

Dank Crowdlending attraktive Renditen erzielen

Privatpersonen können ihre Ersparnisse vermehren, indem sie zur Schaffung von Wohnraum in der Schweiz beitragen. Anastassia Pankina, Debt Real Estate Acquisition Manager bei Foxstone SA, erklärt, wie Immobilien-Crowdlending funktioniert und welche Vorteile es bietet.

Das Immobilien-Crowdlending, das in den angelsächsischen Ländern, in Deutschland und in Frankreich bereits gut eingeführt ist, gewinnt auch in der Schweiz an Boden. Dieses partizipative Finanzierungsmodell bringt Privatpersonen zusammen, die einem Immobilienunternehmen Geld leihen, um ein Entwicklungsprojekt zu finanzieren oder einen bestehenden Vermögenswert zu refinanzieren. Die Anlegerinnen ersetzen dabei nicht die Banken, sondern ergänzen die Mittel des Projektentwicklers in Form eines nachrangigen Darlehens.

Immobilien-Anlagen

Einer der grössten Vorteile des Immobilien-Crowdlending ist, dass es Anlegerinnen die Möglichkeit bietet, sich mit relativ geringen Beträgen an der Finanzierung von Immobilienprojekten zu beteiligen, die normalerweise für die Öffentlichkeit unzugänglich sind. Bei Foxstone zum Beispiel liegt die Mindestinvestition bei CHF 10 000. Im Gegenzug erhalten die Anlegerinnen attraktive Zinsen in Schweizer Franken, in der Regel über fünf Prozent pro Jahr, die periodisch oder bei Fälligkeit des Darlehens ausgezahlt werden. Darüber hinaus ist die Laufzeit der Darlehen, die zwischen 12 und 36 Monaten variiert, für kurz- und mittelfristige Investitionen geeignet. So können Anlegerinnen ihre Portfolios mit Instrumenten diversifizieren, die feste Erträge bieten und durch Immobilien als Pfand abgesichert sind.

Der gesamte Prozess wird einfach online über eine Plattform abgewickelt. Diese wählt tragfähige Projekte aus, strukturiert die Darlehen mit den notwendigen Sicherheiten zum Schutz der Investoren (Schuldbriefe, Verpfändung von Aktien der Immobiliengesellschaft) und kümmert sich um die Beschaffung der Mittel. Die Anlegerinnen haben somit einfachen Zugang zu einer Reihe von Immobilienprojekten in der ganzen Schweiz.

Die Schaffung von Wohnraum finanzieren

Die aktuellen wirtschaftlichen Unsicherheiten haben den Finanzsektor erheblich unter Druck gesetzt und die Banken dazu veranlasst, bei der Kreditvergabe sehr vorsichtig zu sein, was sich in den niedrigsten Beleihungsausläufen (Loan-to-value ratio, LTV) der letzten drei Jahrzehnte widerspiegelt. In diesem restriktiven Finanzumfeld haben Immobilienentwickler/innen Schwierigkeiten, ihre Projekte zu finanzieren, was die Schaffung von Wohnraum in einem Land, in dem bereits ein Mangel an Wohnraum herrscht, behindert.

Die Schweizer Plattformen unterstützen Projekte, die von lokalen Entwicklern getragen werden und an denen lokale Unternehmen und Handwerker/innen aus dem Bausektor beteiligt sind. Durch die Finanzierung dieser Projekte tragen die Investorinnen zur Schaffung von Wohnraum und Arbeitsplätzen in der Schweiz bei, um den Bedürfnissen der lokalen Bevölkerung



Anastassia Pankina

begann Ihre Karriere 2016 bei Lidl Schweiz im Real Estate Sektor und hatte verschiedene Funktionen inne. In den ersten Jahren wirkte sie bei der nationalen Expansion sowie dem Bau von Filialen mit. 2022 wechselte Sie zu Foxstone SA, wo sie derzeit für die Markterschliessung des Crowdfunding in der Deutschschweiz verantwortlich ist. Anastassia Pankina hat einen Bachelor of Science in Business Administration in Major Real Estate von der Hochschule Luzern und einen Master of Advanced Studies in Real Estate von der Fachhochschule Bern.

gerecht zu werden. Die Investorinnen von Foxstone haben sich unter anderem an der Finanzierung des Baus von Wohngebäuden, energieeffizienten Villen sowie der Renovierung, Aufstockung und Umnutzung eines Industriegebäudes zu Wohnzwecken beteiligt.

Das Immobilien-Crowdfunding stellt somit eine neue Anlagealternative für Privatpersonen dar und bietet gleichzeitig eine Finanzierungslösung für Bauträgerinnen und Immobilienbesitzerinnen. Dieser Win-Win-Ansatz, der die Interessenkonvergenz zwischen Investorinnen und Akteuren der Immobilienbranche erleichtert, fördert die Demokratisierung von Immobilieninvestitionen in der Schweiz, während er gleichzeitig den Bedarf an Wohnraum deckt und die lokale Wirtschaft fördert. ★