

# «Wir stehen ein für eine adäquate Regulierung»

*Mit welchem Immobilienobjekt hatten Sie ganz zu Beginn Ihrer Laufbahn zu tun?*

Als Mitglied des Anlagekomitees Immobilien der Credit-Suisse-Anlagestiftungen war ich bei vielen Projekten involviert. Das erste Grossprojekt, bei dem ich von Anfang bis Schluss mitwirken konnte, war die spektakuläre Anlage Rigi Kaltbad von Mario Botta. Ich freue mich jedes Mal, wenn ich dort hinkomme.

*Heute führen Sie die Geschäfte einer Organisation, die von und für Pensionskassen Dienstleistungen erbringt. Welche Aufgaben hat die KGAST?*

Sie ist der Verband der Anlagestiftungen, die – wie der Name schon sagt – Anlagen für Pensionskassen (PK) verwalten. Der Verband vertritt die Interessen der Mitglieder und stellt sicher, dass diese auch Gehör finden. Dazu zählen etwa gute Rahmenbedingungen. Und wir erbringen Dienstleistungen wie Performancevergleiche oder die Berechnung von Indizes.

*Mitglieder sind Anlagestiftungen, vertreten durch die jeweiligen Geschäftsführer. Welche Bedeutung haben Immobilien in deren Portfolio?*

Unsere Mitglieder verwalten rund 125 Mrd. Fr. an Vorsorgegeldern. Rund ein Drittel sind in Immobilien investiert. Davon wiederum entfällt der grösste Teil auf Immobilien in der Schweiz, Auslandsimmobilien werden aber immer wichtiger. Einige Mitglieder verwalten nur Immobilien, andere haben eine sehr breite Produkteplattform.

*Zu den Vorteilen der KGAST gehören Transparenz, tiefe Kosten und die Einhaltung von Standards. Wie können davon auch die «Endkunden» profitieren, die zwangsversicherten Angestellten?*

Versicherte, deren Pensionskassen in Anlagestiftungsprodukte investieren, profitieren indirekt. Direkt können sie nur für die gebundene Vorsorge und Freizügigkeitsgelder über Säule 3a und Freizügigkeitsstiftungen investieren. In Zukunft wird es vermehrt die Möglichkeit geben, über sogenannte «1e»-Stiftungen von den Vorteilen der Anlagestiftung zu profitieren.

*Eines der bekanntesten Produkte der KGAST sind der Immobilienindex und seine Subindizes. Wem nutzt dieser Gradmesser und wofür?*

Unser Index ermöglicht den Pensionskassen, die Rendite ihrer eigenen Immobilienanlagen – insbesondere der Direktanlagen – einem Marktvergleich zu unterziehen. Zudem erlaubt der

## ZUR PERSON



**Roland Kriemler** (50) leitet die Geschäftsstelle der Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST). In dieser Funktion vertritt er den Verband nach aussen und erbringt Dienstleistungen für die 34 Mitglieder der Organisation, die über ein Anlagevolumen von rund 125 Mrd. Fr. verfügen. Bevor Kriemler die

Geschäftsführung der KGAST übernahm, leitete er die Credit-Suisse-Anlagestiftungen (CSA). Zuvor war er mehrere Jahre als Berater und auf Mandatsbasis in den Bereichen Asset-Management und Financial-Risk-Management tätig. Roland Kriemler verfügt über einen Abschluss in Recht sowie über einen Abschluss in Betriebswirtschaft. (dst.)

Index einen verbesserten Vergleich von Immobilienanlagen mit anderen Anlagensegmenten. Dank den vor einem Jahr lancierten Subindizes zu Wohnen, Geschäft und Gemischt können PK die Performance ihrer Immobilienanlagen noch differenzierter vergleichen.

*Wie unterscheidet sich dieser Index von anderen Immobilienindizes im Markt?*

Unser Index umfasst ausschliesslich Immobilien-Anlagegruppen von den der KGAST angeschlossenen Anlagestiftungen. Sie sind nicht kotiert, und ihr Wert richtet sich nicht nach Börsenkursen, sondern nach dem inneren Wert der Portfolios, dem Nettoinventarwert – ohne Agio oder Disagio.

*Der Index zeigt eine kontinuierliche Aufwärtsbewegung der Preise. Wird es ewig so weitergehen?*

Nein. Wenn der Markt sich dreht, werden auch wir dies zu spüren bekommen, wenn auch weniger stark als die kotierten Gesellschaften oder Fonds. Dies zeigt auch die kontinuierliche Entwicklung unseres Indexes. Er ist viel weniger volatil.

*Die Rede von der Immobilienblase will nicht verstummen, vor allem die Nationalbank warnt regelmässig: Gibt es diese Blase und, wenn ja, wo?*

Es scheint mir richtig, dass man sich dazu Gedanken macht und Vorkehrungen trifft. Aber den ganzen Immobilienmarkt als «Blase» zu bezeichnen, ist zu kurz gedacht.

*Einer der Treiber der Preise sind ja die Anlagestiftungen selbst, die unter*

*hohem Anlagedruck stehen. Gerade für Mehrfamilienhäuser werden oft zu hohe Preise gezahlt. Wie genau muss man bei Angeboten hinschauen?*

Anlagestiftungen müssen eine akzeptable Rendite erzielen, deshalb werden Immobilien auch nicht überzahlt. Damit sie nicht gezwungen werden, neue Kundengelder in teure Liegenschaften zu investieren, sind die meisten Produkte für Zeichnungen geschlossen. Erst wenn sich eine grössere, gute Option mit Immobilien zu fairen Preisen bietet, werden Kundengelder abgerufen. Das Preistreiben bei Mehrfamilienhäusern machen sie nicht mit.

*Der Immobilienmarkt erhält ein zunehmend enges Regulierungskorsett. Wie viele Vorgaben verträgt es, welche Regel(n) halten Sie für überflüssig?*

Wir stehen ein für eine adäquate Regulierung. Diese ist aber leider oft nicht gegeben. Bezüglich Immobilien sind wir mit drei Rechtsgebieten konfrontiert, dem Baurecht, den Anlagevorschriften aus dem BVG und dem Steuerrecht. Beim Bau- und Steuerrecht sind es oft die kommunalen oder kantonalen Erlasse, welche Optimierungsbedarf haben, bei den Anlagevorschriften ist es Bundesrecht, welches zum Teil konzeptionell neu überdacht werden sollte. Hier sind wir aber in engem Kontakt mit den Instanzen, um diese Vorschriften den heutigen Bedürfnissen anzupassen. Es zeichnet sich ab, dass es dazu bald eine Teilrevision geben wird, die Verbesserungen bringen wird.

*Die Gesellschaft wird immer älter und zugleich mobiler: Wie verändern sich die Wohnbedürfnisse?*

Neu- und Umbauten sollte man, so weit, wie es geht, barrierefrei planen. Die rüstigen Rentner wollen heute nach dem Verkauf des Eigenheimes nicht einfach in ein Altersheim. Gesucht sind geeignete Alterswohnungen, allenfalls betreutes Wohnen oder eine Immobilie mit stationären medizinischen Behandlungsmöglichkeiten. Wichtig ist, dass es für jedes spezielle Bedürfnis eine Lösung gibt.

*Womit befassen Sie sich, wenn es nicht um Immobilien geht?*

Beruflich auch mit den übrigen Anlageformen. Der grössere Teil der Gelder, die KGAST-Mitglieder verwalten, ist in Wertschriften, Mischvermögen oder nichttraditionelle Anlagen investiert. Auch dort gibt es viel Arbeit, zum Beispiel das Engagement, Vorsorgegelder von der Stempelabgabe und der Mehrwertsteuer zu befreien.

*Interview David Strohm*