

Deutsche Gesundheitsimmobilien: Verlässliche Erträge durch einen strukturellen Wachstumstrend.

Der demografische Wandel schafft eine kontinuierlich steigende Nachfrage nach Gesundheits- und Pflegeimmobilien in Deutschland. Wie können Schweizer Pensionskassen dieses Rendite- und Diversifizierungspotenzial nutzen?

Warum sollten Schweizer Pensionskassen deutsche Gesundheitsimmobilien überhaupt in Betracht ziehen?

Urs Künzi: Die Fakten sprechen für sich: In Deutschland gibt es derzeit 5 Millionen Pflegebedürftige, in 30 Jahren werden es rund 6,7 Millionen sein. Zudem steigt innerhalb dieser Gruppe der Anteil der Hochbetagten, die intensivere Pflege benötigen. Dies führt über die nächsten Jahrzehnte zu einer strukturell steigenden Nachfrage nach Alten-, Pflege- und Wohnheimen, Arzthäusern und anderen Gesundheitseinrichtungen, während das Angebot jetzt schon nicht ausreicht. Für Pensionskassen eröffnet das langfristig stabile Ertragspotenziale, Diversifizierung und Absicherung durch staatliche Förderungen. Zudem helfen diese Anlagen bei der Lösung einer gesellschaftlichen und sozialen Herausforderung.

Welche Rolle will die asaa dabei spielen?

Dr. Benedikt Czok: asaa steht für Anlagestiftung Schweizer Ärztinnen und Ärzte. Die PAT BVG als führende Pensionskasse der medizinischen Berufe in der Schweiz ist grösster Ankerinvestor und bringt zusätzlich ihre Immobilienexpertise ein. Vor diesem Hintergrund liegt es auf der Hand, dass die asaa und der von ihr vertretene Berufsstand ein natürliches Interesse an der Milderung dieser Versorgungslücke hat. Deshalb hat die PAT BVG schon vor mehr als einem Jahrzehnt begonnen, in deutsche Gesundheits- und Pflegeimmobilien zu investieren. Im Vergleich

zu anderen Anbietern dürfte diese Kombination aus Kompetenz und Erfahrung ein Alleinstellungsmerkmal darstellen.

Wodurch unterscheidet sich der Anlagestil bei asaa von anderen Anlagestiftungen?

Urs Künzi: Uns geht es um höchste Qualität, Sicherheit und langfristig nachhaltige Anlagen. Darum erwerben wir kaum schlüsselfertige Objekte. Wir realisieren die Projekte selbst, gemeinsam mit ausgewählten Immobilienentwicklern, auf Basis höchster Qualitätsstandards. Ähnlich selektiv gehen wir bei der Auswahl der späteren Betreiber der Einrichtungen vor. Idealerweise suchen wir durch staatliche Transferleistungen abgesicherte Alleinmieter, die partnerschaftlich ausgestaltete «Double Net»-Mietverträge mit Laufzeiten von 20, 25 oder auch 50 Jahren abschliessen. Aber selbst wenn dieser sehr qualitätsbewusste und vorsichtige Ansatz im Einzelfall mal nicht zum Erfolg führen sollte, sind wir gewappnet.

Was heisst das konkret?

Urs Künzi: In der Regel sind wir bereits bei der Auswahl der Grundstücke im Boot, um durch gute Lagen ein langfristiges Wertsteigerungs- und allfälliges Umnutzungspotenzial sicherzustellen. Denn als Pensionskasse denken wir in Jahrzehnten und sind nicht auf kurzfristige Renditemaximierung aus – wir sind Marathonläufer, keine Sprinter. Die Projekte begleiten wir dann vom ersten Spatenstich an. Es gibt eine implementierte Qualitätsüberwachung durch DEKRA oder



Dr. Benedikt Czok ist CEO und Miteigentümer der 1741 Fund Solutions AG und Geschäftsführer der asaa.



Urs Künzi ist Leiter Immobilien und Mitglied der Geschäftsleitung der PAT BVG.

TÜV und direkte Qualitätsprüfungen durch eigene Baufachleute. Unser 6-köpfiges Team in Deutschland, geleitet von Eugen Patzwald, tauscht sich wöchentlich mit den Projektentwicklern aus. Mindestens einmal im Monat begutachten wir den Baufortschritt vor Ort. So stellen wir jederzeit sicher, dass unsere hohen Qualitätsanforderungen eingehalten werden und der spätere Sanierungsbedarf so gering wie möglich bleibt. Einen ähnlich intensiven Auswahl- und Betreuungsprozess nutzen wir auch bei der Auswahl der Schlüsselmieter.

Welche Rolle spielt die 1741 Group in dieser Konstellation?

Dr. Benedikt Czok: Die 1741 Group deckt den gesamten administrativen, organisatorischen und rechtlichen Bereich ab. Dabei ist es uns wichtig, die Kostenstruktur so fair, einfach und transparent wie möglich zu gestalten, wie man das in einer Partnerschaft unter Pensionskassen erwarten würde. Wir verfolgen keine Gewinnmaximierungsabsicht, wir optimieren die Anlagen von Pensionskassen, die für ihre Immobilienanlagen nach Effizienz-, Diversifizierungs- und Kostenvorteilen suchen. Und wir stellen dabei den Kontakt zu den Anlegern her. Eines möchte ich dabei betonen: Wir suchen keine «Kunden», sondern langfristig denkende «Partner».

Partner statt Kunden – wie ist das gemeint?

Dr. Benedikt Czok: Derzeit verwalten wir bei der asaa in vier Anlagegruppen Immobilien im Gesamtwert von gut CHF 1,25 Mrd. In

den nächsten zwei Jahren wird das Anlagevolumen durch weitere Sacheinlagen der PAT BVG sowie Fertigstellung der laufenden Projekte auf über CHF 2,5 Mrd. anwachsen. Darauf aufbauend möchten wir Pensionskassen insbesondere für das aussichtsreiche Thema Gesundheitsimmobilien begeistern und als Anleger gewinnen, um gemeinsam weitere Skalen- und Diversifikationsvorteile zu erzielen und Opportunitäten ausschöpfen zu können. Wir sind aber auch offen dafür, direkt gehaltene Bestandsimmobilien in eine bestehende oder eine eigene Anlagegruppe als Sacheinlage aufzunehmen. In beiden Varianten können Pensionskassen von Kostenvorteilen, einer potentiellen Hebelwirkung und der grossen Erfahrung des asaa Teams profitieren. Wir zielen somit auf eine echte, langfristige Partnerschaft im Interesse aller, auch und vor allem der Versicherten.

Eine Abschlussfrage an Sie beide: Was schätzen Sie am jeweils anderen Partner besonders?

Urs Künzi: Die 1741 Group hat ausgeprägte administrative, rechtliche und koordinative Stärken. Das führt zu einer hohen Effizienz und Problemlösungskompetenz, was unsere Leistungen als Pensionskasse und Immobilien-spezialisten perfekt ergänzt.

Dr. Benedikt Czok: Mich beeindruckt die konsequente Qualitätsorientierung im Entwicklungs- und Anlageprozess immer wieder aufs Neue, ebenso wie die auf Risikominimierung ausgerichtete Herangehensweise des Teams der PAT BVG.

Deutsche Gesundheitsimmobilien als sichere, langfristige Ertrags- und Diversifizierungsquelle für sich und andere Schweizer Pensionskassen erschliessen: Dieses Ziel verfolgt die 1984 gegründete Pensionskasse PAT BVG in der asaa Anlagestiftung. Ein Gespräch über Effizienz, Qualitätsbewusstsein und Wertschätzung mit Urs Künzi, Leiter Immobilien und Mitglied der Geschäftsleitung der PAT BVG, und Dr. Benedikt Czok, Geschäftsführer der asaa.

Kontakt Daten

Benedikt Czok
+41 58 458 48 00
info@asaa.ch
www.asaa.ch



asaa
Anlagestiftung