

IMMOBILIEN-CROWDLENDING – EINE LÖSUNG FÜR DIE WOHNUNGSNOT UND DEN ÖKOLOGISCHEN WANDEL

Die Schweiz ist mit einer schweren Wohnungsnot konfrontiert, bei konstanter Nachfrage und stagnierendem Angebot. Das Immobilien-Crowdfunding taucht als innovative Lösung zur Finanzierung von Immobilienprojekten auf und ermöglicht es Privatpersonen, sich zu engagieren. Darüber hinaus kann es zum ökologischen Wandel beitragen, indem es nachhaltige Renovierungen unterstützt und so eine Antwort auf die aktuellen Herausforderungen im Immobilien- und Umweltbereich in der Schweiz bietet.

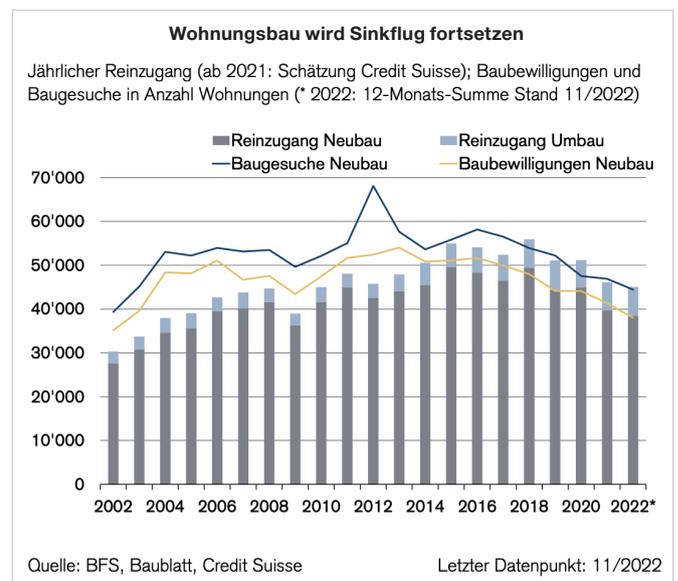
Autor: Nicolas Terrier, Head of Real Estate Debt

In der Schweiz herrscht derzeit ein akuter Wohnungs-
mangel und es gibt kaum Anzeichen für eine kurzfristige Besserung der Lage. Dieser Mangel erstreckt sich sowohl auf das Angebot als auch auf die Nachfrage nach Wohnraum. Mehrere Faktoren tragen dazu bei, dass die Nachfrage hoch bleibt, darunter die anhaltende Zuwanderung aus den Nachbarländern, die aus der Krisenrobustheit unserer Wirtschaft resultiert. Darüber hinaus werden der Zustrom ukrainischer Flüchtlinge auf den Mietwohnungsmarkt und der zunehmende Trend zur Individualisierung, der dazu führt, dass ein immer grösserer Teil der Bevölkerung es vorzieht, allein oder in kleinen Haushalten zu leben, die Nachfrage weiter ankurbeln.

Auf der Angebotsseite scheint es ein eklatantes Ungleichgewicht zu geben, wie der Rückgang der Anzahl der Wohnungen in den jüngsten Bauanträgen zeigt, die auf einem relativ niedrigen Niveau verharren. Ein Grund für diese Angebotsträgheit sind die geopolitischen Spannungen, die den Immobilienmarkt erschütterten und zu steigenden Zinssätzen und einer Inflation der Materialpreise führten, was wiederum eine geringere Anzahl an Neubauten zur Folge hatte. Eine weitere Folge der jüngsten wirtschaftlichen Unsicherheiten ist die erhöhte Vorsicht der Kreditgeber, die zu den niedrigsten Beleihungsauslaufquoten (Loan-to-Value Ratio, LTV) der letzten drei Jahrzehnte geführt hat

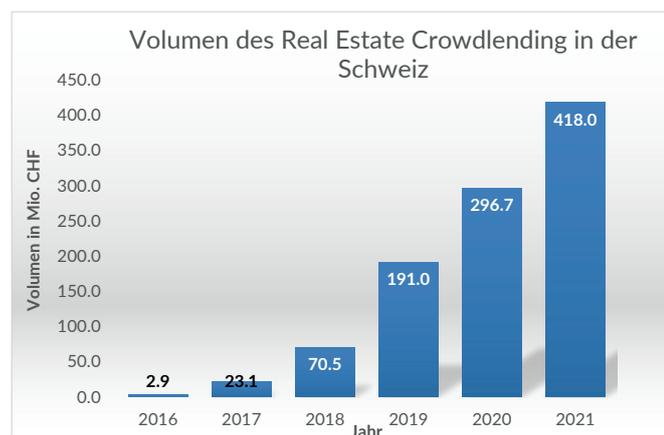
Vor dem Hintergrund steigender Baukosten, hoher Finanzierungskosten, zunehmender administrativer Hürden und hoher Oppor-

tunitätskosten stehen Immobilienentwickler vor Schwierigkeiten, ihre Projekte zu finanzieren. Ein Ausweg aus dieser Sackgasse könnten die Ersparnisse von Privatpersonen in Form von Immobilien-Crowdfunding sein. Dabei verleihen Privatanleger Geld an Immobilienunternehmen, um deren Entwicklungsprojekte zu finanzieren oder bestehende Immobilien zu refinanzieren. Die Anleger ergänzen die Bankfinanzierung, indem sie Gelder in Form



Quelle: Credit Suisse, Schweizer Immobilienmarkt 2023 | März 2023
<https://www.credit-suisse.com/ch/de/articles/private-banking/immobilienstudie-2023-202303.html>

von nachrangigen Darlehen bereitstellen. Dieses Modell der Beteiligungsfinanzierung, das in den angelsächsischen Ländern sowie Deutschland und Frankreich gut etabliert ist, entwickelt sich auch in der Schweiz: Der Gesamtbetrag der Immobilien-Crowdfunding-Kampagnen ist von 2.9 Millionen Franken im Jahr 2016 auf 418 Millionen Franken im Jahr 2021 gestiegen.



Quelle: Prof. Dr. Andreas Dietrich, Dr. Simon Amrein, Institut für Finanzdienstleistungen Zug (IFZ) Crowdfunding Monitor Schweiz 20

Auf Anlegerseite wird der gesamte Zeichnungsprozess über Onlineplattformen abgewickelt. Diese wählen tragfähige Projekte aus, strukturieren die Kredite mit Sicherheiten zum Schutz der Anleger (wie Hypothekenbriefe und Verpfändung von Aktien der Immobiliengesellschaft) und kümmern sich um die Kapitalbeschaffung. Indem die Technologie die Finanzierungsrunde digitalisiert, bringt sie die Beteiligten auf einer einzigen Plattform zusammen und erweitert den Kreis der potenziellen Investoren, indem sie vielfältige Immobilienangebote zugänglich macht. Die Anleger wählen aus mehreren Projekttypen (Finanzierung eines Neubaus, einer Renovierung, einer Aufstockung oder Refinanzierung einer bestehenden Immobilie) denjenigen aus, der ihren Kriterien am besten entspricht, und sie haben transparenten Zugang zu den für ihre Entscheidung relevanten Informationen. Sie erhalten regelmässig feste Zinsen ab fünf Prozent und bekommen ihr Kapital am Ende der Laufzeit des Darlehens zurück. Die Laufzeit beträgt in der Regel zwischen sechs und 36 Monaten, was sich für kurzfristige Investitionen eignet.

Dieses Modell ermöglicht es Bauträgern und Immobilienbesitzern, sich schnell zusätzliche Mittel zu beschaffen, und bietet Privatpersonen die Möglichkeit, sich indirekt an Immobilieninvestitionen zu beteiligen, die der breiten Öffentlichkeit normalerweise nicht zugänglich wären. Immobilienentwickler können so ihr Eigenkapital reduzieren, wodurch finanzielle Ressourcen für die Verwirklichung neuer Projekte frei werden. Sie bleiben die einzigen Entscheidungsträger ihrer Geschäfte und behalten alle Gewinne aus einem Projekt, wodurch sie ihre Kapitalrendite maximieren. ►

Die Plattformen unterstützen häufig Projekte, die von lokalen Entwicklern getragen werden und an denen lokale Unternehmen und Handwerker aus dem Bausektor beteiligt sind, wodurch sie zur Schaffung von neuem Wohnraum und Arbeitsplätzen in der Schweiz beitragen, um den Bedürfnissen der lokalen Bevölkerung gerecht zu werden. So finanzierten die Investoren von Foxstone beispielsweise den Bau von 20 energieeffizienten Villen an der Waadtländer Riviera sowie die Renovierung, Aufstockung und Umnutzung eines Gebäudes, das Teil des Genfer Industrieerbes ist, in ein Wohnhaus.

Der Schweizer Immobiliensektor steht ausserdem vor der grossen Herausforderung des ökologischen Wandels, der als «Jahrhundertbaustelle» bezeichnet wird. Im August 2019 hat sich der Bundesrat das Ziel gesetzt, die Treibhausgasbilanz des Landes bis 2050 auszugleichen, mit der Ambition einer Netto-Null-Emission. Laut dem Bundesamt für Energie ist der Schweizer Gebäudebestand für 45 Prozent des Energie-

verbrauchs des Landes verantwortlich, wobei die Heizung (hauptsächlich mit Heizöl und Erdgas) 75 Prozent dieses Verbrauchs ausmacht. Folglich stehen Immobilienbesitzer vor der Notwendigkeit, viele ältere Gebäude zu modernisieren und zu renovieren, um sie energieeffizient und umweltfreundlich zu machen.

Auch in diesem Bereich kann dem Immobilien-Crowdlending eine Schlüsselrolle zukommen. Investoren, die sich der Bedeutung einer nachhaltigen Renovierung bewusst sind, sind oft bereit, solche Initiativen finanziell zu unterstützen. Crowdlending-Plattformen fördern auch umweltfreundliche Projekte und unterstützen so den Übergang zu einem moderneren und nachhaltigeren Immobilienbestand. Diese Entwicklung ist entscheidend, um den zukünftigen Wohnbedarf zu decken und gleichzeitig den ökologischen Fussabdruck zu verringern, wird jedoch erhebliche Investitionen erfordern. Schätzungen zufolge müssen mehr als 1.5 Millionen Gebäude auf-

grund ihrer schlechten Energieeffizienz saniert werden.

Abschliessend lässt sich sagen, dass das Immobilien-Crowdlending dem Schweizer Immobiliensektor eine willkommene Dynamik verleiht. Es unterstützt lokale Immobilienentwickler, indem es schnell Finanzierungslösungen für ihre Projekte bereitstellt und so zur Schaffung von Wohnraum und Arbeitsplätzen beiträgt. Es demokratisiert die Immobilieninvestitionen in der Schweiz, indem es Sparern die Möglichkeit bietet, mit relativ kleinen Beträgen in eine Vielzahl von Immobilienprojekten zu investieren, die ihren finanziellen Zielen, ihrer Risikotoleranz und ihrem Umweltbewusstsein entsprechen. In Zukunft könnte es eine Schlüsselrolle bei der Erneuerung des Immobilienbestands spielen, indem es Sparern die Möglichkeit gibt, sich aktiv an der energetischen Sanierung und zum anhaltenden Wachstum des Schweizer Immobiliensektors beizutragen. ■

Weitere Informationen unter

www.foxstone.ch



Bau von 20 energieeffizienten Villen (VD)



Renovierung, Aufstockung und Umbau eines Industriegebäudes (GE)

FOXSTONE IN KÜRZE

Foxstone wurde 2018 lanciert und ist eine Immobilien-Crowdfunding-Plattform, die Zugang zum Schweizer Immobilienmarkt ab 10'000 Franken bietet, um möglichst vielen Menschen die Möglichkeit zu geben, in Grund und Boden zu investieren.

Die auf Einfachheit und Transparenz ausgerichtete intuitive Plattform ermöglicht es Sparern, gegen feste Zinsen in Form von Darlehen in Immobilienentwicklungsprojekte oder die Refinanzierung bestehender Vermögenswerte zu investieren.

Das Unternehmen bietet einen schlüsselfertigen Service, bei dem alles online abgewickelt wird. Von der Auswahl der Projekte über die Strukturierung des Darlehens und die Zinszahlungen bis hin zur Rückzahlung des Kapitals kümmert sich Foxstone um alle Formalitäten für die Anleger und fungiert als einziger Ansprechpartner für die Darlehensnehmer. Bis heute hat Foxstone ein Transaktionsvolumen von über 230 Millionen Franken erzielt und vereint eine Gemeinschaft von über 20'000 Investoren.

Das Unternehmen beschäftigt rund 30 Mitarbeiter, die auf Immobilien, Finanzen, Technologie und operatives Management spezialisiert und in Zürich und Genf tätig sind.