

«Markt ist an der Spitze des Zyklus»

Dieter Kräuchi, CEO Baloise Immobilien Management, will Immobilienkompetenzen bündeln. Den Anfang macht ein Fonds.

WOLFGANG GAMMA



BILD: DOMINIK FLÜSS

«Generell stabil» schätzt Dieter Kräuchi den Schweizer Immobilienmarkt ein. Von den schlechteren Lagen heisse es «Abstand nehmen».

Der Versicherer Baloise zählt auf dem Schweizer Immobilienmarkt zu den wichtigen Spielern. Zu einem Zeitpunkt, zu dem sich der Markt nach seiner Meinung «an der Spitze des Zyklus bewegt», definiert Immobilienchef Dieter Kräuchi die Rolle des Unternehmens in dem Bereich neu. «Die Kompetenz von Baloise als Asset-Manager soll dabei zum Tragen kommen», sagt der CEO von Baloise Immobilien Management, im Gespräch mit «Finanz und Wirtschaft». Den Anfang macht ein Fonds

Das Baloise-Immobilienportfolio hat einen Wert von rund 7 Mrd. Fr. Damit

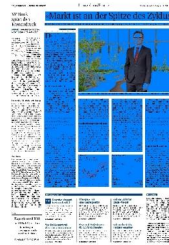
kontrolliert der Versicherer mehr Liegenschaftswert als die zweitgrösste kotierte Schweizer Immobiliengesellschaft PSP Swiss Property. Dazu kommen rund 4,5 Mrd. Fr. ausstehende Hypotheken. Dieses Potenzial auf einem attraktiven Anlagemarkt besser zu nutzen, war ein Ziel, das aus der Strategieüberprüfung des Konzerns vor zweieinhalb Jahren hervorging.

Wachstum flacht ab

An der Attraktivität der Anlageklasse Immobilien hat sich seither gemäss Kräuchi, Immobilienchef seit Juni 2017, nichts

geändert. Baloise hat 12% aller Assets in Liegenschaften investiert (vgl. Grafik). Kräuchi beurteilt den Markt für Immobilien in der Schweiz generell als «stabil». Parameter wie Angebotsausweitung und die geringere Zuwanderung hätten aber ein flacheres Wachstum zur Folge. Mieten steigen kaum mehr, die Wiedervermietung sei schwieriger geworden.

«Die Renditekompression am Immobilienmarkt hat den Boden noch nicht



gefunden.»

Für die Preise erwartet er eine Seitwärtsentwicklung und an Toplagen auch einen leichten Aufwärtstrend. «Der Kernaspekt Lage wird wieder matchentscheidend, was sich in einer wieder grösseren Renditebandbreite zeigt», bilanziert er die jüngste Entwicklung. Der Renditedruck sei an den Toplagen spürbar: «Die Renditekompression hat den Boden nicht gefunden.» Galt bis vor kurzem eine Nettorendite von 3% als Limit, müssten nun auch Werte mit einer 2 vor dem Komma akzeptiert werden. Über das ganze Portfolio hinweg erzielte Baloise 2017 eine Nettorendite von 3,65%.

Von schlechteren Lagen heisst es gemäss Kräuchi Abstand zu nehmen. Baloise sei «wählerisch», wenn es um Akquisitionen geht. Während der Versicherer im letzten Jahr Liegenschaften für mehr als 400 Mio. Fr. (ohne die Gesellschaft Pax-Anlage) zugekauft hat, war er heuer sehr selektiv. Andererseits bieten die 550 Objekte mit einem Marktwert von 1,7 bis 190 Mio. Fr. Möglichkeiten zur Optimierung. Zur internen Stärkung des Portfolios kann das Unternehmen eine gut gefüllte Pipeline anzapfen. Im Bau ist der Baloise-park, der aus einem 90 Meter hohen Turm mit Mövenpick-Hotel und Büroflächen sowie zwei bis zu achtstöckigen Gebäuden mit dem Hauptsitz der Gesellschaft und Büroräumen für Dritte besteht. In den nächsten vier Jahren sollen jährlich Entwicklungsprojekte im Wert von 100 bis 150 Mio. Fr. realisiert werden.

Fondsschwerpunkt Wohnen

Das Portfeuille wird auf Mandatsbasis von der Gesellschaft Baloise Immobilien Management betreut. Über diese Gesellschaft will Baloise auch Dritte an ihrem Know-how im Immobilienbereich teilhaben lassen. «Invest alongside Baloise» bezeichnet Kräuchi den Grundsatz, mit dem Produkte der Anlageklasse Immobilien auf den Markt gebracht werden sollen.

Seit Ende März besitzt Baloise Immo-

bilien Management dazu die Fondsleitungslizenz. Auf Anfang Oktober wird, so Kräuchi, das «Gesellenstück» Baloise Swiss Property Fund lanciert. Das Emissionsvolumen beträgt 350 Mio. Fr. Das Startportfolio umfasst 35 Liegenschaften, die zu Marktwerten an den Fonds verkauft wurden. Es stellt gemäss Kräuchi einen Querschnitt des Baloise-Portfolios dar. 70 bis 75% entfallen auf Wohnungen, der Rest auf gemischte Liegenschaften. Geografisch ist das Portfeuille breit diversifiziert, wobei die Regionen Zürich, Nordwestschweiz und Romandie drei Schwerpunkte bilden. Der Versicherer wird 20% des Fondsvolumens für den eigenen Anlagebedarf zeichnen.

Baloise hatte im Asset Management Aufholbedarf, dessen ist sich Kräuchi bewusst. Swiss Life etwa oder Axa sind schon länger mit Immobilienprodukten auf dem Markt. Den Zeitpunkt für den Einstieg ins Fondsgeschäft taxiert Kräuchi als «spät, aber nicht zu spät». Als Vorteil wertet er, dass der Fonds voll investiert ist: «Das Portfolio wirft ab dem Tag ein Cashflow ab zu einer angemessenen Rendite – und das in einer Zeit, in der Rendite rar und gesucht ist.»

Der Fonds richtet sich an qualifizierte Anleger gemäss Finma-Vorgaben und ist nicht öffentlich. «Vorerst nicht», wie Kräuchi sagt. «Je nach Volumen und Marktlage ist in drei bis fünf Jahren eine Kotierung vorgesehen.» Zielpublikum sind kleinere und mittlere Einrichtungen der Personal-

«Das Fondsportfolio wirft ab Tag ein Cashflow mit angemessener Rendite ab.»

vorsorge, weitere Versicherer oder Krankenkassen mit Immobilienanlagebedarf. Angesprochen sind auch vermögende Privatanleger, die die Finma-Regeln für qualifizierte Anleger erfüllen. Die Zeichnungsfrist läuft von 3. bis 14. September.

Angebot soll wachsen

Über den zur Marktpositionierung dienenden Baloise Swiss Property Fund hinaus denkt Kräuchi bereits an weitere Produkte. «Wir haben die Kompetenzen dazu und wollen sie zur Produktentwicklung nutzen.» Auch Produkte auf der Finanzierungsseite schliesst er nicht aus, etwa Hypothekarprodukte, Spezialfinanzierungen für Anleger mit spezifischem Risiko-profil oder vorrangig besicherte Kredite.

Publikumsbreite oder ein «Copy paste» der Konkurrenz sucht Baloise nicht, die Kunden sollen die Produkte als Beimischung in der Anlageallokation verwenden können. «Einen eigenen Charakter können wir schaffen, wenn wir uns neben Standardlösungen und Angeboten auch in Nischen erfolgreich platzieren», skizziert Kräuchi den Weg.

Baloise N

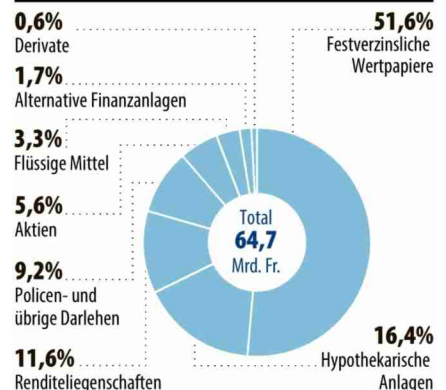
Kurs: 152.70 Fr. | Valor: 1241051

— SPIX (SPI ohne Dividende) angeglichen



Quelle: Thomson Reuters / FuW

Kapitalanlagen 2017



Quelle: Unternehmen / Grafik: FuW, mg