



## «Denken in Szenarien ist für strategische Immobilienentscheide von zentraler Bedeutung»

Simon Meier ist seit 2011 bei der Markstein AG im Portfoliomanagement tätig und wird ab 1. Januar 2018 diesen Dienstleistungsbereich übernehmen. Der eidg. dipl. Wirtschaftsprüfer mit Masterabschluss im Immobilienmanagement IFZ betreut mit seinem Team im Auftrag von institutionellen und privaten Immobilieninvestoren Portfolios mit Assets im Wert von über CHF 1.5 Milliarden. Die unterschiedlichen Strategien der Auftraggeber und Eigentümer fordern sein Team täglich aufs Neue.

### **Herr Meier, wie sieht Ihre Tätigkeit heute aus, und was erwartet Sie ab dem 1. Januar 2018 als neuer Bereichsleiter Portfoliomanagement?**

Seit über sechs Jahren bin ich innerhalb unseres Bereiches «Portfoliomanagement» tätig, wo wir für institutionelle Investoren sowie private Eigentümer als Immobilien Asset- und Portfoliomanager tätig sind. Gewisse Mandate betreuen wir umfassend d. h. inklusive gesamte Geschäftsführung, Finanz- und Steuerwesen, wo wir direkt an den jeweiligen Verwaltungsrat oder an die Eigentümer rapportieren. Aufgrund von Marktveränderungen haben die wirtschaftlichen Themenfelder innerhalb des Immobilienbereiches in kürzerer Vergangenheit an Gewicht gewonnen. Dieses Bedürfnis kann ich mit meiner Berufserfahrung und meinem Know-how im Bereich Wirtschaft und Finanzen bestens abdecken. Frau Jutta Mauderli, die unseren Bereich bis anhin geführt hat, wird sich zukünftig auf die Rolle als Geschäftsführerin der Logis Suisse AG konzentrieren. Für die übrigen Mandate sowie für unser Team werde ich ab dem 1. Januar 2018 die Verantwortung übernehmen, worauf ich mich sehr freue. Wir sind ein funktionierendes interdisziplinäres Gespann, welches es ermöglicht, technische und ökonomische Immobilien Themen ganzheitlich zu behandeln und dadurch einen spürbaren Mehrwert für unsere Auftraggeber zu erzielen. Gemeinsam arbeiten wir an der Optimierung und Weiterentwicklung der Portfolios und leisten dadurch einen positiven Beitrag zugunsten unserer Auftraggeber.

### **Was ist genau unter dem Begriff «Portfoliomanagement» zu verstehen?**

Das Aufgabenspektrum des Portfoliomanagers ist vielseitig. Es umfasst primär die Definition und Umsetzung der übergeordneten Gesellschafts- oder Portfoliostrategien, welche sich zwischen Investorengruppen stark unterscheiden können. Danach richten wir sämtliche strategischen und operativen Entscheidungen während des gesamten Lebenszyklusses der Immobilien. Die ersten wichtigen Weichen stellen wir, wenn wir einen Kauf oder Bauteilentscheid fällen. Während der Nutzungsphase sind Mietzins und Unterhaltsstrategie massgebend, und am Ende des Lebenszyklusses sind die Ausstiegs- oder Neupositionierungsszenarien entscheidend für den zukünftigen Wertbeitrag. Neben der Situation auf dem Mietermarkt unter Berücksichtigung der Bautätigkeit können auch Finanzierungs- und Steuerthemen grossen Einfluss auf Entscheidungen haben.

### **Auf wessen Datenbasis beruhen Ihre Analysen?**

Die Immobilien-Marktdaten beziehen wir von Wüest Partner AG. Mithilfe dieser Fakten können wir die Positionierung unserer Liegenschaften im jeweiligen regionalen Markt abschätzen sowie die zukünftigen Marktchancen und -risiken evaluieren. Von den Bewirtschaftungsfirmen beziehen wir jeweils monatlich automatisiert die aktuellen Mieter- und Finanzdaten auf Stufe Mietobjekt, welche in unser Portfoliomanagement-System «reamis» fliessen. Diese Informationen ermöglichen es uns, das Portfolio aktiv und zeitnah zu steuern, Potenziale zu lokalisieren sowie Problemfelder wie zum Beispiel zunehmende Mieterfluktuationen oder Budgetabweichungen zu identifizieren und daraus die notwendigen Massnahmen abzuleiten. Aus dem «reamis» generieren wir zudem die notwendigen Performance-Auswertungen und Analysen für die Entscheidungsträger. Unsere Projektleiter und Bautreuhänder innerhalb der Markstein verfügen zudem über eine breite Datenbasis hinsichtlich Neubau- und Sanierungskosten pro Baugruppe, welche uns als Referenzgrössen dienen.

---

## **Wir sind ein eingespieltes interdisziplinäres Team mit breitem Fachwissen in Bau, Entwicklung, Ökonomie, Finanzen, Bewirtschaftung und Facility-Management.**

---

### **Wie decken Sie diese unterschiedlichsten Aufgaben mit Ihrem Team ab?**

Jedes unserer Teammitglieder besetzt aufgrund der jeweiligen Ausbildung und Berufserfahrung eine spezifische Fachrichtung, welche für eine ganzheitliche Führung von Immobiliengesellschaften/-portfolios notwendig ist. Mit einem breiten Fachwissen in den Immobilien-Bereichen Bau, Entwicklung, Ökonomie, Finanzen, Bewirtschaftung und Facility-Management sind bei uns sämtliche relevanten Disziplinen verfügbar. Dies garantiert eine umfassende und weitsichtige Behandlung der Aufgabenstellungen in den verschiedenen Portfolios. In der Ausführungsphase bei Sanierungen oder Neubauten greifen wir regelmässig auf die Projektleiter innerhalb der Markstein zurück, welche den gesamten Bauprozess aus Sicht des Bauherrn hinsichtlich Qualität, Kosten und Termine sicherstellen.



### **Zur Person**

Simon Meier ist seit 2011 als Portfoliomanager und Mitglied der Geschäftsleitung bei der Markstein AG tätig. Der eidg. dipl. Wirtschaftsprüfer mit Masterabschluss im Immobilienmanagement IFZ übernimmt ab 1. Januar 2018 die Leitung des Bereichs Portfoliomanagement. Aufgrund seiner Geschäftsleitungs- und Vorstandsmandate verfügt er über einen vielseitigen Erfahrungsschatz sowie über ein breites Branchenwissen.

### **Vor wenigen Wochen wurde die ImmoVision2 AG gegründet – wie charakterisiert sich dieses Anlagegefäss?**

Diese Private-Equity-Anlagegesellschaft investiert in ertragsstarke Deutschschweizer Renditeliegenschaften. Wir gründeten diese Gesellschaft mit einem Aktienkapital von CHF 10 Mio. Als Eigenkapitalgeber sind Personen mit Schweizer Wohnsitz sowie juristische Personen ab einem Engagement von CHF 50'000 zugelassen. Nach der Investmentphase beabsichtigen wir eine Dividendenausschüttung der überschüssigen Erträge an die Aktionäre. Langfristig soll das Immobilien-Anlagevermögen gegen CHF 200 Mio. betragen. Interessierte Aktionäre sind nach wie vor gerne willkommen.

Vor 10 Jahren lancierten wir das Vorgängerprodukt ImmoVision1 AG, welches im Gegensatz zur ImmoVision2 AG die Erträge vollumfänglich thesauriert und mit CHF 0.5 Mio. eine höhere Einstiegshürde für die Aktionäre verkörpert. Die rund 25 Aktionäre treffen sich jährlich an der Generalversammlung, wo sie über den aktuellen Geschäftsverlauf informiert werden und freuten sich in der Vergangenheit über eine jährliche Aktienwertsteigerung von über 5 Prozent. Sie schätzen einerseits das transparente und für sie greifbare Immobilieninvestment, das professionelle Management sowie den persönlichen Bezug zu der Geschäftsleitung sowie zu den übrigen Aktionären.

### **Wie werden dabei die Aktienpreise festgelegt?**

Ein namhaftes Bewertungsinstitut unterzieht unser Portfolio einer halbjährlichen DCF-Bewertung. Jene Werte sind relevant für die Festlegung des Aktienpreises (innerer Wert). Die Aktientransfers basieren auf diesen Werten. Für die Einkommens- resp. Vermögenssteuern ist die Dividendenausschüttung resp. der Steuerwert – welcher üblicherweise signifikant unter dem inneren Wert liegt – relevant. Dieser steuerliche Vorteil ist für die Aktionäre von grosser Bedeutung.

Auf der Fremdkapitalseite finanzieren wir uns durch Hypothekarkredite von Schweizer Banken, dabei setzen wir auf die langfristigen Beziehungen zu Kantonal- und Regionalbanken. Das insgesamt sehr beachtliche

Finanzierungsvolumen hilft uns, attraktive Konditionen zu erwirken. Der Fremdkapital-Leverage beträgt maximal 66%.

---

## **Aufgrund der aktuellen Leerstandsentwicklung wird ein vorausschauendes Portfolio- und Assetmanagement an Bedeutung gewinnen.**

---

### **Ab welcher Portfoliogrösse zahlt sich die Dienstleistung eines Portfoliomanagers aus?**

Wir unterstützen auch Immobilieneigentümer in Themen, die nur einzelne Renditeliegenschaften besitzen. Unsere Leistung beschränkt sich in diesem Falle auf eine themenspezifische Beratung. Damit sich ein umfassendes Asset- und Portfoliomanagement lohnt, sollte das Portfolio mindestens ein Asset von CHF 80 Mio. aufweisen. Dank der hohen Anzahl Liegenschaften, die wir managen sowie vielseitigen Partnerschaften, die wir pflegen, besteht ein grosses Synergiepotenzial, welches wir zugunsten aller Auftraggeber nutzen können. Mit dem Umgang von potenziellen Interessenskonflikten sind wir ebenfalls geübt – hier haben wir uns strenge Richtlinien auferlegt, damit alle unsere Auftraggeber konsequent gleich behandelt werden.

### **Welche Herausforderungen erwarten Sie in nächster Zeit auf dem Immobilienmarkt? Werden sich der Wettbewerb und der Konkurrenzdruck verschärfen?**

Der Anlagenotstand ist auf dem Immobilien-Transaktionsmarkt weiterhin ausgesprochen stark spürbar. Die Negativzinsen haben einerseits neue Investoren angezogen, andererseits verstärken Vorsorgeinstitutionen ihr Immobilienengagement. Infolge der ungebrochenen Bautätigkeit hat sich ein Vermietermarkt in den vergangenen Jahren zu einem Mietermarkt gewandelt. Die Mieter haben heutzutage beinahe überall eine breite Auswahl an Wohnungen. Dieses Überangebot macht sich seit einiger Zeit in den Leerstandsentwicklungen bemerkbar. Aufgrund dessen wird ein vorausschauendes Portfolio- und Assetmanagement in Zukunft weiter an Wichtigkeit gewinnen, da klare Strategien und eine umfassende Langfristplanung – in einer Zeit, wo die Renditen unter Druck geraten – für die Investoren und Eigentümer zum entscheidenden Erfolgsfaktor werden. ■

Portfoliomanagement-Team  
der Markstein AG (v.l.n.r.):  
Simon Meier,  
Marianne Dutli Derron,  
Jutta Mauderli,  
Daniel Senn



## portfoliomanagement

Text: Simon Meier, Markstein AG  
Bilder / Visualisierungen: zVg

### Firmenportrait

Die Markstein AG ist ein etabliertes Dienstleistungsunternehmen der Immobilienbranche und unterstützt private, institutionelle sowie öffentlich-rechtliche Kunden aktiv auf dem Weg zu ihrem Erfolg. Die breite Angebotspalette umfasst die Bereiche Investment, Verkauf von Eigenheim/Erstvermietungen, Projektmanagement sowie Portfoliomanagement und deckt somit den gesamten Lebenszyklus einer Liegenschaft ab. Die Markstein steht für höchste Wohn- und Lebensqualität ein. Dabei bewahrt sie sich ihre unternehmerische Freiheit und verzichtet bewusst auf Maximierung zugunsten einer nachhaltigen Entwicklung. Das Unternehmen mit Standorten in Baden und Zürich wurde 2002 gegründet und beschäftigt rund 30 bestens ausgebildete und überdurchschnittlich engagierte Mitarbeitende. Weitere Informationen unter [www.markstein.ch](http://www.markstein.ch).

Wohnüberbauungen in  
1 Oberentfelden,  
2 Pratteln und 3 Stans

# Portfolios im Wert von über 1.5 Milliarden Franken

Nebst zahlreichen Aufträgen von privaten Immobilieneigentümern und Vorsorgeeinrichtungen betreibt Markstein ihr Portfoliomanagement seit über 10 Jahren für einen breiten Kundestamm. So individuell wie die Bedürfnisse der Anleger sind auch die Strategien und Gestaltung der Immobilienportfolios. Dies zeigt ein kleiner Auszug der Mandate:



## FAKTEN ZUR LOGIS SUISSE AG

### Mietobjekte

ca. 2'700 Wohnungen,  
ca. 3'000 Nebenobjekte

### Projektentwicklungen/ Neubauten

ca. CHF 700 Mio.

### Liegenschaften (Anlagewert)

ca. CHF 800 Mio.

### Ertrag aus Vermietung

ca. CHF 45 Mio. p.a.

Aktienkapital 83.8 Mio.

### Web

[www.logis.ch](http://www.logis.ch)

### Logis Suisse AG

Gemeinwohlorientierte Immobiliengesellschaft mit Wachstumsstrategie. Ziel ist ein attraktives Wohnangebot für eine breite Bevölkerungsschicht aller Einkommensklassen.

Die Markstein AG ist seit 2004 mit der operativen Geschäftsleitung sowie dem Asset- und Portfoliomanagement der Logis Suisse AG beauftragt. Neben der Betreuung und Entwicklung des Liegenschaftens-Portfolios vertritt Markstein die Gesellschaft auch nach aussen und führt alle einschlägigen Arbeiten der Geschäftsführung durch. Dies beinhaltet Finanzen und Controlling, Marketing sowie Betreuung der Aktionäre.



## ImmoVision1 AG

Private-Equity-Immobilien-gesellschaft für Anleger, die eine individuelle und steueroptimierte Kapitalanlage in Renditeliegenschaften mit hoher Sicherheit, Transparenz und Stabilität schätzen.

Seit 2005 führt die Markstein AG die ImmoVision1 AG, die sich an langfristig orientierte Anleger richtet. Markstein ist verantwortlich für die ordnungsgemässe Abwicklung der Geschäfte. Neben der operativen und finanziellen Geschäftsführung sind wir Ansprechpartner für die externen Immobilienverwaltungen sowie die Behörden, Lieferanten, Banken und Aktionäre. Strategisches Ziel ist es, das Portfolio durch Neubauten und Liegenschaftskäufe renditeoptimiert auszubauen. Aktienkapital-Beteiligungen sind ab CHF 500'000 möglich.



Wohnüberbauungen in  
**4** Kleindöttingen,  
**5** Villmergen und **6** Flaach

### FAKTEN ZUR IMMOVISION1 AG

#### Mietobjekte

ca. 370 Wohnungen

#### Neubauten

ca. CHF 15 Mio.

#### Liegenschaften (Anlagewert)

ca. CHF 140 Mio.

#### Ertrag aus Vermietung

ca. CHF 6.8 Mio. p.a.

**Aktienkapital** CHF 20.1 Mio.

#### Durchschnittliche Aktienperformance

ca. 6% p.a. seit Gründung

#### Web

[www.immovation1.ch](http://www.immovation1.ch)



Im Juli 2017 gegründetes Anlagegefäss ImmoVision2 AG

## ImmoVision2 AG

Private-Equity-Immobilien-gesellschaft für langfristige orientierte Investoren, die den Einstieg in Immobilienanlagen suchen.

Aufgrund der Nachfrage initiierte Markstein AG nach über zehn Jahren seit der Gründung der ImmoVision1 AG das Folge-Anlagegefäss. Die ImmoVision2 AG richtet sich an Anleger, die keinen ausreichenden Zugang zu Immobilien haben und zum inneren Wert in ein diversifiziertes Immobiliengefäss investieren möchten. Aktienkapital-Beteiligungen sind bereits ab CHF 50'000 möglich. Die Markstein AG ist mit der operativen Geschäftsführung der Gesellschaft sowie mit dem Portfolio- und Assetmanagement beauftragt. Dazu gehört die Überwachung und Betreuung der finanziellen und steuerlichen Angelegenheiten der Gesellschaft, die Führung der administrativen und technischen Liegenschaftsverwaltungen sowie die Aufbereitung und Durchführung von Sanierungs- und Investitionsentscheidungen. ■

### FAKTEN ZUR IMMOVISION2 AG

#### Portfoliozielgrösse

CHF 200 Mio.

#### Aktienkapital aktuell

CHF 10 Mio.

#### Web

[www.immovation2.ch](http://www.immovation2.ch)