

«Wir haben unser Portfolio verdoppelt und sind weiterhin optimistisch.»



Tobias Meyer ist Head of Development & Construction bei der Steiner Investment Foundation. Der Architekt ETH hat über 20 Jahre Erfahrung in der Bau- und Immobilienbranche und übernimmt die Bauherrenvertretung für Investitions-, Entwicklungs-, Neubau- und Sanierungsprojekte.

29.05.2020 / Christophe Aeby, Digital Marketing Manager

Schweizer Wohnimmobilien bieten für Vorsorgeeinrichtungen attraktive Renditechancen. Mit Swiss Development Residential der Steiner Investment Foundation bietet Picard Angst die Möglichkeit, direkt in Entwicklungsprojekte zu einem frühen Zeitpunkt zu investieren und so überdurchschnittliche Renditen zu erzielen. Im Gespräch erläutert Tobias Meyer, verantwortlich für die Entwicklungsprojekte der Anlagestiftung, die Hintergründe und Chancen der anstehenden Kapitalerhöhung.

Seit 2020 sind Sie Mitglied der Geschäftsführung bei der Steiner Investment Foundation und gleichzeitig für den Bereich Bau und Entwicklung verantwortlich. Welche Bedeutung hat dieser Bereich innerhalb der Anlagestiftung heute und in Zukunft?

Die Akquisitionspipeline ist gross, unsere Projekte sind vielfältig und wir sind stetig am Wachsen. Es ist der Anspruch der Steiner Investment Foundation, die akquirierten Projekte aktiv zu steuern: aktives Projektmanagement, statt passives Monitoring. Dafür stehen wir mit dem Team im Bereich «Development & Construction» ein.

Bereits heute ist das Multiprojekt-Management wichtig und wird mit stetigem Wachstum in Zukunft weiter an Bedeutung gewinnen. Wir wollen über das ganze Portfolio im Sinne unserer

Kunden auf jede Projektphase einwirken. Dabei dürfen Sie nicht vergessen, dass wir zwei Kundengruppen haben: Anleger und Investoren auf der einen Seite, Mieter und Käufer auf der anderen. Unser Projektmanagement ist dann erfolgreich, wenn wir auf die Interessen beider abzielen.

In den letzten 18 Monaten hat sich das Nettovermögen der Stiftung auf CHF 470 Millionen verdoppelt und gleichzeitig ist das Projektportfolio stark gewachsen. Wie gehen Sie mit dem schnellen Wachstum um?

Nicht nur auf kaufmännischer Seite sichern wir uns ab. Im letzten halben Jahr haben wir neue Experten eingestellt, Ressourcen aufgebaut und eine starke Unternehmensstruktur geschaffen. Auch unsere Organisation spiegelt so das Wachstum wider.

Im Januar konnten Sie die Akquisition eines grossen Projektes in Genf bekanntgeben – ein komplett neues Quartier namens «Jardin des Nations». Was bedeutet das für die Steiner Investment Foundation und wie geht es dort nun weiter?

Ja, «Jardin des Nations» ist unser grösstes Projekt. Es ist ein grosser Erfolg, dass die Steiner Investment Foundation zusammen mit dem Team von Steiner AG die Investoren-Ausschreibung über den Verkauf des Grundstücks von 40'498 m² im Quartier der internationalen Organisationen in Genf für sich entscheiden konnte. Inmitten des Jardin des Nations gelegen stellt dieses Projekt eine aussergewöhnliche Chance dar, das internationale Genf, um eine qualitativ hochstehende städtebauliche Entwicklung zu erweitern.



Mit dem Erwerb von über 40'000 m² im Zentrum der internationalen Organisationen von Genf lanciert Swiss Development Residential der Steiner Investment Foundation ihr bisher grösstes Projekt. BILD STEINER

In enger Zusammenarbeit mit dem Development von Steiner AG, werden wir einen lebendigen, internationalen Ort für alle Generationen entwickeln. Geplant ist eine gemischte Nutzung mit Büros, Wohnungen, Geschäften und Dienstleistungsbereichen, wie etwa einem Hotel. Das neue Quartier wird mit attraktiven Grünräumen geplant. Das Projekt «Jardin des Nations» sieht

einen Quartierplan und einen Architekturwettbewerb vor. Nach dieser Vorbereitungsphase ist der Baubeginn 2024 und die Fertigstellung per 2027 geplant. Das Investitionsvolumen beträgt aus heutiger Sicht rund CHF 400 Mio.

Oft wird die Lage als eines der wichtigsten Merkmale für die Bewertung eines Immobilienobjektes bezeichnet. Welche Rolle spielt der Standort bei der Wahl von Entwicklungsprojekten?

Ja, die Lage ist ein zentrales Merkmal und die Verdichtung von Zentren und Agglomerationen ist ein anhaltender Trend und eine Notwendigkeit zugleich. Hier können Projektentwicklungen sehr direkt nachhaltige Wirkung erzielen. Projekte an peri-urbanen Standorten sehen wir als ergänzendes Angebot. Flexible Arbeitsmodelle und neue Mobilitätskonzepte ermöglichen es, sich an suburbanen Standorten niederzulassen, ohne auf eine gute Anbindung an das Arbeits- und Kulturangebot der Stadt zu verzichten. Wenn wir noch weiter in die Zukunft denken, wird sich die Bedeutung von Distanzen, z.B. mit dem autonomen Fahren, komplett verändern.

«Mit dem Wegfall des Veräusserungszwangs gewinnen wir Spielraum für noch bessere Ergebnisse.»

Tobias Meyer Head of Development & Construction Steiner Investment Foundation

Am 1. August 2019 ist der Veräusserungszwang weggefallen. Das heisst, Anlagegruppen dürfen ihre Objekte nach Fertigstellung im Portfolio belassen und müssen nicht zwingend verkaufen. Welche Chancen ergeben sich daraus für Sie und Ihre Investoren?

Ich sehe den Wegfall des Veräusserungszwangs als zusätzliche Handlungsmöglichkeit für unser Portfoliomanagement. Unser Spielraum vergrössert sich. Im Falle eines Verkaufs können wir auf den richtigen Zeitpunkt warten und damit noch bessere Ergebnisse erzielen.

Können Sie uns einen Einblick in die Roadmap des Bereichs «Development & Construction» für die nächsten Jahre geben?

Mit zwölf neuen Projekten hat die «Swiss Development Residential» ihr Portfolio im Geschäftsjahr 2019

verdoppelt. Im «Swiss Development Commercial» haben wir in diesem Jahr bereits zwei Projekte akquiriert. Im Schnitt werden bis 2027 pro Jahr bereits heute drei Projekte fertiggestellt. Neben der treuhänderischen Abwicklung aller Projekte ist uns stark bewusst, dass jedes Objekt in einen ökologischen, ökonomischen und gesellschaftlichen Kontext eingebettet ist. Auch hier sehen wir uns in der Verantwortung. Wir müssen Entscheidungen treffen, vernetzt denken und ergebnisorientiert handeln. Diese Gesamtsicht macht unseren Projekterfolg aus. Darin unterscheiden wir uns von reinen Entwicklern, reinen Ausführenden und reinen Vermarktern.

Welche Auswirkungen können die aktuellen volkswirtschaftlichen Entwicklungen im Zusammenhang mit der Covid-19 Pandemie längerfristig auf die beiden Anlagegruppen der Steiner Investment Foundation haben?

Wir sind uns alle einig, dass die Corona-Krise ein enormer Einschnitt in die gesundheitliche und wirtschaftliche Stabilität bedeutet. Udenkbares wurde innert wenigen Wochen Realität. Für unsere Anlagegruppen «Swiss Development Residential» und «Swiss Development

Commercial» stimmen mich dennoch zwei Punkte optimistisch: Erstens gehen die renommierten Experten des schweizerischen Immobilienmarktes weiterhin von einer hohen Nachfrage für langfristige stabile Geldanlagen im Real Estate Markt aus. Immobilien bleiben gegenüber alternativen Anlageklassen weiterhin attraktiv, insbesondere im anhaltenden Tiefzinsumfeld. Und zweitens werden unsere grossen Entwicklungsprojekte ab 2022 fertiggestellt, so dass wir der aktuellen Situation von «wait and see» nicht 1:1 ausgesetzt sind.

Gespannt bin ich auf die Diskussion rund um das Thema Büroarbeitsplätze. Wie wollen wir unsere Zusammenarbeit gestalten und was bedeutet das für den Flächenbedarf künftiger Neubauten? Persönlich gehe ich nicht von schnellen Verschiebungen aus, weil Firmen an Mietverträge gebunden sind und sich in erster Linie auf bestehenden Flächen organisieren müssen. Kurzfristig können Anbieter von Co-Working-Flächen von einer Nachfrage nach mehr Platz aufgrund von Distanzvorschriften profitieren. Dagegen werden Facility Management und die Berücksichtigung von spezifischen betrieblichen Abläufen in der Planung von Dienstleistungsflächen bestimmt an Gewicht gewinnen. Hier können gerade Entwicklungs- und Neubauprojekte Bewährtes mit neuen Anforderungen verbinden. Ebenfalls gespannt bin ich darauf, ob sich Unternehmen im Sinne von Versorgungssicherheit und zu Gunsten von stabilen Lieferketten tatsächlich für den Ausbau des Produktionsstandortes Schweiz entscheiden werden. Auch das wäre eine Chance für unser Anlagegefäss «Swiss Development Commercial».

Unser Partner Steiner Investment Foundation

Mit der Steiner Investment Foundation hat die seit über 100 Jahren im Schweizer Immobilienmarkt erfolgreiche Steiner AG 2016 eine Anlagestiftung gegründet. Sie ermöglicht Schweizer Vorsorgeeinrichtung direkt von der Expertise der Steiner AG als Entwicklerin, General- und Totalunternehmerin zu profitieren.

Kapitalerhöhung Swiss Development Residential

Mit Swiss Development Residential der Steiner Investment Foundation bietet Picard Angst Schweizer Vorsorgeeinrichtungen eine attraktive Immobilienlösung. Sie hat seit Lancierung im Durchschnitt 6.92% Rendite pro Jahr erzielt. Ihr Fokus liegt auf Wohnimmobilienprojekte in einem frühen Entwicklungsstadium aus der umfangreichen Pipeline der Steiner AG. Mit der Kapitalerhöhung bieten wir interessierten Investoren die Möglichkeit, sich am weiteren Wachstum und den langfristig attraktiven Renditechancen zu beteiligen.

[Mehr zu Swiss Development Residential](#)

Zeichnungsfrist

03. Juni bis 26. Juni 2020

Emissionsvolumen

Bis zu CHF 50 Mio.

[Emissions Unterlagen herunterladen](#)

Ihr Ansprechpartner



Andreas Staub

Senior Solution Advisor

andreas.staub@picardangst.com

Der vorliegende Inhalt dient lediglich Informationszwecken und ist weder als Anlageempfehlung, Anlageberatung oder als Ergebnis einer Finanzanalyse anzusehen noch als Offerte oder Einladung zur Offertstellung zu verstehen. Die „Richtlinien zur Sicherstellung der Unabhängigkeit der Finanzanalyse“ der Schweizerischen Bankiervereinigung finden auf diese Publikation keine Anwendung. Dieses Dokument stellt weder einen vereinfachten Prospekt gemäss Art. 5 KAG noch einen Emissionsprospekt gemäss Art. 652a bzw. Art. 1156 OR oder ein Kotierungsinserat im Sinne des Kotierungsreglements dar. Einzig massgebend ist daher der vom Emittenten erstellte vereinfachte Prospekt, zusammen mit allen zusätzlichen Produktinformationen des Emittenten. Der vereinfachte Prospekt und die zusätzlichen Produktinformationen des Emittenten sowie die Broschüre „Besondere Risiken im Effektenhandel“ können bei Picard Angst AG, CH-8808 Pfäffikon SZ (Tel. +41 (0)55 290 55 55* oder E-Mail info@picardangst.com), jederzeit kostenlos bezogen werden.

Strukturierte Produkte sind rechtlich gesehen Schuldverschreibungen (Forderungen), so dass das Ausfallrisiko von der Bonität des Emittenten abhängt. Insofern trägt der Anleger das Risiko einer Bonitätsverschlechterung oder der Zahlungsunfähigkeit des Emittenten, was zu einem Teil- oder Totalverlust des investierten Kapitals führen kann.

Für die detaillierte Beschreibung aller wesentlichen Risiken (Emittentenrisiko, Marktrisiko, Währungsrisiko, Liquiditätsrisiko, produktspezifische Risiken etc.) wird ausdrücklich auf den vereinfachten Prospekt des Emittenten, zusammen mit allen zusätzlichen Produktinformationen des Emittenten, verwiesen. Die hier enthaltenen Informationen ersetzen nicht die vor jeder Kauf- bzw. Anlageentscheidung unbedingt notwendige qualifizierte Beratung, insbesondere auch bezüglich aller damit verbundenen Risiken und der Eignung dieses Produkts.

Diese Publikation und das darin dargestellte Finanzprodukt ist nicht für Personen bestimmt, die einem Gerichtsstand unterstehen, welcher den Vertrieb dieses Finanzprodukts oder die Verbreitung dieser Publikation bzw. der darin enthaltenen Informationen einschränkt oder untersagt.

In der Vergangenheit erzielte Performance darf nie als Hinweis oder Garantie einer zukünftigen Performance verstanden werden. Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr.

Anrufe auf die mit (*) gekennzeichnete Nummer können aufgezeichnet werden. Falls Sie diese Nummer anrufen, setzen wir Ihr Einverständnis mit dieser Geschäftspraktik voraus.

Picard Angst AG
Bahnhofstrasse 13 – 15
CH-8808 Pfäffikon
T +41 55 290 55 55

info@picardangst.com

www.picardangst.ch

© 2020 Picard Angst AG