

L-QIF: Mehr Freiraum für Immobilieninvestoren

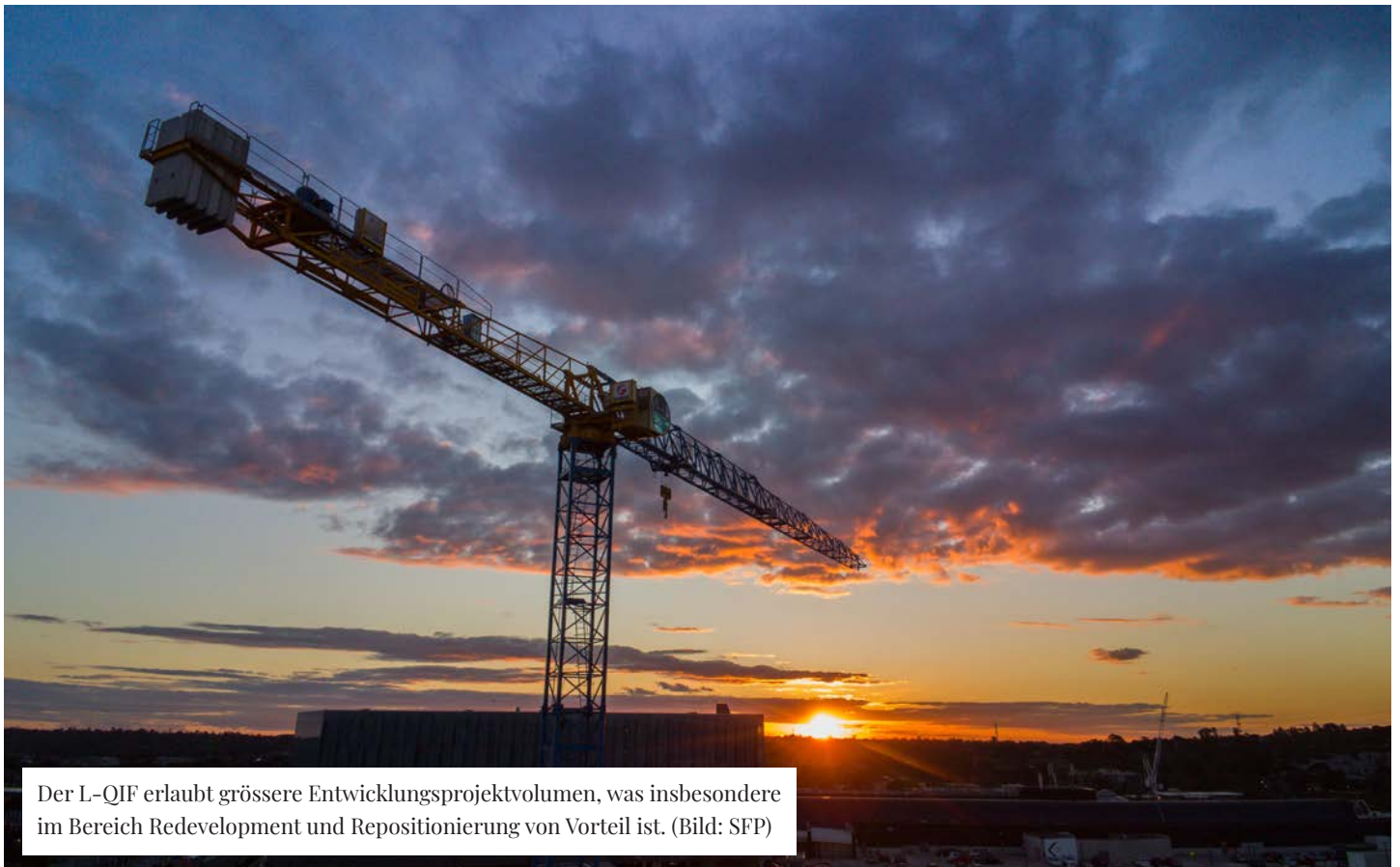
*Mit dem SFER Redevelopment L-QIF lanciert die Swiss Finance & Property Funds AG gemeinsam mit EROP Real Estate & Partners (EROP) eine Fondslösung, die neue Massstäbe setzt: innovativ, flexibel und nachhaltig. Von Lena Wilczek und Christian Häggi**

Mit dem neu lancierten SFER Redevelopment L-QIF betritt die Swiss Finance & Property Funds AG, die Fondsleitung der Swiss Finance & Property Group (SFP Gruppe), gemeinsam mit EROP Real Estate & Partners Neuland. Das neue Anlagegefäss vereint finanzielle Innovation mit gesellschaftlicher Relevanz. Gestützt auf ihre langjährige Erfahrung in der Verwaltung und Entwicklung von Immobilienfonds hat die SFP Funds AG in Zusammenarbeit mit EROP einen L-QIF-Anlagefonds mit Fokus auf Wohnraum-Revitalisierung entwickelt. «Damit schafft die SFP

Gruppe sowohl für ihre Anleger Mehrwert als auch für die Gesellschaft», sagt Adrian Murer, CEO der SFP Gruppe, und ergänzt: «Angesichts des deutlich gestiegenen Bedarfs an Wohnraum in der Schweiz leisten wir mit unserem Angebot einen aktiven Beitrag zur Wohnraumversorgung. Der Fokus liegt auf nachhaltigen Erneuerungen bestehender Wohngebäude, der Umnutzung kommerzieller Objekte sowie der effizienten Ausnutzung von Grundstücken.»

Chancen eines L-QIFs

Der L-QIF steht seit dem 1. März 2024 qualifizierten Anlegern in der Schweiz als neue, flexible Anlageform zur Verfügung. Ohne FINMA-Zulassungspflicht kann er dank einer beaufsichtigten Fondsleitung rasch und kostengünstig aufgelegt werden, bei gleichbleibend hohen Standards. Der L-QIF schafft im Immobiliensektor neue Möglichkeiten, da er höhere Fremdkapitalquoten und dadurch grössere Entwicklungsprojektvolumen erlaubt, was insbesondere im Bereich Redevelopment und Repositionierung von Vorteil ist. Im Vergleich zu klassischen, stark regulierten Anlagegefässen hebt sich der L-QIF durch seine Agilität und die Möglichkeit ab, opportunistische Marktchancen effizient zu nutzen. Dadurch werden Projekte reali-



Der L-QIF erlaubt grössere Entwicklungsprojektvolumen, was insbesondere im Bereich Redevelopment und Repositionierung von Vorteil ist. (Bild: SFP)

sierbar, die in einem traditionellen Umfeld aufgrund der regulatorischen Grenzen nicht umsetzbar wären. Eine Investition in einen L-QIF bietet grundsätzlich höhere Renditechancen als traditionelle Core-Investments. Die SFP Gruppe und EROP haben einen L-QIF mit Evergreen-Struktur ohne feste Laufzeit, der auf die Revitalisierung von Bestandsliegenschaften fokussiert, gegründet. Die Strategie setzt auf die nachhaltige Erneuerung des Schweizer Wohnbestands. Der Fonds kann sanierte Objekte veräussern und die Erlöse wieder in neue Projekte investieren. So entsteht ein Kreislauf, der die Erneuerung des Schweizer Wohnungsbestands vorantreibt.

Umfassende Expertise vereint

Die Kooperation mit dem Team von EROP verschafft dem Fonds direkten Zugriff auf erfahrene Experten, die die Projekte vorantreiben. Die Lancierung des SFER Redevelopment L-QIF hat das Corporate Finance & Capital Markets Team der SFP Gruppe unter der Leitung von Florian Lemberger massgeblich unterstützt. Das Team begleitet Emittenten regelmässig bei der Strukturierung und Lancierung neuer Immobilienanlagegefässe sowie beim Fundraising. Benedikt Sieber, Portfolio Manager des SFER Redevelopment L-QIF, sieht den Erfolg dieses neuen Fonds darin, Bestandsobjekte nicht nur als Anlage, sondern als Projekt zu verstehen. «Mit meiner Erfahrung in der Projektentwicklung und Transaktionsleitung setzen wir genau dort an und nutzen die Chancen, die der Markt aktuell und künftig bietet. Die Strategie ermöglicht es, Immobilien zu erwerben und weiterzuentwickeln, die aufgrund ihres Alters oder Zustands die Investitionskriterien vieler klassischer Produkte nicht mehr erfüllen. Durch die Zusammenarbeit mit EROP können wir Potenziale nutzen, sodass die Immobilien den heutigen Anforderungen entsprechen und wieder langfristig marktfähig sind.» L-QIFs sind noch jung und unbewährt, doch die Pionierarbeit der ersten Initianten wird wertvolle Erfahrungen liefern und den Weg für weitere Projekte ebnen. Die Devise lautet: Mehr Freiraum für professionelle Immobilieninvestoren. Die SFP Gruppe und EROP nutzen diesen bereits, um innovative Lösungen zu realisieren.

**Lena Wilczek ist Media and Communications Manager bei der Swiss Finance & Property Group. Christian Häggi ist Corporate Finance Manager bei der Swiss Finance & Property AG.*

«Schneller, kosteneffizienter und flexibler»

Der L-QIF schafft mehr Flexibilität, aber ebenfalls mit hoher Sicherheit, sagt Adrian Murer, CEO der SFP Gruppe. Er entlastet professionelle Anleger dort, wo es sinnvoll ist, ohne die hohen Standards des Schweizer Finanzplatzes zu gefährden.



Adrian Murer ist CEO der SFP Gruppe.

Per 1. März 2024 wurde mit dem L-QIF (Limited Qualified Investor Fund) eine neue Fondskategorie eingeführt, die ursprünglich als Schweizer Pendant zum luxemburgischen RAIF konzipiert war. Für wen eignet sich das Produkt?

Adrian Murer: Der L-QIF eignet sich, wie der Name sagt, für qualifizierte Anleger. Der L-QIF bietet diesen einen professionellen Zugang zu alternativen Anlagen ohne die langen Zulassungs- und Bewilligungsprozesse, die klassische Schweizer Fondsstrukturen mit sich bringen. Als Investoren kommen zum Beispiel die folgenden Gruppen in Frage: Institutionelle Investoren wie Pensionskassen, Versicherungen oder Stiftungen; Professionelle Vermögensverwalter oder Family Offices und vermögende Privatkunden mit entsprechender Qualifikation. Für diese Gruppen ist der L-QIF zugänglich; sie haben damit die Möglichkeit, schnell und effizient in Immobilien, Private Equity, Kreditstrategien oder andere illiquide Assets zu investieren. In unserem Fall in den SFER Redevelopment L-QIF, einen vertraglichen Anlagefonds in Form eines L-QIF ohne feste Laufzeit. Er fokussiert auf die Revitalisierung von Bestandsliegenschaften und fördert dadurch die nachhaltige Erneuerung des Schweizer Wohnbestands.

Wie schätzen Sie die Akzeptanz am Markt ein?

Der L-QIF schafft im Immobiliensektor neue Möglichkeiten, da er höhere Fremdkapitalquoten erlaubt und dadurch mehr Flexibilität bietet, was insbesondere im Bereich Redevelopment und Repositionierung von Vorteil ist.

Die steuerliche Einordnung als Schweizer Fonds ist ein zentrales Element für den Erfolg des L-QIF. Wird dieser als kollektive Kapitalanlage im Sinne des Steuerrechts, im Kollektivanlagegesetz oder in einem separaten Gesetz geregelt?

Ein wesentlicher Erfolgsfaktor ist tatsächlich die steuerliche Behandlung. Beim L-QIF handelt es sich um eine kollektive Kapitalanlage gemäss KAG und somit auch um eine kollektive Kapitalanlage im Sinne der Steuergesetzgebung. Der L-QIF wird steuerlich den anderen kollektiven Kapitalanlagen (SICAV, FCP, und KmGL) gleichgestellt. Es braucht keine separate Gesetzgebung, was die Einführung erheblich vereinfacht hat. Für Investoren hat dies den Vorteil, dass sie die bestehenden steuerlichen Privilegien von Schweizer Fondsstrukturen nutzen können.



Der L-QIF ist schneller, kosteneffizienter, flexibler umsetzbar und bringt den Standortvorteil Schweiz mit sich.

Wo sehen Sie Vorteile des L-QIF zum Beispiel gegenüber dem gebräuchlichen SICAV?

Die Entwicklung und der Bau von neuen Liegenschaften ist für vertragliche Anlagefonds und SICAV durch regulatorische Vorgaben begrenzt. Dies ist mit der Einführung des Limited Qualified Investor Fund (L-QIF) neu leichter möglich. Der L-QIF ist zudem schneller, kosteneffizienter, flexibler umsetzbar und bringt den Standortvorteil Schweiz mit sich.

- Schneller umsetzbar ist er, da kein FINMA-Bewilligung nötig ist. Weniger Regulierung bedeutet tieferen administrativen Aufwand und damit tiefere Kosten, somit ist er kosteneffizienter. Ein L-QIF kann innerhalb weniger Wochen strukturiert und lanciert werden.
- Zur Flexibilität: Die Anlagepolitik ist breiter. Private Equity, Venture Capital, Infrastrukturen, Private Debt oder Spezialimmobilien kommen zum Beispiel als Investment in Frage.
- Hinzu kommt, dass viele Investoren bewusst nicht nach Luxemburg oder Irland ausweichen möchten. Der SFER Redevlopment L-QIF schafft ein wettbewerbsfähiges Produkt im Inland.

Das Fehlen regulatorischer Auflagen bedeutet niedrigere Kosten und eine grössere Freiheit bei der Vermögensallokation. Lassen sich die Erfahrungen mit dem luxemburgischen RAIF auf den Schweizer L-QIF übertragen?

Ein Vergleich mit dem RAIF liegt nahe, insbesondere im Hinblick auf die zulässigen Anlagen und die regulatorische Aufsicht, die ähnlich ausgestaltet sind. Bei der Einführung spielte unsere Erfahrung mit dem RAIF jedoch kaum eine Rolle; vielmehr stützten wir uns auf die Erfahrungen mit unseren bestehenden vertraglichen Anlagefonds. Die vertraglichen Unterlagen orientieren sich ohnehin am schweizerischen Recht. Insgesamt ist der Prozess zur Lancierung deutlich einfacher als bisher. Operativ wird sich erst noch zeigen, ob die neue Struktur tatsächlich effizienter ist als ein klassischer Anlagefonds. Die indirekte Aufsicht durch die FINMA bleibt bestehen; ebenso die damit verbundenen operativen und regulatorischen Abläufe.

Zum Thema Kontrolle: Wie hoch ist die Gefahr einer Schwächung des Kundenschutzes, da der L-QIF nicht unter der direkten Überwachung der Finma steht?

Aus meiner Sicht ist das Risiko begrenzt. Auch wenn der L-QIF nicht direkt von der FINMA überwacht wird, sehe ich wenig Gefahr für den Kundenschutz. Wichtig ist: Der L-QIF steht nur qualifizierten Anlegern offen, also Investoren, die wissen, wie solche Produkte funktionieren und welche Risiken damit verbunden sind. Gleichzeitig bleibt der Fondsmanager selbst weiterhin vollständig reguliert und trägt die Verantwortung für eine saubere und transparente Umsetzung. Für mich ist deshalb klar: Der L-QIF schafft mehr Flexibilität, aber ebenfalls mit hoher Sicherheit. Er entlastet professionelle Anleger dort, wo es sinnvoll ist, ohne die hohen Standards des Schweizer Finanzplatzes zu gefährden. Insgesamt sehe ich eine zeitgemässe Differenzierung: Hochregulierte Produkte für die breite Öffentlichkeit und flexible, effiziente Strukturen für qualifizierte Investoren.

Interview: Remi Buchschacher