

Newsletter

Nr. 124 / Juli 2019

Pensimo
Gruppe

Neues Mitglied im Verwaltungsrat der Pensimo Management AG 2
An der Generalversammlung vom 6. Juni 2019 wurde Anna Trottmann als neues, unabhängiges Mitglied in den Verwaltungsrat der Pensimo Management AG gewählt.

Steht der Schweiz eine Immobilienkrise bevor? 2
Seit 20 Jahren steigen die Immobilienpreise stetig an. Müssen wir mit einer erneuten Immobilienkrise rechnen? Stefan Fahrländer von Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE) sieht deutliche Unterschiede zwischen der heutigen Situation und derjenigen vor 40 Jahren und rechnet mit einer allmählichen Anpassung an «normale» Verhältnisse. Seine Überlegungen und Thesen präsentierte er kürzlich an der Generalversammlung der Pensimo Management AG. Der Inhalt seines Vortrags wird im Rahmen eines Diskussionspapiers Ende Juli 2019 auf unserer Webseite publiziert.

CO₂-Reduktion: ambitionierte Ziele für alle Anlagegruppen und den Fonds 3
Im Rahmen des gruppenweiten «Energie- und Emissionsreporting»-Projekts wurde erstmals eine systematische Erfassung und Auswertung der tatsächlichen Energieverbrauchswerte aller Liegenschaften durchgeführt und daraus ein CO₂-Absenkpfad für die Portfolios aller Anlagegefässe definiert.

Pensimo
Fondsleitung AG

Neue Struktur im Finanzmarktrecht per 1. Januar 2020 4
Das Finanzdienstleistungsgesetz (FIDLEG) und das Finanzinstitutsgesetz (FINIG) wurden letztes Jahr von den eidgenössischen Räten verabschiedet und die Vernehmlassungen für die entsprechenden Verordnungen (FILEV und FINIV) sind abgeschlossen. Die Erlasse treten voraussichtlich per 1. Januar 2020 in Kraft.

Der Newsletter der Pensimo Gruppe zu aktuellen Themen erscheint vier- bis fünfmal jährlich.

Vielen Dank für Ihr Interesse und freundliche Grüsse

Jörg Koch

Pensimo
Gruppe

Neues Mitglied im Verwaltungsrat der Pensimo Management AG

JOK – An der Generalversammlung vom 6. Juni 2019 wurde Anna Trottmann als neues, unabhängiges Mitglied in den Verwaltungsrat der Pensimo Management AG gewählt. Sie ergänzt das Gremium mit profundem Immobilienfachwissen aus den Bereichen Property- und Portfolio-Management in optimaler Weise.

Anna Trottmann (Jahrgang 1985) begann ihre berufliche Laufbahn mit einer Lehre als kaufmännische Angestellte bei der Sven Hotz AG in Zürich. Nach verschiedenen Weiterbildungen im Immobilienmanagement hat sie 2009 die Ausbildung zur Immobilienbewirtschafterin mit eidg. FA und 2013 die Ausbildung zur Eidg. dipl. Immobilientreuhänderin abgeschlossen.

Ihre Berufserfahrung sammelte Frau Trottmann zuerst als Sachbearbeiterin im Kreditbereich und in der Telekommunikationsbranche. 2006 bis 2011 war sie bei der Wincasa AG in Zürich, anschliessend bei Kuoni Mueller & Partner in der Bewirtschaftung tätig. 2013 übernahm Anna Trottmann bei AMAG Automobil und Motoren AG in Zürich die Bewirtschaftung eines Portfolios im Corporate-Bereich. 2015 wurde sie zur Leiterin Bewirtschaftung des gesamten Corporate-Portfolios ernannt. Seit 2018 ist sie Portfoliomanagerin bei der UTO Real Estate Management AG in Zürich. Im Zeitraum von 2010 bis 2016 engagierte sie sich zudem als Prüfungsexpertin beim Schweizerischen Verband der Immobilienwirtschaft SVIT Zürich.

Wir gratulieren Anna Trottmann herzlich zu ihrer Wahl und freuen uns sehr auf die Zusammenarbeit.

Steht der Schweiz eine Immobilienkrise bevor?

STEFAN FAHRLÄNDER – Seit Beginn dieses Jahrtausends kennen die Immobilienpreise nur eine Richtung: nach oben! Inzwischen warnt auch die Schweizerische Nationalbank SNB vor dem Risiko «substanzieller zukünftiger Preiskorrekturen im Segment der Wohnrenditeliegenschaften». Schon einmal, in den 1990er-Jahren, hat die Schweiz eine schwere Immobilienkrise durchlebt, die auch negative Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft hatte. Stehen wir wieder vor einer Immobilienkrise? Wenn ja: Wann wird sie eintreten? Was sind die Auslöser? Und wie stark wird sie die Immobilienmärkte und die Wirtschaft betreffen?

Ein Vergleich der damaligen Krise und deren Vorgeschichte mit der aktuellen Situation zeigt, dass sich die wirtschaftlichen und demographischen Rahmenbedingungen in den 1980er-Jahren von den Entwicklungen der jüngeren Vergangenheit deutlich unterscheiden. Ähnlich wie Ende der 1980er-Jahre befinden sich die Immobilienmärkte zwar auch heute in einer aussergewöhnlichen Situation, hauptsächlich ausgelöst durch die historisch niedrigen Zinsen. Ein Anstieg der Zinsen, wie er laut Expertenmeinung früher oder später erfolgen muss, wird zu sinkenden Marktwerten für Renditeliegenschaften führen. Gleichzeitig deuten die steigenden Wohnungsleerstände in der Peripherie darauf hin, dass sich in diesen Regionen ein

Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage aufbaut, das sich negativ auf die Marktwerte von Mehrfamilienhäusern auswirken könnte.

Fahrländer Partner Raumentwicklung geht jedoch davon aus, dass es nicht zu einer Krise kommt, sondern eine allmähliche Anpassung an «normale» Verhältnisse absehbar ist. Dieser Übergang zur Normalität dürfte allerdings noch einige Jahre auf sich warten lassen, wobei dies insbesondere für die abnormale Zinssituation gilt.

Dr. rer. oec. Stefan Fahrländer ist Partner und CEO von Fahrländer Partner Raumentwicklung. Der Volkswirt und Ökonometriker referierte kürzlich als Gast an der Generalversammlung der Pensimo Management AG. Das Diskussionspapier, das auf seinem Vortrag beruht, wird Ende Juli auf unserer Webseite publiziert.

CO₂-Reduktion: ambitionierte Ziele für alle Anlagegruppen und den Fonds

BRF – Am 21. Mai 2017 wurde das revidierte Energiegesetz, auch bekannt als «Energiesstrategie 2050», an der Urne mit einer deutlichen Mehrheit angenommen. Das Gesetz hat zum Ziel, den Energieverbrauch zu senken, die Energieeffizienz zu erhöhen und die erneuerbaren Energien zu fördern, um die Abhängigkeit von importierten fossilen Energien zu reduzieren. Ebenfalls 2017 hat die Schweiz das «Pariser Klimaabkommen» ratifiziert, ein rechtlich verbindliches Instrument unter dem Rahmenübereinkommen der Vereinten Nationen über Klimaänderungen (UNFCCC). Im Pariser Abkommen wird für die über 190 Mitgliedsstaaten eine CO₂-Reduktion um 50 % bis 2030 respektive um 70–85 % bis 2050 definiert (jeweils gegenüber 1990). Mit Abzug der von der Schweiz im Ausland geplanten Massnahmen (die rund 20 % ausmachen), kann für die Massnahmen im Inland bis 2050 ein Reduktionsziel von 50 % angenommen werden.

Die Pensimo Gruppe ist sich der Herausforderung bewusst, die dieses Ziel in ihrer Branche mit sich bringt. Gemäss aktuellen Schätzungen ist der schweizerische Gebäudepark nämlich für rund ein Drittel der CO₂-Emissionen sowie 40 % des inländischen Energieverbrauchs verantwortlich. Deshalb hat sie für alle Portfolios resp. Anlagegruppen ein umfassendes «Energie- und Emissionsreporting» konzipiert, das bis Ende 2019 umgesetzt werden soll.

Der erste wesentliche Grundstein für dieses Arbeitsinstrument wurde bereits 2016 mit der gruppenweiten Vollerhebung des Gebäudeenergieausweises der Kantone (GEAK) gelegt (siehe Newsletter Nr. 106). Der zweite Schritt erfolgte mit der systematischen Erfassung und Auswertung der tatsächlichen Verbrauchswerte aller Liegenschaften. Aus den Ergebnissen wurde nun – im Einklang mit den national und international definierten Zielwerten – ein Absenkpfad für die Portfolios und Anlagegruppen aller Anlagegefässe definiert.

Die ersten Auswertungen zeigen einen durchschnittlichen Energieverbrauch von 117 Kilowattstunden (kWh) oder 25.8 kg CO₂ pro Quadratmeter Energiebezugsfläche (EBF) im Jahr 2017. Der Anteil an erneuerbarer Energie liegt bei 8.4 %. Diese Werte entsprechen durchschnittlichen bis guten

Werten für ein gemischtes Portfolio mit primär Altbauten und einem kleineren Anteil an Neubauten.

Zwischen 1990 und 2017 konnte der Energieverbrauch in der Schweiz bereits um 22.5% gesenkt werden, dies dank des technologischen Fortschritts sowie verschärften Rahmenbedingungen bei Sanierungen und Neubauten. Mit der Fortschreibung dieser Entwicklung haben wir einen möglichen Zielwert für den Wärmeverbrauch bzw. den CO₂-Ausstoss für das Jahr 2050 von 75.5 kWh/m² respektive 16.6 kg CO₂/m² berechnet.

Unter Berücksichtigung der Minergie®-Zielwerte für Erneuerungen und Neubauten wird der Zielwert für die Anlagegefässe der Pensimo Gruppe noch etwas ambitionierter definiert, und zwar zwischen 10 und 16.6 kg CO₂/m². Dies entspricht einer Reduktion um bis zu 60% gegenüber den aktuellen Werten bzw. einer jährlichen Reduktion von 1.0 bis 1.7%. Das Zwischenziel im Jahr 2035 beträgt 17.2 bis 20.8 kg CO₂/m² (Reduktion um 33.3%).

Jahr	Absenkpfad (kWh/m ² EBF)	Absenkpfad (kg CO ₂ /m ² EBF)	Reduktion (%)
1990 (Basis/theoretische Werte)	151	33.3	
2017 (aktuelle Werte)	117	25.8	
2035 (Zwischenziel)	80.5 bis 94.4	17.2 bis 20.8	-19.4 bis -33.3
2050 (Ziel)	50.0 bis 75.5	10.0 bis 16.6	-35.7 bis -61.2

Neue Struktur im Finanzmarktrecht per 1. Januar 2020

DOS – Das hiesige Finanzmarktrecht ist historisch gewachsen und ist bis anhin einer «sektoriellen» Systematik gefolgt, die auch als Säulenmodell bezeichnet wird. Das heisst, die einzelnen Teilbereiche des Finanzmarkts werden in eigenen Spezialgesetzen geregelt, so beispielsweise die Banken im Bankengesetz und weiteren bankenspezifischen Regulierungen, der Versicherungssektor im Versicherungsrecht und die kollektiven Kapitalanlagen im Kollektivanlagengesetz. Dazu kommen laufend neue Erlasse und Abhängigkeiten innerhalb der einzelnen Teilbereiche, was das an sich schon komplexe Rechtsgebiet noch komplizierter und unübersichtlicher macht.

Gleichzeitig rücken Finanzmärkte aufgrund der Globalisierung immer enger zusammen. Das zieht insbesondere in Krisenzeiten internationale Regulierungsbestrebungen nach sich. Angesichts der volkswirtschaftlichen Bedeutung der Finanzbranche für die Schweiz drängt sich aus diesen Gründen eine Überprüfung der aktuellen Regulierung auf. Es gilt sicherzustellen, dass schweizerische Finanzdienstleistungen auch weiterhin in der Schweiz nachgefragt werden können und der Zugang zu ausländischen Märkten gewährleistet bleibt.

Die Legislative hat deshalb eine neue Finanzmarktarchitektur vorgeschlagen, die auch als «Kleeblatt-Reform» bezeichnet wird, weil sie «horizontal» und sektorenübergreifend in vier Bereichen mit dazugehörigen Gesetzen organisiert werden soll:



Bisher: Historisch gewachsene
 Gesetzessystematik

Neu: Idealisierte Darstellung der Gesetzessystematik
 (Vereinfachung und Vereinheitlichung)

- Finanzmarktaufsicht (bereits im FINMAG geregelt)
- Finanzmarktinfrastruktur (bereits im FINFRAG geregelt)
- Finanzdienstleistungen (neu im FIDLEG zu regeln)
- Finanzinstitute (neu im FINIG zu regeln)

Mit dem Erlass von FIDLEG und FINIG werden einerseits bestehende Lücken wie die Prospektpflicht oder die Produktinformation geschlossen. Andererseits wird eine Gleichbehandlung («Level Playing Field») von bis anhin unterschiedlich beaufsichtigten Finanzdienstleistern erreicht. So werden neu beispielsweise auch die unabhängigen Vermögensverwalter vom FINIG erfasst, die im Rahmen des sektorspezifischen Kollektivanlagengesetzes nicht prudenziell beaufsichtigt waren. Beides führt letztlich zu einem besseren Anlegerschutz. Gleichzeitig passen sich die neuen Gesetze an die internationale Entwicklung an, insbesondere an die für die Finanzbranche wichtigen EU-Erlasse MiFID II und MiFIR.

Die Pensimo Fondsleitung AG mit ihrem einzigen Produkt, dem Immobilienfonds «Swissinvest», ist in überschaubarem Ausmass von den neuen Gesetzen betroffen, die voraussichtlich per 1. Januar 2020 in Kraft treten. Als FINMA-zugelassene Fondsleitung und damit bereits prudenziell beaufsichtigtes Finanzinstitut benötigt sie keine neue Bewilligung nach FINIG. Sonstige Anpassungen im Rahmen von FIDLEG/FINIG werden von der Fondsleitung in Zusammenarbeit mit dem Compliance Officer umgesetzt.

Quelle Grafiken: Eidgenössisches Finanzdepartement, Regulierungsfolgenabschätzung zum Finanzdienstleistungsgesetz FIDLEG und zum Finanzinstitutsgesetz FINIG, 8 f.