

Nicht die Immobilie dient als attraktive Anlage – sondern ihre Finanzierung

Seit Jahren geniessen Immobilien in der Schweiz einen hervorragenden Ruf als stabile und gleichzeitig renditeversprechende Anlagemöglichkeit. Doch gerade für Privatinvestoren kann das mittlerweile enorm hohe Preisniveau zu einem Hemmschuh werden. Nun etabliert sich in der Schweiz zunehmend eine Anlageform, die im Ausland als Alternative zum klassischen Immobilienfonds bereits rege genutzt wird. Der Clou dabei: Man investiert nicht in die Immobilien an sich, sondern in deren Finanzierung. Wie das funktioniert und welche Vorteile sich daraus ergeben, wollten wir von zwei Experten von Property One Investors AG wissen.

Interview mit Kevin Hinder, Co-Founder und CEO und Claudio Dalla Corte, Partner und Head Immobilien Family Office der Property One Investors AG

TEXT SMA

Kevin Hinder, Claudio Dalla Corte, der Immobiliensektor in der Schweiz ist stabil und erfreut sich bei Anlegern generell grosser Beliebtheit. Wie beurteilen Sie die aktuelle Marktsituation?

Kevin Hinder: Es ist grundsätzlich korrekt, dass der Schweizer Immobiliensektor in der Vergangenheit eine hohe Attraktivität für Anleger aufweisen konnte. Allerdings muss man die Situation nun differenzierter betrachten, denn diese Stabilität hat auch eine Kehrseite: Gerade Direktinvestitionen in hoch bewertete Immobilien generieren heute nur tiefe Renditen – und sind daher generell nicht mehr ganz so attraktiv wie in der Vergangenheit. Dies auch, weil dabei ein Klumpenrisiko für die Investorinnen und Investoren entsteht. Einerseits deshalb und andererseits, weil die Kreditvergabe durch die traditionellen Finanzinstitute aufgrund von Regularien deutlich restriktiver geworden ist, nimmt die Nachfrage nach alternativen Anlage- und Finanzierungsmöglichkeiten zu.

Claudio Dalla Corte: Exakt, und da kommen Marktteilnehmer wie wir ins Spiel. Unser Angebot in diesem Segment trägt den Namen «ONE Real Estate Debt Fund». Der Fonds stellt eine attraktive Alternative zu gängigen Investmentlösungen im Immobiliensektor dar. Das Besondere dabei: Wir bieten Anlegern die Möglichkeit, sich an einem diversifizierten Immobilienkreditportfolio, sprich Hypotheken (grundpfandgesichert), zu beteiligen.

Wie generieren Sie diese Kreditsummen, die als Investment dienen?

Claudio Dalla Corte: Die Anlagen unseres Fonds erfolgen in Kredite, die an professionelle Akteure am Schweizer Immobilienmarkt vergeben werden. Die gewährten Kredite stehen dabei immer in Verbindung mit einem Grundstück und/oder einer Liegenschaft, die als Sicherheit dient. Dadurch ist unser Fonds in der Lage, durch die selektive Finanzierung von erstklassigen Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie Promotionen attraktive Renditen zu erwirtschaften.

Traditionellerweise werden derartige Kredite ja von Banken vergeben. Warum sollten sich professionellen Akteure diesbezüglich an alternative Anbieter wie Property One wenden?

Kevin Hinder: Vor allem deshalb, weil die bereits angehtönten strenger Regularien dazu geführt haben, dass Banken zunehmend Zurückhaltung bei der Kapitalleihe üben. Dies wiederum bewirkt, dass vor allem kleinere und mittlere Immobilienentwickler immer mehr Schwierigkeiten haben, eine Finanzierung von den traditionellen Instituten zu erhalten. Gleichzeitig reduzieren die hohen Eigenkapitalanforderungen an Immobilieninvestoren und Projektentwickler deren wirtschaftliche Aktivität. Diese veränderte Ausgangslage ermöglicht es versierten Anbietern wie uns, diese Lücke zu schliessen. Der ONE Real Estate Debt Fund ist unsere Antwort darauf. Dabei muss betont werden, dass wir als alternativer Anbieter

keineswegs über ein höheres Risikoprofil als die Banken verfügen – vielmehr bedienen wir den Marktbereich, der aufgrund der strukturellen Veränderungen von den Banken nicht mehr abgedeckt wird. Wir sind in der Lage dies zu tun, da «Immobilien» einen zentralen Teil unserer Unternehmens-DNA sind und wir uns dementsprechend auf eine tiefgreifende Marktkenntnis stützen können. Unsere Immobilien-Expertise kombinieren wir mit unserem Finanzmarkt-Know-how und setzen es zum Nutzen der Anlegerinnen und Anleger ein. Diesen Anspruch konnten wir vergangenen Dezember noch untermauern: Die Property One Investors AG, der Immobilien Investment Management Bereich der Property One Gruppe, wurde von der FINMA als Verwalter von Kollektivvermögen zugelassen.

Die Vorteile für die Kreditnehmer liegen also auf der Hand. Doch welche konkreten Vorzüge ergeben sich für Investorinnen und Investoren?

Claudio Dalla Corte: Für sie stellen die risikobereinigten Renditen von Kreditfonds eine attraktive Alternative zu traditionellen Immobilien-Investitionen dar. Gerade für Privatanlegerinnen und -anleger erschliesst sich so die Möglichkeit, in eine innovative Immobilien-Anlage zu investieren – die sich finanziell auch tragen lässt. Denn das Preisniveau bei «klassischen» Produkten im Immobiliensektor ist sehr hoch. Indem unsere Kundinnen und Kunden nun aber dank unseres Fonds nicht in die Objekte an sich, sondern in deren Finanzierung investieren, erhalten sie Zugang zu einer Anlageklasse, die sonst fast



Kevin Hinder
Co-Founder, CEO,
Property One Investors AG



Claudio Dalla Corte
Partner, Head Immobilien Family Office,
Property One Investors AG

nur institutionellen Akteuren vorbehalten war. Hinzu kommen dann die diversen weiteren Vorteile, die ein Investment im Immobilienbereich mit sich bringt – wie beispielsweise die attraktive Verzinsung in einem Umfeld von Negativzinsen, die geringe Korrelation zu den Kapitalmärkten sowie das attraktive Risiko-Rendite-Profil.

Wie lässt sich die Sicherheit hypothekarisch gesicherter Kredite garantieren?

Kevin Hinder: Auch hier kommt uns unser Immobilien-Know-how sowie unser weitreichendes Netzwerk zugute: Wir setzen bei der Vergabe von Krediten auf strenge Auswahlkriterien und nutzen einen mehrstufigen Prozess, bei dem wir das Anliegen zusammen mit unseren Partnerunternehmen aus allen Perspektiven betrachten und prüfen. Teil dieses Prozesses sind unter anderem Bonitätsprüfungen und Überwachungen des Kreditnehmers sowie die nachhaltige Bewertung der Sicherheit/Immobilie nach anerkannten Standards.

Weitere Informationen: finance.propertyone.ch

Investition in nachrangige Kredite/Hypotheken für Immobilien in der Schweiz

