



# Kompaktkurs Indirekte Immobilien- anlagen und Separate Accounts 2024



## Inhaltsverzeichnis

Programmübersicht	1
Allgemeine Informationen	3
Stundenplan	4
Testimonials	5
Inhalte im Detail	6
Weiterbildungsprogramme	9

# Programmübersicht

## Thema

Das Interesse an indirekten Immobilienanlagen ist ungebrochen. Im Corona Jahr 2020 kam es nun auch in der Schweiz zum seit langem erwarteten Durchbruch der Portfolio- und Assetmanagement-Mandate (Separate Accounts). Im Immobilienbereich fokussieren Assetmanager zusehends auf spezifische Marktsegmente – die Zeiten, in denen alle alles gemacht haben, sind endgültig vorbei. Externe Manager und kollektive Anlagen sind auch für grosse Investoren wichtig.

Oft werden die kotierten und nicht kotierten kollektiven Anlagen jedoch wie direkte Immobilien gehalten oder wie Aktien geführt und erzielen so nicht die optimale Performance. Die erhöhte Vielfalt und Spezialisierung der Immobilienanlageprodukte fordern vermehrt profundes Fachwissen.

### Erfahren Sie im Kurs,

- ... weshalb grosse Fonds trotz möglicher Skaleneffekte häufig nicht besser performen als kleine Fonds.
- ... weshalb nicht kotierte Anlagen an Nachfrage gewinnen, während bei kotierten Anlagen eine zunehmende Spezialisierung gesucht wird.
- ... weshalb Immobilienaktiengesellschaften in aller Regel nicht reine Bestandshalter sind.
- ... wie Sie ausländische Immobilienanlagen optimal zur Diversifikation Ihres Schweizer Portfolios einsetzen können und worauf Sie bei der Auswahl achten sollten.
- ... weshalb Separate Accounts im vergangenen Jahr einen unerwarteten Aufschwung verzeichnen konnten.

## Inhalt

### Einführung

- Indirekte Immobilienanlagen

### Rechtsformen Schweizer indirekter Immobilienanlagen

- Regulierte Formen der Kollektivanlage
- Nicht regulierte Aktiengesellschaften und Lex Koller
- Neuerungen im Bereich Indirekte Immobilienanlagen Schweiz

### Ökonomische Analyse indirekter Immobilienanlagen

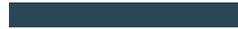
- Analyse von kotierten Immobilienfonds, Aktien und nicht kotierten Anlagen
- Datenbasierte Analyse indirekter Anlagen

### Ausländische indirekte Immobilienanlagen

- Steuern Schweiz und Ausland und indirekte Anlagen Ausland
- (Bestands-) Management nicht kotierter Anlagen

### Neue Anlagestrukturen und Praxisbeispiele

- Portfolio- und Assetmanagement Verträge
- Separate Accounts
- Global Portfolio Construction



### Kursziel

Die Kursteilnehmenden erhalten einen umfassenden Überblick über die Formen indirekter Immobilienanlagen im In- und Ausland. Sie verstehen deren Wertschöpfungsketten sowie Performancetreiber und entwickeln ein Verständnis der Chancen und Risiken verschiedener Anlageprodukte. Die Teilnehmenden wissen wie unterschiedliche in- und ausländische Immobilienanlagen sinnvoll kombiniert und systematisch in ein Multi-Asset-Portfolio integriert werden können.

### Zielpublikum

Der Weiterbildungskurs richtet sich an Investoren und Investorinnen sowie Anlageberater und Anlageberaterinnen – insbesondere an CIOs, Anlagechefs von Pensionskassen, Versicherungen, Family Offices und Stiftungen sowie Analysten und Investmentconsultants.

### Dozentinnen und Dozenten

Für CUREM lehren sowohl Akademikerinnen und Akademiker renommierter europäischer Universitäten als auch ausgewiesene Expertinnen und Experten aus der Praxis. Durch fortlaufende Evaluationen streben wir danach, für Sie stets die besten Dozierenden zu engagieren.

- Prof. Dr. John Davidson, Hochschule Luzern
- Harald Flöer, CBRE
- Dr. Armin Kühne, Kellerhals Carrard
- Mario Kumschick, Baker & McKenzie
- Andreas Loepfe, Universität Zürich – CUREM / inREIM AG
- Samuel Marbacher, Baker & McKenzie
- Johannes Schwab, Swiss Finance & Property AG
- Andreea Stefanescu, Solutions & Funds SA
- Dr. Thomas Spycher, Alphaprop AG
- Dr. Alexander Wyss, Baker & McKenzie
- Jean-Antoine Robert, CBRE

### Methodik/Didaktik

Die meisten Inhalte werden frontal unterrichtet, wobei fachliche Dialoge zwischen den Teilnehmenden und Dozierenden einen hohen Stellenwert geniessen. Anhand kurzer Fallbeispiele besteht immer wieder die Möglichkeit, das Gelernte konkret anzuwenden.

### Akkreditierungen

Die Akkreditierungen sowohl beim amerikanischen Label AACSB als auch beim europäischen Label EQUIS bestätigen, dass die Weiterbildungsprogramme am Center for Urban and Real Estate Management den höchsten internationalen Anforderungen der besten Business Schools entsprechen.



# Allgemeine Informationen

## Kursdaten

Freitag/Samstag, 7./8. und Donnerstag/Freitag 13./14. Juni 2024  
jeweils von 08.45 bis 16.45 Uhr

## Anmeldung

Bis 7. Mai 2024

Online Anmeldung unter [www.curem.uzh.ch/immobilienanlagen](http://www.curem.uzh.ch/immobilienanlagen)

## Abschluss

Teilnahmebestätigung

## Kosten

CHF 2900

## Kursort

Gleisarena FFHS  
Campus Zürich  
Zollstrasse 17  
8005 Zürich

## Anzahl Teilnehmende

Maximal 35 Personen

Die Anmeldungen werden in der Reihenfolge ihres Eingangs berücksichtigt.

## Sprache

Deutsch und teilweise Englisch

## Trägerschaft

Wirtschaftswissenschaftliche Fakultät, Universität Zürich

## Kursleitung

lic. oec. publ. Andreas Loepfe, Universität Zürich – CUREM

Dipl.-Ing. (FH) Jessica Brackmann, Co-Geschäftsführerin CUREM, Universität Zürich

## Organisation und Auskunft

Isabell Müller

Universität Zürich

Executive Education – CUREM

Plattenstrasse 14, 8032 Zürich

Tel. +41 44 634 55 88

[isabell.mueller@execed.uzh.ch](mailto:isabell.mueller@execed.uzh.ch)

[www.curem.uzh.ch/kompaktkurse](http://www.curem.uzh.ch/kompaktkurse)

# Stundenplan

	Freitag, 7.6.2024	Samstag, 8.6.2024	Donnerstag, 13.6.2024	Freitag, 14.6.2024
08.45 – 10.15	Begrüssung Einführung Indirekte Immobilienanlagen	Nicht regulierte AG's und Lex Koller	Steuern Schweiz und Ausland und indirekte Anlagen Ausland	Datenbasierte Analyse indirekter Anlagen
Pause				
10.45 – 12.15	Einführung Indirekte Immobilienanlagen	Neuerungen im Bereich Indirekte Immobilienanlagen Schweiz	Steuern Schweiz und Ausland und indirekte Anlagen Ausland	Portfolio- und Assetmanagement Verträge
Mittagspause				
13.15 – 14.45	Regulierte Formen der Kollektivanlage	Analyse von kotierten Immobilienfonds, Aktien und nicht kotierten Anlagen	(Bestands-) Management nicht kotierter Anlagen	Separate Accounts
Pause				
15.15 – 16.45	Regulierte Formen der Kollektivanlage	Analyse von kotierten Immobilienfonds, Aktien und nicht kotierten Anlagen	(Bestands-) Management nicht kotierter Anlagen	Global Portfolio Construction

- Einführung
- Rechtsformen Schweizer indirekter Immobilienanlagen
- Ökonomische Analyse indirekter Immobilienanlagen
- Ausländische indirekte Immobilienanlagen
- Neue Anlagestrukturen und Praxisbeispiele



*„Immobilienanlagen gehören in jedes Schweizer Pensionskassen Portfolio. Der Kurs gab mir eine verlässliche Basis, die unterschiedlichen Anlagen und deren Strukturen im Detail zu verstehen, zu vergleichen und zu analysieren. Dadurch kann ich sie professionell und erfolgreich in unsere Portfolios integrieren.“*

**Andrea Guzzi**  
Andrea Guzzi, Vizedirektor, IST Investmentstiftung für Personalvorsorge

*„Die Nachfrage nach Immobilien als Kapitalanlage ist in den letzten Jahren aufgrund niedriger Zinsen deutlich gestiegen und Investoren suchen nach verschiedenen Anlageformen im Immobilien-Investment. Der Kurs vermittelt eine umfassende Übersicht zu den möglichen Immobilienanlageformen im In- und Ausland und zeigt wodurch sich die verschiedenen Produkte auszeichnen und worauf bei der Auswahl geachtet werden muss.“*

**Olafur Margeirsson, PhD, CAIA**  
Head of Global Real Estate Research, Credit Suisse Asset Management



*„Indirekte Immobilienanlagen bieten eine gute Möglichkeit ein Immobilienportfolio thematisch, vom Risiko-Rendite-Profil aber auch geographisch zu diversifizieren. Der Home Bias der Schweizer Immobilienanleger ist im internationalen Vergleich immer noch sehr hoch und es besteht ein Nachholbedarf. Der Kurs vermittelte mir einen kompakten und praxisnahen Überblick über alle relevanten Disziplinen im Zusammenhang mit indirekten Immobilien. Die anregenden Diskussionen mit den Dozenten und den Kommilitonen habe ich sehr geschätzt.“*

**Daniel Medina**  
CEO, Dicoval AG / Single Family Office

# Inhalte im Detail

## Teil 1: Einführung

**Begrüssung** Dauer 1 x 45 Min.



**Andreas Loepfe**  
Universität Zürich – CUREM

- Kursübersicht
- Organisatorisches
- Vorstellung der Teilnehmer

**Einführung Indirekte Immobilienanlagen** Dauer 3 x 45 Min.



**Andreas Loepfe**  
inREIM AG

- Systematische Integration der Immobilienanlagen im Multi-Asset Portfolio
- Diversifikation durch und von Immobilienanlagen
- Volatilität, Liquidität und Unsicherheit
- Organisatorische Integration der Immobilienanlagen in eine Multi-Asset Management Organisation

## Teil 2: Rechtsformen Schweizer indirekter Immobilienanlagen

**Regulierte Formen der Kollektivanlage** Dauer 2 x 90 Min.



**Dr. Armin Kühne**  
Kellerhals Carrard

- Entwicklung der Regulierung zur neuen Finanzmarktarchitektur
- Überblick über Schweizer Immobilienanlagevehikel
- Vertraglicher Immobilienfonds
- Immobilien-SICAV
- Kommanditgesellschaft für kollektive Kapitalanlagen (KmGK)
- Anlagestiftung
- Immobiliengesellschaft

**Nicht regulierte Aktiengesellschaften und Lex Koller** Dauer 1 x 90 Min.



**Samuel Marbacher**  
Baker & McKenzie

- Kollektive Kapitalanlagen im Immobilienbereich und deren Regelung
- Wie und an welcher Börse in der Schweiz können Immobiliengesellschaften kotiert werden?
- Welche Auswirkungen hat eine solche Kotierung auf die Immobiliengesellschaft?
- Integrierte vs. externe Verwaltung bei Immobiliengesellschaften
- Restriktionen unter der Lex Koller und die Beteiligung an Immobiliengesellschaften

### Neuerungen im Bereich Indirekte Immobilienanlagen Schweiz

Dauer 1 × 90 Min.



**Andreea Stefanescu**

Solutions & Funds SA

- Praktische Auswirkungen der aktuellen Gesetzgebungen für kollektive Kapitalanlagen KAG / FIDLEG / FINIG
- L-QIF: neue Opportunität für indirekte Immobilienanlagen nach Schweizer Recht
- Private Debt Fonds: Neue Anlagemöglichkeiten in Schweizer Immobilienanlagen
- Steuerliche Neuerungen für indirekte Immobilienanlagen nach Schweizer Recht
- Fallbeispiele:
  - Fondsleitungswechsel eines vertraglichen Anlagefonds.
  - Umwandlung eines vertraglichen Anlagefonds in eine SICAV und Fusion zweier Teilvermögen innerhalb einer SICAV.
  - Regulatorische und steuerliche Besonderheiten
- Diskussion «Die Zukunft der Immobilienfonds»

## Teil 3: Ökonomische Analyse indirekter Immobilienanlagen

### Analyse von kotierten Immobilienfonds, Aktien und nicht kotierten Anlagen

Dauer 2 × 90 Min.



**Johannes Schwab**

Swiss Finance & Property AG

- Universum Schweizer kotierte Immobilienanlagen: Immobilienfonds und Immobilien-AGs
- Anlagestile und Geschäftsmodelle
- Beurteilung und Selektion von Immobilienfonds und Immobilien-AGs nach quantitativen und qualitativen Kriterien
- Fallstudie: Auswirkung der Fremdfinanzierungsquote auf die Performance- und Kurserwartung
- Universum Schweizer nicht kotierte Immobilienanlagen: Anlagestiftungen und nicht kotierte Fonds
- Ökonomische Analyse nicht kotierter Immobilienanlagen

### Datenbasierte Analyse indirekter Anlagen

Dauer 1 × 90 Min.



**Dr. Thomas Spycher**

Alphaprop AG

- Entwicklung des Universums der indirekten Schweizer Immobilienanlagen
- Analyse der operationellen Effizienz der Anlageprodukte
- Umgang mit ESG Themen
- Vergleich NAV- und nicht-NAV gehandelter Anlageprodukte
- Use Case: Disagio

## Teil 4: Ausländische indirekte Immobilienanlagen

### Steuern Schweiz und Ausland und indirekte Anlagen Ausland

Dauer 2 × 90 Min.



**Mario Kumschick**

Baker & McKenzie

- Grundstrukturen und zentrale Fragestellungen
- Einsatz ausländischer Vehikel beim Erwerb/Halten/Verkauf von Immobilien
- Beispiele aus der Praxis
- Steuerplanungsinstrumente im Immobilienbereich
- Onshore vs. Offshore Strukturen

### (Bestands-) Management nicht kotierter Anlagen

Dauer 2 × 90 Min.



**Prof. Dr. John Davidson**

Hochschule Luzern

- Markt für indirekte Immobilienanlagen im Ausland
- Chancen und Risiken indirekter Immobilienanlagen im Ausland
- Mechanismus und Management von «Private Equity Real Estate»-Anlagen

## Teil 5: Neue Anlagestrukturen und Praxisbeispiele

### Portfolio- und Assetmanagement Verträge

Dauer 1 × 90 Min.



[Dr. Alexander Wyss](#)

Baker & McKenzie

- Inhalt der Verträge
- Entschädigungen (Höhe und Arten)
- Abgrenzungen
- Kritische Punkte in den Verhandlungen

### Separate Accounts

Dauer 1 × 90 Min.



[Jean-Antoine Robert](#)

CBRE Global Investors Germany GmbH

- What is a separate account?
- How are separate accounts organised?
- Example construction of a UK separate accounts portfolio

### Global Portfolio Construction

Dauer 1 × 90 Min.



[Harald Flöer](#)

CBRE Investment Management  
Germany GmbH

- The global real estate universe (non-listed, direct and indirect)
- Portfolio construction (direct and indirect)

# CUREM Weiterbildungsprogramme

## Master of Advanced Studies

Lehrgang	Inhalt	Kursdaten	Anmeldeschluss
<a href="#">MAS in Real Estate</a> 18 Monate, berufsbegleitend	Umfassende immobilienwirtschaftliche Weiterbildung	März 2025 – September 2026	15. Januar 2025

## Certificate of Advanced Studies

Lehrgang	Inhalt	Kursdaten	Anmeldeschluss
<a href="#">CAS in Urban Management</a> 6 Monate, berufsbegleitend	Weiterbildung zu innovativen Steuerungsinstrumenten und Organisationsmodellen für die Areal- und Stadtentwicklung	Mai – Oktober 2025	28. Februar 2025

## Kompaktkurse

Lehrgang	Inhalt	Kursdaten	Anmeldeschluss
<a href="#">Immobilien Portfolio- und Assetmanagement</a>	Performanceorientiertes Management von Immobilien-Direktanlagen	14./15., 20./21. und 28./29. März 2025	14. Februar 2025
<a href="#">Grundlagen der Immobilienbewertung</a>	Methoden der Immobilienbewertung und Interpretation von Bewertungsgutachten	16./17. und 22./23. Mai 2025	16. April 2025
<a href="#">Placemaking</a>	Mehrwert schaffen durch ortsbezogene Gebiets- und Projektentwicklung	19. April und 24./25. Mai 2024	19. März 2024
<a href="#">Indirekte Immobilienanlagen und Separate Accounts</a>	Management kotierter und nicht kotierter Immobilienanlagen im In- und Ausland	7./8. und 13./14. Juni 2024	7. Mai 2024
<a href="#">Urban Psychology – angewandte Stadt- und Architekturpsychologie</a>	Psychologisches Wissen, um Gebäude und Städte menschenfreundlich zu entwickeln	20./21. und 28./29. Juni 2024	20. Mai 2024
<a href="#">Sustainable Real Estate</a>	Lösungsansätze für ein sinnvolles und nachhaltigeres Immobilienmanagement	12./13./14. und 19./20./21. September 2024	12. August 2024
<a href="#">Digital Real Estate</a>	Neue Technologien und ihre Auswirkungen auf die Immobilienwert-schöpfungskette	14./15. und 22./23. Novem- ber 2024	14. Oktober 2024

## Massgeschneiderte Programme

CUREM bietet nebst den regulären Kursen massgeschneiderte immobilienökonomische Programme für Unternehmen und öffentliche Organisationen an. Diese werden spezifisch für und mit den Institutionen entwickelt. Im Gegensatz zu öffentlichen Programmen, bieten sie die Möglichkeit auf unternehmensspezifische und auch vertrauliche Problemstellungen einzugehen.

Als eine der führenden Wirtschaftshochschulen Europas und Anbieterin von Real Estate Weiterbildungen verfügt die Universität Zürich über ein grosses, internationales Netzwerk renommierter Dozentinnen und Dozenten aus Wissenschaft und Praxis. Gerne beraten wir Sie hinsichtlich der verschiedenen Möglichkeiten.