



**Investment & Actuarial Consulting,
Controlling and Research.**



www.ppcmetrics.ch



Research

Immobilien von Nonprofit-Organisationen: Selber nutzen, fremdvermieten oder verkaufen?

PPCmetrics AG

Dr. Luzius Neubert, CFA, Partner

Manuel Scheiwiler, Investment Consultant

Stefan Gfeller, CFA, Senior Investment Consultant

Zürich, Januar 2024

Inhalt

- Ausgangslage 3 - 4
- Reservepolitik von NPOs 5 - 8
- Immobilien als Anlagekategorie 9 - 12
- Immobilien in einem Portfolio – Diversifikation 13 - 16
- Anlagestrategie 17 - 21
- Bieten Immobilien einen Schutz vor Inflation? 22 - 26
- Immobilienanlagen – Umsetzungsvarianten 27 - 29
- Immobilien kaufen, selber nutzen, vermieten oder verkaufen? 30 - 37
- Immobilien: Was machen Stiftungen und NPOs in der Praxis? 38 - 44
- Fazit 45 - 46

Ausgangslage

Ausgangslage

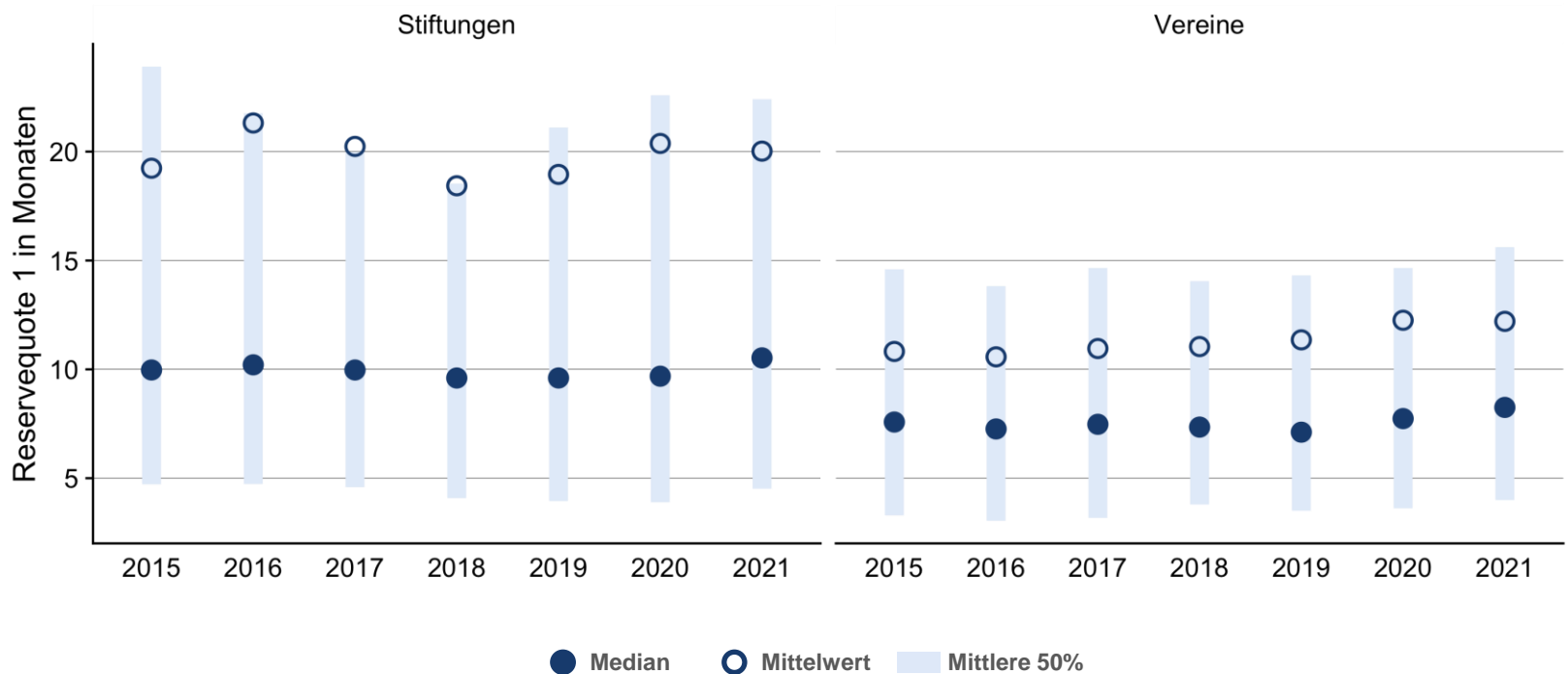
- Substanzielle Anlageverluste der meisten Anleger im Jahr 2022, vor allem auf Obligationen
- Inflation, Rezessionsängste und Zinsen als Herausforderungen
- Kaufkrafterhalt des Organisationskapitals als Ziel
- ▶ **Häufig erhalten Schweizer Nonprofit-Organisationen Immobilien in Form von Legaten.**
- ▶ **Diese Präsentation zeigt auf, wie Nonprofit-Organisationen vor dem Hintergrund der oben stehenden Ziele mit Immobilien umgehen können.**

Reservepolitik von NPOs

Reservepolitik

Reservequote 1 von Schweizer NPOs

NPOs verfügen über einen hohen Reservebestand und können damit im Durchschnitt rund 8 - 10 Monate überleben.



n = 378

© CEPS/PPCmetrics AG

Hinweis: Die Reservequote 1 wird als Verhältnis von Organisationskapital zu Betriebsaufwand multipliziert mit zwölf berechnet (Reservequote 1 = Organisationskapital/Betriebsaufwand x 12 Monate).

NPOs haben mehr Reserven als gewinnorientierte Unternehmen wegen...

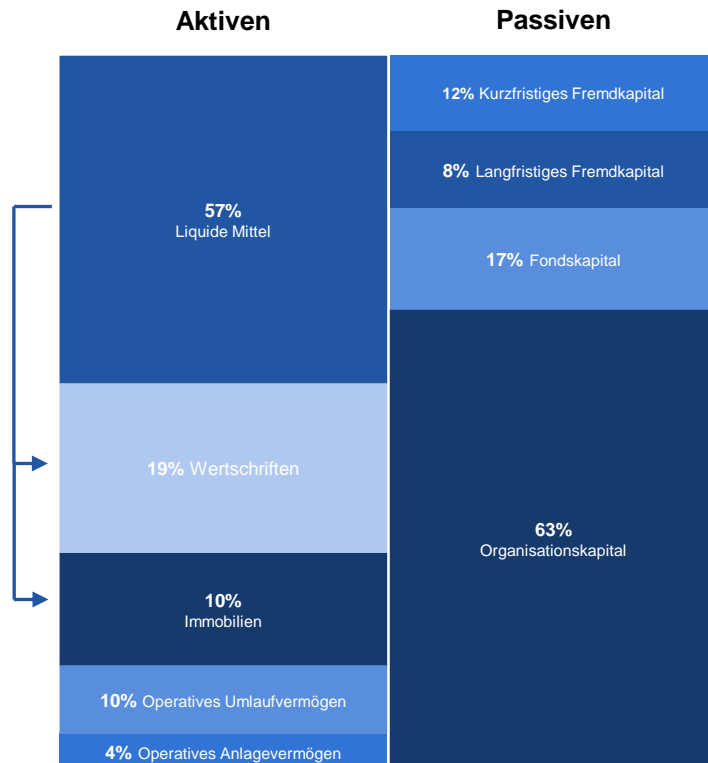
...fehlendem Zugang zu Kapitalmärkten.

- NPOs sind **Stiftungen oder Vereine** und können **keine Aktien** ausgeben (keine Eigentümer, keine Dividenden).

...beschränktem Zugang zu Kreditmärkten.

- **Fehlende Gewinne/Cashflows** zur Tilgung der Kredite
- Kreditfinanzierung ist steuerlich nicht attraktiv (**Steuerbefreiung**)
- Nur krisengeplagte NPOs brauchen Kredite (**Negativselektion**)
- Kreditaufnahme als **Reputationsrisiko** («Verschuldung» ist verpönt)

Durchschnittliche Bilanz von NPOs



n=403

© CEPS/PPCmetrics AG

- Schweizer NPOs halten einen grossen Anteil ihres Vermögens in **liquiden Mitteln (57%)**.
- Diese weisen – anders als Wertschriften und Immobilien – ein **geringes** langfristiges **Renditepotenzial** auf.
- Um die **Kaufkraft** der Reserven **zu erhalten**, kann es sich deshalb für NPOs lohnen, einen Anteil an liquiden Mitteln zugunsten anderer Anlagen zu minimieren.
- Dies gilt vor allem für **mittlere** und **grössere** Organisationen, für die sich der Aufwand der professionellen Vermögensbewirtschaftung lohnt.
- Spendensammelnde **Schweizer Nonprofit-Organisationen** sind folglich mit der Frage konfrontiert, wie die Liquidität an den Finanzmärkten angelegt werden kann.

▶ **Schweizer NPOs halten rund 10% des Vermögens in Immobilien.**

▶ **Grundsatzfragen: In welche Anlagekategorien soll investiert werden und mit welchem Gewicht (Anlagestrategie)? Welcher Anteil an Immobilien ist zweckmässig?**

Immobilien als Anlagekategorie

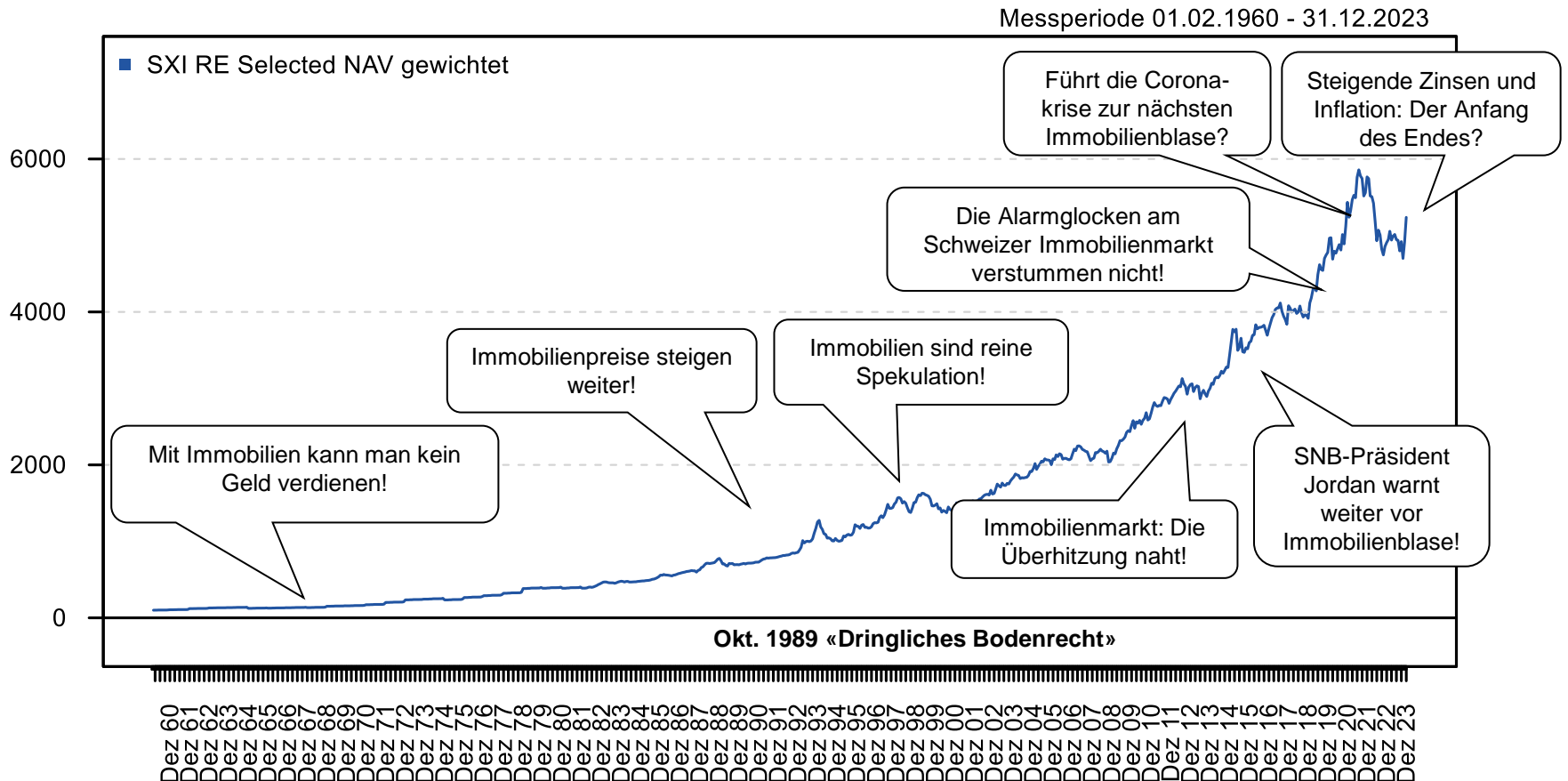
Immobilien als Anlagekategorie

bei institutionellen Anlegern...

- ... sind eine beliebte Anlagekategorie.
- ... haben gegenüber Wertschriften einen «Sonderstatus».
- ... binden hohe Managementkapazitäten.
- ... lagen historisch im «Wechselbad der Gefühle»!

Immobilien als Anlagekategorie im Wechselbad der Gefühle...

Indexstand im Zeitablauf



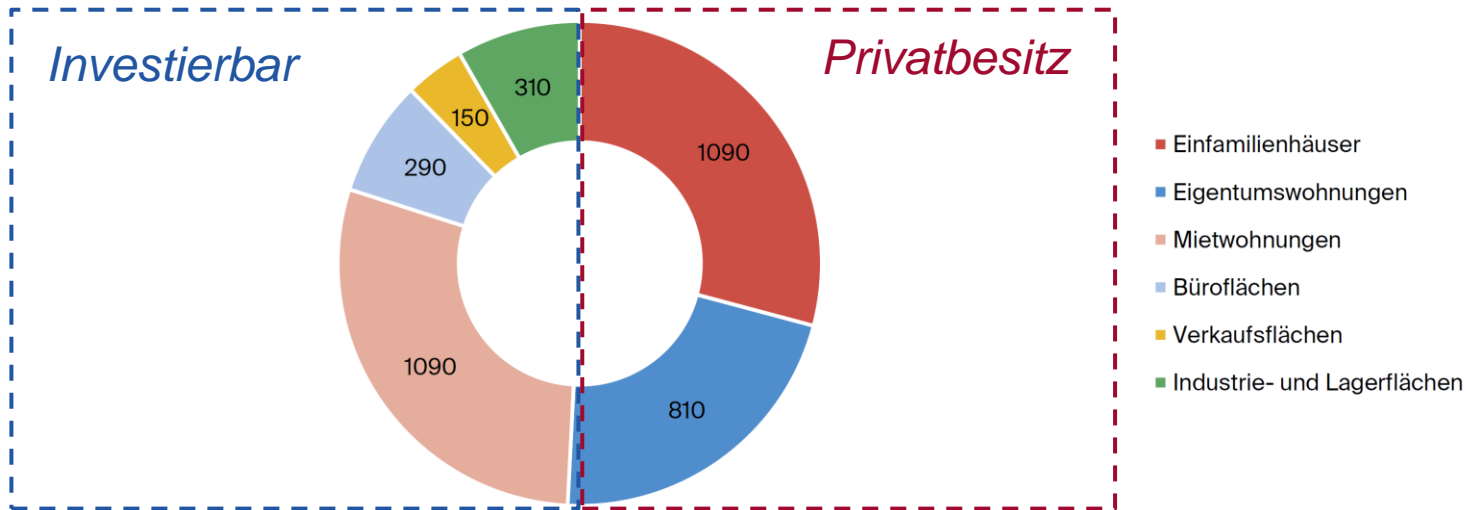
© PPCmetrics AG / Quelle: Bloomberg

Renditen der Schweizer Immobilienfonds 1960 – 2022; Datenquelle: SIX

Immobilien als Anlagekategorie

Bauwerk Schweiz: Bestand

Bauwerk Schweiz in Marktwerten (Mrd. CHF), ohne Parkplätze



- Zur Investition eignen sich primär die Nutzungsarten auf der linken Seite.

Immobilien in einem Portfolio – Diversifikation

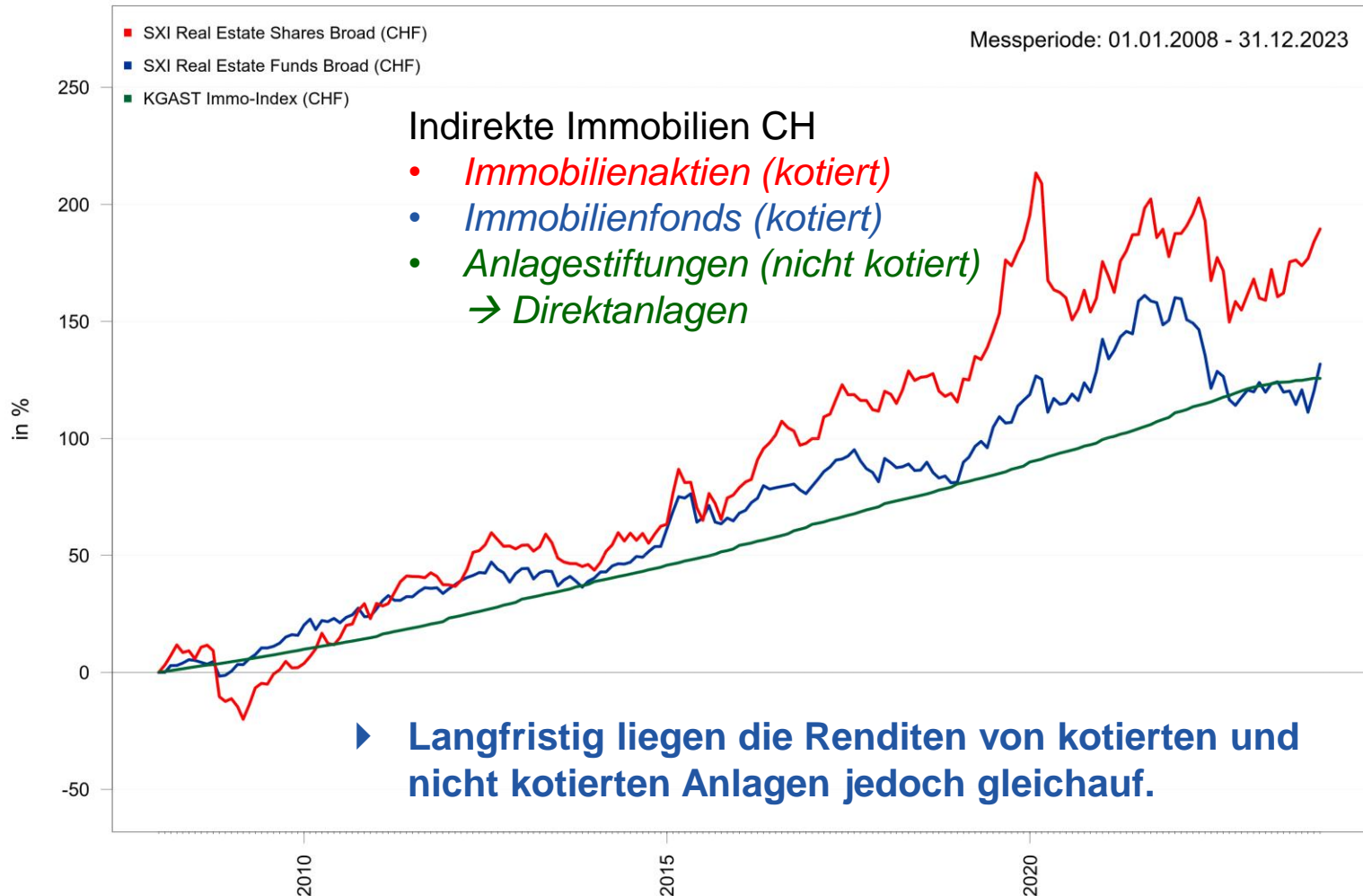
	Immobilienfonds	Direktanlage
Diversifikation	> 3'000 Liegenschaften Gesamte Schweiz	1 Liegenschaft 1 Ort
benötigtes Know-how	gering	hoch
benötigte Ressourcen	gering	hoch
Komplexität	hoch	gering
Handelbarkeit	gut	Stark eingeschränkt

Lesebeispiele:

- **Diversifikation:** Ein Immobilienfonds investiert in eine breite Palette von Immobilien, oft über verschiedene Regionen und Nutzungsarten hinweg. Dadurch ist das Risiko jeder einzelnen unterliegenden Liegenschaft stark reduziert.
- **Handelbarkeit:** Anteile eines Immobilienfonds oder eines Dachfonds, der unterliegend in verschiedene Zielfonds investiert, sind i.d.R. gut handelbar, da an der Börse kotiert.

Quelle: eigene Darstellung

Kumulierte Renditen



ID: 112

Modell-Bewertung (Schätzexperte)

- Ergebnis einer **Einschätzung**.
- Der Wert entspricht einem **mutmasslichen** Verkaufspreis.
- Mutmasslicher, wahrscheinlichster, aktueller Verkaufspreis auf dem freien Markt.
- Einsatz von **Bewertungsmodellen**
- **Subjektive Meinung, die variieren kann.**

Marktpreis (Börse)

- Ergebnis einer **Transaktion**.
- Der Preis entspricht dem Geldbetrag, zu dem die Sache **tatsächlich gehandelt** wurde.
- Preis wird ermittelt durch **Angebot und Nachfrage** zum Zeitpunkt der Transaktion.
- Setzt einen **funktionierenden Markt** voraus.
- **Objektive Preisbildung.**

- Verschiedene Studien¹ stellten übereinstimmend fest...
 - ...dass der letzte Preis einen **«Anker»** für eine neue Bewertung darstellt.
 - ...dass Bewerter sich in insbesondere einem durch **höhere Unsicherheit** geprägten Marktumfeld stärker am letzten Schätzwert orientieren.
 - ...dass Bewertungen durch das **Vorliegen von Kaufangeboten** beeinflusst werden.
 - ...dass sowohl interne als auch externe Bewerter einem Druck unterliegen, einen **passenden Wert für den Auftraggeber** festzustellen.

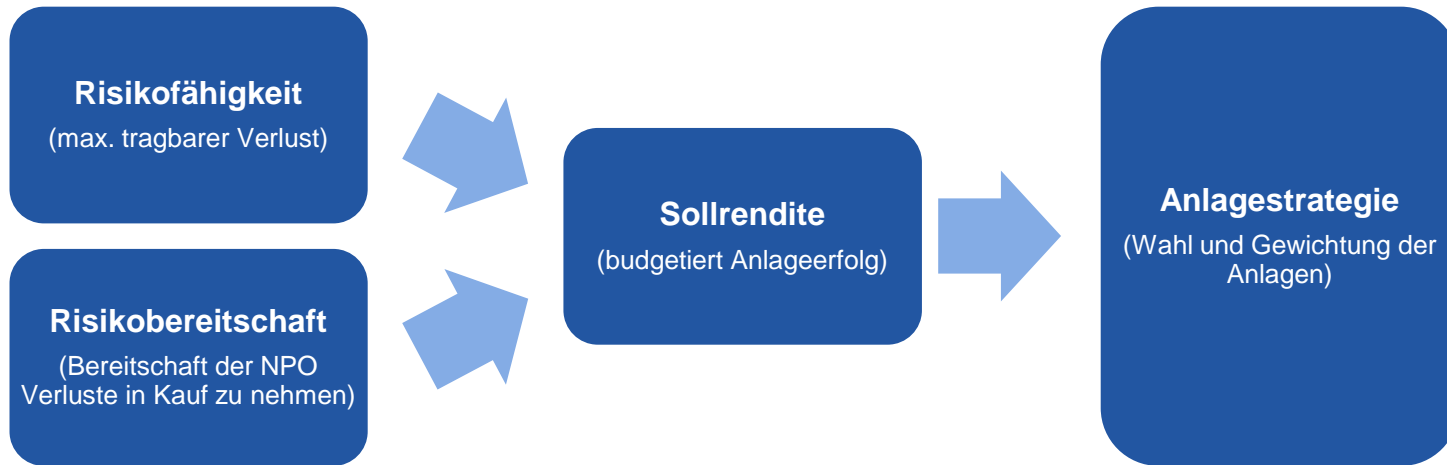
- ▶ **Schätzexperten haben eine wichtige Funktion bei der Wertbestimmung von nicht kotierten Immobilien.**
- ▶ **Eine Schätzung des Portfolios alle 3 Jahre ist anzustreben.**

¹ Diaz (1997), Diaz and Hansz (1997), Gallimore and Wolverton (1997), Havard (1999), Geltner (1993), Black und Diaz (1996), Ferguson (1988) und Wolverton & Gallimore (1999)

Anlagestrategie

Anlagestrategie

Definition einer geeigneten Anlagestrategie

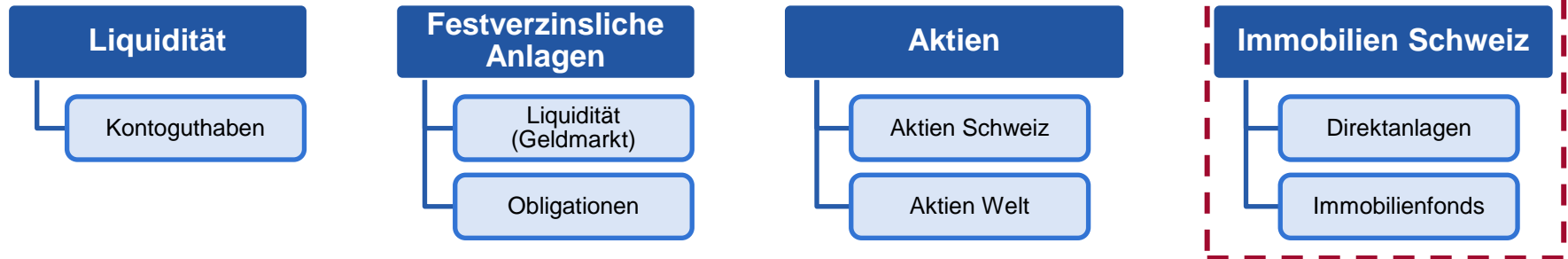


Eine geeignete **Anlagestrategie**...

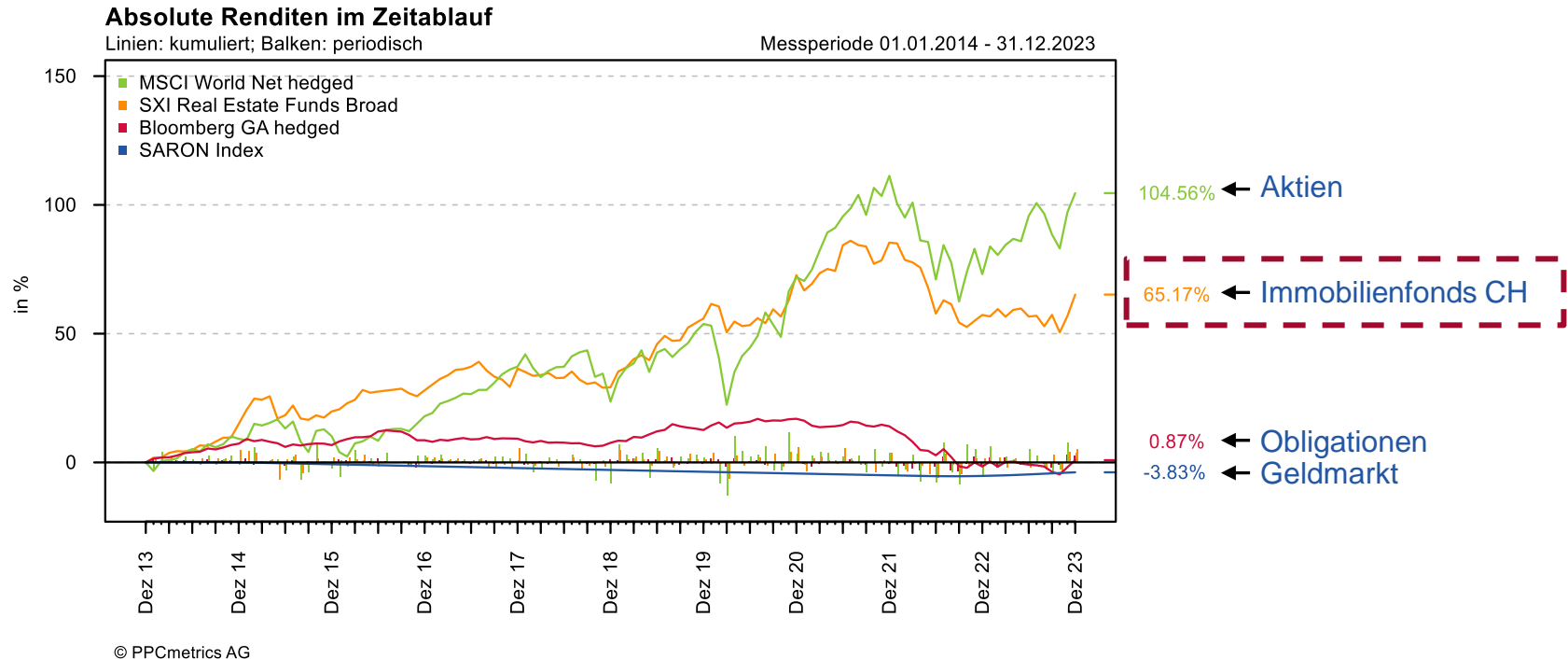
... steht in Einklang mit den **finanziellen Zielen** einer Organisation (z.B. langfristige **Sollrendite**, abgeleitet vom budgetierten Anlageertrag).

... berücksichtigt die **Risikofähigkeit** (Höhe des Organisationskapitals) und die **Risikobereitschaft** der NPO.

Quelle: eigene Darstellung



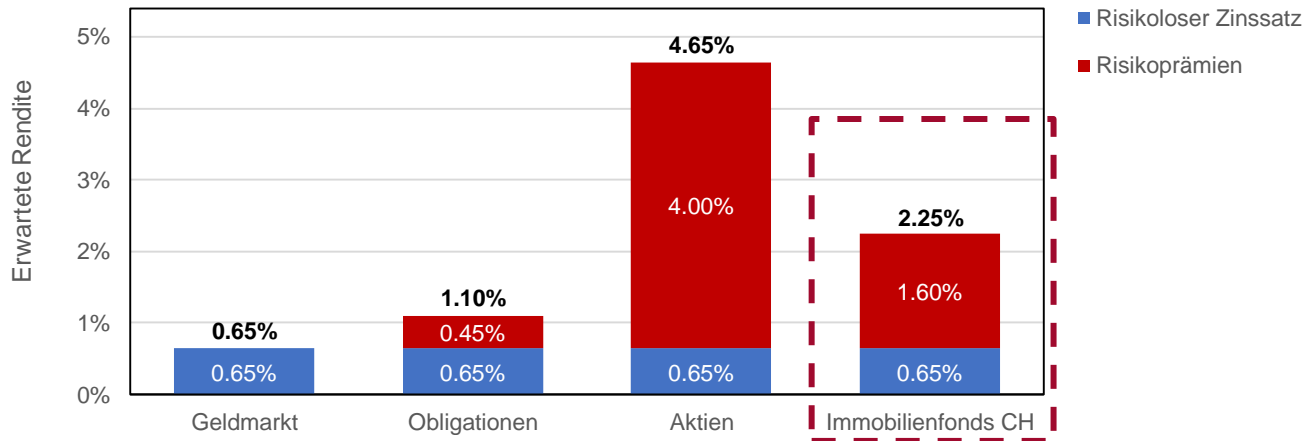
- **Cash** steht aus operativen Gründen **im Vordergrund**.
- **Wertschriften** und **Immobilien** lohnen sich aufgrund des damit verbundenen Aufwandes nur bei **mittleren und grösseren Vermögen** und bei gegebener Risikofähigkeit.
- NPOs investieren häufig in **festverzinsliche Anlagen**, **Aktien** und **Schweizer Immobilien**.
- Festverzinsliche Anlagen haben eine höhere **Wertstabilität**, bieten jedoch ein geringeres **Renditepotenzial** als Aktien und Immobilien.



- Über die letzten **zehn Jahre** lagen die Renditen der **Aktien** deutlich über den **Schweizer Immobilienfonds**.
- **Obligationen und Geldmarktanlagen** wiesen aufgrund des Zinsumfeldes **negative Renditen aus** (allerdings bei deutlich geringerem Risiko).

Quelle: Bloomberg

Zusammensetzung erwartete Renditen



- Erwartete Renditen sind **Zukunftsannahmen**, welche auf historischen Entwicklungen (**Risikoprämien**) und aktuellen Gegebenheiten (**risikoloser Zinssatz**) basieren.
- Der **risikolose Zinssatz** (Rendite von 10-jährigen Bundesobligationen) betrug per 31.12.2023 rund 0.65%. Für **Aktien** wird beispielsweise eine zusätzliche **Risikoprämie** von 4% unterstellt. Hingegen nehmen wir an, dass Kontoguthaben nicht verzinst werden.
- Historisch zeigt sich, dass Renditen über **kurze Zeiträume** stark von der erwarteten Rendite abweichen können. Bei einem **langen Anlagehorizont** erhöht sich die Wahrscheinlichkeit, dass die erwartete Rendite tatsächlich erzielt wird.

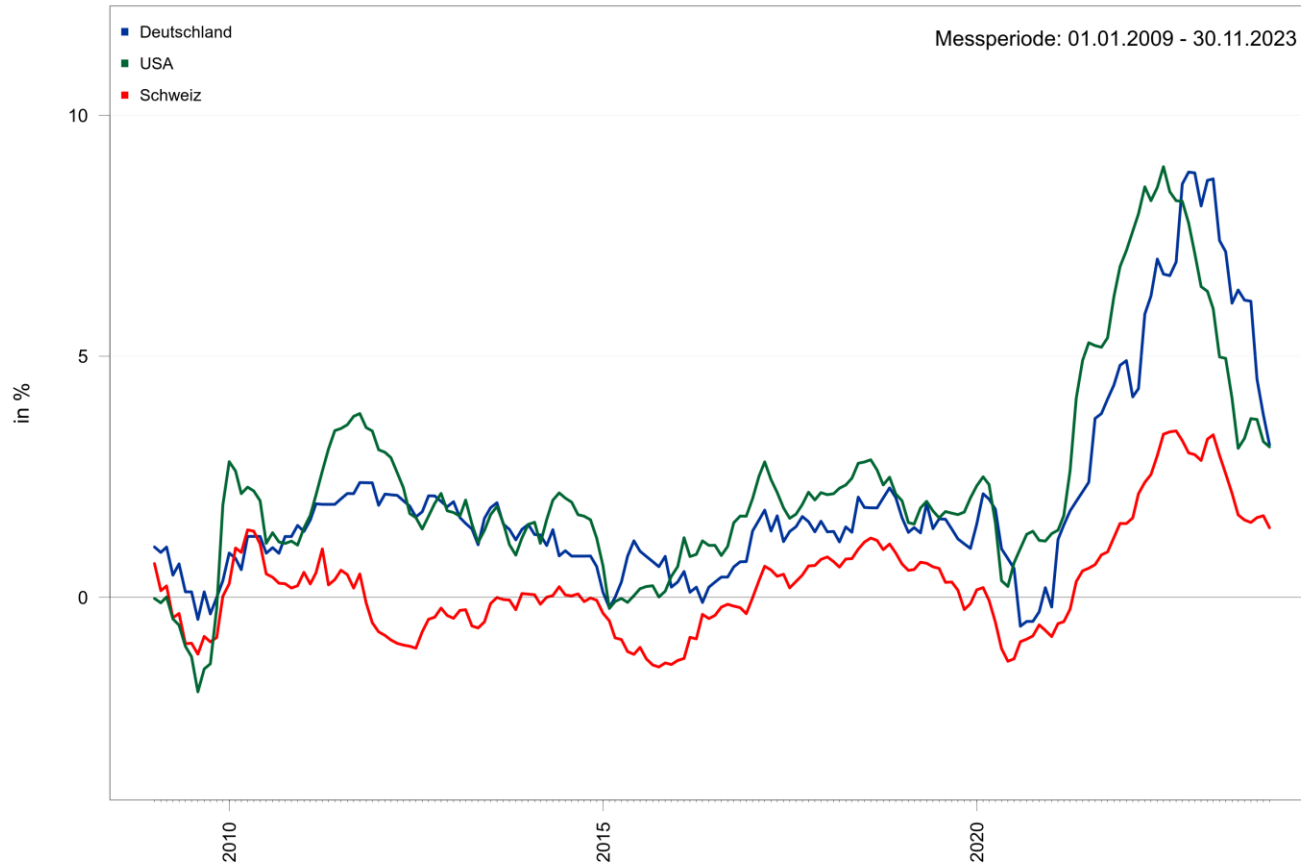
Quelle: eigene Darstellung

Bieten Immobilien einen Schutz vor Inflation?

Inflation in der Schweiz, Deutschland und USA

(Veränderung Konsumentenpreisindex über jeweils letzte 12 Monate)

Rollierende jährliche prozentuale Veränderungen der CP Indizes (Consumer price indices), monatlich verzögert



ID: 96

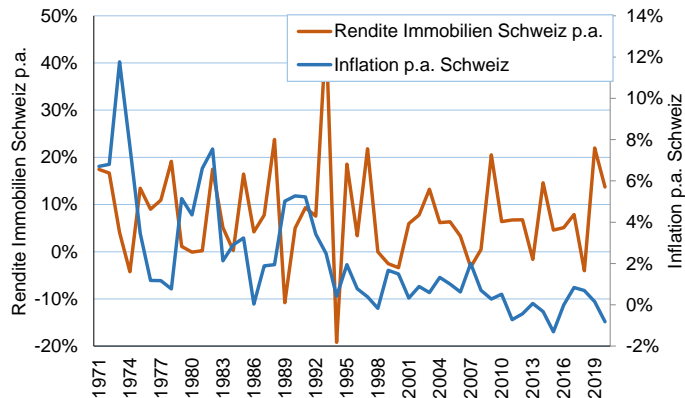
Zins- und Inflationsrisiken

Immobilien – Theoretischer Zusammenhang

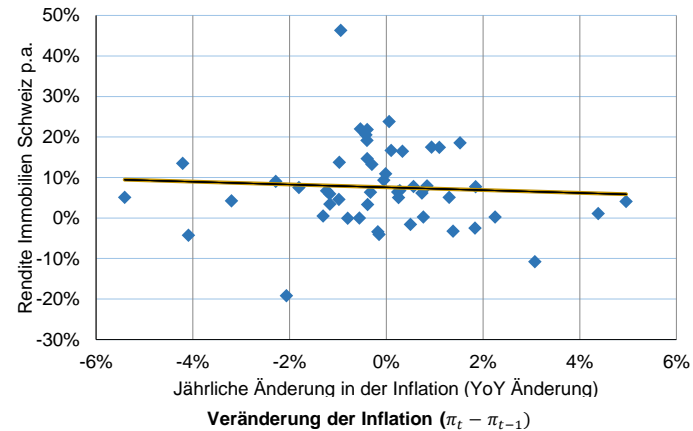
- Die **Mieten** fließen in den **Konsumentenpreisindex** ein und sind somit ein **Treiber der Inflation**.
- Deshalb besteht ein **positiver Zusammenhang** zwischen realisierter **Inflation und Mieteinnahmen**, wobei die Mieten nur verzögert steigen und ein **Unterschied zwischen Wohn- und Geschäftsimmobilien** besteht:
 - Mieten von **Wohnimmobilien** steigen mit Verzögerung durch den höheren **Referenzzinssatz**.
 - Mieten von **Geschäftsliegenschaften** sind üblicherweise **inflationsexponiert** und passen sich entsprechend schneller an.
- Verändert sich mit einer Veränderung der Inflationserwartung auch das Zinsniveau, so ändern **auch die Kapitalkosten bzw. die Diskontsätze**.
- Somit bestehen **gegenteilige Effekte** und es ist **nicht eindeutig**, wie sich ein **Anstieg der Inflation** resp. deren Erwartung auf die **Immobilienpreise** auswirkt.

$$\uparrow \downarrow \text{Wert Immobilien} = \sum_t \frac{\text{Nettomieteinnahmen}_t \uparrow}{(1 + \text{Nominalzins}_t + \text{Risikoprämie}_t)^t \uparrow}$$

Entwicklung jährliche Rendite Inflation und Immobilien Schweiz



Rendite Immobilien Schweiz p.a. vs. jährliche Änderung Inflation Schweiz

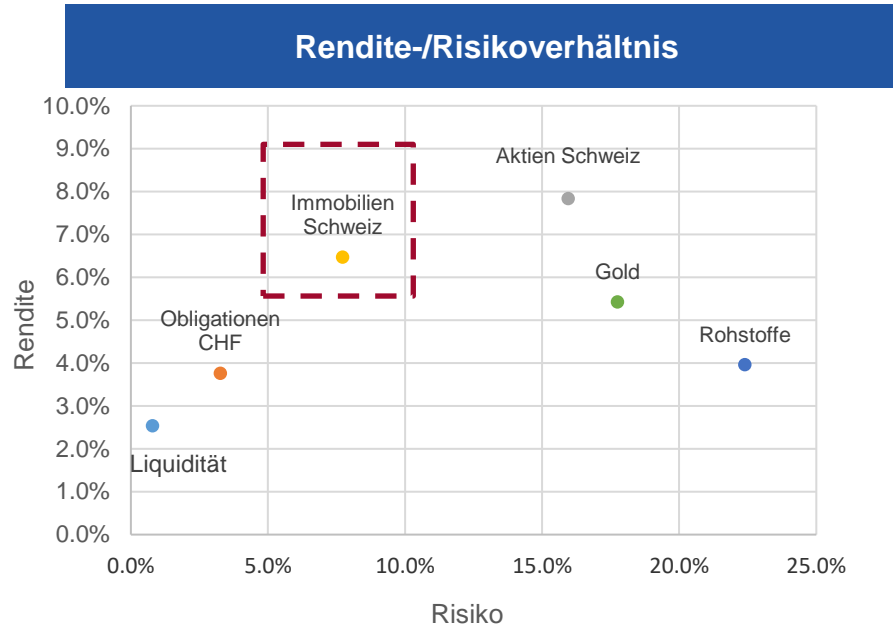


- **Kurzfristig** ist der **Zusammenhang** zwischen **Inflation und Immobilienpreisen** infolge des **starken Einflusses von Drittfaktoren instabil**.
- Bei einem **moderaten Inflationsanstieg** ist es wahrscheinlicher, dass die Einnahmen mit der Inflation Schritt halten.
- Bei einem raschem, unerwarteten Inflationsanstieg (**«Inflationsschock»**) ist es hingegen unwahrscheinlich, dass die Mieten im Gleichschritt mit den Zinsen erhöht werden können.
- **Langfristig** bieten **Immobilien** jedoch tendenziell einen gewissen **Inflationsschutz**.

Quelle: Bloomberg, eigene Darstellungen

Rendite, wenn die Inflation...	...steigt	...sinkt
Liquidität	> 0	< 0
Obligationen CHF	< 0	> 0
Aktien Schweiz	< 0	> 0
Immobilien Schweiz	< 0	> 0
Rohstoffe	> 0	< 0
Gold	> 0	< 0

Periode: 1971 - 2022



- Bei **steigender Inflation**:

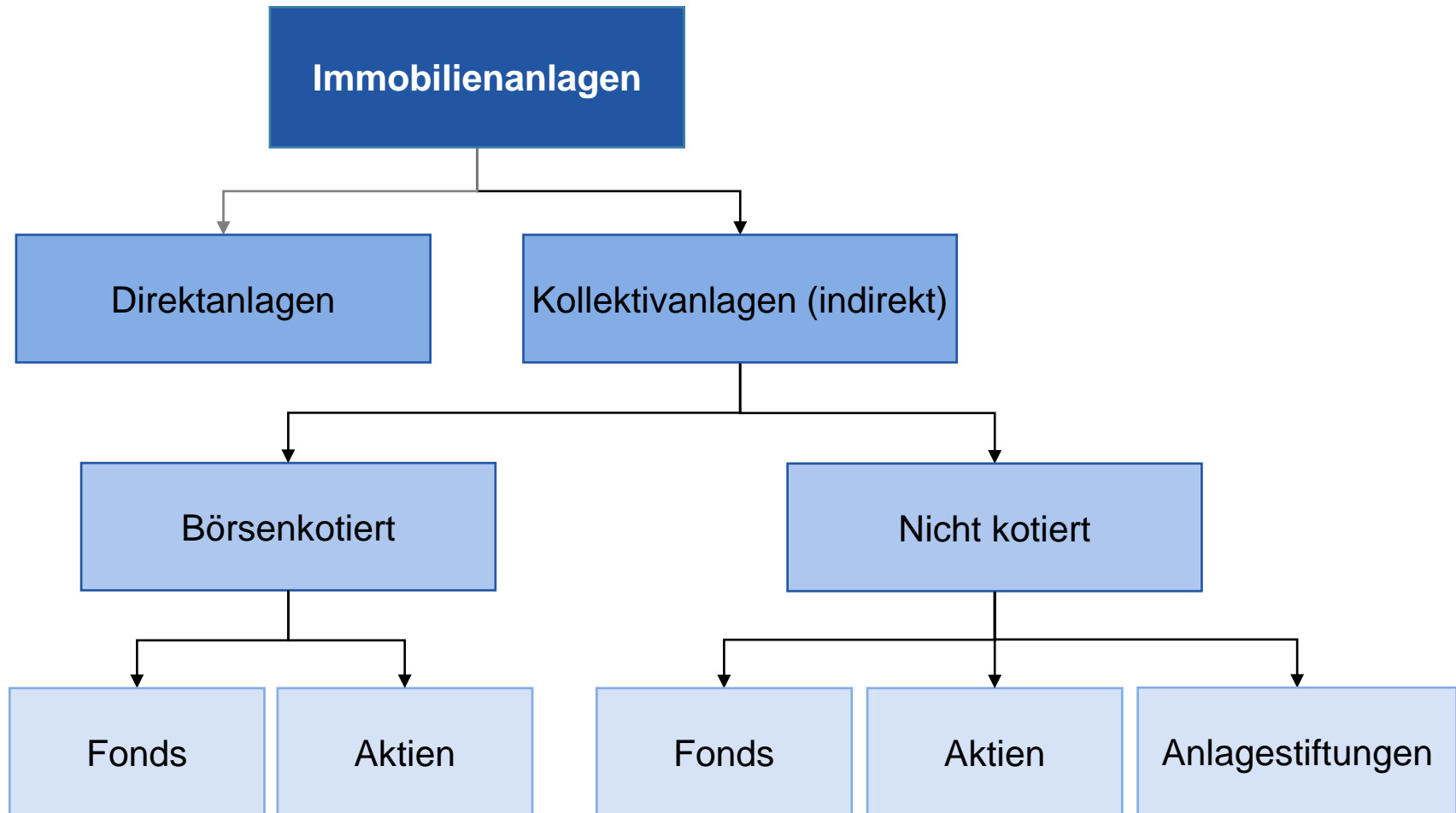
- **Überdurchschnittliche** Renditen bei der **Liquidität sowie Rohstoffe inkl. Gold**, jedoch unvorteilhaftes Rendite-/Risikoverhältnis
- **Unterdurchschnittliche** Renditen bei **Obligationen, Aktien und Immobilien**

▶ **Es gibt keine Anlagekategorie, die universell gegen alle Inflationsszenarien eine Absicherung bietet.**

Quelle: Bloomberg, eigene Darstellungen

Immobilienanlagen – Umsetzungsvarianten

Umsetzungsvarianten



Quelle: eigene Darstellung

Marktübersicht der Kollektivanlagen

Anlagestiftungen stehen
NPOs nicht offen

	Anlagestiftungen	Kotierte Immobilienfonds	Kotierte Immobilienaktien	Nicht kotierte Immobilienaktien	Nicht kotierte Immobilienfonds
Beispiele	Swisscanto, Avadis, Pensimo,...	UBS Sima, CS Siat,...	Swiss Prime Site, PSP, Allreal,...	Zug Estates, Athris Holding,...	AXA Immoovation, Swiss Life REF Swiss Properties
Marktübersicht	42 (KGAST Immo-Index)	41 (SXI Real Estate Funds Broad Index)	16 (SXI Real Estate Shares Broad Index)	23 (BEKB OTC-X Immobilien)	ca. 18
Liegenschaftswert	CHF 69 Mrd.	CHF 54 Mrd.	CHF 19 Mrd.	ca. CHF 3 Mrd.	ca. CHF 10 Mrd.
Aufsicht/Regulierung	OAK/BVG	FINMA/KAG	OR	OR	FINMA/KAG
Handel	Primärmarkt/ Zessionen	Sekundärmarkt (SIX)	Sekundärmarkt (SIX)	OTC	OTC

Vor- und Nachteile von Kollektivanlagen

• Vorteile

- Breite Diversifikation auch bei kleinen Volumem
- Bessere Handelbarkeit
- Einfache Bilanzierung
- Vollständige Delegation der Anlageentscheide an externe Spezialisten

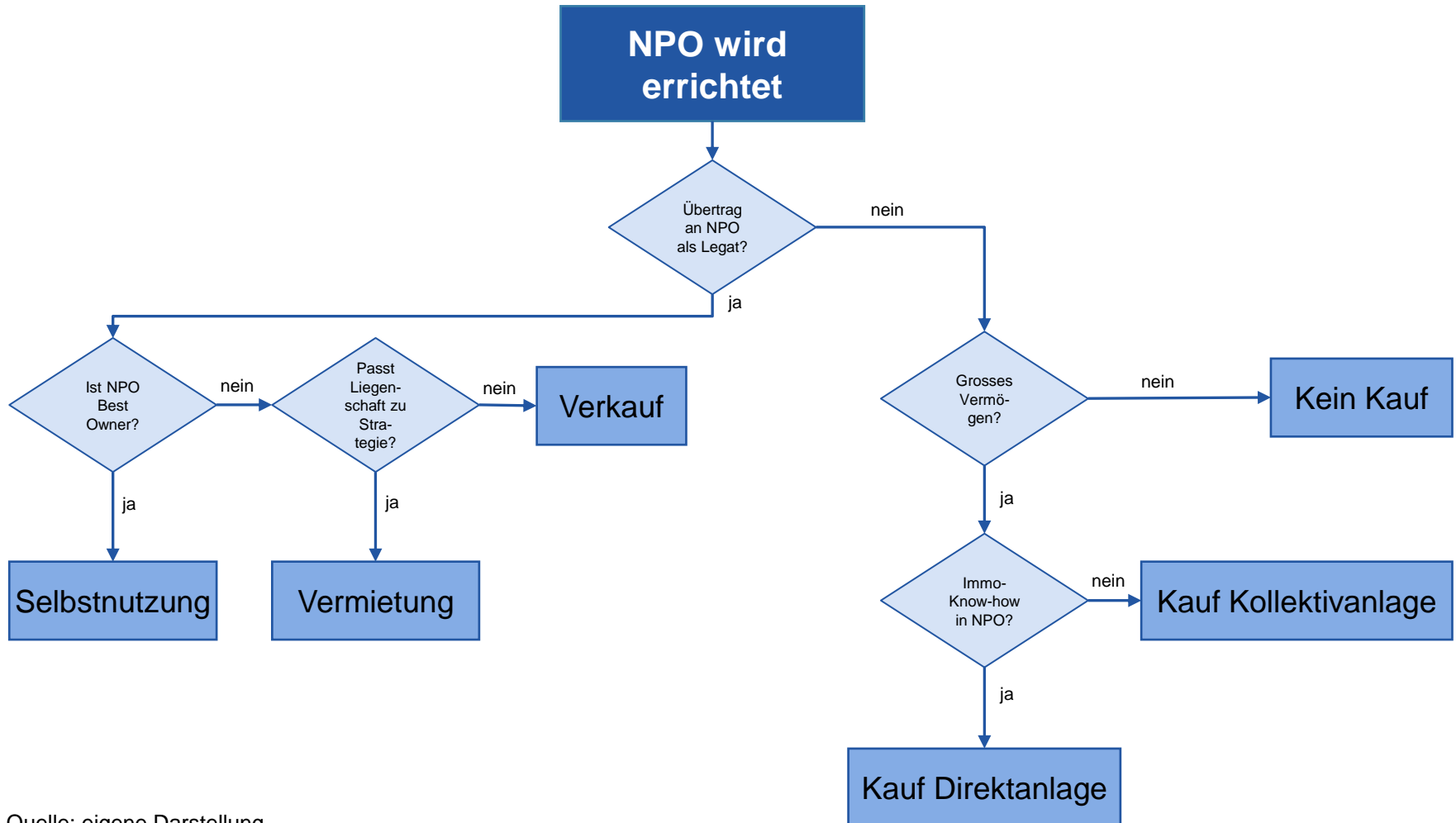
• Nachteile

- Anlagerestriktionen der Kollektivanlagen müssen uneingeschränkt akzeptiert werden.
- Teilweise intransparente Kostenstruktur

Quellen: SIX, BEKB, KGAST

Immobilien kaufen, selber nutzen, vermieten oder verkaufen?

Möglichkeiten Immobilienerwerb



Quelle: eigene Darstellung

Praxisbeispiel

Beispielstiftung mit Legat

- Einige Stiftungen verfügen über Immobilien oder Liegenschaften, welche sie durch ein **Legat** erhalten haben.
- Oftmals handelt es sich dabei um Objekte, die sich **an guter Lage** befinden.
- Auf den folgenden Folien wird anhand einer **Beispielstiftung** aufgezeigt, **welche Möglichkeiten** es für eine solche Stiftung gibt und **welche Fragen** sich diese stellen muss.
- Bei unserer **Beispielstiftung** handelt es sich um eine **Förderstiftung**, welche sich als **Stiftungsziel** die **Förderung** von **Kunst** und **Kultur** gesetzt hat. Die Stiftung unterstützt unter anderem diverse **Kunstmuseen** im Raum Zürich und Basel und bewirtschaftet selbst eines.
- Kürzlich hat die Stiftung das **Wohnhaus** des **verstorbenen Stiftungsgründers geerbt**, welches sich am **Bellevue in Zürich** befindet.

Initiale Fragen

Bei unserer Beispielstiftung bestehen grundsätzlich 3 Grundfragen, die sich die Stiftung stellen muss:

1. Soll die Stiftung das vererbte Wohnhaus **selbst nutzen**?
2. Soll das Haus **vermietet** werden?
3. Oder soll das Haus direkt **verkauft** werden?

▶ **Auf den nachfolgenden Folien wird im Detail auf die Fragen eingegangen.**

NPO als «Best Owner»?

- **Direktanlagen** in Immobilien gehören **nicht** zu den **Kernaufgaben** einer NPO.
- Das **Management von Immobilien** hat eine **hohe Komplexität**, vergleichbar mit einer Unternehmung.
- Das Immobilienmanagement umfasst **drei Ebenen**:
 1. Immobilienstrategie
 2. Immobilienportfolio
 3. Einzelobjekt
- Direktanlagen in Immobilien setzen ein **spezifisches Immobilien-Know-how**, effiziente Prozesse und hohe Anforderungen an die Governance voraus.
- Die meisten NPOs verfügen im Vergleich mit professionellen Marktakteuren **nicht** über **entsprechendes Know-how und Ressourcen**.
- Schliesslich führt das aktuelle Marktumfeld zu einem **intensiven Wettbewerb** und stellt damit hohe Anforderungen an ein erfolgreiches Immobilienmanagement.
- ▶ **Es ist zu prüfen, ob die Entscheidungsgremien genügend Zeit und Ressourcen für die Bewirtschaftung des (möglicherweise) kleinen Portfolios an Direktanlagen aufwenden können bzw. wollen.**

Möchte die Stiftung das vererbte Haus selbst nutzen stellen sich folgende Fragen:

1. Für welchen **Zweck** soll das Haus genutzt werden?
 1. Für **administrative Zwecke** der Stiftung bzw. als Büroräumlichkeit
 2. Umfunktionierung im Sinne des Stiftungszwecks (z.B. als neues **Museum**)
2. Wer soll sich um die **Bewirtschaftung** des Hauses kümmern?

Vorteile

- «Keine Miete»
- Gute Lage

Nachteile

- Opportunitätskosten (wäre es lukrativer das Haus zu vermieten/verkaufen?)
- Keine Diversifikation
- Renovation/Umbau / Bewirtschaftung / Portfolio Management

Vermietung

Möchte die Stiftung das vererbte Haus **vermieten**:

1. An welche **Mieterschaft** soll das Haus vermietet werden?
 1. Mieterschaft im Bereich des **Stiftungszwecks** (Kunst und Kultur, z.B. ein Museum)?
 2. Als **Büroräumlichkeiten** vermieten?
 3. Als **Wohnhaus** vermieten?
2. Wer soll sich um die **Verwaltung** des Hauses kümmern (**intern/extern**)?

Vorteile

- Mieteinnahmen
- Gute Lage

Nachteile

- Verwaltungsaufwand
- Gegeben falls nicht vereinbar mit Strategie

Möchte die Stiftung das vererbte Haus **verkaufen**:

1. An welche Käuferschaft soll das Haus veräußert werden?
 1. An **Privatperson**?
 2. An mit dem **Stiftungszweck verbundene Organisationen** (Stiftungen)?
 3. An **Investoren** bzw. Immobilienfirmen, Banken oder Pensionskassen?

Vorteile

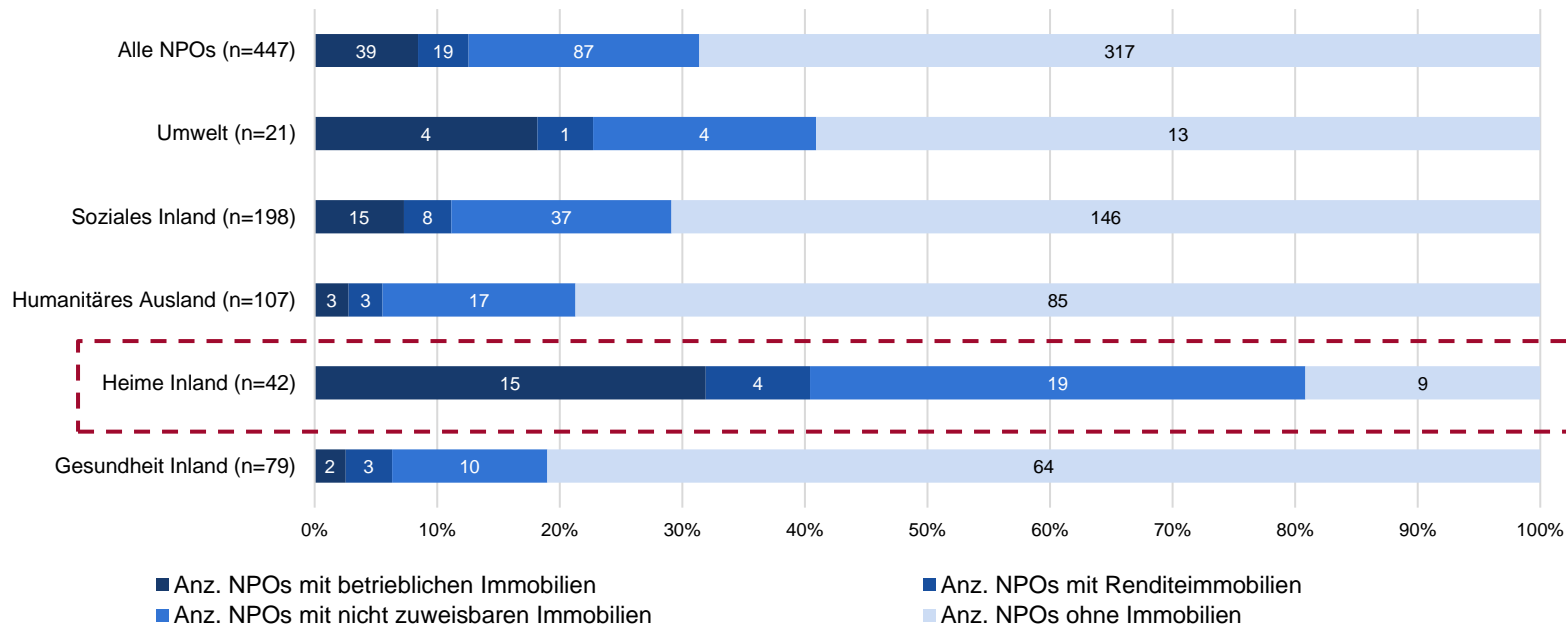
- Verkaufserlös, der für Stiftungszweck gebraucht werden kann
- Kein Folgeaufwand

Nachteile

- Opportunitätskosten (wäre es lukrativer das Haus zu vermieten?)
- Eigenmietwert steuerbar

Immobilien: Was machen Stiftungen und NPOs in der Praxis?

Aufteilung der ausgewiesenen Immobilien



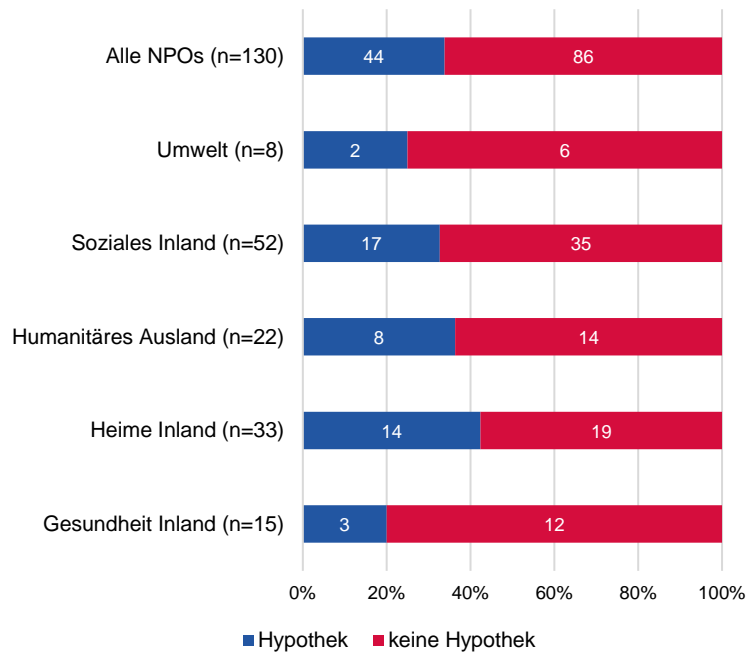
© CEPS/PPCmetrics AG

Hinweis: Die Summe aus den Anzahlen an NPOs mit Immobilien in den verschiedenen Kategorien bzw. NPOs ohne Immobilien pro Tätigkeitsfeld kann höher ausfallen als die ausgewiesene Anzahl an Organisationen (n). Dies ist darauf zurückzuführen, dass gewisse NPOs mehrere Immobilien aus unterschiedlichen Kategorien ausweisen.

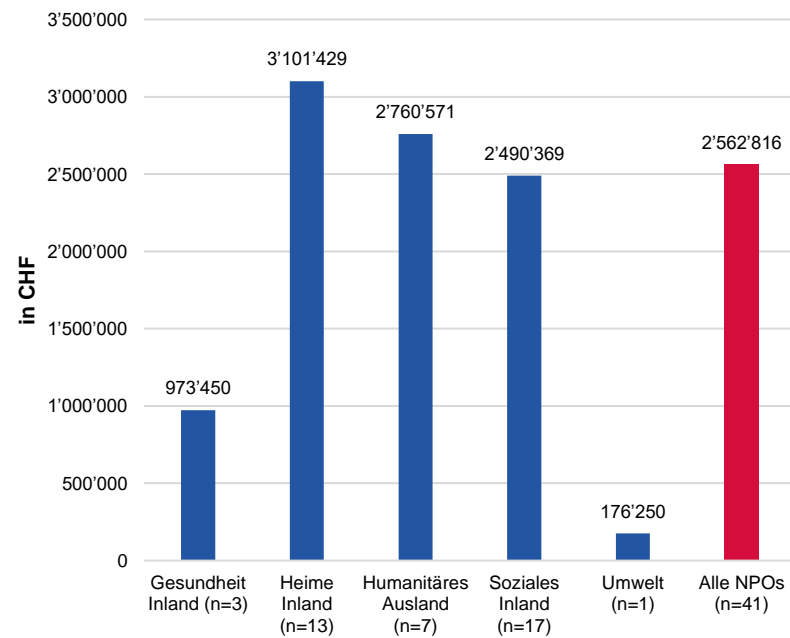
NPOs in der Praxis

Anteil Hypotheken

Anzahl NPOs mit mindestens einer Hypothek auf ihren Immobilien



Durchschnittliche Höhe der Hypotheken



© CEPS/PPCmetrics AG

Hinweis: Für diese Auswertungen wurden alle NPOs berücksichtigt, die mindestens eine Immobilienposition in ihrer Jahresrechnung ausweisen. Die Anzahl Organisationen unterschieden sich zwischen den Abbildungen minimal, da bei gewissen Organisationen die Höhe der Hypothek nicht auffindbar war.

NPOs in der Praxis

Selbstgenutzte Immobilien

- Manche NPOs besitzen **Immobilien**, ohne die sie ihren **Stiftungszweck** nicht **erfüllen** könnten und die sehr spezifisch sind.
- Zwangsweise müssen diese Immobilien **weitgehend selbst finanziert** werden, weswegen die **Eigenkapitalquote** bzw. die **Reservequote** relativ hoch ist.
- Bei NPOs mit einem **erhöhten Anteil** an betrieblich genutzten Immobilien sind auch die **Reservequoten 1 und 2 relativ hoch** (oftmals oberhalb der von der ZEWO definierten oberen Bandbreiten von 18 bzw. 24 Monaten).
- Gegen aussen hin scheinen solche Organisationen deshalb **fälschlicherweise als** relativ **wohlhabend**.
- Die **ZEWO** trägt diesem Umstand Rechnung, indem das **betrieblich gebundene Organisationskapital** (z.B. durch betrieblich genutzte Immobilien) seit 2023 **nicht mehr zu den Reserven** gezählt werden muss, wenn andernfalls mindestens eine der beiden Reservequoten überschritten würde.

ZEWO-Standard 11 «Reserven»

$$\text{Reservequote 1} = \frac{\text{Organisationskapital}}{\text{jährlicher Gesamtaufwand}} * 12 \text{ Monate}$$

- ▶ Die Reservequote 1 soll zwischen 3 und 18 Monaten liegen.

$$\text{Reservequote 2} = \frac{(\text{Organisationskapital} + \text{Fondskapital})}{\text{jährlicher Gesamtaufwand}} * 12 \text{ Monate}$$

- ▶ Die Reservequote 2 soll zwischen 3 und 24 Monaten liegen.

- ▶ Überschreitet eine der beiden Kennzahlen die obere Bandbreite, können betrieblich genutzte Anlagen vom Organisationskapital oder Fondskapital abgezogen werden.
- ▶ Falls eine Bandbreite nach Abzug immer noch überschritten wird: Definition eigener Reserveziele, die aus Sicht der NPO der Situation angemessen sind.

Abzug betrieblich genutzte Anlagen

Beispiel Einfluss betrieblich genutzte Immobilien auf Reservequote 1

	Ursprüngliche Situation	Nach Abzug betrieblich genutzte Immobilien
Organisationskapital	CHF 57'185'426	CHF 29'406'783
Gesamtaufwand	CHF 20'324'909	CHF 20'324'909
Reservequote 1	33.8 Monate	17.4 Monate
Einhaltung ZEWO-Standard 11	x	✓

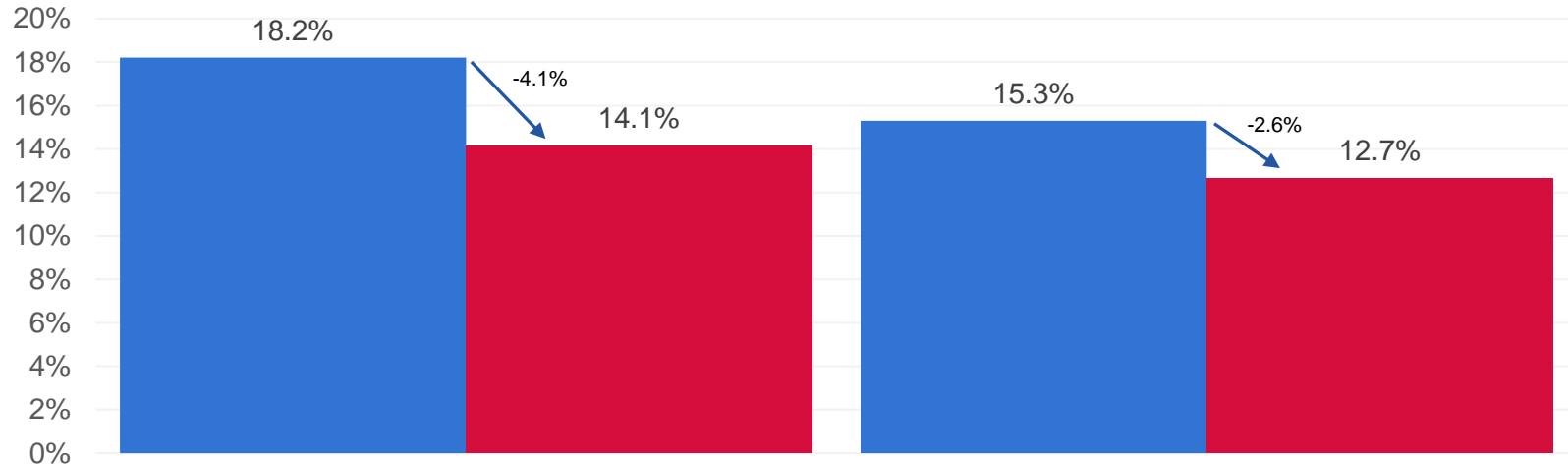
- ▶ Es ist zentral, dass die betrieblich genutzten Immobilien bei der Berechnung der Reserven in Abzug gebracht werden.

Quelle: eigene Darstellung

Abzug betrieblich genutzte Anlagen

Allgemeine Auswirkungen

Anteil der Organisationen mit einer Reservequote oberhalb der Obergrenze



Nach Abzug betrieblich genutzter Anlagen (z.B.: Immobilien): ■ nein ■ ja

n = 433

© CEPS/PPCmetrics AG

- ▶ **Der Abzug der betrieblich genutzten Anlagen hat zur Folge, dass der Anteil der Organisationen, die bei mindestens einer Reservequote die obere Bandbreite überschritten haben, um -4.8%-Punkte auf 15.9% sinkt (in der Grafik nicht ersichtlich).**

Fazit

Fazit

- Schweizer NPOs halten ihr Vermögen mehrheitlich in **liquiden Mitteln, welche langfristig nur ein beschränktes Renditepotenzial aufweisen**.
- Um die **Kaufkraft** der Reserven **zu erhalten**, kann es sich für NPOs lohnen, einen Teil der liquiden Mittel in **Sachwerte (u.a. Immobilien) zu investieren**.
- Immobilien können als **Direkt- wie auch als (kotierte und nicht-kotierte) Anlagefonds (Kollektivanlagen)** erworben werden. Sie bieten einen **gewissen**, jedoch keinen umfassenden **Inflationsschutz**.
- Ob es sich für NPOs lohnt, in Immobilien zu investieren bzw. als Legat erhaltene Immobilien zu halten, hängt von verschiedenen **Aspekten (Vermögensgrösse, Stiftungszweck, Anlagestrategie/Risikofähigkeit) ab**.
- In der Praxis halten insbesondere **NPOs** im **Tätigkeitsfeld «Heime Inland»** Immobilien. Dies ist darauf zurückzuführen, dass solche Organisationen **Immobilien benötigen**, um ihren **Stiftungszweck erfüllen** zu können.
- NPOs, die **Immobilien betrieblich** nutzen, können diese bei der Berechnung der **Reservequote** (ZEWO Standard 11) in Abzug bringen.

Autoren



Dr. Luzius Neubert, CFA

Partner

E-Mail: luzius.neubert@ppcmetrics.ch



Manuel Scheiwiller

Investment Consultant

E-Mail: manuel.scheiwiller@ppcmetrics.ch



Stefan Gfeller, CFA

Senior Investment Consultant

E-Mail: stefan.gfeller@ppcmetrics.ch

Kontakt



Investment & Actuarial Consulting,
Controlling and Research

PPCmetrics AG

Badenerstrasse 6
Postfach
CH-8021 Zürich

Telefon +41 44 204 31 11
E-Mail zurich@ppcmetrics.ch

PPCmetrics SA

23, route de St-Cergue
CH-1260 Nyon

Telefon +41 22 704 03 11
E-Mail nyon@ppcmetrics.ch

Website www.ppcmmetrics.ch

Social Media

Über PPCmetrics

Die PPCmetrics AG ist ein führendes Beratungsunternehmen und erbringt unter anderem folgende Dienstleistungen: Investment Controlling, Investment Consulting, Auswahl von Finanzdienstleistern (Asset Manager Selection), öffentliche Ausschreibungen für die Selektion von Finanzdienstleistern (Public Procurement), Asset Liability Management (ALM), Festlegung von Anlagestrategien, Asset Allocation, Portfolioanalysen, Erstellen von Anlagereglementen, Beratung bei nachhaltigen Vermögensanlagen (ESG), juristische Beratung (Legal Consulting, BVG und Finanzmarktrecht, Pension Fund Governance), Actuarial Consulting (aktuarielle und versicherungstechnische Beratung) sowie Tätigkeit als Pensionskassenexperte. Zu den Kunden der PPCmetrics AG im In- und Ausland zählen institutionelle Investoren wie Versicherungsgesellschaften sowie namhafte professionelle Investoren wie Vorsorgeeinrichtungen, Personalvorsorgestiftungen, staatliche Sozialversicherungen und Pensionsfonds und andere öffentlich-rechtliche Körperschaften, grosse Unternehmen, Stiftungen, Vereine (namentlich Non-Profit-Organisationen) oder vermögende Privatpersonen (UHNWI) und deren Fachberater (z.B. Family Offices). Zusätzliche Informationen über die PPCmetrics AG sind unter www.ppcmmetrics.ch/de/uber-uns einsehbar.

Rechtliche Hinweise

Die PPCmetrics AG berät ihre Kunden auf deren Initiative hin und führt ihre Analysen nach den von ihr entwickelten Prozessen durch. Sie trifft keine Anlageentscheide für ihre Kunden und gibt ausdrücklich keine Anlageempfehlungen ab. Es liegt in der Verantwortung und im Ermessen der Kunden als sachkundige Anleger, wie sie aufgrund der Beratung der PPCmetrics AG entscheiden und handeln. Die PPCmetrics AG geht davon aus, dass die Kunden über das nötige Fachwissen und ausreichende Erfahrung im Finanzbereich verfügen, um ihre Anlageentscheide zu treffen und die damit verbundenen Risikoeinschätzungen vorzunehmen. Eine Eignungs- oder Angemessenheitsprüfung nach FIDLEG nimmt die PPCmetrics AG nicht vor. Die PPCmetrics AG geht aufgrund der Vorgaben der Kunden davon aus, dass die Anlagen mit ihren Anlagezielen, namentlich ihrer Risikofähigkeit sowie der strategischen Asset Allocation und dem Zeithorizont der Anlagen vereinbar sind. Die PPCmetrics AG ist nicht in die Entwicklung, Verwaltung oder Empfehlung von Finanzinstrumenten involviert. Sie beteiligt sich nicht am Vertrieb von Finanzinstrumenten, nimmt im Zusammenhang mit der Erbringung ihrer Dienstleistungen keine Entschädigungen von Dritten entgegen und wird ausschliesslich von ihren Kunden gemäss Honorarvereinbarung entschädigt. Die Partner der PPCmetrics AG sind im Beraterregister der BX Swiss AG (www.regservices.ch) als Anlageberater eingetragen. Die PPCmetrics AG ist zudem der Finanzombudsstelle FINOS, Talstrasse 20, 8001 Zürich (www.finos.ch) unterstellt. Im Weiteren ist die PPCmetrics AG von der OAK BV als Experte für die berufliche Vorsorge zugelassen. Weiterführende Informationen und Hinweise finden Sie unter www.ppcmmetrics.ch/de/uber-uns/regulierung.

PPCmetrics AG hält sich an die Bestimmungen des schweizerischen Datenschutzgesetzes und, wo anwendbar, der Datenschutz-Grundverordnung der Europäischen Union. Weiterführende Informationen zum Datenschutz sowie zur Datenbearbeitung durch PPCmetrics AG finden Sie unter www.ppcmmetrics.ch/de/uber-uns/datenschutz/.

Jährlich publizieren wir mehr als 40 Fachartikel zu unterschiedlichen Fragestellungen.

Unsere Fachleute teilen ihr Wissen und ihre Meinungen mit der Öffentlichkeit.

Erleben Sie uns live an den diversen Tagungen, die wir mehrmals jährlich organisieren.

PPCmetrics AG
Investment & Actuarial Consulting,
Controlling and Research. **Mehr**

