



UnternehmerKompositionen

Rechtsberatungsgesellschaft und
Steuerberatungsgesellschaft mbH

Am Meerkamp 26
40667 Meerbusch

Tel: +49 (0) 2132 915 74 90
Mobil: 0170 924 38 54

Neue Anlage-Optionen für Stiftungen: Digitale Immobilieninvestments

Von Heiko Krajewski

Immobilien bieten für Stiftungen planbare kontinuierliche Erträge und Wertsteigerungen. Allerdings ist die Kapitalbindung langfristig hoch und bei einem Direkterwerb sind Erfahrungen in der Verwaltung zwingend erforderlich. Insbesondere kleinere Stiftungen hatten daher bisher kaum Alternativen zu Immobilienfonds, da es an einfachen, transparenten und gemeinschaftlichen Investitionsmöglichkeiten in Immobilien fehlte. Eine neue digitale Anlageoption, welche Immobilien flexibel investierbar macht – das digitale Crowdfunding für Immobilien – macht diese moderne Anlageform (auch für kleinere) Stiftungen interessant.

Wie funktionieren digitale Immobilieninvestments?

Der Ursprungsgedanke lässt sich gut in den Satz fassen: *“Was der Einzelne nicht vermag, vermögen Viele”*. Statt eines einzelnen großen Investors beteiligen sich viele kleine Privatanleger an einem Projekt. Was als Modell zur Finanzierung von Start-ups mit wenig Kapital begann, hat sich in den vergangenen Jahren immer mehr in anderen Bereichen etabliert. So auch in der Immobilienbranche, heute der größte und wachstumsstärkste Bereich in Deutschland für digitale Investitionen. Dabei profitieren Investoren von zwei sich ergänzenden Produktkategorien: Zum einen können sie sich kurzfristig und fest verzinst an renditestarken und geprüften Immobilienprojekten beteiligen. Hier errichten Projektentwickler z.B. neue Wohngebäude oder sanieren Gewerbeobjekte über eine bestimmte Laufzeit. Und zum anderen, eine echte Innovation, können sich Anleger direkt an ausgewählten Bestandsimmobilien - wie ein Eigentümer – beteiligen. Hierbei erhalten sie quartalsweise Ausschüttungen aus den Mietüberschüssen und sind zusätzlich am Immobilienwert beteiligt.

Wie gelingt die Digitalisierung von Bestandsimmobilien und was sind die Vorteile aus Sicht von Stiftungen?

Seit Langem wurde überlegt, wie *“digitales Immobilieneigentum”* für Investoren geschaffen werden kann. Ziel war es, die Vorteile von Eigentum (wie z.B. ein planbarer Miet-Cashflow mit vollkommen transparenter Kostenstruktur) optimal auszuschöpfen und zugleich mögliche Nachteile (wie z.B. einen hohen Verwaltungsaufwand oder die zeitlichen Belastungen durch das Beauftragen von Handwerkern etc.) durch professionelles Asset Management für Investoren zu übernehmen. Aber damit nicht genug: Außerdem sollte erreicht werden, dass das Ganze digital, mit Grundbucheintrag und liquide mit WKN ausgestaltet ist. Über Bruchteilseigentum ließ sich dieses Problem nicht lösen, denn da gibt es alleine schon mit dem Grundbucheintrag eine logistische und auch kostenmäßige Herausforderung, die nicht vorteilhaft für Investoren ist. Die Lösung ist am Ende recht einfach: Die Bestandsobjekte kommen in eine jeweils eigene Zielgesellschaft, deren einziger Zweck das Halten der Immobilie ist. Der Fremdkapitalanteil (bis zu 50 %) kommt von einer Bank, das Eigenkapital wird über eine Anleihe refinanziert, die Anleger ab 1.000 Euro digital zeichnen können. Der Cashflow ergibt sich aus den Mieteinnah-

men abzüglich der Betriebskosten. Die Anleihe ist grundbuchlich für alle Investoren über einen Treuhänder besichert, die Kostenstruktur vollkommen transparent, der Investitionsprozess ohne Medienbruch komplett digital (ohne Begrenzung der Anlagesumme nach oben), es gibt eine WKN, die Anleihe ist über den Zweitmarkt handelbar. Nebenbei erzielt der Investor übrigens Einkünfte aus Kapitalvermögen statt aus Vermietung und Verpachtung - ein weiterer "Nebeneffekt".

Die Vorteile digitaler Immobilieninvestments für Stiftungen:

- Risikostreuung
- Mietüberschüsse
- Wertstabilität
- Kostenvorteile
- Transparenz
- Individualität
- Einfache Administration
- laufender, ordentlicher Ertrag von im Schnitt 4,5 % p.a.
- zusätzlicher weiterer Ertrag bei Veräußerung aus Tilgung und Wertsteigerung ca. 1,5 - 2,0 % p.a.



Heiko Krajewski verantwortet bei der Exporo AG, Deutschlands führender digitaler Plattform für Immobilieninvestments, den Bereich „Institutional Sale“ und betreut dabei Family Offices, Stiftungen, Banken sowie Pensions- und Vorsorgekassen.

Heiko Krajewski bringt umfangreiche Erfahrung aus dem Online-Marketing und dem digitalen Vertrieb ein, u.a. aus dem Aufbau des erfolgreichsten deutschen Online-Maßschneiders. Davor war der gelernte Bankkaufmann und Diplom-Betriebswirt als Vertriebsleiter und Geschäftsführer bei verschiedenen Emissionshäusern tätig.

Mehr Informationen finden Sie unter www.exporo.de