

Hohe Rendite mit Risiken

Die Kreditbeschaffung für lukrative Immobilienprojekte erfolgt heute oft über Banken und institutionelle Anleger. Daneben schafft Crowdfunding im Immobilienbereich die Möglichkeit, dass sich auch Kleinanleger an Bauprojekten beteiligen können, sofern sie das Risiko nicht scheuen.



Während Crowdfunding bei kulturellen und sozialen Projekten rege als Finanzierungsquelle genutzt wird, entwickelt sich dieser Trend in der Schweizer Immobilienbranche nur langsam.

DOMINIK HUETER* •

DAS PRINZIP VON CROWDFUNDING. Was vor rund zehn Jahren in Amerika begann, hat rasch seinen Weg über den Atlantik nach Europa und in die Schweiz geschafft: das Crowdfunding. Was als Start-up-Hilfe für innovative Geschäftsideen geplant war, ist inzwischen in der breiten Bevölkerung angekommen. Mittlerweile hat dieser Trend auch die Immobilienbranche erreicht. Einfach erklärt, besteht das Prinzip von Crowdfunding darin, über eine Internetplattform Geldgeber für ein Projekt zu suchen. Im Unterschied zu anderen Investitionsformen können sich die Geldgeber mit verhältnismässig kleinen Beträgen am Projekt beteiligen. Die Entschädigung der Geldgeber erfolgt entweder monetär oder in einer anderen Form.

CROWDFUNDING IM IMMOBILIENMARKT. Bisher dominierten die Banken und institutionellen Anleger den Immobilienmarkt.

Durch Crowdfunding wird eine Alternative geschaffen, mit der auch Privatpersonen zu Kleininvestoren werden. In Deutschland und Österreich hat sich das «Crowdlending» auf dem Immobilienmarkt durchgesetzt. Schon ab wenigen hundert Euro können sich die Darlehensgeber an lukrativen Investitions- und Entwicklungsprojekten beteiligen. Als Gegenwert winken attraktive Ertragszinsen zwischen 6% und 7,25% während einer festgelegten Laufzeit. Der Erwerb von (Mit-)Eigentum ist dabei nicht vorgesehen. Anders verhält es sich in der Schweiz. Mitte 2015 eröffnete mit Crowdhouse.ch die erste Schweizer Internetplattform, auf der ausschliesslich Kapital für Immobilieninvestitionen gesammelt wird. Wer auf Crowdhouse.ch in ein Projekt investiert, erwirbt eine Immobilienbeteiligung. Die Ertragszinsen ergeben sich demnach aus eingehenden Mieterträgen. Während das «Crowdlending» kleine-

re Investitionssummen zulässt, liegt der Mindestbetrag für «Crowdinvesting» auf Crowdhouse.ch bei 25 000 CHF.

FINANZIERUNGSQUELLE FÜR IMMOBILIENPROJEKTE. Das Crowdfunding bietet zwei interessante Finanzierungsmöglichkeiten für Immobilienobjekte. Einerseits lässt sich damit der Anteil an Eigenkapital erhöhen, der in der Schweiz in der Regel mindestens 20% betragen muss. Durch die Aufstockung des Eigenkapitals reduziert sich folglich der Anteil an Fremdkapital und die damit verbundenen Fremdkapitalkosten, die zudem im Falle eines Konkurses die herkömmlichen Kreditzinsen in ihrer Rangfolge nicht konkurrenzieren. Andererseits kann durch Crowdfunding günstigeres Kapital für die Realisierung von Projekten im Vergleich zum herkömmlichen Mezzanine-Kapital beschafft werden. Für das zur Verfügung gestellte Mezzanine-Kapital verlangen die Kreditinstitutionen nebst Zinsen von 7% bis 12% zusätzlich Backend- und Upfront-Fees sowie Monitoring-Fees.

STARKE REGULIERUNGEN BEI BANKEN. Seit der Einführung des Regelwerks Basel II im Jahr 2006 sind Kreditinstitute verpflichtet, die



Schnell an gute Kopien

mit Plano Speed 100'000 Bl. nur CHF 632.-

ohne MwSt.

Bonität der Kreditnehmer präzise zu prüfen und erhöhte Aufmerksamkeit allfälliger ökonomischer Risiken aufseiten der Kreditnehmerschaft walten zu lassen. Dies hat zu einer rigideren Kreditvergabepolitik der Finanzinstitute geführt. Zudem sind die Eigenkapitalhinterlegung und die Offenlegungspflicht der Finanzinstitute durch die Inkraftsetzung des Regelwerks Basel III noch einmal verschärft worden. Weil traditionelle Kreditinstitute unter die Bankenaufsicht (FINMA) fallen, sind sie strengeren Regulierungen unterworfen. Bei Crowdinvesting-Plattformen ist die Frage der Unterwerfung unter die Bankenaufsicht alles andere als geklärt. Immerhin sah sich Österreich im Hinblick auf die Entwicklungen im Crowdfunding und -investment gezwungen, per 1. August 2015 das Alternativfinanzierungsgesetz in Kraft zu setzen. Während der Kapitalempfänger ein offen-

kundiges Interesse am Crowdinvesting hat, ergibt sich für den Crowdinvestor die Gefahr des möglichen Totalverlusts seiner Investition. Zwar verwirklicht sich dieser nur dann, wenn das Immobilienprojekt gänzlich scheitert. Doch der Kleinanleger hat nicht immer das nötige Fachwissen oder den Einblick in die Projektunterlagen, um die möglichen Erfolgsaussichten eines Projekts einzuschätzen.

Eines scheint klar: Wer an lukrativen Entwicklungsprojekten im Immobilienbereich teilnimmt, muss sich möglichen Risiken aussetzen. Zwar beinhaltet die Investmentform Crowdfunding keine traditionell spekulativen Elemente, der Erfolgseintritt ist dennoch abhängig von nicht beeinflussbaren Faktoren und demnach nicht vollends gewiss. Dieses mögliche Risiko wird durch die attraktiven Ertragszinse aufgewogen, die in sicheren Anlagestrategien

kaum in diesem Mass generierbar sind. Hohe Ertragszinse bei geringem Risiko gibt es – zumindest zum aktuellen Zeitpunkt – nicht. ●

BEGRIFFSKLÄRUNG

Crowdlending

Die Investoren stellen Kredite, folglich Fremdkapital, für die Finanzierung von Immobilienprojekten zur Verfügung. Als Gegenleistung erhalten die Darlehensgeber Zinszahlungen.

Crowdinvesting

Im Vordergrund steht weniger die Finanzierung, sondern vielmehr die Beteiligung. Diese erfolgt über das Eigenkapital bzw. einer Mischform von Eigen- und Fremdkapital, sog. Mezzanine-Kapital. Als Gegenleistung erhält der Investor Mietzinseinnahmen bzw. Dividenden.



*DOMINIK HUETER

Der Autor ist Leiter Handel Schweiz bei der Privera AG. Dieser Artikel entstand im Rahmen des MAS Immobilienmanagement an der Hochschule Luzern.



Unsere Schulung machen Sie nicht zum Spass. Aber sie wird Ihnen Spass machen.

Damit Sie den grösstmöglichen Nutzen aus unseren Immobilien-Softwarelösungen ziehen, werden Sie von unseren Spezialisten gründlich eingeführt und umfassend geschult: individuell auf Ihr Geschäft, Ihre Ziele sowie Ihre bisherige Erfahrung in der Immobilienverwaltung ausgerichtet. Damit erhalten Sie viel praktischen Nutzen, der Ihre Arbeit vereinfacht, sie effizienter und fehlerresistenter macht. Und bei allen Fragen helfen wir Ihnen rasch, kompetent und erst noch freundlich weiter.

Karin Ottiger, Schulung & Support eXtenso IT-Services AG

eXtenso

eXtenso IT-Services AG

Schaffhauserstrasse 110, 8152 Glattbrugg
Tel. 044 808 71 11, info@extenso.ch