

Michael Loose, CEO der Investissements Foncières SA (IFSA) - La Foncière: «Der Markt belohnt Fonds, die stabil sind und Mehrwert für ihre Anleger schaffen»

24/01/2024 - Immoday - Olivier Toublan



Im Jahr 2023 waren einige Immobilienfonds widerstandsfähiger als andere. Zu diesen gehörte auch La Foncière, dessen Agio konstant geblieben ist, was das Anlegerinteresse belegt. Was hält La Foncière nach der Veröffentlichung seiner Ergebnisse und der Ankündigung einer erneut höheren Dividende in den kommenden Monaten für uns bereit? Wir haben hierzu ein Gespräch mit dem CEO, Michael Loose, geführt.

Monat für Monat, während des gesamten Jahres 2023, einschliesslich des Zeitraums, in dem mehr als die Hälfte der kotierten Immobilienfonds ein Disagio verzeichneten, wies La Foncière eines der höchsten Agios der Branche auf. Dies ist ein klares Zeichen dafür, dass die Investoren dem Fonds nach wie vor vertrauen. Weshalb? Wir haben die Frage Michael Loose gestellt. Dieser leitet seit fast zwei Jahren die Investissements Foncières SA, die Fondsleitung des Immobilienfonds La Foncière, der gerade seine Ergebnisse veröffentlicht und eine weitere Dividenden-erhöhung angekündigt hat.

Michael Loose, 2023 war ein weiteres besonders turbulentes Jahr für den Immobiliensektor. Wie lässt sich ein Fonds unter diesen Bedingungen verwalten?

Das Jahr 2023 stellte zwar eine grössere Herausforderung dar, fiel aber letztlich positiv für uns aus. In einem Umfeld, das viel anspruchsvoller geworden ist, hat sich unsere defensive Strategie, die wir seit Jahren konsequent verfolgen, als korrekt und solide erwiesen.

Ist dies der Grund, weshalb sich La Foncière gut behaupten konnte, während mehr als die Hälfte der kotierten Fonds im letzten Jahr ein negatives Agio aufwiesen?

Obwohl unser Agio gesunken ist, gehört es effektiv zu den höchsten des Sektors. Die Investoren haben uns vertraut und uns zu verstehen gegeben, dass sie unser konsequentes Management und die hohe Qualität unseres Immobilienportfolios zu schätzen wissen.

Dennoch lag die Börsenperformance tiefer, bevor sich der Fonds in den letzten Monaten 2023 deutlich erholen konnte.

Das trifft auf den gesamten Sektor zu. Man darf nicht vergessen, dass seit 2009 die Fondspersormance grösstenteils automatisch - allein durch die Wertsteigerung der Immobilien - generiert wurde. Dies ist eine Anomalie, da historisch gesehen die Gesamtrendite eines Fonds hauptsächlich davon abhing, ob dieser Cashflow generieren konnte. Das ist nun wieder der Fall.

Wie wirkt sich dies auf die Immobilienfonds aus?

Ab jetzt wird die Professionalität des Managementteams des Fonds, das eine aktive Verwaltung des Portfolios und von dessen Vermögenswerten gewährleisten muss, eine immer grössere Rolle spielen. Zwei zentrale Faktoren sind somit die Kostenoptimierung und die Ertragsmaximierung während des gesamten Lebenszyklus der Liegenschaften.

Dennoch sorgte der Kursrückgang bei den Anlegern für Murren.

Nicht unbedingt. Für die Investoren, allen voran die institutionellen Anleger, ist der Börsenkurs nicht zwingend das Hauptkriterium. Die Nachhaltigkeit der Rendite und die langfristige Wertschöpfung interessiert sie mehr. Und diese Kriterien erfüllt unser Fonds, da wir dieses Jahr ein weiteres Mal die Dividende erhöhen konnten.

Haben sich Ihnen dank diesen Turbulenzen neue Gelegenheiten eröffnet?

Noch nicht. Die Preise an unseren Hauptmärkten haben gerade erst begonnen, zu korrigieren; wir haben erste – wenn auch sehr geringe – Rückgänge festgestellt. Die Preise korrigieren in der Schweiz viel langsamer als im restlichen Europa. Zudem darf nicht vergessen werden, dass gewisse Schweizer Käufer immer noch bereit sind, hohe Preise zu bezahlen, obwohl die Renditen sehr tief sind.

Das heisst, dass Sie sich derzeit nicht in einer Akquisitionsphase befinden.

Die Philosophie des Fonds war immer, nicht um jeden Preis zu wachsen. Dies ist der Grund, weshalb wir heute die Bewertungen nicht anpassen müssen. Wir werden diese Strategie auch in Zukunft verfolgen. Wie in unserem Jahresbericht erwähnt, werden wir gute Gelegenheiten, die unserer Investitionspolitik entsprechen, nutzen.

Falls sich Gelegenheiten eröffnen, wie werden Sie diese neuen Akquisitionen finanzieren? Mit Kapitalerhöhungen?

Alle Szenarien sind denkbar. Bei Kapitalerhöhungen gab es im letzten Jahr nicht nur Erfolge. Unsere aktuelle Verschuldungsquote beläuft sich auf 18,66%, sodass wir einen gewissen Spielraum haben.

Was ist interessanter, sich zu verschulden oder Eigenkapital aufzunehmen?

Bei allen Finanzierungen zukünftiger Investitionen gilt es, das richtige Gleichgewicht zwischen Eigenkapital und einer externen Finanzierung zu finden. Es ist wichtig, verschiedene Optionen aktivieren zu können und flexibel zu bleiben. Vor 2022 waren Kapitalerhöhungen recht einfach, da die neu begebenen Anteile fast automatisch in vollem Umfang an den Mann gebracht werden konnten. Im letzten Jahr hat sich dies geändert, was ein weiterer Indikator dafür ist, dass sich der «Superzyklus» des Schweizer Immobilienmarkts wandelt.

Wie hat sich die höhere Verschuldung auf Ihren finanziellen Aufwand ausgewirkt?

Nur in beschränkter Masse, da unsere Verschuldungsquote niedrig ist und die meisten Hypotheken auf lange Sicht abgeschlossen sind.

Sprechen wir nun etwas über Nachhaltigkeit. Wo stehen Sie da mit Ihrem Immobilienbestand?

Wir investieren immer mehr in Nachhaltigkeit und verfeinern unsere Strategie, um die Nachhaltigkeitseffizienz unseres Fonds zu verbessern. Zu diesem Zweck haben wir Julia Cousse, ESG-Managerin, in unser Team aufgenommen. Sie arbeitet mit den verschiedenen Abteilungen zusammen und beschleunigt und verstärkt so unsere Massnahmen im Management und bei den Investitionen, um die Ziele des Bundes zur Reduzierung der CO₂-Emissionen zu erreichen.

Sie haben zudem ein Nachhaltigkeitskomitee eingesetzt. Wozu dient dieses?

Auf der Grundlage der von unserem Verwaltungsrat validierten Strategie überwacht es die Umsetzung und achtet auf die Einhaltung der Ziele, die

von den verschiedenen Abteilungen der Fondsleitung zu erfüllen sind. Seine Aufgabe ist es auch, neue Initiativen zu lancieren, um den ökologischen Wandel unseres Fonds zu beschleunigen.

Wird dies ausreichen, um bis 2050 die Klimaneutralität zu erreichen?

Wir haben schon sehr früh – im Jahr 2009 – damit begonnen, den Energie- und Wasserverbrauch der Liegenschaften im Portfolio von La Foncière zu messen, Massnahmen zu ergreifen und Investitionen zur Senkung des Verbrauchs zu tätigen.

Dennoch ist klar, dass es bei einem derartigen Immobilienbestand, der überwiegend zwischen den 1930er- und 1970er-Jahren gebaut wurde, nicht realistisch ist, die CO₂-Emissionen gänzlich zu eliminieren.

Wir suchen permanent nach innovativen Ansätzen, um den CO₂-Abdruck unseres Immobilienbestands zu senken und 2050 die Klimaneutralität zu erreichen. Nach Ablauf dieser Frist werden wir wahrscheinlich Lösungen finden müssen, wie wir diese nicht «eliminierbaren» Emissionen kompensieren können. Wir legen übrigens grossen Wert auf eine transparente Kommunikation in diesem Punkt.

In den letzten Monaten haben Sie auch viele Änderungen an der Organisation der Fondsleitung vorgenommen. Warum?

Wir haben effektiv mehrere Spezialisten in den verschiedenen Bereichen eingestellt, vielversprechende, dynamische junge Talente, die unternehmerisch denken. So können wir unsere internen Kompetenzen stärken, um das Management des Immobilienportfolios kontinuierlich zu verbessern und so für allfällige Entwicklungsprojekte bereit zu sein. Insbesondere haben wir unsere Arbeitsmethoden geändert, damit die verschiedenen Bereiche Synergien besser nutzen können. Gleichzeitig haben unsere Mitarbeitenden mehr Verantwortung bekommen und können jetzt verstärkt Initiative ergreifen und ihre eigenen Ideen und Projekte einbringen. Wir überarbeiten derzeit unsere internen Abläufe und haben auch die Digitalisierung unseres Geschäfts vorangetrieben. So werden wir bestimmte Aufgaben automatisieren können, um mehr Zeit für Tätigkeiten zu haben, die dem Unternehmen Mehrwert bringen. Da sind wir schon

recht weit.

Weshalb all diese Veränderungen? War die Unternehmenskultur vor Ihrem Eintritt ins Unternehmen nicht gut?

Die Grundlagen waren solide, doch wir mussten die Unternehmenskultur weiterentwickeln und umgestalten, um mit den Veränderungen am Markt Schritt halten zu können – dies insbesondere in Bezug auf die Erwartungen neuer Mitarbeitenden. Diese betreuen lieber ein Dossier als Ganzes, anstatt eine einzige Aufgabe für das gesamte Portfolio zu übernehmen. Wie bereits zu Beginn unseres Interviews erwähnt, ist das aktive Management einer der wichtigsten Erfolgsfaktoren, wenn die Cashflow-Rendite weiter optimiert und langfristig Wert geschaffen werden soll.

Sie haben die Leitung von La Foncière übernommen, als die Turbulenzen eingesetzt haben. Bereuen Sie das?

Wenn Sie sich meine berufliche Laufbahn anschauen, stellen Sie fest, dass ich Herausforderungen mag. Ich habe nie Angst gehabt, meine Komfortzone zu verlassen. Ich bin nicht ohne Ambitionen an den Genfersee zurückgekehrt. Das Wasser ist etwas unruhiger und das Umfeld anspruchsvoller, doch es wird sicher auch mehr Möglichkeiten geben. Die Situation ist somit eher motivierend.

Welche wichtigen Etappen stehen demnächst bei La Foncière an?

Im Moment sind wir dabei, zwei grosse Projekte in Genf abzuschliessen, Liegenschaften an sehr guter Lage. Wir sind sehr zufrieden damit, wie schnell die Flächen und Wohnungen vermietet werden, was uns ab dem Geschäftsjahr 2023/24 eine weitere Steigerung unserer Erträge ermöglichen wird.

Mit der neuen internen Organisation sind wir zudem dafür gerüstet, Gelegenheiten zu nutzen, die sich entweder durch Akquisitionen, neue Projekte oder Entwicklungen ergeben könnten, wobei wir weiterhin die Kosten für die Verwaltung unseres Immobilienbestands unter Kontrolle halten, die Einnahmen maximieren und die Leerstandsquote sehr niedrig halten wollen. Kurz gesagt, wir möchten weiterhin das zu tun, was La

Foncière seit Jahrzehnten tut, und zwar mit noch grösserer Konsequenz in einem Umfeld, das viel komplexer und wettbewerbsintensiver geworden ist.

Wirklich? Werden wir jetzt, da die Zinserhöhungen hinter uns liegen, nicht rasch wieder zur vorhergehenden Situation zurückkehren?

Angesichts der erneut positiven Zinsen und attraktiveren Obligationenrenditen werden die Immobilienfonds in den nächsten Jahren unter stärkerem Konkurrenzdruck stehen. Die Qualität des Immobilienbestand sowie von dessen Management sowie die Stabilität und Nachhaltigkeit der Dividenden werden eine entscheidende Rolle dabei spielen, ob das Interesse neuer Investoren geweckt wird. Letztlich ist dies jedoch eine gute Sache, da es dem Markt auf diese Weise möglich sein wird, solide Fonds zu erkennen, die ihr Know-how und ihre Kompetenzen unter Beweis gestellt haben, gut verwaltet werden und den Anlegern langfristig einen Mehrwert bieten.

Olivier Toublan - Immoday.ch