

KURZFASSUNG DER DIPLOMARBEIT · PROZESSTECHNIK HF

Konzeption und Bewertung eines digitalen Plattformmodells für Fractional-Ownership-Investitionen im Schweizer Immobilienmarkt

Nigasch Sribaskaran · Dipl. Techniker HF Prozesstechnik · Klasse Z-1PT-23a

Diplomcoach: Dr. Eva Tammena · Diplomexperte: Andreas Kloos
Zürich, Oktober 2026

TEKO | Schweizerische Fachschule

AUF EINEN BLICK

Ein digitales Modell für Immobilienanteile ist umsetzbar, wenn Rechtsform, Prozesse und Vertrauen stimmen

Die Arbeit untersucht, wie Privatpersonen mit kleinen Beträgen digital und regelkonform in Schweizer Immobilienprojekte investieren können. Sie entwickelt ein Plattformmodell, bewertet es systematisch und liefert eine Entscheidungsgrundlage für einen ersten Markttest.

4	9	<10 Min.	38
Geschäftsmodelle in einer zweistufigen Nutzwertanalyse bewertet	Kernprozesse mit BPMN, Kontrollpunkten und KPIs modelliert	für Onboarding und Identifikation statt bisher 1 bis 3 Tage	IT-Anforderungen nach MoSCoW für das MVP priorisiert

VIER ZENTRALE ERKENNTNISSE

1 **Der grösste Hebel liegt nicht in der Technik, sondern in der Rechtsform des Anteils.**

Sie entscheidet, ob Notariat und Grundbuch nötig sind, und bestimmt damit Mindestbetrag, Kosten und Durchlaufzeit zugleich.

2 **Compliance gehört in den Prozess, nicht daneben.**

Identifikation, Geldwäschereiprüfung und Informationspflichten sind als Kontrollpunkte direkt in die Kernprozesse eingebaut.

3 **Über die Wirtschaftlichkeit entscheiden Anlagebetrag und Kundengewinnung.**

Das Modell trägt sich nur, wenn der durchschnittliche Anlagebetrag hoch genug und die Akquisitionskosten tief genug sind.

4 **Vertrauen ist die eigentliche Markteintrittshürde.**

Privatanlegende wünschen sich einen etablierten Partner an der Seite einer neuen Plattform.

1 · AUSGANGSLAGE UND HERAUSFORDERUNG

Privatpersonen bleibt der direkte Zugang zum Schweizer Immobilienmarkt weitgehend verschlossen

Immobilien gehören in der Schweiz zu den bedeutendsten Anlageklassen. Sie gelten als wertstabil, bieten einen gewissen Inflationsschutz und liefern konstante Mieterträge. Den grössten Teil der Renditeliegenschaften halten jedoch Pensionskassen, Versicherungen und Fonds.

Privatpersonen bleibt meist der indirekte Weg über Immobilienfonds oder -aktien, ohne Bezug zu konkreten Objekten. Crowdinvesting im Miteigentumsmodell setzt hohe Mindestbeträge voraus.

Gleichzeitig verändert die Digitalisierung das Anlageverhalten: Neobanken und App-basierte Angebote senken die Einstiegshürden. Digitale Identifikation, regulierte Zahlungspartner und durchgängige Online-Prozesse machen Investitionen in kleine Anteile («Fractional Ownership») heute technisch möglich.

Ein Plattformmodell muss dafür prozessual robust, regulatorisch zulässig, technisch sicher und wirtschaftlich tragfähig sein. Diese vier Ziele beeinflussen sich gegenseitig.

ABBILDUNG 1

Vier Hürden trennen Privatpersonen von Immobilienanlagen

Zugangshürden für Privatanlegerinnen und -anleger im Schweizer Immobilienmarkt

01 **Kapitalhürde**

Direktanlagen und Miteigentumsmodelle verlangen Beträge, die für die meisten Haushalte nicht erreichbar sind.

02 **Transparenzhürde**

Fonds und Immobilienaktien bieten keinen Projektbezug; Kosten und Objektqualität sind schwer zu beurteilen.

03 **Liquiditätshürde**

Immobilienanlagen binden Kapital langfristig; ein vorzeitiger Ausstieg ist teuer oder kaum möglich.

04 **Wissens- und Regulierungshürde**

Bewertung, Recht und Steuern überfordern viele Laien; die Regulierung erschwert neue Angebote.

Quelle: Eigene Darstellung, Diplomarbeit Prozesstechnik HF 2026

ZENTRALE FRAGESTELLUNG

Wie lässt sich ein digitales Fractional-Ownership-Plattformmodell so gestalten, dass die Zielkonflikte beherrschbar bleiben?

ZIELSETZUNG

Eine belastbare Entscheidungsgrundlage, ob und in welcher Form das Konzept als Minimum Viable Product (MVP) weiterverfolgt werden soll, mit priorisiertem Funktionsumfang, modellierten Prozessen und klaren Entscheidungspunkten vor jeder Kapitalbindung.

2 · VORGEHEN UND LÖSUNG

Fünf methodische Schritte führen von der Analyse zu einem testbaren Konzept

Die Arbeit folgt dem 4-Phasen-Modell. Jede Methode kommt dort zum Einsatz, wo sie eine konkrete Entscheidung vorbereitet. Aus Umfeld- und IST-Analyse entstehen Schwachstellen und Gestaltungsziele, die als Kriterien in eine zweistufige Variantenbewertung einfliessen.

Von vier Geschäftsmodellen schneidet eine schlanke Vermittlungsplattform am besten ab: Sie lagert regulierte Aufgaben wie Identifikation und Zahlungsabwicklung an spezialisierte Partner aus, statt selbst eine Bewilligung als Finanzinstitut anzustreben. Eine Sensitivitätsanalyse bestätigt die Rangfolge.

ABBILDUNG 2

Jede Methode bereitet eine konkrete Entscheidung vor

Projektrealisierung in fünf aufeinander aufbauenden Schritten



Quelle: Eigene Darstellung; Vorgehensmodell nach TEKO-Unterlagen

ABBILDUNG 3

Neun Kernprozesse tragen die Wertschöpfung der Plattform

Prozesslandkarte mit Management-, Kern- und Unterstützungsprozessen



Quelle: Eigene Darstellung, Diplomarbeit Prozesstechnik HF 2026

3 · ERGEBNIS

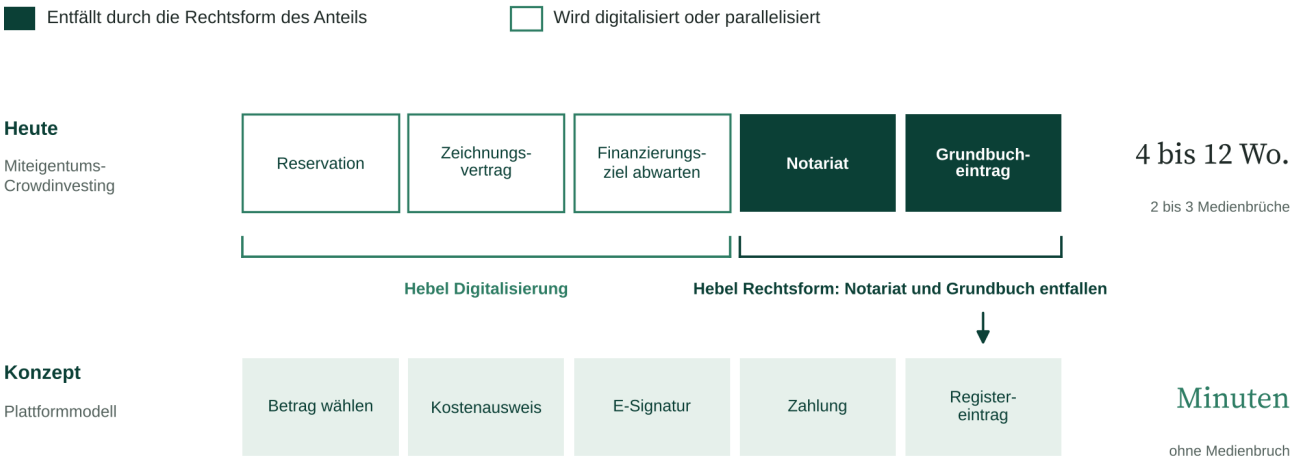
Der grösste Hebel liegt in der Rechtsform des Anteils, nicht in der Technik

Der Vergleich mit dem heutigen Miteigentums-Crowdinvesting zeigt: Digitalisierung beschleunigt viele Schritte. Den entscheidenden Zeitgewinn bringt aber erst eine Rechtsform, bei der nicht jede Anlegerin und jeder Anleger ins Grundbuch muss.

ABBILDUNG 4

Ohne Notariat und Grundbuch dauert die Investition Minuten statt Wochen

Investitionsprozess heute und im Konzept, nach Art des Hebels



Der grösste Zeitgewinn entsteht nicht durch Technik: Erst die Rechtsform macht Notariat und Grundbuch für jede einzelne Anlegerin und jeden Anleger überflüssig.

Quelle: Eigene Darstellung; Optimierungsmuster nach Schmeding (2024)

ONBOARDING

~~1 bis 3 Tage~~ → < 10 Min.

automatische Identifikation, Eskalation nur bei Treffern

INVESTITION

~~4 bis 12 Wochen~~ → Minuten

E-Signatur, Zahlung und Registereintrag ohne Medienbruch

AUSSCHÜTTUNG

~~jährlich~~ → quartalsweise

automatische Berechnung mit Vier-Augen-Freigabe

Regulatorik. Die Analyse benennt Geldwäscherei, Informationspflichten, die Abgrenzung zu kollektiven Kapitalanlagen und den Datenschutz als Pflichtfelder und leitet daraus Handlungsempfehlungen ab. Ein externes Rechtsgutachten bleibt zwingend.

Technik und Wirtschaftlichkeit. 38 Anforderungen nach MoSCoW und ein UI-Prototyp definieren das MVP. Die Wirtschaftlichkeit wurde in drei Szenarien mit Sensitivitätsanalyse geprüft und in Interviews mit Fachpersonen und Privatanlegenden gespiegelt.

4 · FAZIT UND AUSBLICK

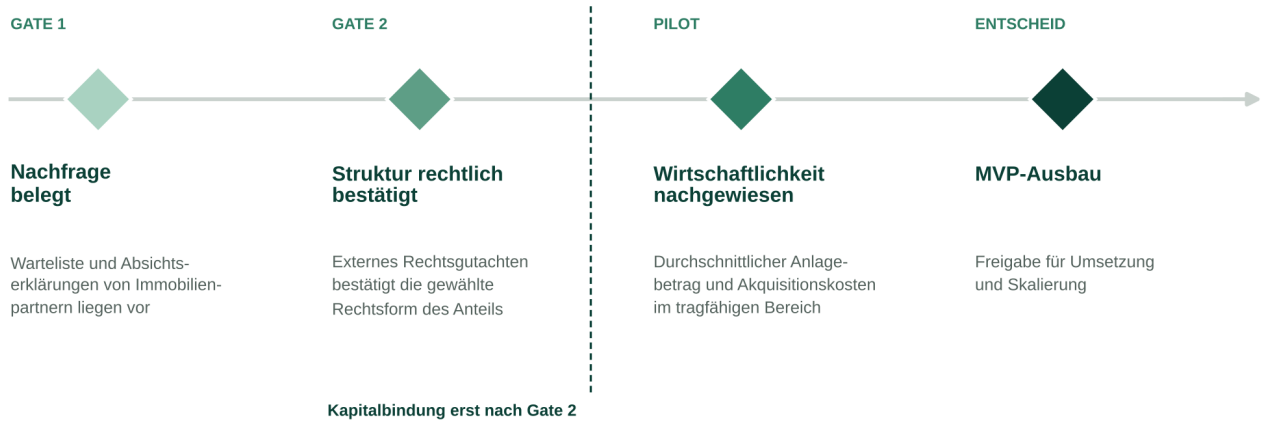
Das Modell ist als MVP testbar. Vor jeder Kapitalbindung stehen klare Entscheidungspunkte

Das Plattformmodell ist prozesstechnisch konzipierbar. Ob es sich am Markt trägt, entscheidet ein gestufter Fahrplan: Erst wenn Nachfrage und Rechtsstruktur bestätigt sind, wird Kapital gebunden.

ABBILDUNG 5

Drei Nachweise führen zum Entscheid über den MVP-Ausbau

Stage-Gate-Fahrplan der Umsetzung



Quelle: Eigene Darstellung, Diplomarbeit Prozesstechnik HF 2026

NUTZEN FÜR DEN AUFTRAGGEBER

Go/No-Go-Grundlage
Fundierter Entscheid, bevor Kapital gebunden wird

Umsetzungsbriefing
Priorisierter MVP-Umfang und modellierte Prozesse für Partner

Klarer Fahrplan
Stage-Gate-Konzept mit messbaren Entscheidungspunkten

Risikotransparenz
Kritische Annahmen und Risiken offen benannt

«Die Prozessoptimierung beginnt nicht bei der Technik, sondern beim Entscheid über die Rechtsform.»

ERKENNTNIS AUS DER DIPLOMARBEIT

Nigasch Sribaskaran · Diplomarbeit Prozesstechnik HF · TEKO Zürich 2026

Konzeptarbeit, kein Anlageangebot, keine Rechts- oder Anlageberatung. Geschäftsdetails sind nicht Teil dieser Publikation.