

Viel Haus fürs Geld Die besten Gemeinden für Pendler. Seite 6



«Braucht es den Bilbao-Effekt?»
Architekt Christoph Felger über
ikonische Bauten und Mehrwert.
Seite 13



Erst Sportler, dann ...
Warum viele Profis eine zweite
Karriere als Immo-Makler machen.
Seite 16

Handelszeitung

22. JULI 2021 DIE SCHWEIZER WOCHENZEITUNG FÜR WIRTSCHAFT SEIT 1861 www.handelszeitung.ch

NR 30/31
FR. 5.50

SONDERAUSGABE

IMMOBILIEN

Schöner, besser
und smarter leben.



Redaktion Flurstrasse 55, 8021 Zürich, Telefon 058 269 22 80 Abonnemente Telefon 058 269 25 05 Inserate Telefon 058 909 99 62 AZA 4800 Zofingen, 160. Jahrgang Post CH AG

9 771422 897004 30

ANZEIGE

together

4. November 2021, StageOne, Zürich-Oerlikon

Absolventenmesse Schweiz

expect
more.



Es geht wieder los – Sichern Sie sich Ihren Platz an der grössten Karrieremesse für AbsolventInnen: www.together.ch

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 Hürde werden. Nun etabliert sich in der Schweiz zunehmend eine Anlageform, die im Ausland als Alternative zum klassischen Immobilienfonds bereits rege genutzt wird. Der Clou bei Private Real Estate Debt: Man investiert nicht in die Immobilien an sich, sondern in deren Finanzierung.

Grundsätzlich weist der Schweizer Immobiliensektor seit vielen Jahren eine hohe Attraktivität für Anleger auf. Allerdings gilt es nun, die Situation differenzierter zu betrachten, denn diese Stabilität hat auch eine Kehrseite. Gerade Direktinvestitionen in hoch bewertete Immobilien generieren heute nur noch tiefe Renditen – und sind daher generell nicht mehr so attraktiv wie in der Vergangenheit. Einerseits weil dabei ein Klumpenrisiko für die Investorinnen und Investoren entsteht. Und andererseits, weil gleichzeitig die Kreditvergabe durch die traditionellen Finanzinstitute aufgrund von Regularien restriktiver geworden ist. Deshalb nimmt die Nachfrage nach alternativen Anlage- und Finanzierungsmöglichkeiten zu.

Popularität von Private Real Estate Debt steigt

Immobilienbesicherte Kredite, auch bekannt als Private Real Estate Debt, sind eine dieser attraktiven Alternativen. Dabei wird Anlegern die Möglichkeit geboten, sich an einem diversifizierten Immobilienkreditportfolio, sprich Hypotheken (grundpfandgesichert), zu beteiligen. Dieses Konzept ist im angelsächsischen Raum und auch in Europa bereits gut verankert, und kann nun auch in der Schweiz über eine Anlagefondslösung, einem Portfolio, beigemischt werden. Investoren können beispielsweise über den «ONE Real Estate Debt Fund» von Property One Investors AG in dieses aufstrebende Segment investieren.

Konkret bedeutet dies, dass die Fondsgelder in nachrangige Kredite investiert werden, 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.

Durch die selektive Finanzierung von erstklassigen Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie Promotionen können attraktive Renditen erwirtschaftet werden.

Netzwerk zu Kreditnehmern als Erfolgsfaktor

Der Erfolg einer Private Real Estate Debt Lösung hängt damit auch vom Zugang zu Kreditnehmern ab, denen die Fondsgelder anvertraut werden. Deshalb sollte ein Anbieter nicht nur über Kapitalmarkt Know-how verfügen, sondern auch eine umfassende Immobilienkompetenz aufweisen. Denn nur damit ist der Zugang zu professionellen Immobilien-Akteuren gewährleistet, die auf der Suche nach Finanzierungslösungen sind. Die Bereitschaft, einen Teil der Kredite nicht über Banken zu beziehen, wächst aufgrund struktureller Veränderungen und der Tatsache, dass verschiedene Marktbereiche und Marktteilnehmer von den Banken unabhängiger werden. Damit können Kreditnehmer temporäre Finanzierungslücken schliessen oder die Kapitalstruktur optimieren und so Eigenkapital für weitere Marktopportunitäten freisetzen.

Selbstverständlich gilt das auch für einen Private Real Estate Debt Fonds, dass die Vergabe von Krediten an strenge Auswahlkriterien basierend auf einem mehrstufigen

Prozess erfolgen muss. Dazu gehören Bonitätsprüfungen und die Überwachungen des Kreditnehmers sowie die nachhaltige Bewertung der Sicherheit/Immobilie nach anerkannten Standards.

Attraktives Anlageprofil

Für Investoren stellen die risikobereinigten Renditen von Kreditfonds eine attraktive Alternative zu traditionellen Immobilieninvestitionen dar. Gerade für Privatanlegerinnen und -anleger erschliesst sich so die Möglichkeit, in eine innovative Immobilienanlage zu investieren – die sich finanziell auch tragen lässt. Denn das Preisniveau bei klassischen Produkten im Immobiliensektor ist sehr hoch. Indem Anleger nicht in die Objekte an sich, sondern in deren Finanzierung investieren, erhalten sie Zugang zu einer Anlageklasse, die sonst fast nur institutionellen Akteuren vorbehalten war. Hinzu kommen anerkannte weitere Vorteile, die ein Investment im Immobilienbereich mit sich bringt – wie etwa die gute Verzinsung gerade im aktuellen Umfeld von Negativzinsen, die geringe Korrelation zu den Kapitalmärkten sowie ein attraktives Risiko-Rendite-Profil.

Weitere Informationen:
finance.propertyone.ch

PROPERTY ONE Finance

Property One Investors AG

Die 2013 gegründete Property One Investors AG (POI) ist spezialisiert auf Dienstleistungen im Bereich von Immobilien als Investment. Der Fokus liegt auf den Asset-Klassen Real Estate und Private Real Estate Debt. Seit Dezember 2020 verfügt die POI über die Genehmigung zur Verwaltung von Kollektivvermögen und untersteht der Aufsicht der FINMA. Die POI ist Teil der Property One Gruppe mit Sitz in Zug.



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

Investition in nachrangige Kredite/Hypotheken für Immobilien in der Schweiz

