

## Nr. 7: Immobilien-Mandate setzen sich auch in der Schweiz durch

„Immer mehr Firmen lassen ihre Immobilienportfolios extern bewirtschaften“. Diese banal klingende Finews-Botschaft der Credit-Suisse an Weihnachten 2020 dokumentiert einen Wendepunkt im schweizerischen Immobilien-Investmentmanagement. Bis anhin gab es in der Schweiz praktisch nur zwei Alternativen: Entweder selbst managen oder indirekte Anlagen halten. Die Finanzindustrie lobte die Vorteile der Kollektivanlagen mit grossen Budgets und die Berater wollten mit einer «unorthodoxen» Mandatslösung keine Risiken eingehen.

2020 stieg die Anzahl Asset Manager, die Mandate anbieten sprunghaft an. Schweizer Investoren haben nun weit mehr Möglichkeiten nicht nur Direktanlagen extern führen zu lassen, sondern dem globalen Trend folgend auch Gelder von den Kollektivanlagen in Mandate umzuschichten. So kann zum Beispiel eine Pensionskasse, die in einen Immobilienfonds investiert ist, ihr Immobilien-Exposure zukünftig in Form eines Mandats kostengünstiger und mit mehr Kontrolle betreuen zu lassen. Erfüllt der Manager die Erwartungen nicht, wird er ausgewechselt. Dies erzeugt auch Druck auf die Performance. Die jüngsten Erfahrungen zeigen zudem, dass Direktanlagen im Stressfall liquider sind als Anteile von Kollektivanlagen.

Ein Blick ins Ausland zeigt wie die Geschichte weitergeht: Die Macht verschiebt sich auch konzernintern von den Managern zu den Investoren. So könnte sich beispielsweise die PK der Baloise fragen: Wenn mein Asset Manager «fremd geht», kann ich das vielleicht auch? Es muss nicht gerade eine andere Versicherung sein.

### Übersicht über Mandatsveränderungen 2020

<b>ImmoVeris</b>	ImmoVeris übernimmt das Management der Immobilien der PK BASF.
<b>Credit-Suisse</b>	CS gewinnt das Portfoliomanagement-Mandat der Immobilien der PK Siemens und sieht sich selbst als «führend im Mandatsgeschäft».
<b>Grosse PK</b>	Eine PK schreibt ein Portfoliomanagement-Mandat zur Abdeckung spezifischer Marktsegmente «zwischen» bereits vorhandenen grossen Portfolien von direkten und indirekten Immobilienanlagen aus.
<b>UBS</b>	UBS sieht wachsenden Appetit der UHNW-Investoren auf Immobilien und versucht deshalb mit Hilfe von Kollegen aus UK mit «Real Estate Customized Mandates» auch in der Schweiz Fuss zu fassen.
<b>SPS</b>	Swiss Prime Site Solutions verkündet den Einstieg ins Mandatsgeschäft für PK's, Corporates und vermögende Privatpersonen.
<b>Helvetia</b>	Helvetia AM weitet seine Tätigkeit auf Drittkunden aus und schafft eine neue Abteilung «Immobilien Portfolio Management-Advisory».
<b>Baloise</b>	Baloise unterstütze die PK Basel-Stadt beim Einkauf ein Portfolio von Genfer Liegenschaften und wird dies zukünftig auch managen.

Die Situation ist mit dem Aufbrechen des Bierkartells Ende der 80er Jahre vergleichbar: Damals stieg zunächst der Anteil der Importbiere markant an. Dann folgte eine Konzentration der Schweizer Betriebe und ein Boom von neu gegründeten Kleinbrauereien. Die Zahl der Brauereien stieg von 34 (1985) auf 869 (2017). Carlsberg und Heineken decken allerdings mit ihren Schweizer Brauereien etwa 60 Prozent des Marktes ab.