

# IMMOBILIEN BUSINESS

Das Schweizer Immobilien-Magazin

**RESIDENTIAL:** Wachsendes Angebot

**TOURISMUS:** Hotels in Nöten

**INTERVIEW:** Roger Herzog, Allreal



## HYPOZINSEN IN TURBULENZEN

Finanzieren wird teurer

Frühjahr folgende dritte Woge hätten «die Entscheidungsfreudigkeit von Unternehmen bei der Standortsuche wieder gedämpft», bestätigt Daniel Stocker, Head of Research bei JLL. «Die Nachfrage nach Büroflächen, die zuvor im Sommer eine Wiederbelebung erfuhr, reduzierte sich wieder.»

Wie über anderen Bürostandorten hängt zudem auch über Zürich das Damoklesschwert einer Ausweitung der Arbeit im Homeoffice. «Einerseits planen viele Büromieter, nach der Pandemie hybride Arbeitsformen mit einem Homeoffice-Anteil beizubehalten», sagt Reichelt. «Andererseits wächst das Bedürfnis nach sozialen Kontakten im Büro und die Homeoffice-Müdigkeit nimmt zu.» Sollten Unternehmen dauerhaft Beschäftigte zu einem grossen Anteil daheim arbeiten lassen und dadurch Flächenreduktionen realisieren oder zur Untermiete ausschreiben, «würde nicht nur das Flächenangebot wachsen», sagt Reichelt. «Es wäre auch mit einer Erosion des Mietzinsniveaus zu rechnen.» Derartige Überlegungen schrecken In-



### «Das Angebot am innerstädtischen Büromarkt ist im Jahresvergleich kaum gestiegen.»

David Schoch, CBRE Schweiz

vestoren nicht – sofern sie denn an Topobjekte gelangen können.

### Spitzenrendite unter 2 Prozent

«Core-Liegenschaften sind zurzeit massiv gefragt», sagt SPG-Intercity-CEO Hauri. «Investoren evaluieren vor allem Büroimmobilien in besten Lagen und hervorragendem Zustand, die langfristig an Nutzer bester Bonität vermietet

sind.» Für solche Objekte seien sie auch bereit, hohe Preise zu zahlen, und würden entsprechend tiefe Renditen aus den Mieterträgen akzeptieren. «Die Spitzenrendite für langfristig vermietete Topobjekte in besten Lagen ist auf 1,9 Prozent gesunken», sagt JLL-Research-Chef Daniel Stocker.

Allerdings sind Büroliegenschaften mit solventen Nutzern auch zu höheren Renditen noch zu finden. Der Swiss-

PUBLIREPORTAGE

## Bereit für neue Wege in der Immobilienfinanzierung?

*Die Immobilienfinanzierung über traditionelle Hypotheken wird immer anspruchsvoller. Was viele nicht wissen: Mit nachrangigen Krediten lassen sich Finanzierungslücken einfach schliessen.*

Die klassischen Kreditgeber bei Immobilienfinanzierungen sind seit jeher die Banken. Weil diese aufgrund strengerer Regularien bei der Vergabe von Krediten aber immer öfter eingeschränkt sind, wächst der Bedarf an alternativen Finanzierungsformen seit Jahren. Hier kommen nachrangige Kredite ins Spiel, die sich auch in der Schweiz immer grösserer Beliebtheit erfreuen.

### Kredite zwischen 1 und 30 Millionen

Eine aufstrebende Dienstleisterin in diesem Bereich ist Property One, die mit ihrem **ONE Real Estate Debt Fund** Investoren und Kreditnehmern Zugang zu nachrangigen Finanzierungen bietet. Anleger können sich auf diesem Weg an einem diversifizierten Immobilienkredit-Portfolio beteiligen und Kreditnehmer erhalten die Möglichkeit, temporäre Finanzierungslücken

### Der ONE Real Estate Debt Fund offeriert Finanzierungslösungen für:



zu schliessen. Zudem können nachrangige Kredite zur Optimierung der Kapitalstruktur oder zur Freisetzung von zusätzlichem Eigenkapital für weitere Marktopportunitäten dienen. Der Fonds vergibt Kredite zwischen 1 und 30 Millionen Franken mit einer Laufzeit von maximal 36 Monaten. Das Angebot richtet sich an professionelle Akteure am Schweizer Immobilienmarkt und dient zur Ergänzung der klassischen Immobilienfinanzierung.

### In zwei Welten zu Hause

Property One als alternative Kreditgeberin verfügt keineswegs über ein höheres Risikoprofil als die Banken. Vielmehr wird ein Marktbedient, der aufgrund der strukturellen Veränderungen von den

Banken nicht mehr abgedeckt wird. Dank der «Immobilien-DNA» der Firma kann sich Property One auf eine tiefgreifende Marktkenntnis stützen und die Immobilien-Expertise zum Vorteil der Investoren und Kreditnehmer mit Finanzmarkt-Know-how kombinieren. Umso mehr, seit Property One Investors AG im Dezember 2020 von der FINMA als Verwalterin von Kollektivvermögen zugelassen wurde.

[finance.propertyone.ch](https://www.finance.propertyone.ch)

