

## **Real Estate Controlling – Neu definiert**

Instrumente QualiCasa

Seite 4

## **Direkte oder indirekte Immobilienanlagen –**

### **Welches ist die richtige strategische Entscheidung?**

Herbert Brändli, Profond Vorsorgeeinrichtung

Seite 6

## **Qualitätssicherung bei Immobilienanlagen – Werthaltigkeit, Renditestеigerung und Schutz der investierten Gelder**

Qualitätssicherungs-Tool QualiCheck®

Seite 8

## **Label „QualiCheck® geprüft“ – Sicherheit und Vertrauen für Bauherren, Stockwerkeigentümer und Mieter**

Marktneuheit Qualitätslabel

Seite 10

## **Economic Sustainability Indicator ESI – Der Nachhaltigkeit von Immobilien einen finanziellen Wert geben**

Dr. Erika Meins, CCRS, Universität Zürich

Seite 12

## **Liegenschaftенcontrolling QualiControl – Modern, autonom, flexibel**

Dienstleistungen und Applikationen QualiControl

Seite 14

## **QualiControl – Controlling Standard-Tool C-CASA®**

Für kleinere und mittlere Portfolios

Seite 16

## **QualiControl – Modul QualiCasa CAPEX**

Im unternehmensweiten MIS optimal integrierbar

Seite 18

## **Risikomanagement – Sorgfaltspflicht gegenüber Destinatären**

Prof. Dr. Roman Boutellier, ETH Zürich

Seite 20

## **QualiCasa AG – In der Neutralität und Vielfalt liegen unsere Stärken**

Referenzkunden

Seite 22

# Direkte oder indirekte Immobilienanlagen – Welches ist die richtige strategische Entscheidung?



*Herbert Brändli  
Präsident Stiftungsrat  
Profond Vorsorgeeinrichtung*

Eher bieder und unspektakulär bilden Immobilien seit je einen wesentlichen Anteil in der Anlagepolitik der Schweizer Pensionskassen. Ihr Anteil ist seit den Siebzigerjahren zwar von 25 % auf mittlerweile 15 % zurückgefallen. Die turbulenten Entwicklungen an den Finanzmärkten haben jedoch Immobilien als attraktive Anlagen wieder stärker in den Fokus gerückt.

Die Pensionskassen versuchen, sich in einem äusserst komplexen und schwierigen Marktumfeld sinnvoll zu positionieren. Sie müssen entscheiden, ob sie selber Immobilien halten und bewirtschaften oder mit indirekten Lösungen agieren wollen.

Zur Zeit spielen Direktinvestitionen in Immobilien mit 80 % des Gesamtvolumens – gegenüber 20 % indirekter Immobilienanlagen – die wesentlich bedeutendere Rolle. Mehr und mehr lagern jedoch Pensionskassen ihre Immobilienportfolios aus und setzen somit einen neuen Trend. Als Gründe werden meist die bessere Diversifikation und höhere Liquidität genannt. Doch entspricht dies auch der Realität? Ist die Investition in indirekte Anlagen die richtige strategische Entscheidung für die Zukunft?

## **Den richtigen Anlage-Mix finden**

Wie der richtige Anlage-Mix im Bereich Immobilien aussieht, muss jede Pensionskasse für sich selbst entscheiden. Zu berücksichtigen sind Faktoren wie die übergeordnete generelle Anlagestrategie, Liquiditäts- und Ertragsanforderungen, die Risikotoleranz, die interne Fachkompetenz im Bereich des Immobilienmanagements sowie das gewünschte Mass an Kontrolle über die Immobilienanlagen.

## Direkte Anlagen

Der Hauptvorteil direkter Anlagen ist die Nähe zum Objekt und die damit verbundene persönliche Kontrolle des Eigentümers über die Immobilie und alle damit verbundenen Anlage- und Managemententscheide. Der Direktinvestor kann eigene detaillierte Kenntnisse des lokalen Marktes aufbauen und nutzen. Mit Direktanlagen haben Pensionskassen langfristig überdurchschnittliche Renditen erzielt und konnten damit die Risikokonstellation ihres Gesamtportfolios positiv beeinflussen. Dank der Diversifikation und einer besseren Verteilung der Risiken kann das Rendite-Risikoprofil der Gesamtanlagen mit Direktanlagen in Immobilien optimiert werden. Als Nachteile werden von kleineren Vorsorgeeinrichtungen der vergleichsweise hohe Kapitalbedarf und der hohe administrative Aufwand genannt. Hingegen ist die eingeschränkte Liquidität in der Regel kein Problem für die zumeist noch wachsenden Pensionskassen.

## Indirekte Anlagen

Im Immobilienmanagement fehlt es oft an eigenen Fachressourcen und vorhandenem Know-how. Bei einem Outsourcing der Immobilienanlagen werden die heiklen Aufgaben von Spezialisten übernommen. Von Immobilienfonds über kotierte Immobiliengesellschaften und Immobilienderivate bis hin zu REITs

ist die Auswahl an indirekten Immobilienanlagen gross. Eine breitere Diversifikation und die höhere Liquidität sind die Hauptgründe, um in indirekte Anlagen zu investieren. Der risikotechnische Einfluss von indirekten Immobilienanlagen auf das Gesamtportfolio ist hingegen umstritten und noch weitgehend unerforscht. Ebenso muss der Beweis für die Behauptung, dass mit indirekten Anlagen über Jahre hinweg höhere Renditen erzielt werden, als mit direkten Anlagen, noch erbracht werden.

## Investitionen in ausländische Immobilien

Grosse Pensionskassen haben Schwierigkeiten, ihre Anlagebedürfnisse in der Schweiz abzudecken. Ausgehend von einem gesamthaften Anlagevermögen von CHF 650 Mrd und einer jährlichen Steigerungsrate von 8 %, berechnet sich bei einem Immobilienanteil von 15 % allein für die zweite Säule ein jährlicher Neubedarf von CHF 7,8 Mrd. Gezwungener Massen erfolgt daher verstärkt eine Expansion ins Ausland. Direktinvestitionen sind dort angesichts der eingeschränkten Marktkenntnisse und vielfältiger zusätzlicher Anforderungen an das administrative, steuertechnische und finanzielle Handling weniger angesagt.