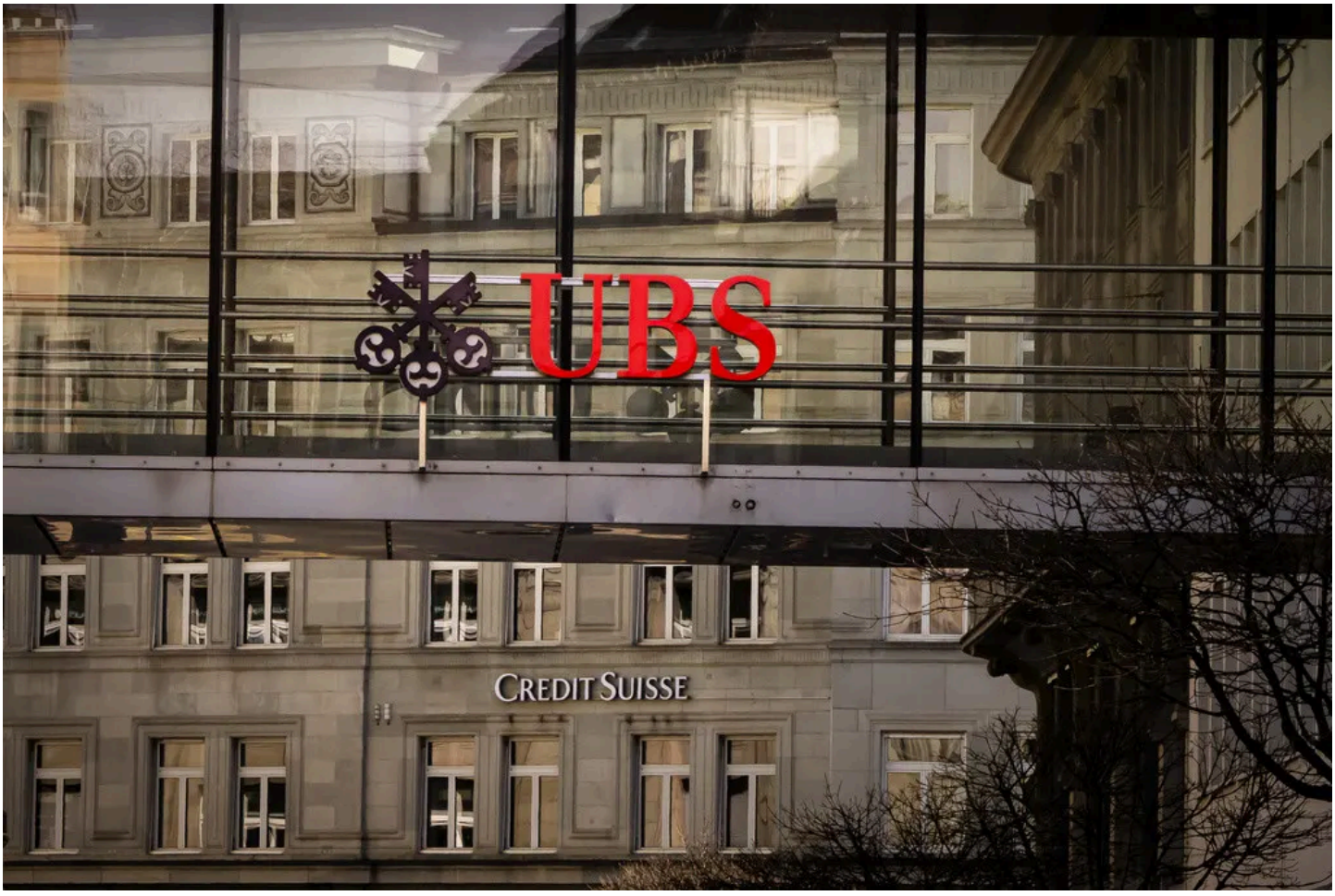
Fachbeitrag aus der Sonderbeilage «Immobilien»

# Lösungen trotz Basel III

Das neue rechtliche Umfeld beschränkt den Zugang zu Bankkrediten und erhöht die Attraktivität der Mezzanine-Finanzierung.

**Dan Amar** CEO, Foxstone, **Nicolas Terrier** Head of Real Estate Debt, Foxstone
Publiziert: 16.05.2025, 17:00




Die Fusion von UBS und Credit Suisse hat zur Konzentration eines grossen Immobilienengagements geführt.

Bild: Michael Buholzer/Keystone

Die Schweiz hat die endgültigen Standards von Basel III durch die Revision der Eigenmittelverordnung (ERV) ab Januar 2025 über-

nommen. Ein Schlüsselelement dieser Vereinbarungen ist die Verpflichtung der Banken, mehr Kapital für riskantere Kredite zu halten. Dies stärkt ihre Widerstandsfähigkeit in Zeiten finanziellen Stresses, zwingt sie jedoch dazu, bei der Kreditvergabe selektiver vorzugehen.

Mit Basel III ändert die Schweizer Immobilienlandschaft also ihren Charakter grundlegend, vor allem im Bereich der Immobilienkredite. Für Wohnimmobilien im Renditebereich wurden höhere Risikogewichte zugelassen, wenn das Verhältnis von Kreditrisiko zu Wert (LTV) 60% übersteigt. Das bedeutet, dass die Banken für diese Darlehen wesentlich mehr Kapital vorhalten müssen als nach der bisherigen Regelung. Darüber hinaus werden Bau- und Entwicklungsdarlehen strenger behandelt: Basel III verlangt mehr Kapital und in vielen Fällen höhere Vorverkaufs- oder Eigenkapitalverpflichtungen.

Als weitere neue Massnahme gilt nun eine leichte Reduzierung der Risikogewichtung für Miet- und selbstgenutzte Gebäude mit einem niedrigen Zinssatz. Sie gilt aber nur für Projekte, die auf die vorsichtigste Weise finanziert werden.

Parallel zu diesen Standards hat die Fusion von UBS und Credit Suisse zur Konzentration eines grossen Immobilienengagements geführt, was die anderen Banken dazu veranlasst, sich ihren Beleihungsgrenzen anzunähern, und sie restriktiver macht, wenn neue Entwicklungen und Überbrückungsfinanzierungen in Betracht gezogen werden.

## Problem Eigenkapital

Dies hat zur Folge, dass es für Projektentwickler immer schwieriger wird, eine traditionelle Bankfinanzierung zu erhalten, insbesondere für Projekte mit hohen Zinssätzen und Baudarlehen, obwohl das Land mit einem akuten Wohnungsmangel konfrontiert ist. Darüber hinaus stellen die Banken häufig höhere Anforderungen an den Vorverkauf und das Eigenkapital, um die höheren Kapitalkosten auszugleichen, was den Baubeginn verzögert oder so-

gar blockiert. Und Basel III verlangt von ihnen, dass sie für Kredite, die als riskanter gelten, noch mehr Kapital vorhalten müssen.

Da die Banken einen höheren Anteil ihres Eigenkapitals zur Absicherung dieser Kredite bereitstellen müssen, sehen sie sich mit massiv höheren Kapitalkosten für diese Transaktionen konfrontiert. Infolgedessen verlieren komplexe und stark fremdfinanzierte Entwicklungsdarlehen an Attraktivität für die Banken.

Was die internen Kreditgenehmigungsprozesse betrifft, so werden diese gestrafft, da die Banken die Transaktionen kritischer prüfen und Kredite ablehnen können, die den neuen Risiko-Ertrags-Kriterien nicht entsprechen. Der Schwerpunkt liegt somit auf Transaktionen mit geringem Risiko und niedrigem Verschuldungsgrad, oft an erstklassigen Standorten, mit starken Sponsoren und sehr konservativen Finanzierungsstrukturen.

Es gibt jedoch eine wichtige Nuance: Während Mietwohngebäude mit niedrigem Verschuldungsgrad für die Banken weiterhin interessant sind, erweist sich jedes Angebot, das diese Risikogewichtung überschreitet, als kapitalintensiv und zwingt die Banken, sich nur zögerlich an derartigen Geschäften zu beteiligen.

Diese neue Situation führt zu einer Finanzierungslücke für Projektentwickler, wie z. B. Hausbesitzer, die Renovierungen, ESG-Verbesserungen oder Modernisierungen finanzieren wollen, da sie mit strengeren Kreditbedingungen und höheren Kosten konfrontiert werden. Infolgedessen könnten viele Projekte verzögert, eingeschränkt oder gestrichen werden, was die Wohnungsknappheit in der Schweiz weiter verschärfen würde.

## Keine Bankintervention

Glücklicherweise zeichnet sich eine Lösung ab, um die Lücke zu füllen, dank Mezzanine-Schulden und dem Interesse von Privatanlegern an partiarischen Darlehen. Auf dem Schweizer Markt sind Bau- und Renovierungskredite ohne Bankintervention zur Realität

geworden, insbesondere wenn eine traditionelle Finanzierung unmöglich ist.

Die Vorteile sind sowohl für die Anleger als auch für die Bauträger beträchtlich. Über partiarische Darlehen erhalten Anleger direkten Zugang zu Krediten, die über einen Zeitraum von 12 bis 36 Monaten feste Renditen erwirtschaften und durch Immobilienvermögen besichert sind.

Sie können in Immobilienschuldprodukte investieren, die von den Banken immer weniger finanziert werden, und setzen sich einem Marktsegment aus, das bisher anderen Akteuren vorbehalten war. Beteiligungsdarlehen bieten in der Regel höhere feste Zinssätze, um ihre nachrangige Position auszugleichen, und müssen durch reale Vermögenswerte wie Schuldbriefe abgesichert werden, um die mit ihnen verbundenen Risiken zu decken.

Für Projektentwickler werden Darlehen, die gegenüber Bankkrediten nachrangig sind, von entscheidender Bedeutung, um ihre Projekte voranzutreiben. Die Mezzanine-Finanzierung durch partiarische Darlehen kommt als bevorzugte Lösung ins Spiel, da sie eine Kapitalisierung ohne Verwässerung der Unternehmensführung ermöglicht. Da das partiarische Darlehen diesen Markt für Privatanleger zugänglich macht, die von stabilen und attraktiven Renditen profitieren und gleichzeitig zur Entwicklung des benötigten Wohnraums beitragen, ermöglicht es den Projektentwicklern den Zugang zu einer Finanzierungsquelle.

So kann ein Projektentwickler, der 5 Mio. Fr. benötigt, um sein Eigenkapital zu ergänzen, dank des partiarischen Darlehens mehrere private Investoren zusammenbringen, die bereit sind, sein Projekt gegen höhere als die marktüblichen Zinssätze zu finanzieren.

Dieses Modell eröffnet einen doppelten Zugang: für Projektträger zu alternativen Finanzierungsmöglichkeiten und für Anleger zu leistungsfähigen und sicheren Anlagen. In einem Kontext, in dem sich die traditionellen Kanäle schliessen, bietet sich diese Lösung als konkreter Hebel an, um den Bau in der Schweiz voranzutreiben.

Dieser Fachbeitrag stammt aus der Sonderbeilage «Immobilien» vom 17.05.2025

Fehler gefunden? Jetzt melden.