgsaussichten des Anlageproduktes.

Ziel

Das zentrale Ziel der Arbeit besteht darin, ausgewählte Anlagemöglichkeiten im Bereich Immobilienanlagefonds und Crowdinvesting systematisch zu vergleichen. Dabei stehen die Kostenfolgen für die Investoren sowie das Rendite-Risikoprofil der Anlagen im Mittelpunkt der Untersuchung.

Von den oben definierten Zielen der Arbeit werden folgende Forschungsfragen abgeleitet:

- Inwiefern divergieren die vom Investor eines Immobilienfonds zu tragenden Kosten zu denjenigen zu Lasten eines Miteigentümers einer über Crowdhouse erworbenen Liegenschaft?
- Wie verhält sich die Renditeentwicklung eines Miteigentümeranteils über die Investitionsdauer?
- Welche Risiken tragen Investoren in einen Miteigentumsanteil an einer Immobilie im Vergleich zur Investition in einen Anteil an einem Immobilienfonds über die gesamte Investitionsdauer?

Vorgehen

Für die Beantwortung der Forschungsfragen werden seitens Crowdinvesting die Investitionsbedingungen und Kostenstrukturen des Anbieters *Crowdhouse* näher begutachtet. Es handelt sich dabei um den Marktführer in der Schweizer Immobilien Crowdfunding-Landschaft. Auf Seiten der Immobilienfonds wird der *UBS Real Estate Fund Direct Residential* untersucht. Im Wesentlichen werden folgende Komponenten analysiert:

- Ausschüttungsrenditen und Eigenkapitalrenditen
- Renditeentwicklung
- Management-Fee
- Anlagekosten, Initiale Kosten
- Ausstiegskosten

Erkenntnisse

Die These, dass der Verkaufszeitpunkt den grössten Einfluss auf die Renditeentwicklung hat, kann bestätigt werden. Durch den Verkauf zu einem günstigen Zeitpunkt kann aufgrund der Marktwertenwicklung eine deutlich bessere Rendite erzielt werden. Gleichzeitig kann jedoch bei einer negativen Wertentwicklung auch ein erheblicher Verlust auf der Investition resultieren. Hinzu kommt, dass die hohen Einstiegskosten über die Haltedauer amortisiert werden müssen. Es hat sich daher in den Berechnungen gezeigt, dass sich eine längere Haltedauer grundsätzlich positiv auf die Rendite auswirkt.

Die Betrachtung der Kosten hat folgendes ergeben: Während die Miteigentumsanteile beim Erwerb deutlich höhere Kosten aufweisen als Immobilienfonds, sind sie in den Jahren ohne Handänderung deutlich günstiger. Es hat sich herausgestellt, dass Crowdhouse als Vermittler und Plattformkoordinator deutlich lukrativere Honorare verdient als in ihrer Funktion als Immobilienverwalter. Für Crowdhouse wird es daher von Interesse sein, die Miteigentumsanteile nach Ablauf der Hypothek erneut über ihre Handelsplattform zu platzieren oder die Liegenschaft als Ganzes zu verkaufen.

Betrachtet man als letztes die Risikofrage, ist festzustellen, dass die persönliche Haftung von Miteigentümern nicht der einzige Faktor ist. Vielmehr ist die Konzentration der Vermögenswerte auf eine einzelne Immobilie relevant. Für einen Kleinanleger mit wenig finanzieller Flexibilität ist dieser Punkt wesentlich stärker zu gewichten als für einen Anleger mit der Möglichkeit weitere, grössere Investitionen zu tätigen.

Literatur und Quellen

Unter anderem:

Crowdhouse. (06. 07. 2018). *Crowdhouse*. Von Crowdhouse. Wie funktioniert es. :

<https://crowdhouse.ch/de/immobilien/70/#investitionsanalyse>

Crowdhouse. (09. 07. 2018). *Crowdhouse*. Von Immobilien-Übersicht:

<https://crowdhouse.ch/de/alle-immobilien/>

UBS Fund Management (Switzerland) AG. (2017). *UBS Direct Residential. Jahresbericht 2016/2017*. Basel: UBS Fund Management (Switzerland) AG.

UBS Fund Management (Switzerland) AG. (06. 07. 2018). *UBS Fund Gate - Schweiz*. Von UBS (CH) Property Fund - Direct Residential CHF:

<http://fundgate.ubs.com/fipublications.do?lang=de&instid=33014&cty=CH&csearch=pub%3Aemwh.refu>