



PPCmetrics AG
Investment & Actuarial Consulting,
Controlling and Research. www.ppcmetrics.ch

Steiniger Weg zu den Immobilienanlagen

Bei einem Gebäude lässt sich fast alles verändern – jedoch nicht der Standort. Deshalb sind für langfristige Investoren die Risiken in Bezug auf die Standortqualität gegenüber den gebäudespezifischen Risiken von übergeordneter Bedeutung. Das Standortrisiko lässt sich durch eine Streuung über mehrere Länder und Regionen wirkungsvoll reduzieren. Das von Anlegern anerkannte Konzept der internationalen Diversifikation kann deshalb auch bei Immobilien angewandt werden. Die meisten Anleger suchen Anlagelösungen, die den bekannten und bewährten Schweizer Anlagegefässen möglichst ähnlich ist. Eine solche «Kopie» der bewährten Anlagestiftung ist leider im Ausland kaum vorzufinden.

Die Immobilienanlagen von institutionellen Anlegern in der Schweiz sind mehrheitlich auf Wohnliegenschaften ausgerichtet. Die meisten Kollektivanlagen im Ausland legen hingegen den Fokus auf Büro- oder Geschäftsliegenschaften oder investieren in Nutzungsarten, die in der Schweiz weniger vertreten sind wie Hotels, Daten- oder Logistikzentren. Diese Anlagen können andere Risikoeigenschaften aufweisen und erfordern das nötige Fachwissen der Betreiber respektive der Vermögensverwalter.

Viele Anlagegefässe im Ausland – sowohl kotierte wie auch nicht kotierte – setzen derzeit deutlich mehr Fremdkapital ein als die Produkte in der Schweiz. Ausländische Immobiliengefässe haben deshalb ein höheres Risiko, als dies Schweizer Anleger von ihrem Heimmarkt gewohnt sind.

Meist bestehen bei Rechtsformen im Ausland, im Vergleich zu Schweizer Immobilienfonds oder Anlagestiftungen, kaum ge-

setzliche Vorschriften in Bezug auf die Anlagen. Ohne entsprechende Regulierung ergeben sich die Rechte und Pflichten der Organe und Anleger, die Anlagerichtlinien sowie die Informations- und Auskunftspflichten des Vermögensverwalters einzig aus den rechtlichen Dokumenten der Gefässe wie zum Beispiel dem «Private Placement Memorandum». Diese Dokumente sind für jedes Vehikel unterschiedlich und erfordern eine umfassende rechtliche Prüfung der Einhaltung der BVV-2-Vorschriften wie dem Verbot der Nachschusspflicht gemäss Art. 50 Abs. 4 BVV 2 oder zur maximalen Hebelwirkung gemäss Art. 53 Abs. 5 BVV 2.

In den meisten Fällen sind die Anlagevorschriften zudem weit gefasst und erlauben die Investition in alternative Anlagen gemäss Art. 53 Abs. 3 BVV 2. Eine Investition in ausländische Immobilien setzt demnach Risikofähigkeit voraus und es besteht die Möglichkeit, dass die Anlage teilweise oder vollumfänglich den alternativen Anlagen angerechnet werden kann, ohne das gültige Anlagereglement oder die Limite gemäss Art. 55 BVV 2 zu verletzen.

Auf dem Weg ins Ausland sind einige Hürden platziert, insbesondere wenn der Weg über nicht börsennotierte Anlagen führt. Es empfiehlt sich, vor dem Investieren die Eigenschaften und Besonderheiten der wichtigsten Immobilienmärkte im Ausland kennenzulernen und die Wahl der «zugänglichen und transparenten» Märkte kritisch zu prüfen. Um eine Risikodiversifikation der Standorte zu erreichen, braucht es also eine sorgfältige Planung. ♦

*Stephan Skaanes und Oliver Kunkel
PPCmetrics (www.ppcmetrics.ch)*



mit Vergleichsdaten ... dass die Anzeigergebnisse ...

Publikationen



Jährlich publizieren wir mehr als 40 Fachartikel zu unterschiedlichen Fragestellungen.

Videos



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



Tagungen

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



Website



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