



Herzlich Willkommen

Ihr Zugang zum
Schweizer Immobilienmarkt

Timon Meier
September 2019

Programm

1. Crowdhouse – Wer sind wir?

2. Rendite-Liegenschaften im Miteigentum

3. Das Immobilienportfolio

4. Rendite-Liegenschaften im
Alleineigentum

**Crowdhouse –
Wer sind wir?**





Gründung crowdhouse

März 2015

RAIFFEISEN
Raiffeisenbank Zürich

Erste Hypothekar-Partnerschaft

Dez. 2016

SWISS FINANCE
STARTUPS

Start-Up des Monats

ECO SRF

SRF-Sendung "ECO"

Mai 2017

Crowdfunding Monitoring Switzerland '18

85% Real Estate Crowdfunding Marktanteil

2018

wüestpartner

QUALI CASA
Real Estate Controlling

Liechtensteinische Landesbank

walderwys rechtsanwälte

Glarner Kantonalbank

Luzerner Kantonalbank

RAIFFEISEN
Raiffeisenbank Zürich

Referenzen & Partner

Erste Liegenschaft verkauft



> CHF 75 Mio. Immobilien-volumen

11 Liegenschaften

Gewinner



Sekundärmarkt



Über CHF 880 Mio.

>100 Liegenschaften

Meilensteine

> 100 finanzierte Liegenschaften
in der Schweiz



Ein digitales Ökosystem für alle

Kaufen >



Investieren >



Effizientere Investitions-Alternativen

für private und institutionelle Immobilienanleger



Schweizer Mehrfamilienhäuser im Miteigentum

Eine interessante Alternative zu Negativzinsen



Schweizer Mehrfamilienhäuser im Alleinkauf

Schnell, einfach & transparent

Online-Plattform

Immobilien

[Im Miteigentum](#) [Im Alleineigentum](#) [Alle](#)

 **AB CHF 100'000 EIGENKAPITAL**
Erwerben Sie Anteile eines Mehrfamilienhauses und investieren Sie zusammen mit anderen

CROWDHOUSE DEAL



Zentrale Lage im aufstrebenden Amriswil

-  **6.1%**
Erwartete Eigenkapitalrendite
-  **7 Jahre**
57.69% Hypothek
-  **9**
Wohn- und Gewerbeflächen



CROWDHOUSE DEAL



Investieren in der UNESCO-Stadt

-  **5.5%**
Erwartete Eigenkapitalrendite
-  **5 Jahre**
59.67% Hypothek
-  **11**
Wohnungen



CROWDHOUSE DEAL



100. Liegenschaft im Miteigentum

-  **6.2%**
Erwartete Eigenkapitalrendite
-  **9 Jahre**
58.39% Hypothek
-  **18**
Wohnungen



CROWDHOUSE DEAL



Qualitätsbau im steuergünstigen Staufen

-  **6.1%**
Erwartete Eigenkapitalrendite



Qualitätsbau im steuergünstigen Staufen

Immobilie Lage Finanzen

Staufen, AG



Im Miteigentum

CHF 2'250'000.-

von CHF 5'015'000.- erreicht

11

Investoren



Mindestinvestition

CHF 150'000.-



Erwartete Eigenkapitalrendite

6.1%

UNTERLAGEN ANFORDERN



CROWDHOUSE DEAL

IMMOBILIENÜBERSICHT



Mehrfamilienhaus

2634 m²

Grundstücksfläche

1990 m²

Mietfläche

Anzahl Gebäude

1 ^

ADRESSE

BAUJAHR

RENOVATION

KONDITION

STOCKWERKE

Alte Bernstrasse 4/6/8, 5603 Staufen

2019

Neubau

3

Wohnungen

20 v

[Grundrisse](#)

[Mieterspiegel](#)

[Katasterplan](#)

[Gebäudeversicherung \(GVA\)](#)

[Grundbuchauszug](#)

HABEN SIE NOCH FRAGEN?

[ZUR HILFESEITE](#)

Kaufpreis der Immobilie

CHF 9'870'000.-

10'833'000.-
Marktwert

[Schätzung herunterladen](#)

Kaufnebenkosten **321'328.-** ▾

Honorar Crowdhouse **425'200.-** ▾

Anfangssaldo zugunsten der Miteigentümerschaft **98'472.-** ▾

Gesamterwerbspreis (einmalig) 10'715'000.-

KAPITALAUFTEILUNG



Eigenkapital

CHF 5'015'000.-



Hypothek

CHF 5'700'000.-

(57.75%)

9-jährige Festhypothek zu voraussichtlich

1.01%



FINANZPROGNOSE (JÄHRLICH)

Mieteinnahmen **422'160.-**

Kosten **-116'247.-** ▾

Gewinn für Miteigentümer (Eigenkapitalrendite) 305'913.-

Sicherheitsfonds -49'350.-

Dieser Betrag wird zugunsten der Miteigentümerschaft auf einem Sicherheitskonto gutgeschrieben.

Ausschüttung an Miteigentümer (Ausschüttungsrendite) **256'563.-**

Erwartete Eigenkapitalrendite **6.1%**

Erwartete Ausschüttungsrendite **5.1%**

Ausschüttungsfrequenz **Monatlich**

AB CHF 100'000 EIGENKAPITAL
 Erwerben Sie Anteile eines Mehrfamilienhauses und investieren Sie zusammen mit anderen.



Zentrale Lage im aufstrebenden Amriswil

- 6.1%** Erwartete Eigenkapitalrendite
- 7 Jahre** 57.69% Hypothek
- 9** Wohn- und Gewerbeflächen



Investieren in der UNESCO-Stadt

- 5.5%** Erwartete Eigenkapitalrendite
- 5 Jahre** 59.67% Hypothek
- 11** Wohnungen



100. Liegenschaft im Miteigentum

- 6.2%** Erwartete Eigenkapitalrendite
- 9 Jahre** 58.39% Hypothek
- 18** Wohnungen

...en Sie die Variablen individuell an.



Aufstockpotenzial im Zentrum von Unterägeri

- CHF 2'450'929.-** ohne Hypothek
- 4.07%** Bruttorendite
- 8** Wohnungen



Prestige-Objekt am Baarer Bahnhof

- CHF 7'457'000.-** ohne Hypothek
- 3.18%** Bruttorendite
- 15** Wohnungen



Optimale Lage mit Rheinblick

- CHF 4'441'318.-** ohne Hypothek
- 4.07%** Bruttorendite
- 12** Wohnungen

Mit- und Alleineigentum

Prestige-Objekt am Baarer Bahnhof

Baar, ZG



CROWDHOUSE DEAL

BESCHREIBUNG

5-Sterne-Lage

Mitten in Baar, der **steuergünstigsten Schweizer Gemeinde** und zweitgrössten Stadt im Kanton Zug, besticht die Immobilie nicht nur durch eine von Wüest & Partner mit 5 Sternen ausgezeichneten Mikro- und Makrolage: Die Ortsbild-Planrevision 2020 wird die Region vor allem im Zentrum **weiter aufwerten**.

[Mehr lesen](#)

IMMOBILIENÜBERSICHT

Gemischte Nutzung

447 m² Grundstücksfläche
755 m² Mietfläche

ADRESSE	BAUJAHR	RENOVATION	KONDITION	STOCKWERK
Dorfstrasse 24, 6340 Baar	1965	2005	Altbau	5

Rendite-Liegenschaften im Miteigentum



Bereits ab **CHF 100'000.00**
Miteigentümer werden



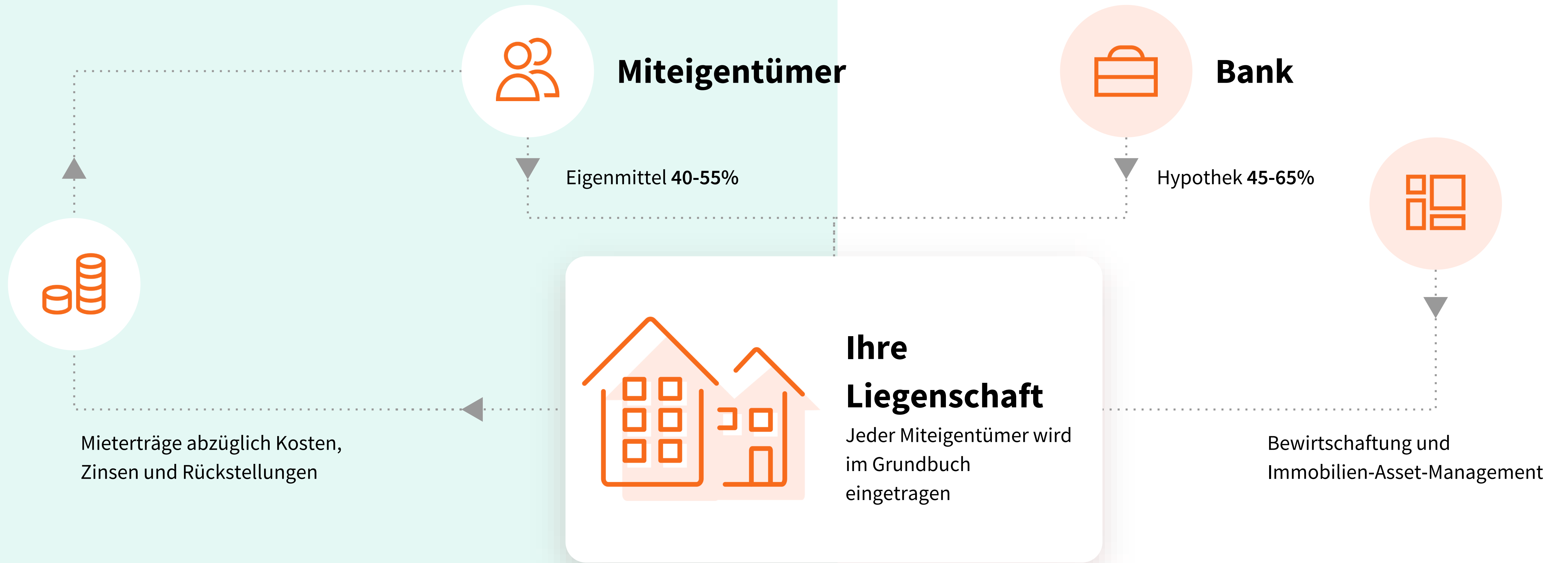
Eintrag ins **Grundbuch**
auf eigenen Namen



Diversifiziertes
Immobilienportfolio



Miteigentums-Modell



Das Immobilienportfolio

mit aktuell angebotenen Liegenschaften


Staufen, AG



Qualitätsbau im steuergünstigen Staufen

 **6.1%**
Erwartete Eigenkapitalrendite

 **9 Jahre**
57.75% Hypothek

 **20**
Wohnungen


Amriswil, TG



Zentrale Lage im aufstrebenden Amriswil

 **6.1%**
Erwartete Eigenkapitalrendite

 **7 Jahre**
57.69% Hypothek

 **9**
Wohn- und Gewerbeflächen

St. Gallen, SG



Investieren in der UNESCO-Stadt

 **5.5%**
Erwartete Eigenkapitalrendite

 **5 Jahre**
59.67% Hypothek

 **11**
Wohnungen



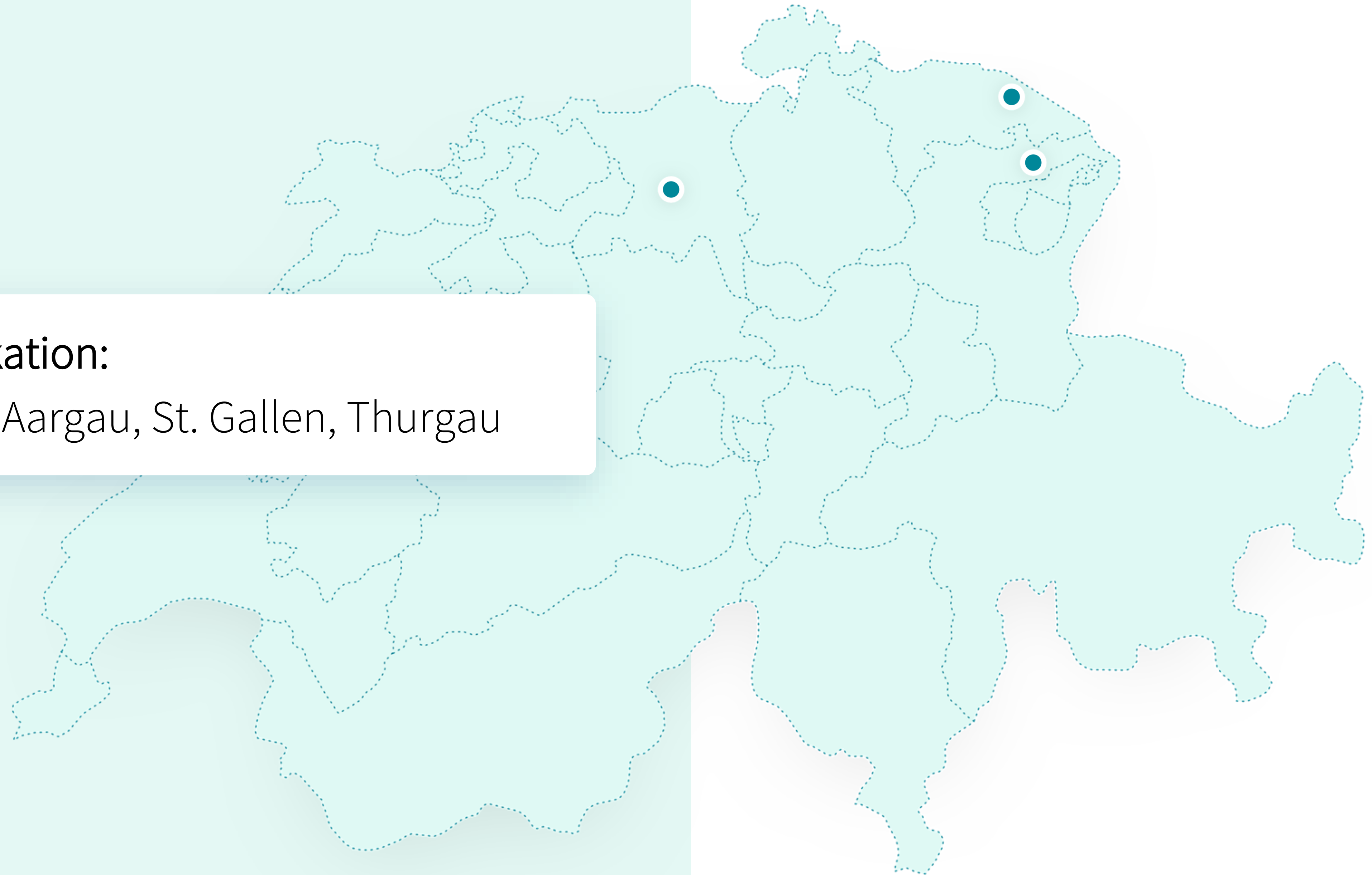
Investitionsbetrag:
CHF 600'000.-



Anzahl Wohnungen:
40



Durchschnittsrendite:
5.9%



Diversifikation:

Kantone Aargau, St. Gallen, Thurgau

Rendite-Liegenschaften im Alleinkauf



Digitale Lösung für den Erwerb
von Rendite-Immobilien im Alleinkauf



Volumen pro Liegenschaft zwischen
3 und 10 Millionen Franken



Schweizer Immobilien:
Bereits vorgeprüft, vertraglich gesichert
und angezahlt



~ 3 – 6 Monate

Traditioneller Immobilienkauf

Zeitaufwändig, kompliziert, frustrierend

- Angebote sichten und besichtigen
- Engere Wahl treffen
- Dokumente zusammentragen und Experten involvieren
- Sorgfaltsprüfung durchführen
- Kaufentscheid fällen und mietbieten
- Notariell beglaubigen und Kauf abschliessen



- Analyse Ihrer Bedürfnisse und Ziele
- Geeignete Objekte akquirieren
- Sorgfaltsprüfung durchführen
- Objekte verhandeln und vertraglich sichern
- Auswählen
- Kaufen

~ 10 Tage

Warum Crowdhouse?



Vorgeprüfte Immobilien auf Knopfdruck

Breites **Immobilienangebot**

Liegenschaftsverwaltung bei Crowdhouse

Umfassende **Dokumentation online** vorhanden



Vielen Dank

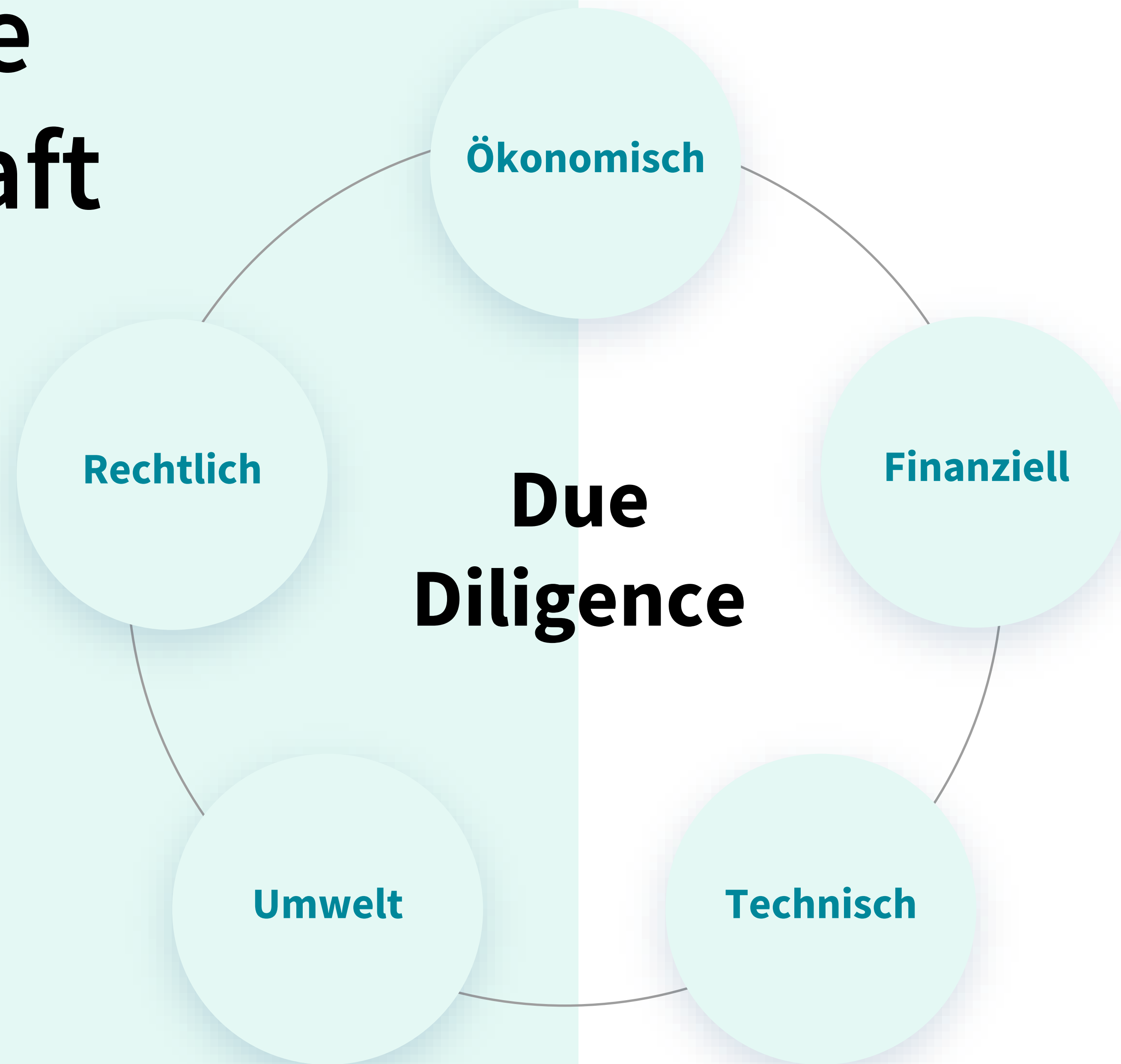
Referat von Herrn Timon Meier

Managing Director of Real Estate Distribution
& Partner Development

Weitere Informationen

Due Diligence – Steuern – Sekundärmarkt

Die richtige Liegenschaft finden



Steuern

Einkommenssteuerpflichtig

Interkantonale
Steuerausscheidung

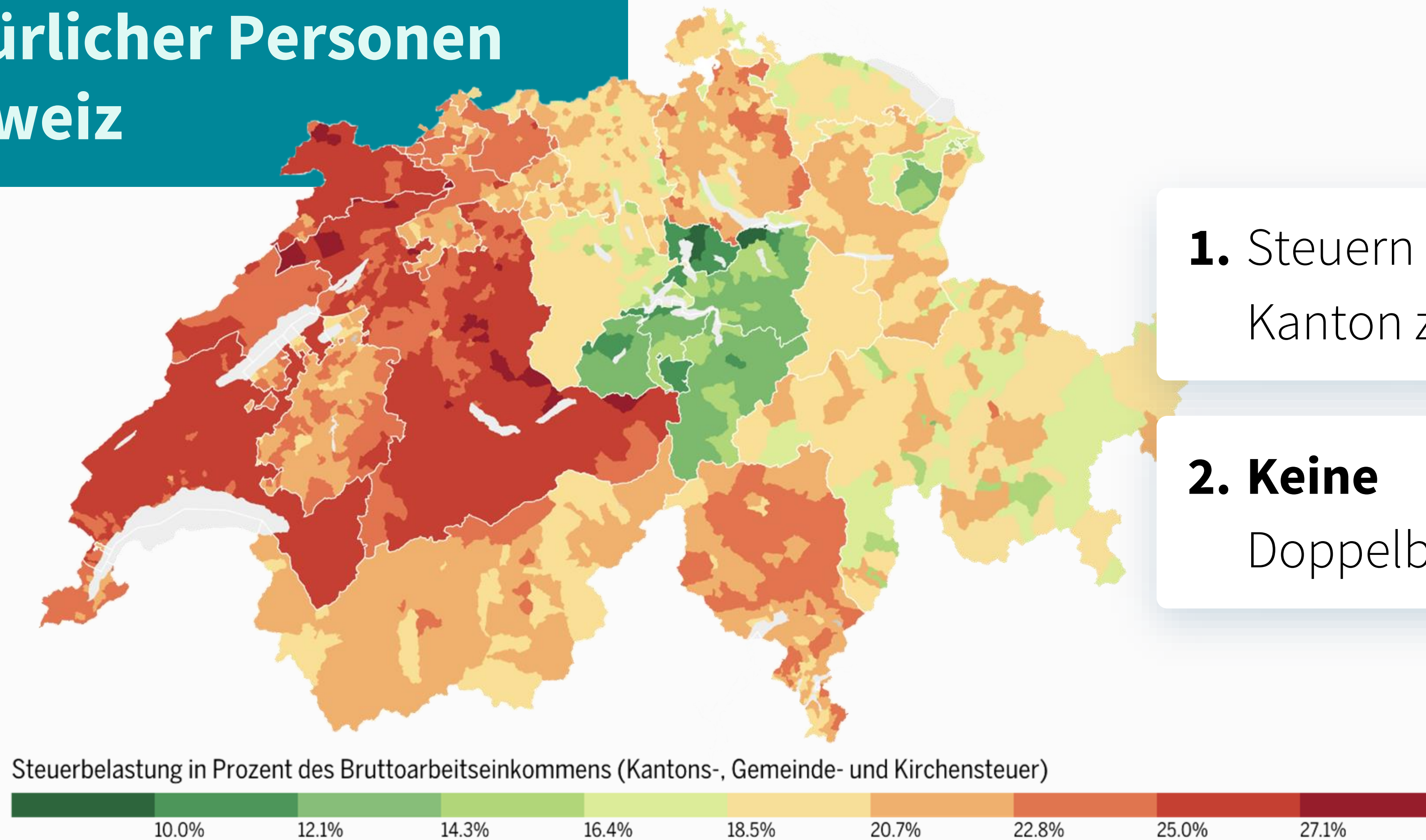
Liegenschaftssteuer

Alle Abzüge für
Immobilieigentum

Handänderungssteuer

Grundstückgewinnsteuer

Steuerliche Belastung natürlicher Personen Schweiz



1. Steuern variieren von Kanton zu Kanton

2. Keine
Doppelbelastung

Beispiel

Zürich, 15.02.2018

Aufstellung zur Steuererklärung 2017 BE, Aarberg, Spinsstrasse 2e

Sehr geehrter Herr Zimmermann

Nachstehend erhalten Sie die für Ihre nächste Steuererklärung notwendigen Angaben:

Gesamtkapital: 2'430'000.00 Total Miteigentumsanteile: 2'430.00

Ihr Investitionsbetrag: 500'000.00 (Entspricht einer Wertquote von 500.00 oder 20.58 %)

Liegenschaftenverzeichnis:

	Total
Steuerwert:	2'639'070.00
Mieteinnahmen:	229'470.00
Aufwand:	45'433.28

Ihr Anteil
543'009.61
47'215.28
9'348.26

Wertschriftenverzeichnis:

	Total
Betriebskonto*:	143'969.32
Erneuerungsfonds:	11'451.50
Zinsen Erneuerungsfonds:	0.00
Spesen Erneuerungsfonds:	22.00

Ihr Anteil
29'622.83
2'356.24
0.00
4.53

*) Die Bankzinsen und Spesen des Betriebskontos wurden der Erfolgsrechnung belastet, bzw. gutgeschrieben.

Schuldenverzeichnis:

	Total
Hypothek:	3'200'000.00
Hypozins:	22'200.00

Ihr Anteil
658'425.42
4'567.83

Freundliche Grüsse

Sekundärmarkt Ablauf

1. Bestehende Miteigentümer

2. Alle bestehenden Kunden
(über 1200 Investoren)

3. Warteliste auf Homepage

4. Unter neue Liegenschaften

Sekundärmarkt



100%

durch bestehende
Miteigentümer



alle **4-6 Monate**
kommt es zu einem Verkauf



6 Wochen

durchschnittliche Dauer