

Wie lassen sich in einem Umfeld tiefer oder negativer Zinsen «vernünftige» Renditen erzielen?

Die Obligationenmärkte haben über die vergangenen 30 Jahre von einem historisch starken Bullenmarkt profitiert, da sinkende Zinsen (Grafik I) zu einem Anstieg der Obligationenpreise führten. Nun mehren sich die Anzeichen, dass nach den USA zukünftig auch in Europa mit leicht anziehenden Zinsen zu rechnen ist.

Grafik I: Zinsentwicklung Obligationen Schweizer Eidgenossenschaft seit 1988

Sollten sich nun die Zinsen nach oben bewegen, nähert sich gleichzeitig das nächste Ungemach: Bei steigenden Zinsen werden Obligationen Kursverluste erleiden. Bei erheblichen Zinsanstiegen ist zudem mit Turbulenzen an den Aktienmärkten zu rechnen, wie dies in Grafik I verdeutlicht ist.

Welche Anlagestrategien ermöglichen attraktive Renditen bei steigenden Zinsen?

Eine Antwort auf die obige Frage hat Alpinum Investment Management (Alpinum) im Bereich von «Secured Lending» identifiziert. Während diese Anlageklasse eine grosse Anzahl von Anagemöglichkeiten vermengt, sticht die folgende hervor, welche nicht nur attraktive Erträge generiert, sondern auch sehr risikoarm ist: Kurzfristige Darlehen, die mit Immobilien besichert sind. In Grossbritannien hat sich seit der Finanzkrise ein privater Markt in der Grössenordnung von GBP 4.5 Mrd.

etabliert, welcher aufgrund des Rückzugs der Banken entstanden ist. Warum? Die strengeren Anforderungen der Bankenaufsicht erfordern von den Banken eine massiv höhere Eigenkapital-Hinterlegung für Darlehen (oder Hypotheken), welche in irgendeiner Form nicht der «Norm» entsprechen. Hierbei genügt z.B. bei einer Neuerwerbung einer Immobilie einen kleinen Umbau oder eine Renovation durchführen zu wollen. Gekoppelt mit dem Anspruch der Kreditnehmer, die Finanzierung innerhalb einer relativ kurzen Frist zu erhalten, führt faktisch dazu, dass die Banken diesen Markt nicht mehr besetzen können oder wollen. Private Darlehensgeber springen noch so gerne in diese äusserst rentable «Bresche», die nicht nur hohe Zielrenditen von GBP 7 - 8 Prozent p.a., respektive rund 5 Prozent p.a. in CHF abwerfen, sondern gleichzeitig auch ein sehr tiefes Ausfallrisiko aufweisen.

Grafik II: Attraktive Zinsen in «Secured Lending» bei gleichzeitig tiefem Risiko

Grafik II verdeutlicht das attraktive Rendite-/Risikoprofil der Strategie mit ihrer Zusatzrendite. Die Extra-Prämie ist auf die beschränkte Marktkapazität und auf die bei der Kreditvergabe erforderlichen Spezialisten-Kenntnisse zurückzuführen. So liegt auch der Schlüssel zum Erfolg in der effektiven

Portfolio-Umsetzung in einem rigiden Kreditvergabe-Prozess. Dieser hat über die vergangenen Jahre in unserer Portfolio-Lösung zu einer sehr tiefen Ausfall-Quote von weniger als 0.1 Prozent p.a. geführt. Zudem ist das Portfolio-Beispiel breit diversifiziert (>300 Darlehen), hat eine kurze durchschnittliche Laufzeit von 12 Monaten sowie einen tiefen Belehnungswert von nur 65 Prozent.

Die Alpinum Investment Management AG ist ein auf Kredit- und alternative Anlagelösungen spezialisierter Schweizer Vermögensverwalter mit FINMA-Lizenz. Alpinum verwaltet Vermögen von rund CHF 1.5 Mrd und bietet massgeschneiderte Portfolios und Fondslösungen an.

Weitere Informationen erhalten Sie unter www.alpinumim.com

Grafik I: Zinsentwicklung seit 1998



Grafik II: Secured Lending

