

## **Adrian Murer: «Hoher Renditedruck im Wohnsegment»**

Kategorie: Finanzplatz Donnerstag, 25. Februar 2021 13:59

---

Die Zürcher Swiss Finance & Property Gruppe ist seit jüngstem nicht mehr nur eine Investmentgesellschaft mit Fokus auf Immobilien, sondern auch ein Wertpapierhaus. CEO Adrian Murer hat mit *finews.ch* über die Strategie gesprochen – und über die Expansion.

---

***Herr Murer, die Swiss Finance & Property Group (SFP) hat von der Finma soeben die Bewilligung als Wertpapierhaus erhalten. Welche Dienstleistungen darf die SFP nun neu erbringen?***

Die Swiss Finance & Property AG kann neu als bankenunabhängiger Lead- oder Co-Lead-Manager bei Emissionen und Kapitalerhöhungen sowie als Market-Maker auftreten.

***Wie gross wird der Beitrag zum Unternehmensertrag durch die neuen Dienstleistungen voraussichtlich ausfallen?***

Das können wir zum heutigen Zeitpunkt noch nicht final beurteilen. Auf dem Gebiet des Market-Making rechnen wir bis Ende 2022 mit einigen Mandaten. In Bezug auf die Emissionstätigkeit gehen wir davon aus, dass wir ab 2022 jährlich bei mehreren Emissionen als Lead- oder Co-Lead-Manager beteiligt sein werden.

***Welche Auswirkungen hat die Bewilligung auf die Unternehmensstruktur?***

Die Führung wie auch die Verwaltung der direkten und indirekten Immobilienanlagen werden in Zukunft klar getrennt. So wird die Vermögensverwaltung der indirekten Immobilienanlagen – nebst den Beratungs- und Finanzdienstleistungen für Immobilien – neu durch die Swiss Finance & Property AG angeboten.

***Firmengründer Hans-Peter Bauer hatte bereits 2017 in einem Interview mit *finews.ch* angekündigt, dass sich SFP auf die Effekthändler-Lizenz vorbereite. Warum hat die Erteilung so lange gedauert?***

Die Erteilung der FINMA Bewilligung war an diverse organisatorische Anpassungen und personelle Entflechtungen geknüpft, deren Umsetzung Zeit in Anspruch genommen hat. Zudem hat der Anfang 2020 erfolgte Gesetzeswechsel und die damit zusammenhängende Aufhebung des Bundesgesetzes über die Börsen und den Effektenhandel zusätzliche Herausforderungen und eine gewisse Verzögerung des Bewilligungsprozesses mit sich gebracht.

## **Adrian Murer: «Hoher Renditedruck im Wohnsegment»**

Kategorie: Finanzplatz Donnerstag, 25. Februar 2021 13:59

---

### ***Das letzte Jahr behauptete sich die Immobilienbranche trotz der Pandemie erstaunlich gut. Wie lief es der SFP Group?***

Die anhaltende Corona-Krise und die damit einhergehenden Massnahmen von Bund und Kantonen haben selbstverständlich auch Auswirkungen auf unsere Geschäftsbereiche. Unsere Produkte und Dienstleistungen sind in ganz unterschiedlichem Mass betroffen.

«Durch Corona werden Trends beschleunigt, auch im eher trägen Immobilienmarkt»

Besonders die Mietersegmente Gastronomie und Hotellerie leiden stark, und im Frühjahr 2020 war auch der Transaktionsmarkt beeinträchtigt. Zwischenzeitlich sehe ich im Transaktionsmarkt wieder auf Vor-Corona-Niveaus, mit unverändert hohem Renditedruck im Segment Wohnen. Gesamthaft hatte die SFP Gruppe jedoch ein sehr erfolgreiches Jahr.

### ***Wenn Sie einen Blick in die nähere Zukunft richten, welche weiteren Auswirkungen erwarten Sie durch Corona auf Ihr Geschäft, und auf die Immobilienbranche insgesamt?***

Durch Corona werden Trends beschleunigt, auch im eher trägen Immobilienmarkt. Dies gilt für das Thema Digitalisierung, aber auch für die zunehmende Flexibilisierung im Bürosegment. Core-Lagen und das Thema Sicherheit sind weitere Gebote der Stunde. Bonitätsstarke und krisenfeste Mieter sind zweifellos wichtiger geworden. Zudem hat Wohnen an Bedeutung gewonnen, und die Zahlungsbereitschaft für Wohneigentum ist auch aufgrund des anhaltend tiefen Zinsniveaus hoch.

Im Bürobereich dagegen rechne ich unter anderem wegen Home-Office mit einer nachlassenden Nachfrage, ich sehe aber zumindest an Core-Lagen in keiner Weise einen Einbruch der Büroflächennachfrage. Erstaunlich robust zeigt sich auch die Nachfrage nach Gewerbeflächen. So kann hier eine stabile bis positive Geschäftslage in den güterproduzierenden Bereichen beobachtet werden; unter Druck sind dagegen einige Dienstleistungsbereiche.

«Ich kann mir vorstellen, dass in nächster Zeit Themen wie Restrukturierungen und Refinanzierungen an Bedeutung gewinnen»

## **Adrian Murer: «Hoher Renditedruck im Wohnsegment»**

Kategorie: Finanzplatz Donnerstag, 25. Februar 2021 13:59

---

Für unser Geschäft bieten sich in diesem sich ändernden Markt – gerade auch im Dienstleistungsbereich – durchaus Opportunitäten, beispielsweise mit Sale-Leaseback-Transaktionen von Büro- und Gewerbeflächen.

### ***Kann die Wertpapierhausbewilligung in dieser kritischen Zeit einen besonderen Mehrwert erbringen?***

Ich kann mir vorstellen, dass in nächster Zeit Themen wie Restrukturierungen und Refinanzierungen an Bedeutung gewinnen. Die Wertpapierhausbewilligung erlaubt es uns, unseren Kunden diesbezüglich ein breiteres Dienstleistungsspektrum zu erbringen. Der Auftritt als Market Maker und Lead-Manager erlaubt uns zudem, noch näher bei den Investoren zu sein und ihre Bedürfnisse, was sie von einem Immobilien Asset Manager wollen und brauchen, zu verstehen. Damit können wir diesen Teil des Marktes enger verfolgen und unsere Immobilienprodukte den Kundenbedürfnissen noch besser anpassen.

### ***Wenn Sie die Entwicklung der SFP Group über die vergangenen Jahre betrachten, wie fällt Ihr Fazit aus? Haben sich die Assets under Management entwickelt wie von Ihnen erhofft?***

Ja. Wir sind gerade die letzten Jahre stark gewachsen. Die Assets under Management sind im vergangenen Jahr um rund 15 Prozent gewachsen und wir erwarten auch dieses Jahr ein ähnliches Wachstum. Gleichzeitig befinden wir uns in einer gewissen Konsolidierungsphase, indem wir den Fokus auf weitere qualitative Verbesserungen setzen.

### ***Wie sieht es bezüglich der Profitabilität der Gesellschaft aus?***

Die Profitabilität zu steigern ist nicht unser primärer Fokus. Wir wollen unseren Kunden in erster Linie qualitativ hochwertige Produkte und Dienstleistungen anbieten.

«Wir wollen den Schritt über die Landesgrenzen machen»

Durch unseren momentanen Fokus auf weitere qualitative Verbesserungen – wir haben beispielsweise vier interne Kompetenzzentren in den Bereichen Bau, Entwicklungen, Transaktionen und Vermarktung geschaffen – und den gestiegenen regulatorischen Anforderungen erwarte ich kurzfristig keine höhere Profitabilität.

## **Adrian Murer: «Hoher Renditedruck im Wohnsegment»**

Kategorie: Finanzplatz Donnerstag, 25. Februar 2021 13:59

---

***Sie feiern dieses Jahr Ihr 20-jähriges Jubiläum und haben nun – endlich – die Wertpapierhausbewilligung erhalten. Wohin geht die Reise nun in den nächsten zehn Jahren?***

Wir werden unseren Kurs mit den drei Geschäftsbereichen Direktes Geschäft, Indirektes Geschäft und Corporate Finance & Banking mit hochspezialisierten Dienstleistungen für private und institutionelle Investoren weiter ausbauen. Zudem wollen wir auch den Schritt über die Landesgrenzen machen.

***Hans-Peter Bauer hatte schon 2017 mit einer Erweiterung des Geschäftes über die Landesgrenzen hinaus geliebäugelt. Gibt es da nun konkrete Absichten?***

In der Tat befinden wir uns aktuell mitten im Closing einer grösseren Immobilientransaktion in Dänemark. Konkret werden wir dort über eine Dänische Immobiliengesellschaft ein Portfolio von sechs Liegenschaften im Zentrum von Kopenhagen erwerben. Unser Ziel ist es, über die nächsten fünf Jahre weitere Portfolios zuzukaufen und die Gesellschaft schliesslich an der Dänischen Börse zu kotieren. Des Weiteren arbeiten wir aktuell an Projekten in Deutschland und England.

***Wollen Sie künftig eher organisch oder durch Übernahmen wachsen?***

Wir werden organisch wachsen und gleichzeitig offen für ein Wachstum durch Übernahmen sein. Solche machen aber oft keinen Sinn und stehen für mich nicht im Vordergrund.

---

***Adrian Murer ist seit April 2020 CEO der SFP Gruppe. Er stiess von der PSP Swiss Property zum Unternehmen, wo er als Chief Investment Officer tätig gewesen war. Früher arbeitete Murer überdies für Orascom Development Holding und Baur Hüllimann. Er ist Rechtsanwalt, mit einem M.A. von der HSG (Universität St. Gallen) und einem Abschluss als dipl. Ing. von der ETH Zürich.***