

Vom Tiefzinsumfeld profitiert

GESPRÄCH MIT:

Daniel Petitjean, Chief Executive Officer
Philippe Moulin, Chief Investment Officer
Stefan Hilber, Chief Financial Officer

Wartec Invest schaut erneut auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurück. Die Geschäftsleitung nimmt dazu Stellung und äussert sich zu aktuellen Herausforderungen am Markt.

Wartec Invest publiziert nach 2015 und 2016 erneut das beste Ergebnis der Firmengeschichte. Was sind die Hauptursachen für dieses wiederum gute Jahresergebnis?

→ **Daniel Petitjean (DP)** Das gute Ergebnis war vor allem durch die Einnahmenseite getrieben. Mit den Mitteln aus der Kapitalerhöhung von 2015 konnte das Wachstum weiter fortgesetzt und das Immobilienportfolio ausgebaut werden. Die Zukäufe und die realisierten Projekte schlugen sich entsprechend in der Erfolgsrechnung nieder. Die Mietzinseinnahmen konnten dadurch im Berichtsjahr um rund 7 % gesteigert werden. Gleichzeitig ist es gelungen, die Leerstände tief zu halten und gegenüber dem Vorjahr noch leicht zu senken. Auf der anderen Seite stiegen die liegenschaftsrelevanten Ausgaben sowie die betrieblichen Kosten nur moderat. Und schliesslich konnte der Aufwand für Fremdkapital-

zinsen reduziert werden. All dies führte zu der ausgewiesenen Gewinnsteigerung von rund 9 %.

Konnten mit diesem Ergebnis die Ziele und Vorgaben aus der erwähnten Kapitalerhöhung erreicht werden?

→ **DP** Die Kapitalerhöhung wurde durchgeführt, um die Eigenkapitalquote zu steigern und das Portfolio weiter nachhaltig profitabel auszubauen. Das Ziel war, bis spätestens Ende 2018 die Gewinnverwässerung zu kompensieren und operativ, das heisst ohne Aufwertungsgewinne, das bisherige Dividendenniveau zu verdienen. Dieses Ziel konnte nun schon 2017 mehr als erreicht werden, so dass der Verwaltungsrat der kommenden Generalversammlung sogar eine moderate Dividendenerhöhung auf CHF 70 pro Aktie beantragen wird.



Stefan Hilber, CFO

Daniel Petitjean, CEO

Philippe Moulin, CIO

Die Zinsen sind auch 2017 gesunken und verharren derzeit auf rekordtiefem Niveau. Wie profitiert Warteck Invest von dieser Situation?

→ **Stefan Hilber (SH)** Warteck Invest konnte im vergangenen Jahr einige auslaufende und neue Finanzierungen zu äusserst günstigen Konditionen abschliessen. Dabei wurden Laufzeiten zwischen 2 und 15 Jahren berücksichtigt. Der durchschnittlich bezahlte Zinssatz reduzierte sich dadurch weiter und betrug im Berichtsjahr noch 2,2%. Dies bei einer durchschnittlichen Zinsbindung von 7,1 Jahren. Damit ist der Einfluss von steigenden Zinsen auf die Finanzierungen bei Warteck Invest auf längere Sicht begrenzt. Wir gehen zudem davon aus, dass die durchschnittliche Fremdkapitalverzinsung künftig noch weiter gesenkt werden kann, weil in nächster Zeit einige ältere, höher verzinsliche Hypotheken ablaufen und günstiger refinanziert werden können.

Die Renditen auf Anlageliegenschaften sind in den vergangenen Jahren laufend gesunken und die Kaufpreise entsprechend gestiegen. Denken Sie nicht, dass auch Warteck Invest zugunsten des Wachstums teilweise zu viel für ihre Akquisitionen bezahlt hat?

→ **Philippe Moulin (PM)** Das derzeitige Marktumfeld ist in der Tat sehr kompetitiv und die meisten Liegenschaften werden im Bieterverfahren verkauft, was tendenziell die Preise nach oben treibt. Dies stellt für uns immer wieder eine Herausforderung dar, und wie das Gesamtmarktumfeld sind auch wir von den sinkenden Renditen betroffen. Entsprechend vorsichtig und zurückhaltend agieren wir bei den Akquisitionen. Wir haben letztes Jahr bei rund 150 geprüften Angeboten lediglich vier Zukäufe getätigt. Bei einer Akquisition wenden wir viel Zeit und Sorgfalt auf für die Durchführung einer eingehenden Due Diligence. Damit stellen wir sicher, dass

die Werthaltigkeit des Kaufobjekts gegeben ist. Und schliesslich lassen wir jede Liegenschaft vor dem Kauf durch den unabhängigen Schätzer bewerten, um ein Überzahlen zu vermeiden.

«Wir gehen davon aus, dass die durchschnittliche Fremdkapitalverzinsung künftig noch weiter gesenkt werden kann.» Stefan Hilber

Das Portfolio der Wardeck Invest ist per Ende 2017 zu 52 % fremdfinanziert. Welcher Spielraum besteht damit für weiteres Wachstum?

→ **SH** Die in der Strategie festgelegte Grenze für die Fremdfinanzierung des Immobilienportfolios beträgt 60%. Wir haben damit noch einen Finanzierungsspielraum von rund CHF 140 Mio. bis zur Erreichung dieser Grenze. Es besteht also kurzfristig kein Druck für Massnahmen wie zum Beispiel eine Kapitalerhöhung. Dennoch überprüfen wir unsere Kapitalstruktur laufend und behalten die Situation am Kapitalmarkt unter Beobachtung, um gegebenenfalls rechtzeitig reagieren zu können. Zu die-



Daniel Petitjean, CEO

sem Zweck beantragt der Verwaltungsrat der Generalversammlung die Schaffung von genehmigtem Aktienkapital.

In den Medien wird vermehrt von Überkapazitäten und vom Erreichen des Zenits am Immobilienmarkt gesprochen. Nicht nur im Gewerbe- und Bürobereich, sondern gebietsweise auch im Wohnbereich sind die Leerstände und Absorptionszeiten deutlich angestiegen. Wie beurteilt Wardeck Invest diese Situation, insbesondere auch im Hinblick auf ihre Neubau- und Sanierungsprojekte?

→ **DP** Zunehmende Vermietungsprobleme und steigende Leerstände am Markt sind Realität. Aufgrund der tiefen Zinsen, des Anlagenotstands und der Zuwanderung wurde in den vergangenen Jahren viel, an gewissen Orten zu viel gebaut. Grössere Vermietungsprobleme bestehen vor allem an peripheren, nicht optimal erschlossenen Lagen. In den Zentren sind die Leerstandsquoten nach wie vor tief. Allerdings können jüngst auch an guten Lagen ausserhalb von Zentren längere Absorptionszeiten und zunehmende Leerstände beobachtet werden. Die meisten Liegenschaften im Portfolio von Wardeck Invest befinden sich an guten und verkehrstechnisch günstigen Lagen und sind daher nicht so stark betroffen.

→ **PM** Bei Neubauten ist es wichtig, durch eine fundierte Marktanalyse sicherzustellen, dass ein marktgängiges und richtig positioniertes Produkt entsteht. Bei Sanierungen muss darauf geachtet werden, den Eingriff so zu gestalten, dass die Mietobjekte auch danach zu attraktiven Preisen angeboten werden können. Dennoch erfordert die aktuelle Marktsituation entsprechend intensivere Vermietungsaktivitäten. Neben dem Einsatz der sozialen und digitalen Medien sind auch andere kreative Ansätze gefragt, insbesondere bei kommerziellen Flächen oder der gleichzeitigen Erstvermietung einer grösseren Anzahl von Wohnungen.

Meinen Sie mit kreativen Ansätzen unter anderem auch Incentives wie Geschenke oder mietfreie Zeit? Sehen Sie darin nicht ein Risiko, die «falschen» Mieter anzulocken, das heisst solche, die nur kurzfristig profitieren

möchten, sich das Mietobjekt aber eigentlich gar nicht leisten könnten?

→ **PM** Heute sind Incentives im Markt an der Tagesordnung, sowohl bei kommerziellen Flächen als auch bei Mietwohnungen. Um das angesprochene Problem bei der Mieterauswahl zu vermeiden, gewähren wir beispielsweise Vergünstigungen beim Mietzins oder mietfreie Zeit nur, wenn dafür eine Mindestmietdauer vereinbart werden kann. Grundsätzlich investieren wir aber lieber in bauliche Details, die unser Produkt positiv vom Konkurrenzumfeld abheben.

Das Neubauprojekt in Erlinsbach SO konnte im Berichtsjahr abgeschlossen werden. Dasselbe gilt für die umfassende Sanierung in Rudolfstetten AG. Die Neubauten in Wil SG sollen ebenfalls nächstens an die Mieter übergeben werden können. Stehen weitere Projekte in der Pipeline?

→ **DP** Mit unserer Parzelle in Muttenz BL sind wir an der Erarbeitung eines grösseren Quartierplans beteiligt, der noch dieses Jahr der Gemeindeversammlung zur Genehmigung vorgelegt werden soll. Bei Annahme dieses Quartierplans könnte auf unserer Parzelle ein Wohn-

«Wir sind bestrebt, unser Handeln an den ökologischen, ökonomischen und sozialen Standards der Nachhaltigkeit zu orientieren.» Daniel Petitjean

und Geschäftshaus mit rund 12 000 m² Bruttogeschossfläche errichtet werden. In Buchs AG soll ein Teil der Liegenschaft in den nächsten rund zwei Jahren ebenfalls mit einem Gestaltungsplan entwickelt werden.

→ **PM** Zudem werden wir im laufenden Jahr mit der Planung von zwei Sanierungen beginnen, die in den Jahren 2019 und 2020 umgesetzt werden sollen. Neben diesen grösseren Projekten bestehen eine Reihe von kleinen Projekten zur Erneuerung und Optimierung des Immobilienbestands.



Philippe Moulin, CIO

Die Digitalisierung hinterlässt mittlerweile in jeder Branche ihre Spuren. Von selbstfahrenden Bussen, Robotern bis hin zur Kryptowährung. Inwiefern ist Wardeck Invest von diesen Entwicklungen betroffen?

→ **PM** Das tatsächliche Ausmass des Einflusses der Digitalisierung auf die Immobilienwelt ist heute noch nicht abschätzbar. Sicher wird sich die Nachfrage nach Mietflächen von ihrer Art und ihrem Umfang her verändern. Oder man denke an die Frage, ob und wie lang es in Zukunft noch Parkflächen vor Ort in den Gebäuden braucht. Vielleicht parken dereinst alle Autos ausserhalb der Siedlungsfläche und fahren bei Bedarf selbständig zum Fahrgast. Wir nutzen die neuen digitalen Möglichkeiten zurzeit vor allem bei der Vermarktung unserer Mietobjekte. Erwähnt seien hier zum Beispiel virtuelle Rundgänge in Mieträumen. Für die Überbauung in Wil haben wir einen Prototyp für eine App entwickelt, in der die Mieter alle notwendigen Informationen rund um ihre Wohnung, die Überbauung und die Nachbarn finden sollen. Anfragen an die Verwaltung oder die Hauswartung sollen online gestellt und von der Bewirtschaftung mit einem Ticket-System effizient bearbeitet werden können.

→ **SH** Die Digitalisierung hat auch Einfluss auf unsere internen operativen Abläufe. Im Berichtsjahr wurde beispielsweise der gesamte Kreditorenprozess digitalisiert. Damit können die physischen Rechnungen nach dem Einscannen in unser Buchhaltungssystem vernichtet werden, was Archivfläche spart und späteres Finden von Belegen vereinfacht. Inwiefern die Blockchain-Technologie künftig auch in der Immobilienbranche Einzug hält,

ist noch offen. Anwendungen sind zum Beispiel denkbar im Zusammenhang mit der Abwicklung von Mieterkautionen oder bei Eigentumsübertragungen. Wir beobachten diese Entwicklungen jedenfalls intensiv, um jederzeit entsprechend reagieren zu können.

Das Thema Nachhaltigkeit ist ebenfalls in aller Munde. Wie geht Warteck Invest mit dieser Thematik um, und was bedeutet Nachhaltigkeit für Warteck Invest?

→ **DP** Nachhaltigkeit bedeutete früher für Warteck Invest vor allem Energieeffizienz im Immobilienportfolio. Schon lange bevor dieser Begriff omnipräsent war, wurde bei Warteck Invest der Energieverbrauch der einzelnen Liegenschaften analysiert und durch entsprechende bauliche Massnahmen und Eingriffe möglichst reduziert. Energieeffizienz ist jedoch nur eine Komponente der Nachhaltigkeit. Heute sehen wir das Thema umfassender und sind bestrebt, unser Handeln an den ökologischen, ökonomischen und sozialen Standards der Nachhaltigkeit zu orientieren.

«Bei einer Akquisition wenden wir viel Zeit und Sorgfalt auf für die Durchführung einer eingehenden Due Diligence.» Philippe Moulin

→ **SH** Im vorliegenden Geschäftsbericht publizieren wir erstmals einen Nachhaltigkeitsbericht nach dem von der SIX anerkannten GRI Standard. Dieser gibt dem Leser im Sinn einer transparenten Kommunikation einen Überblick über die für uns wichtigsten Nachhaltigkeitsthemen.

Zum Schluss: Wo liegen die Schwerpunkte für Warteck Invest im laufenden Jahr?

→ **DP** Im Bereich Portfolio-Management geht es vor allem darum, die laufenden Entwicklungs- und Neubauprojekte erfolgreich weiter voranzubringen bzw. termingerecht fertigzustellen. Um das nachhaltig profitable Wachstum fortzusetzen, sollen aber auch weiterhin attraktive Akquisitionen geprüft und umgesetzt werden.



Stefan Hilber, CFO

Und schliesslich wird auch der Liegenschaftsbestand laufend auf Ausbau- und Optimierungspotenzial geprüft.

→ **PM** Auf der Ertragsseite liegt der Fokus bei der Reduktion der bestehenden und der Vermeidung von neuen Leerständen. Hierzu werden die Vermarktungsaktivitäten entsprechend intensiviert, sowohl durch eine personelle Verstärkung des Teams wie auch durch den Einsatz von modernen und kreativen Instrumenten. Auf der Kostenseite gilt es, durch eine entsprechend fundierte Planung Überraschungen beim Liegenschaftsunterhalt zu vermeiden.

→ **SH** Die Fremdkapitalzinsen stellen den grössten Kostenblock bei Warteck Invest dar. Ziel der Aktivitäten im Finanzierungsbereich ist es daher auch 2018, diesen Zinsaufwand weiter zu optimieren und gleichzeitig das Risiko steigender Zinsen durch eine entsprechende Fälligkeitsstruktur adäquat abzusichern.