

«Der Markt ist am Scheitelpunkt»

Investmentmärkte – Michael Loose, CEO von Investissements Foncières SA, erwartet Preiskorrekturen bei Schweizer Immobilien und arbeitet an der Entwicklung eines neuen Anlageprodukts zusätzlich zu La Foncière.

Interview: Richard Haimann

IMMOBILIEN Business: Herr Loose, Sie haben seit Ihrem Architekturstudium in der Schweiz und auch in Chile, China, Deutschland und Kenia gearbeitet, für Unternehmen wie Coldwell Banker, SBB, Siemens und UBS. Was lehren die Jahre in so unterschiedlichen Ländern und Unternehmen?

Michael Loose: Internationale Erfahrungen befähigen dazu, mit den Spezifika unterschiedlichster Kulturen, auch Unternehmenskulturen, umzugehen, verschiedenste Mitarbeitende zu motivieren und für neue Projekte zu begeistern. Das hat mir beispielsweise in meiner Zeit bei den SBB sehr geholfen. Ich habe dort das Portfolio aller Bahnhöfe in der Schweiz verantwortet sowie die strategische Entwicklung grosser Bahnhöfe wie Zürich, Bern oder Lausanne. Etliche der Mitarbeitenden waren nicht nur viel älter als ich, sondern auch schon mehr als 30 Jahre im Unternehmen tätig. Mit Anweisungen bringt man so «alte Hasen» nicht dazu, sich aktiv und engagiert einzubringen, wenn es darum geht, bedeutende Veränderungen vorzunehmen. Da ist Einfühlungs- und Überzeugungsvermögen nötig. Und das habe ich durch meine Arbeit in verschiedenen Ländern und Unternehmen gewonnen.

Plant die Fondsleitung «bedeutende Veränderungen» an ihrem Immobilienfonds La Foncière und hat man Sie deshalb aufgrund Ihres Curriculum vitae vergangenes Jahr zum neuen CEO berufen?



Zur Person

Michael Loose (54) ist seit dem vergangenen Jahr CEO von Investissements Foncières SA. Der studierte Architekt (EPFL), Member der RICS, verfügt über 25 Jahre Managementenerfahrung bei grossen Immobilienunternehmen und -investoren im In- und Ausland.

Der bereits 1954 lancierte La Foncière ist seit Jahrzehnten der Referenz-Immobilienfonds der Schweiz, wenn es um Anlageerfolge geht. Das zu rund 60 Prozent aus Wohnliegenschaften sowie aus gemischt genutzten und reinen Geschäftshäusern bestehende Portfolio generiert kontinuierlich so attraktive Anlagerenditen, dass der Fonds seit vielen Jahren oft das höchste Agio an der Börse aufweist. Von daher ist bei dem Fonds kein radikaler Umbau nötig. Vielmehr geht es um eine Sicherstellung der Kontinuität und insbesondere auch darum, das Portfolio auf das sich ständig ändernde Marktumfeld und die zukünftigen Trends auszurichten.

Das ist jedoch eine Aufgabe, die jeder gute Fondsmanager erledigen kann. Wird ein Spezialist wie Sie gerufen,

erwarten Investoren eigentlich grössere Umwälzungen...

Das Wort Umwälzungen trifft es nicht. Es geht vielmehr um den Ausbau der Geschäftstätigkeit der Investissements Foncières AG. Wir wollen in den kommenden Jahren das Anlageportfolio für Investoren erweitern. Derzeit soll die Fondsleitung auf diese zukünftigen Herausforderungen ausgerichtet werden. Durch Modernisierung der Prozesse und einen Ausbau der Kompetenzen wollen wir uns beispielsweise in einem angespannten Arbeitsmarkt mit einem attraktiven Arbeitsumfeld behaupten. Damit sichern wir unsere aktuelle Position im Markt und stellen die Weichen für zukünftige Geschäftsentwicklungen.

Sie planen die Lancierung eines weiteren Immobilienfonds?

Natürlich gehört es zu meinem Auftrag, Chancen abzuwägen, um den Fortbestand und die Entwicklung eines Unternehmens zu sichern und auszubauen. Verschiedene Megatrends wie der demografische Wandel, die Digitalisierung oder auch die Erderwärmung ändern die Immobilienmärkte. Zur Erreichung der Klimaziele sind beispielsweise grosse Investitionen im Immobiliensektor notwendig. Indirekte Immobilien und Fondsleitungen könnten dank ihrer hohen Expertise Antworten auf diese Herausforderungen geben.

Es erscheint mutig, im gegenwärtigen Marktumfeld daran zu denken, ein weiteres Immobilienanlageprodukt zu entwickeln.

Die Immobilienmärkte sind zurzeit in der Tat sehr volatil, die Aussichten etwas unsicherer, und auch am Kapitalmarkt hat sich die Lage eingetrübt. Durch den Zinsanstieg kommt es ausserdem zu einem ersten vorsichtigen Preisanpassungsprozess bei Immobilien. Wir analysieren den Markt mit der nötigen Distanz und bewerten die Opportunitäten und das Umfeld.

Bei Investoren scheinen indirekte Immobilienanlagen nicht mehr ganz so gefragt zu sein wie auch schon. Mit dem Zinsanstieg wurden viele Anteile verkauft. Die Börsenkurse der Fonds sind vergangenes Jahr deutlich gesunken...

Die Anteilsverkäufe sind nicht auf breiter Front erfolgt. Es gab Allokationsanpassungen und einen Ausstieg von Investoren, die in den Jahren zuvor nur deshalb in Immobilienfonds gegangen sind, weil Bundesanleihen in der Tiefzinsphase keine oder sogar Negativrenditen aufgewiesen haben. Es gab auch eine Korrektur der Agios, da aufgrund der lockeren Geldpolitik die Aktienmärkte allgemein stark überbewertet waren.

Der Renditespread der Fonds gegenüber zehnjährigen Bundesanleihen hat sich aber deutlich verengt...

Mit dem Zinsanstieg hat sich die Attraktivität von No-Risk-Anlagen deutlich

verbessert und damit auch deren Kurse in die Höhe getrieben. Gleichzeitig hat sich der Druck auf die Renditeerwartungen bei den Immobilienfonds erhöht. Diese dynamische Phase der Anpassung scheint nun aber abzuflauen. Viele Anleger erwarten wohl das Ende der Leitzinserhöhungen in der Schweiz. Der Markt für Mietobjekte sowohl im Wohn- wie auch Bürobereich bleibt weiterhin angespannt, so dass es hier Spielraum nach oben geben könnte.

Eine Reihe von Vertretern der Europäischen Zentralbank und der Fed in den USA vertreten weiterhin die Meinung, die Leitzinserhöhungen würden erst dann enden, wenn die Inflation vollständig eingefangen ist...

Bei beiden Zentralbanken gibt es inzwischen auch etliche Stimmen, die sagen, angesichts der bereits erzielten Erfolge in der Inflationsbekämpfung sollte bei den Zinsanhebungen eine Pause eingelegt werden, oder nur noch ein, zwei kleine Schritte erfolgen, um Wirtschaft und Arbeitsplätze nicht zu gefährden. In der Schweiz hat die SNB meiner Ansicht nach mit rechtzeitigen und ausreichend starken Massnahmen auf die Teuerung reagiert. Wir rechnen daher, wie die meisten Marktteilnehmer, nur noch mit einem kleinen Zinsschritt der SNB im März und meinen, dass die Notenbank dann vorerst auf dem erreichten Niveau weiterfahren wird.

Viele Investoren werden also indirekte Immobilienanlagen aufgrund ihrer höheren Renditen auch künftig Eidgenossen vorziehen?

Die Assetklasse Immobilien steht weiterhin sehr hoch im Ansehen der Anleger. Denn Liegenschaften sind eine weitestgehend inflationsgeschützte Anlage mit attraktivem Risiko-Rendite-Profil und langfristigem Wertsteigerungspotenzial. Wenn Sie in eine zehnjährige Bundesanleihe investieren, erhalten Sie zwar den Zinskupon und am Ende der Laufzeit ihr Kapital zurück. Durch die höhere Inflation liegt ihre Realverzinsung aber im negativen

Bereich. Hingegen hat La Foncière in seinem fast 70-jährigen Bestehen neben den stabilen Ausschüttungen eine stetige Wertsteigerung des Portfolios generiert. Die Zehn-Jahres-Performance unseres Fonds liegt daher derzeit bei rund 90 Prozent. Für den langfristig orientierten Anleger wie Pensionskassen, Stiftungen und Versicherungen, die auf kontinuierliche Cashflows angewiesen sind, bleibt ein Immobilienfonds ein sehr gutes Investment.

Bislang scheinen die Immobilienpreise noch sehr hoch und die Renditen sehr tief zu sein. Sehen Sie denn bereits erste Opportunitäten – vielleicht auch für La Foncière?

Verkaufswillige Eigentümer von Liegenschaften halten bislang überwiegend noch an früheren Preisen fest, die nun meist nicht mehr dem Markt entsprechen. Doch was noch vor einem Jahr üblich war, ist heute oft ein Luftschloss. Die Preise beginnen nun zwar zu korrigieren. Dies erfolgt aber nur sehr langsam. Es ist wie bei einem Pendel, das am Scheitelpunkt seiner Seitwärtsbewegung kurz verharrt, bevor es in die andere Richtung zurückschwingt. Der Markt ist gegenwärtig an diesem Scheitelpunkt. Wir sehen uns ständig nach Investitionsmöglichkeiten für La Foncière um und erwarten auch, im Jahresverlauf entsprechende Opportunitäten zu finden.

Das bedeutet, vorerst sind keine Kapitalerhöhungen für La Foncière geplant, weil geeignete Objekte für Zukäufe fehlen?

Zurzeit sind Liegenschaften, die aufgrund ihrer Lage und Qualität in das Ankaufprofil des Fonds passen würden, meist noch zu teuer. Eine solche Akquisition würde die Gesamtrendite schmälern. Wann und ob eine Kapitalerhöhung sinnvoll ist, werden wir dann entscheiden, wenn es so weit ist. Die Fremdfinanzierungsquote ist mit 15,64 Prozent relativ niedrig und weit unter der von der FINMA vorgeschriebenen Höchstgrenze.▲