

Inhalt

■ Autoren

15

■ Einführung in die Studie zum Real Estate Asset Management

Hanspeter Konrad

Bedeutung der Immobilienanlagen für Schweizer Pensionskassen	23
---	----

Prof. Dr. Michael Trübstein

Einführung in die Studie zum Real Estate Asset Management	27
Einführung in die Studie	29
Struktur und Aufbau der Studie	34
Theoretische Grundlagen zur Clusteranalyse	38
Abgrenzungen und Eingrenzungen der Studie	40
Referenzen	44

■ Institutionelle Investoren in der Schweiz

Prof. Dr. Karsten Döhnert

Struktur und Funktionsweise von Pensionskassen in der Schweiz	49
Das Vorsorgesystem der Schweiz	51
Organisation und Funktionsweise der Pensionskassen	52
Anlagevermögen und Vermögensaufteilung	54
Abschliessende Bemerkungen	55
Referenzen	56

Lutz Thelen, Alain Tanner

Real Estate Asset Management als Dienstleistung für Investoren	57
Einleitung	59
Funktionen und Schwerpunkte eines Real Estate Asset Management	61
Real-Estate-Asset-Management-Software	66
Zusammenfassung und Ausblick	70

Urs Fäs, Dominic von Felten

Herausforderungen und Trends bei Immobilienanlagen in der Schweiz und im Ausland	71
Einführung in indirekte Immobilienanlagen	73
Indirekte Immobilienanlagen in der Schweiz	74
Herausforderungen und Trends bei Schweizer Immobilienanlagen	78
Internationale Immobilienanlagen	82
Herausforderungen und Trends bei internationalen Immobilienanlagen	85
Ausblick	87
Referenzen	88

Prof. Dr. John Davidson

Vorteile und Schwierigkeiten einer internationalen Immobilienstrategie	89
Einleitung	91
Schweizer Allokation im Vergleich mit ausländischen institutionellen Investoren	92
Vorteile einer internationalen Diversifikation	94
Schwierigkeiten bei einer internationalen Diversifikation	97
Fazit	101
Referenzen	102

Prof. Dr. Michael Trübstein

Studienergebnisse zum Real Estate Asset Management in der Schweiz: Investitions- und Managementstrategien Schweizer Investoren bei der direkten Immobilienanlage	103
Einführung	105
Clusterung der institutionellen Investoren	109
Auswertung der empirischen Erhebung	114
Zusammenfassung und Ausblick	139
Referenzen	141

Studienergebnisse zum Real Estate Asset Management in der Schweiz: Investitions- und Managementstrategien Schweizer Investoren bei der indirekten Immobilienanlage	143
Einführung	145
Clusterung der institutionellen Investoren	148
Auswertung der empirischen Erhebung	154
Zusammenfassung und Ausblick	181
Referenzen	183

Studienergebnisse zum Real Estate Asset Management bei institutionellen Investoren: Investitions- und Managementstrategien bei Immobilienanlagen nach Kapitalanlagevolumina	185
Einführung	187
Auswertung der empirischen Erhebung zu direkten Immobilienanlagen	193
Auswertung der empirischen Erhebung zu indirekten Immobilienanlagen	211
Zusammenfassung und Ausblick	223

■ Institutionelle Investoren in Deutschland und Österreich

Prof. Dr. Jenny Arens

Immobilieninvestitionen institutioneller Investoren	229
Institutionelle Investoren	231
Investitionen in Immobilien	233
Investitionen in Immobilienkredite	242
Immobilieninvestments von Versicherungen	244
Referenzen	252

Dr. Marcus Cieleback

Anlageverhalten institutioneller Investoren	255
Einleitung	257
Immobilienallokation institutioneller Investoren	258
Investmentvehikel und Strukturen	262
Investmentpräferenzen in Europa	264
Ausblick	268
Referenzen	269

Prof. Dr. Michael Trübstein

Studienergebnisse zum Real Estate Asset Management in Deutschland und Österreich:

Investitions- und Managementstrategien bei der direkten und indirekten Immobilienanlage . . .	271
Einführung	273
Auswertung der empirischen Erhebung zu direkten Immobilienanlagen	280
Auswertung der empirischen Erhebung zu indirekten Immobilienanlagen	296
Zusammenfassung und Ausblick	311

■ Zusammenfassung und Ausblick

Prof. Dr. Michael Trübstein

Zusammenfassung und Ausblick	317
Schwerpunkte der Studie im Überblick	319
Institutionelle Investoren in der Schweiz und Liechtenstein	321
Institutionelle Investoren in Deutschland und Österreich	332
Herausforderungen für institutionelle Investoren	336

■ Anhang

339

■ Förderer und Sponsoren

357

Autoren



Prof. Dr. Jenny Arens ist seit 2012 Professorin für Lehraufgaben an der Fakultät Wirtschaft der Dualen Hochschule Baden-Württemberg in Stuttgart. Ihr Schwerpunkt ist Immobilienfinanzierung und -research. Daneben ist sie stellvertretende wissenschaftliche Leiterin und Dozentin an der ADI Akademie der Immobilienwirtschaft und Mitherausgeberin der Zeitschrift für immobilienwirtschaftliche Forschung und Praxis (ZfiFP).

Jenny Arens studierte Betriebswissenschaften an der European Business School in Oestrich-Winkel, der DePaul Universität in Chicago sowie der Universität in Sevilla. Im Jahr 2009 schloss sie ihre Promotion bei Professor Karl-Werner Schulte am IREBS Institut für Immobilienwirtschaft an der Universität Regensburg ab.



Dr. Marcus Cieleback ist Group Head of Research der PATRIZIA Immobilien AG. Nach dem Studium der Volkswirtschaftslehre an der Albert Ludwig Universität in Freiburg sowie der LSE in London promovierte er an der Universität Bayreuth mit einem Thema aus dem Bereich Immobilienfinanzierung. Von 2002 bis 2005 war Cieleback bei der MEAG, dem Vermögensverwalter der Münchener Rück Gruppe tätig. Dort lag sein Arbeitsschwerpunkt auf der strategischen Immobilienmarktanalyse und dem Asset-Klassen-Vergleich. Anschließend verantwortete Dr. Cieleback als Head of Research die globale Immobilienmarktanalyse und -prognose bei Europas führender Spezialbank für Immobilien, der Eurohypo AG in Eschborn.

Dr. Cielebacks Schwerpunkte sind die Analyse der Immobilienmärkte unter Rendite-Risikogesichtspunkten als Basis für Strategien sowie die Entwicklung ökonometrischer Modelle für ihre Prognose. Neben den fundamentalen Einflussfaktoren der Immobilienmärkte spielen bei diesen Analysen auch die rechtlichen Rahmenbedingungen, als Spielregeln der Märkte, eine wichtige Rolle. Er referiert regelmäßig im Rahmen internationaler Fachkonferenzen. Seine Analysen werden in internationalen Fachzeitschriften veröffentlicht.



Prof. Dr. John Davidson, CAIA, ist seit 2009 am Institut für Finanzdienstleistung Zug, ein Institut der Lucerne University of Applied Sciences and Arts (Hochschule Luzern – Wirtschaft) im Bereich Real Estate und Private Equity als Dozent und Studienleiter vom MAS Immobilienmanagement und der Vertiefung Immobilien im BSc BA Immobilien tätig. Zudem ist er bei der Deutschen Finance Group, einem Real Estate/Infrastructure FoF im Asset Management Board. Bei Diener Syz Real Estate, einer Schweizer Immobiliengesellschaft mit Fokus auf asiatische Entwicklung ist er als Berater tätig. Zuvor war John Davidson von 2005 bis 2009 bei der Swiss Re für den Aufbau und das Management eines globalen indirekten Real Estate Immobilienportfolios mitverantwortlich. Neben der Auswahl und Fund

Due Diligence vertrat er die Swiss Re in verschiedenen Advisory Boards und an Investmentkonferenzen. Von 2002 bis 2005 war John Davidson bei UBS Asset Management im Bereich Private Equity tätig.

John Davidson promovierte an der Universität Zürich zum Thema „MBO mittels Private Equity“. Zudem ist er seit 2009 Mitglied der CAIA (Chartered Alternative Investment Analyst)-Association. Seine neueste Publikation, das Handbuch „Indirekte Real Estate Investments“, wurde 2014 vom SECA Verlag publiziert und ist das Nachfolgehandbuch von „Private Equity Real Estate“. John Davidson ist Organisator der jährlichen Immobilienkonferenz zu Indirekten Immobilienanlagen im In- und Ausland.

Karsten Döhnert studierte im Anschluss an das Abitur Wirtschaftswissenschaften an der Universität Basel und promovierte ebendort berufsbegleitend zum Dr. rer. pol. Nach einer vierjährigen Tätigkeit als Senior Economist bei einer Schweizer Grossbank ist er zurzeit Dozent und Projektleiter an der Hochschule Luzern. Seine Schwerpunkte liegen in den Bereichen Corporate Finance, Financial Investments sowie berufliche Vorsorge in der Schweiz. Am Institut für Finanzdienstleistungen IFZ Zug leitet Prof. Döhnert die Nachdiplomstudiengänge MAS/DAS Pensionskassen Management und MAS/DAS Private Banking & Wealth Management.

Prof. Döhnert ist zudem Stiftungsrat bei einer Gemeinschaftsstiftung, die sich ausschliesslich auf das Führen von Rentenbeständen konzentriert.

Urs Fäs begann seine UBS-Karriere als Junior Key People im Firmenkundengeschäft nach Abschluss des Betriebswirtschaftsstudiums an der Universität Zürich (lic. oec. publ.). Während sechs Jahren war er in verschiedenen Positionen im Kreditgeschäft tätig u.a. als Assistent des Geschäftsbereichsleiters Firmenkunden und Projektleiter im Kreditportfolio-Management. 2002 wechselte Urs Fäs zu UBS Global Asset Management.

Ab 2003 war er im Bereich Global Real Estate – Switzerland (GRE-CH) als Fund Manager und Leiter Portfolio Management für den Aufbau des Fachbereichs sowie die Weiterentwicklung der Immobilienanlageprodukte verantwortlich. Er ist Stellvertreter des Head GRE-CH und Mitglied des Global Real Estate Management Committee – Schweiz. Seine gegenwärtige Rolle als Head of Investment Products übernahm er im April 2014. In dieser Funktion ist er für alle Schweizer Immobilienanlageprodukte von GRE-CH verantwortlich, namentlich für die Portfolio- und Produktstrategien sowie die kunden- und segmentorientierte Marktbearbeitung.





Hanspeter Konrad, lic.iur. Rechtsanwalt, * 9.7.1958

Hanspeter Konrad ist seit 1. April 2004 Direktor des Schweizerischen Pensionskassenverbandes (ASIP: Association suisse des Institutions de Prévoyance; Fach-/Interessenverband der beruflichen Vorsorge in der Schweiz). Er war 15 Jahre verantwortlich für Vorsorge und Versicherungen im Sulzer Konzern; heute Berater und Stiftungsrat der Sulzer Vorsorgesysteme.

Zudem ist Hanspeter Konrad Mitglied der Eidgenössischen Kommission für die Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung (AHV/IV-Kommission) sowie Mitglied der Eidg. Kommission für die berufliche Vorsorge (BVG Kommission). Er vertritt den ASIP in weiteren Fachkommissionen und ist als Dozent verschiedener Institutionen tätig.



Alain Tanner ist Geschäftsführer bei der reamis ag, die das Management Informationssystem reamis® entwickelt und vertreibt, das der aktiven Steuerung, Planung, Controlling und Reporting von Immobilienbeständen dient, sowie Head Corporate Development bei der REAM Real Estate Asset Management AG, Baar.

Während und im Anschluss an sein Studium im Management an der Universität Freiburg und des Immobilien Investment Managements an der Universität Zürich/CUREM, sammelte er Erfahrungen in der Projektentwicklung, im Aufbau und Entwicklung von Unternehmen bzw. Geschäftsfeldern u. a. für die REAM AG, die reamis ag, das IVE – Institute for Value-Based Enterprise und dem Aufbau und Beratung weiterer Start Ups.

Der Schwerpunkt seiner Tätigkeit liegt in den Bereichen Immobilien-Investment-Management, Aufbau und Entwicklung eines Real Estate Asset Management und der konzeptionellen Entwicklung der reamis®-Software inkl. System-Usability. Ferner ist Alain Tanner als Dozent im Bereich Immobilien Portfoliomanagement am Institut für Finanzdienstleistungen Zug IFZ tätig.



Lutz Thelen ist Gründer und Inhaber der REAM Real Estate Asset Management AG, Baar, sowie Gründer und Verwaltungsratspräsident der reamis ag, Baar, welche das Management Informationssystem reamis® entwickelt und vertreibt, das der aktiven Steuerung, Planung, dem Controlling und Reporting von Immobilienbeständen dient.

Lutz Thelen absolvierte eine handwerkliche und kaufmännische Ausbildung und verfügt über einen breiten Erfahrungsschatz im Bereich Immobiliensanierungen, Durchführung von Revitalisierungsmassnahmen, Aufbau und Steuerung von Portfolios sowie Marketing und Verkauf von Immobilien. Das breite Knowhow und seine ausgezeichnete Menschenkenntnis befähigten ihn, Ankaufs- und Verkaufstransaktionen grosser Immobilienbestände mit einem Transaktionswert von über einer Milliarde Schweizer Franken zur Zufriedenheit der Eigentümer abzuwickeln.

Der derzeitige Schwerpunkt seiner Tätigkeiten liegt insbesondere im Bereich der Performance-Steigerung von Immobilien(-portfolios) und des softwaregestützten Portfolio- und Assetmanagements.

Prof. Dr. Michael Trübstein ist Professor und Projektleiter an der Hochschule Luzern (CH). Er studierte internationale Betriebswirtschaftslehre an der EBS Universität für Wirtschaft und Recht in Oestrich-Winkel (D), an der University of Illinois at Urbana-Champaign (IL/USA) und an der École Supérieure de Commerce de Dijon (F). Von Oktober 2004 bis Oktober 2008 forschte und lehrte Michael Trübstein als wissenschaftlicher Assistent und Promotionsstudent bei Herrn Prof. Dr. Wolfgang Schäfers am Lehrstuhl für Immobilienmanagement an der Universität Regensburg (D).



Im April 2008 schloss er das Intensivstudium Real Estate Asset Management in Berlin (D) ab und erhielt im September 2008 einen Ruf zur Professur für Immobilienmanagement an der Fachhochschule Kufstein (A). Im September 2013 nahm er einen Ruf an die Hochschule Luzern (CH) an. Ferner lehrt er seit 2011 an der Politecnico di Milano in Mailand (I) sowie an der Hochschule 21 Buxtehude (D) und der Hochschule Aschaffenburg (D).

Michael Trübstein ist Autor diverser Veröffentlichungen und Studien zu immobilienwirtschaftlichen Themen, Herausgeber des Praxishandbuchs „Immobilieninvestments“, Co-Autor der Kompakteditionen zur Immobilienfinanzierung und Organisator zahlreicher Fachkonferenzen. Seit 2010 ist er Distinguished Fellow of the American Real Estate Society.

Der Schwerpunkt seiner wissenschaftlichen Tätigkeit liegt insbesondere in den Bereichen Real Estate Investment and Finance, Real Estate Asset Management, Real Estate Capital Markets und Real Estate Valuation.

Dominic von Felten ist seit 2007 für das Business Development Schweiz von UBS Global Asset Management – Global Real Estate und damit die Marktbearbeitung für institutionelle Investoren wie Pensionskassen, Banken, Versicherungen und Family Offices verantwortlich, seit 2011 zusätzlich für Österreich und seit 2014 auch für Zentral- und Osteuropa. Davor war er in der Produktentwicklung von Global Real Estate und Wealth Management tätig. 2010–2014 war er Mitglied des Due Diligence Committee von INREV (European association for Investors in Non-listed Real Estate Vehicles), seit diesem Jahr ist er bei INREV Counsel und Mitglied der Focus Group Open Ended Fund.



D. v. Felten schloss mit einem Master of Law an der Universität Zürich ab. Zudem hat er einen MBA resp. Exec. MBA der Universitäten Genf und Carnegie Mellon (US) in Finance. Seit 2011 ist er professionelles Mitglied der Royal Institution of Chartered Surveyors.