

«Der Wettbewerb hat nochmals zugenommen»



Bruno Kurz ist CEO der Swiss Finance & Property Funds AG und der SF Urban Properties AG.

Immobilien gelten als wert- und ertragsstabil. Um diese Stabilität nachhaltig zu leisten, müssen Eigentümer die Einflussfaktoren des Lebenszyklus der Immobilie verstehen und managen können, sagt Bruno Kurz, CEO der Swiss Finance & Property Funds AG und der SF Urban Properties AG. Dafür braucht es eine Mindestgrösse des Immobilienportfolios.

Die Nachfrage nach Wohnraum wird bis 2040 insbesondere in wirtschaftlich starken Regionen weiter deutlich steigen. Während die Raumplanung die Zersiedelung eindämmen will, fehlt in den Zentren zunehmend der Platz. Wird sich das Wachstum in peripherere Gemeinden verlagern?

Bruno Kurz: Die Annahme der steigenden Nachfrage teile ich; auch vor dem Hintergrund der möglichen Umsetzung der «Nachhaltigkeitsinitiative», denn die regionalen Leerstandsquoten sind auch für eine stagnierende Bevölkerung zu tief. Die Raumplanung verfolgt das Ziel, die Versiegelung des bebaubaren Bodens einzudämmen. Dafür sollten Verdichtungen in bestehenden Siedlungen verstärkt werden. Städte wie Zürich hingegen fürchten durch Verdichtung eine Verschlechterung des Stadtbildes und -gefüges, und zwar seitens der Exekutive als auch der Bewohner selbst. Man kann an den aktuellen Vorschlägen der Stadt Zürich in Hinblick auf die neu einzuführenden Hochhauszonen im Zuge der BZO-Revision erkennen, dass «in die Höhe bauen» dort vorgesehen ist, wo das die Stadt Zürich prägende Bild nicht etabliert ist. Es soll also an den Stadträndern verdichtet werden oder einfacher gesagt, ausserhalb der Innenstadtquartiere. Städte wie Paris, in welchen die Dichte der Bevölkerung pro Quadratkilometer heute bereits um ein Vielfaches höher ist, gehen viel offener mit der zukünftigen Stadtentwicklung um.

Mehr als 60 Prozent der Städter beklagen sich über den Wohnungsmangel, während sich gleichzeitig 50 bis 70 Prozent von ihnen gegen eine stärkere Verdichtung oder den Bau von Hochhäusern aussprechen. Wie lässt es sich mit diesen Widersprüchen umgehen?

Die Gegenüberstellung ist bitter, widerspiegelt jedoch die Realität: Wohnungsmangel wird von den Suchenden beklagt, während die Abwehr gegenüber Verdichtung von zufriedenen Bestandesmietern oder privaten Eigentümern eingenommen wird. Ein Lösungsansatz ist aktuell besonders populär:

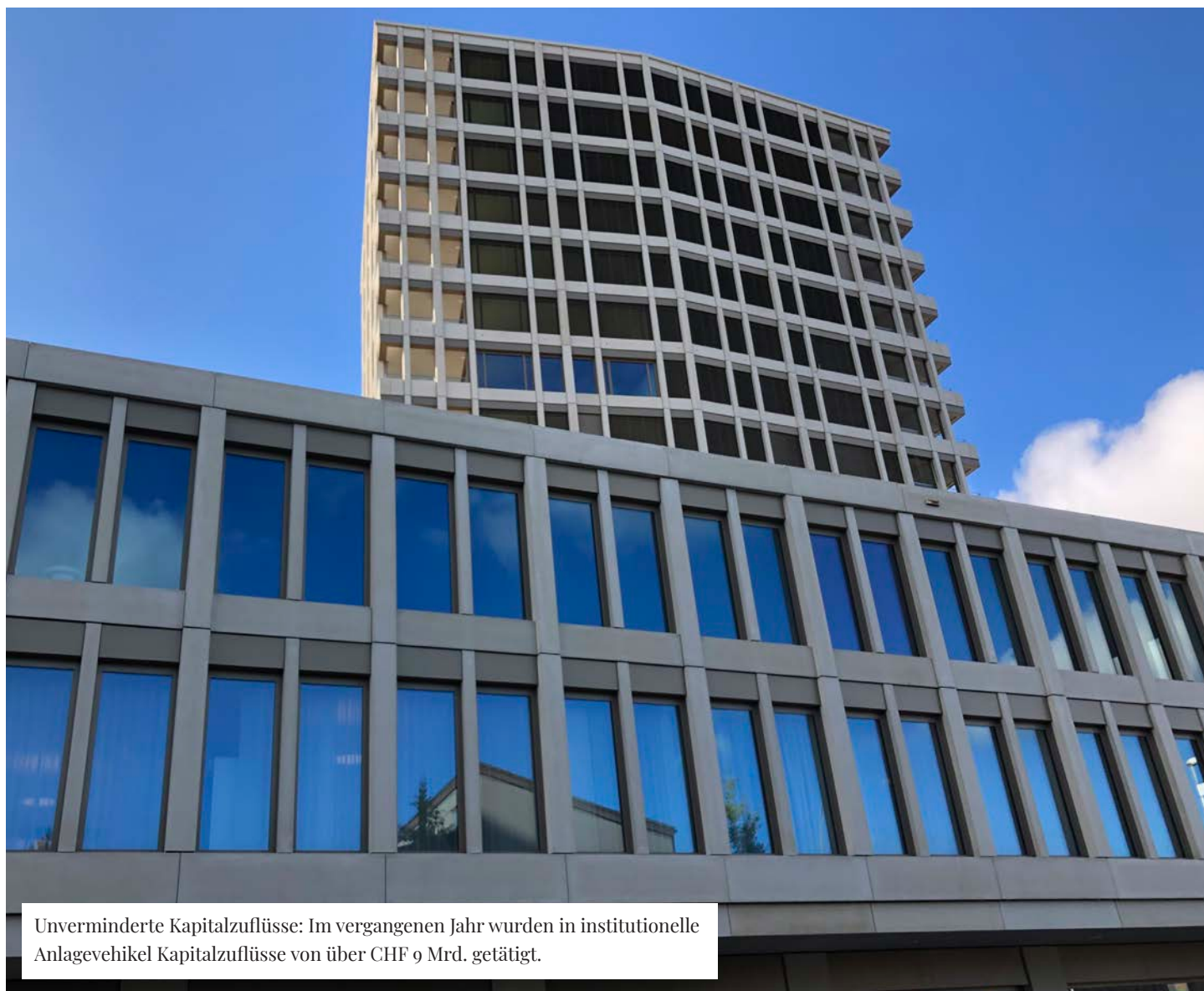
die partizipative Beteiligung an Planungsverfahren. Bindet man Stakeholder, wie Nachbarn, Ämter, Mieter frühzeitig ein, kann man gewisse Hürden beziehungsweise Blockaden im weiteren Verlauf des Planungsprozesses vermeiden. Allerdings sind diese Verfahren aufwändiger und dadurch auch teurer als herkömmliche Planungsvorgehen. Der Bauherr muss vor Beginn eines Projektes die Dimensionen Kosten und Zeit abschätzen und in die Wirtschaftlichkeit des Projektes einbeziehen.

Während geopolitische Unsicherheiten und volatile Märkte weltweit für Unsicherheit sorgen, zeigt sich die Schweiz erneut als Insel der Stabilität. Welche Auswirkungen erwarten Sie auf die Immobilienmärkte?

Im vergangenen Jahr haben wir in institutionellen Anlagevehikeln Kapitalzuflüsse von über 9 Milliarden

Franken gesehen. Zum Vergleich: In der Hochphase rund um das Jahr 2021 lagen diese Zuflüsse bei etwa 6 Milliarden Franken, was damals bereits als Peak eingeschätzt wurde. Dass dieses Niveau deutlich übertroffen wurde, zeigt sehr klar, welches Vertrauen Investoren dem Schweizer Immobilienmarkt weiterhin entgegenbringen. Allerdings ist der Immobilienmarkt abhängig vom Zinsumfeld. Steigen die Zinsen wird das derzeit überhohe Interesse an Immobilien nachlassen.

Der Markt bleibt ein Verkäufermarkt. Wer direkt investiert, profitiert von einer Wertstabilität, muss aber aufgrund der hohen Einstiegspreise mit niedrigeren laufenden Netto-Renditen (oft unter 2-3 Prozent) rechnen. Für Investoren bleiben direkte Immobilienanlagen aufgrund der stabilen Cash-flows attraktiv. Für welche Investoren eignet sich der direkte Immobilienmarkt?



Unverminderte Kapitalzuflüsse: Im vergangenen Jahr wurden in institutionelle Anlagevehikel Kapitalzuflüsse von über CHF 9 Mrd. getätigt.

Die Immobilie gilt weiterhin als wert- und ertragsstabil. Sie kann diese Stabilität nachhaltig leisten, wenn der Eigentümer die Einflussfaktoren des Lebenszyklus der Immobilie versteht und managen kann. Er muss also bestimmte Fähigkeiten besitzen oder anders gesagt, über die notwendige Bestellerkompetenz verfügen, wenn er diese Fähigkeiten nicht selbst besitzt. Der Aufbau dieser Fähigkeiten aus ökonomischer Sicht hängt mit der Grösse der Investition in Immobilien zusammen. Auf Basis vieler Analysen von Immobilienportfolios haben wir festgestellt, dass der Aufbau der notwendigen Fähigkeiten ab einem Immobilienportfolio von rund 250 Millionen Franken gelingt. In dieser Grössenordnung werden aus dem Portfolio Mietzinserträge generiert, die den Aufbau und das Beschäftigen eines fähigen Managementteams ermöglichen.

Da die Zinsen stabil niedrig bleiben, gibt es kaum Abwertungsbedarf bei den Liegenschaftswerten. Rechnen Sie aufgrund des Kapitalzuflusses bei Mehrfamilienhäusern mit einem weiteren Preisschub?

Wie gesagt haben wir letztes Jahr die rekordhohe Summe von 9 Milliarden Franken an Kapitalzuflüssen verzeichnet. Ein Grossteil dieses Betrages wird seit Jahresbeginn im Schweizer Immobilienmarkt investiert. Der Wettbewerb um gut rentierende Liegenschaften hat in diesem Jahr nochmals zugenommen. Während wir letztes Jahr ohne Verwässerungseffekt ein Volumen von rund einer Milliarde Franken an Liegenschaften für unsere Produkte und Mandate gekauft haben, kann ich im laufenden Jahr noch kein Resümée ziehen. Unser Ziel ist es, durch eine Erhöhung des Prüfungsvolumens unseres Akquisitionsteams die richtigen Liegenschaften zu guten Konditionen einzukaufen. Aktuell gelingt uns das.

Interview: Remi Buchschacher