

aktuell

Informationsblatt der Basellandschaftlichen Pensionskasse
für Versicherte und angeschlossene Betriebe

Juni 1/2019

*Das Geschäftsjahr 2018
im Überblick* Seite 3

*Verantwortungsvoll
investieren* Seite 6

*Der Dreiklang macht
uns leistungsstark* Seite 11



BL·PK

Inhalt



Finanzen und Administration

Das Geschäftsjahr 2018 im Überblick 3



Die Leitung der BLPK 4

Versicherung

Todesfall – wer erhält das Pensionskassengeld? 5



Anlagen und Märkte

Nachhaltige Anlagen 6
Studentenwohnheim der Zukunft 7
Rückblick auf ein schwieriges Anlagejahr 2018 9



«Der Dreiklang macht uns leistungsstark»

Immobilien? Aber sicher doch! 11

Persönliche Beratung 12

Impressum

Herausgeberin: Basellandschaftliche Pensionskasse,
Mühlemattstrasse 1B, Postfach, 4410 Liestal
Tel. 061 927 93 33, www.blpk.ch

Konzept, Text, Redaktion: int/ext Communications AG, Basel
Grafische Umsetzung: 9•6, Konzeptionelle Welten, Basel
Fotografie: artx media, Basel

Fotonachweise: S. 1: © Holograph; S. 2: © Chris Liverani, © Jen Ries,
© Andreas Gucklhorn, © artx media; S. 3: © kasto / stock.adobe.com;
S. 4: © Jen Ries; S. 6: © José-Maria Sava; S. 8: © Michael Bongard;
S. 10: © Tyson Dudley; S. 11/12: © artx media.

Druck: Borer Druck, Laufen; Auflage: 34'500 Ex.

Editorial

Liebe Leserin, lieber Leser

Das vergangene Geschäftsjahr stand im Zeichen zahlreicher Herausforderungen und Veränderungen. Unter anderem erwies sich 2018 als das bisher schlechteste Börsenjahr seit der Finanzkrise 2008. Das Anlageergebnis der BLPK lag mit -2,2% unter den Erwartungen, aber immerhin über dem Branchendurchschnitt. Eine Zusammenfassung der wichtigsten Geschäftsergebnisse finden Sie auf Seite 3.

Nachhaltigkeit ist in aller Munde. Doch was zeichnet nachhaltiges und verantwortungsvolles Investieren aus? Die BLPK hat ihre Aktien- und Obligationenanlagen unter ethischen, sozialen und ökologischen Gesichtspunkten analysiert und sich intensiv mit dem Thema auseinandergesetzt. Auf dieser Basis hat sie sich Grundsätze für eine nachhaltige Anlagestrategie auferlegt, die sie ab Sommer 2019 umsetzen wird. Seit März 2019 ist die Pensionskasse zudem Mitglied des Schweizer Vereins für verantwortungsbewusste Kapitalanlagen (SVVK-ASIR) (Seite 6). Beim Wohnungsbau achtet die BLPK schon seit Jahren auf Nachhaltigkeit. Zu den jüngsten Beispielen gehört das studentische Wohnheim «Silo Bleu» in Renens (Seite 7).

Qualität ist das Salz in der Suppe erfolgreicher Unternehmen. Unter anderem steht sie im Zentrum der Tätigkeiten der Immobilienspezialistin Adimmo AG, die auf eine Kombination aus Beratung und Verkauf, Bewirtschaftung von Liegenschaften und Portfoliomanagement setzt. Wir haben uns mit Ralf Bendzulla, Vorsitzender der Geschäftsleitung, über den Immobilienmarkt unterhalten (Seite 11).

Ich wünsche Ihnen eine anregende Lektüre und genussvolle Sommertage!

Stephan Wetterwald
Vorsitzender der Geschäftsleitung



Das Geschäftsjahr 2018 im Überblick

Die BLPK blickt auf ein schwaches Anlagejahr zurück. Die Anlagerendite mit -2,2% lag unter den Erwartungen. Dennoch schnitt die BLPK im Branchenvergleich gut ab. Der konsolidierte Deckungsgrad liegt bei 100,9%. Für die Zukunft ist die Kasse solide aufgestellt.

2018 war für die meisten Pensionskassen ein ernüchterndes Anlagejahr. Obwohl sich die Wirtschaft in den USA und in Europa positiver als erwartet entwickelte, reagierten die Börsen insgesamt negativ auf die unsichere weltpolitische Lage. Vor allem ein schwaches 4. Quartal führte dazu, dass die BLPK eine negative Rendite von -2,2% (Vorjahr 8,2%) auf dem Gesamtvermögen in Kauf nehmen musste.

Thomas Monetti, Leiter Anlagen bei der BLPK, erklärt das Ergebnis: «Bis auf die Immobilien lagen die Haupt-Anlagekategorien Aktien und Obligationen im Minus. Unter den Erwartungen lagen insbesondere die in- und ausländischen Aktien. Dennoch steht die BLPK nach wie vor solide da.» Tatsächlich weist die Kasse einen für alle Vorsorgewerke konsolidierten Deckungsgrad von 100,9% auf. Und im Vergleich mit anderen Schweizer Pensionskassen (durchschnittliche Performance zwischen -3,2% bis -3,5%) schneidet die BLPK gut ab.

Ende 2018 gehörten der BLPK 52 Vorsorgewerke und insgesamt rund 35'000 Destinatäre an. Das Gesamtvermögen belief sich auf CHF 9,4 Mrd.

Erfolgreiche Anpassung des technischen Zinssatzes

Weltweit sinken die Anlagerenditen, gleichzeitig werden wir immer älter. Die BLPK hat bereits im letzten Jahr auf diese Rahmenbedingungen reagiert, indem sie den

technischen Zinssatz von 3% auf 1,75% gesenkt hat (mehr dazu finden Sie unter www.blpk.ch → Infocenter → Anpassungen 2018/2019). Diese Massnahme und die damit verbundene schrittweise Senkung des Umwandlungssatzes ab 1. Januar 2019 dienen dazu, die finanzielle Stabilität der Kasse langfristig sicherzustellen. Die BLPK hat im letzten Jahr diese Anpassung erfolgreich gemeistert.

→ Für weitere Informationen zum Geschäftsjahr 2018 steht Ihnen der Geschäftsbericht 2018 auf www.blpk.ch zur Verfügung. Gerne können Sie diesen auch telefonisch unter der Nummer 061 927 93 33 bestellen.

Jahresabschluss der Vorsorgewerke

Die BLPK ist eine Sammeleinrichtung mit 52 Vorsorgewerken (Stand 31. Dezember 2018). Die Information, in welchem Vorsorgewerk Sie versichert und wer Ihre Ansprechpartner der Vorsorgekommission sind, finden Sie auf Ihrem Versicherungsausweis bzw. als Rentnerin oder Rentner auf dem Rentenausweis jeweils in der Rubrik «Mitglieder der Vorsorgekommission». Die Unterlagen zum Jahresabschluss 2018 der Vorsorgewerke liegen den jeweiligen Vorsorgekommissionen vor.



Die Leitung der BLPK (von links):
Stephan Wetterwald, Vorsitzender der Geschäftsleitung;
Dr. Michael Bammatter, Co-Präsident des Verwaltungsrats;
Christoph Straumann, Co-Präsident des Verwaltungsrats

Die Leitung der BLPK

Der Verwaltungsrat der BLPK

(Amtsperiode 1. Juli 2015 bis 30. Juni 2019,
Stand 31.12.2018)

Arbeitgebendenvertretungen, vom Regierungsrat gewählt

- Dr. Michael Bammatter (Co-Präsident)
- Martin Kohler
- Thomas Kübler
- Markus Nydegger
- Thomas Sauter
- Tom Tschudin Rosa

Versichertenvertretungen, von der Delegiertenversammlung gewählt

- Christoph Straumann (Co-Präsident)
- Urs Dreier
- Severin Fallner
- Annemarie Marbet
- Michael Schär
- Hansrudolf Wäspe

Im Mai und Juni 2019 finden auf Arbeitnehmenden- und Arbeitgebenden-Seite Gesamterneuerungswahlen für den Verwaltungsrat der BLPK statt. Dies bedeutet, dass ab 1. Juli 2019 ein neuer Verwaltungsrat eingesetzt ist. In der Ausgabe «aktuell» 02/19 informieren wir Sie über die neue Zusammensetzung.

Ab Juli 2019 sind die neu zusammengesetzten Organe «Büro der Delegiertenversammlung», «Verwaltungsrat» und die «Verwaltungsrats-Ausschüsse» unter www.blpk.ch > Über uns > Organe abrufbar.

Jahresrechnung im Kurzüberblick

Angaben in 1'000 Franken

Betriebsrechnung	2018	2017
Nettoergebnis		
Versicherungsteil	-554'199	-287'228
Nettoergebnis		
Vermögensanlagen	-220'851	724'524
Verwaltungsaufwand	-5'340	-5'738
Bilanz		
Liquidität	634'447	504'519
Forderungen	1'640	749
Anlagen beim Arbeitgeber	453'383	427'072
Wertschriften	6'194'271	6'733'479
Hypotheken	136'553	137'648
Immobilien und Sachanlagen	1'951'935	1'759'280
Aktive Rechnungsabgrenzung	541	242
Verbindlichkeiten	54'551	49'248
Passive Rechnungsabgrenzung	12'090	10'118
Arbeitgeber-Beitragsreserve	277'336	95'242
Vorsorgekapital Aktive		
Versicherte	4'022'454	4'180'480
Vorsorgekapital Renten	5'015'169	4'428'437
Technische Rückstellungen	142'394	280'355
Wertschwankungsreserven	130'133	567'045
Freie Mittel / Unterdeckung	7'371	62'065
Konsolidierter Deckungsgrad	100,9	107,1%

Details sind im Geschäftsbericht 2018 unter www.blpk.ch abrufbar.

Todesfall – wer erhält das Pensionskassengeld?

Was geschieht mit dem Pensionskassengeld einer versicherten Person nach deren Tod? Wenn der Ehegatte, der Lebenspartner oder Waisen rentenberechtigt sind, erhalten diese von der Pensionskasse eine Hinterlassenenrente. Anders sieht es aus, wenn es keine rentenberechtigten Personen gibt.

Stirbt eine versicherte Person, stellt sich die Frage, was mit ihrem Pensionskassengeld geschieht. Ehegatte, Lebenspartner oder Waisen erhalten nach dem Tod der versicherten Person eine monatliche Hinterlassenenrente ausbezahlt, sofern bestimmte reglementarische Voraussetzungen erfüllt sind.

Bleibt nach der Finanzierung der lebenslänglichen Hinterlassenenrente noch Geld übrig oder wenn keine rentenberechtigten Personen existieren, wird unter Umständen einmalig ein so genanntes Todesfallkapital ausbezahlt.

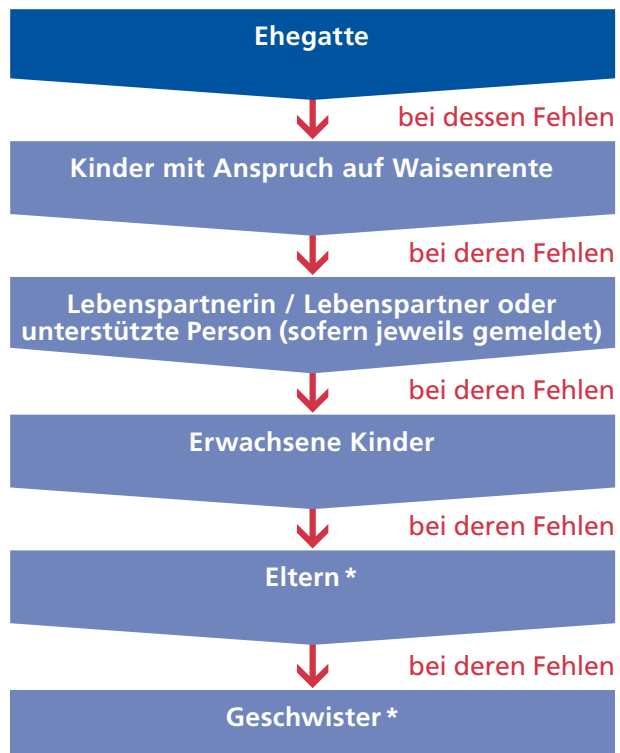
Todesfallkapital

Auch die BLPK hat den Anspruch auf ein Todesfallkapital in ihrem Reglement verankert. Aber nicht in jedem Fall – insbesondere wenn Anspruch auf eine Ehegatten- oder Lebenspartnerrente besteht – wird auch «frankenmässig» etwas ausbezahlt. Denn das ermittelte Todesfallkapital reduziert sich um den Betrag, der für die Finanzierung aller durch den Tod ausgelösten Hinterlassenenleistungen benötigt wird. Stirbt ein Rentenbezüger oder eine Rentenbezügerin, werden zudem die bereits ausbezahlten Renten in Abzug gebracht. In jedem Fall in Kapitalform ausbezahlt werden beim Tod einer berufstätigen Person jedoch Einkäufe, die im Beitragsprimat seit Beginn des laufenden Versicherungsverhältnisses getätigt wurden, sofern sie nicht beispielsweise durch Vorbezug für Wohneigentum oder Vorsorgeausgleich infolge Scheidung reduziert sind.

Anspruchsberechtigt können ganz unterschiedliche Personen sein, z.B. Ehegatten, Kinder, Eltern und Geschwister. Für den Bezug des Todesfallkapitals legt das Vorsorgereglement eine Reihenfolge fest (siehe Grafik). Versicherte Personen haben die Möglichkeit, diese Reihenfolge bei der BLPK teilweise zu ändern. Sie können zudem das Todesfallkapital nach ihren Wünschen auf mehrere Anspruchsberechtigte verteilen. Zur Änderung der Begünstigungsreihenfolge und um die Aufteilung des Todesfallkapitals festzulegen, steht das Formular «Begünstigungsordnung im Todesfall» auf www.blpk.ch > Infocenter > Formulare & Merkblätter zur Verfügung.

Massgebend für die Festlegung von Leistungen sind in jedem Fall die im Zeitpunkt des Vorsorgefalls

Reglementarische Rangordnung für Todesfallkapital (vereinfachte Darstellung)



* nur beim Tod einer berufstätigen Person

geltenden reglementarischen Bestimmungen. Bei Fragen stehen Ihnen die Kundenberaterinnen und Kundenberater der BLPK zur Verfügung. Die Kontaktdaten finden Sie auf Seite 12.

Wichtig zu wissen

Eine Lebenspartnerin bzw. ein Lebenspartner oder eine erheblich unterstützte Person hat nicht «automatisch» Anspruch auf ein Todesfallkapital. Um diesen geltend zu machen, ist vorgängig *zwingend* das Formular zur Begünstigungsordnung einzureichen. Dies auch dann, wenn die Reihenfolge der Begünstigten gemäss Grafik nicht geändert wird.

Um zudem den Anspruch auf eine *Rente* zugunsten der Lebenspartnerin bzw. des Lebenspartners geltend zu machen, sind versicherte Personen gebeten, das Formular «Mitteilung Lebenspartnerschaft» einzureichen.

Nachhaltige Anlagen

2019 steht für die BLPK die Umsetzung einer nachhaltigen Anlagepolitik ganz oben auf der Agenda. Ethische, soziale und ökologische Aspekte sollen zukünftig vermehrt berücksichtigt werden.

Wie nachhaltig sind die Aktien- und Obligationenanlagen der BLPK? Um diese Frage zu beantworten, hat die BLPK 2018 ihre Investitionen genauer unter die Lupe genommen und auf dieser Basis ihre Anlagepolitik überarbeitet. Ab Sommer 2019 beginnt die Umsetzung.

Mitgliedschaft beim SVVK-ASIR

Am 1. März 2019 hat der Schweizer Verein für verantwortungsbewusste Kapitalanlagen die BLPK als neues Mitglied aufgenommen. Der Verein verfolgt den Zweck, seine Mitglieder in der Umsetzung ihrer Nachhaltigkeits-

strategie zu unterstützen. Er erstellt Kriterien für eine verantwortungsvolle Anlagepolitik in den Bereichen Umweltschutz, Gesellschaft und Governance. Auch gibt er Empfehlungen ab, von welchen Investitionen abzu-
sehen ist. Schliesslich engagiert sich der SVVK-ASIR für globale Initiativen zur Bekämpfung von Armut, Kinderarbeit und Klimawandel. Die Mitglieder müssen hinter den vom SVVK-ASIR vertretenen Kriterien des verantwortungsvollen Investierens stehen und einen aktiven Beitrag zur Weiterentwicklung des Themas leisten.



Der SVVK-ASIR wurde im Dezember 2015 von bedeutenden institutionellen Investoren gegründet. Ihm gehören grosse öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Anleger an. Der Verein veröffentlicht auch die Namen derjenigen Unternehmen mit nachweisbaren Aktivitäten in den Bereichen Antipersonenminen, Streumunition und Kernwaffen ausserhalb der Kernwaffenländer. Die BLPK hat sich schon vor ein paar Jahren entschieden, auf solche Anlagen zu verzichten.

Mittels Analyse zu mehr Transparenz

Die BLPK hat bereits zum zweiten Mal per Ende 2018 untersucht, inwiefern ihre Aktien- und Obligationenanlagen ethische, soziale und ökologische Kriterien erfüllen. Diese Analyse stellt das Nachhaltigkeitsprofil des BLPK-Portfolios transparent dar und bildet eine Grundlage

für die weitere Definition von Nachhaltigkeitskriterien. Das BLPK-Gesamtportfolio in der Höhe von CHF 9,4 Mrd. weist folgende Struktur auf:

- 49% des Gesamtvermögens der BLPK ist in Anlagen der Ratingklassen 1 bis 3 investiert, wobei die Klasse 1 die nachhaltigsten Anlagen umfasst, 2 überdurchschnittlich nachhaltige und 3 durchschnittlich nachhaltige Anlagen.
- Nur knapp 10% des Vermögens wurden mit einem Rating 4 und 5 bewertet (4 = unterdurchschnittlich nachhaltig, 5 = am wenigsten nachhaltig).
- Die nicht bewertbaren Anlagen der BLPK machen rund 41% des Gesamtvermögens aus. Dazu gehören liquide Mittel, ein grosser Teil der Obligationen in Schweizer Franken sowie der Aktien kleinerer Unternehmen (Small Caps), der Immobilien und Alternativen Anlagen.

Studentenwohnheim der Zukunft

Im Februar 2019 hat das Studentenwohnheim Silo Bleu in Renens bei Lausanne seinen Betrieb aufgenommen. Die BLPK als Eigentümerin hat die Liegenschaft auf die heutigen und künftigen Bedürfnisse von Studierenden ausgerichtet.

Die Schweiz mit ihren kantonalen Universitäten und eidgenössischen Hochschulen geniesst einen exzellenten Ruf als Wissenschaftsstandort. Dies belegen die stetig steigenden Studentenzahlen. Die BLPK hat diesen Trend erkannt und das neue Studentenwohnheim «Silo Bleu» am Bahnhof in Renens (VD) bei Lausanne gebaut. Das 15-geschossige Gebäude bietet 273 moderne Studios für Singles und Paare, eine Cafeteria, einen Fitnessbereich, modern ausgestattete Aufenthalts- und Studienräume sowie eine attraktive Dachterrasse mit Küche und Bar. Der Bezug ist seit Februar 2019 möglich.

Die Immobilie wurde mit einer umfassenden Photovoltaikfassade ausgestattet und im neuesten Baustandard (Minergie Plus) erstellt. Eine integrierte Gebäudeplanung optimiert den Verbrauch von Wasser, Strom und Energie. Die BLPK legte dabei grossen Wert auf kosteneffiziente sowie wartungsarme technische Lösungen und Materialien.

Was Studierende wollen

Im Silo Bleu entschied sich die BLPK, ausschliesslich Kleinstudios und keine Gruppenwohnlösungen zur Verfügung zu stellen. Dies aufgrund der Ergebnisse einer nationalen und internationalen Recherche, die das heutige und künftige Nutzerverhalten von Studierenden untersuchte. So berücksichtigte man bei der Planung den Trend nach Individualisierung und die Erwartungshaltung hinsichtlich Service (Plug & Learn), Effizienz und Ökologie. Neben privaten Räumen bietet das Objekt auch Bereiche für ein gemeinsames, ruhiges Lernen und kommunikative Zonen sowie offene Waschräume und auch Raucherzonen.

Energieoptimiert und serviceorientiert

Visuell herausstechend ist die umlaufende Photovoltaikfassade (Solar Wall) des Studentenheims, die zu dem Namen Silo Bleu inspiriert hat. Zusammen mit einem effizienten Speichermedium von ABB soll die Fassade in Zukunft rund 96% des Stroms für den Eigenverbrauch produzieren.



Die umlaufende Photovoltaikfassade hat zum Namen Silo Bleu inspiriert.

Das bietet Silo Bleu:

- Empfang
- 273 möblierte Studios mit moderner Küche und eigenem Bad
- Postfach für eingemietete Studierende sowie elektronisches Paketausgabesystem (via E-Mail, SMS, App)
- world connect: freier und leistungsfähiger Internetzugang (WLAN) und Festnetz für alle Studios
- Fitnessraum
- Waschsaloons auf jeder 3. Etage
- Ruhige Lernzimmer mit Flat Screen und Cafeteria
- Dachterrasse mit Bar

→ www.silobleu.ch

Neben der Nachhaltigkeit steht der Kundennutzen im Zentrum: Die Studierenden haben vom ersten Tag an alles zur Verfügung, um sich in Ruhe auf die Ausbildung zu konzentrieren oder – je nach Wunsch – mit den Kommilitonen zu kommunizieren. Die Prozesse, beispielsweise die Anmietung und Freigabe der Zimmer, der Zutritt zum Gebäude und zu den Studios sowie die Postverteilung werden digital via Mail, SMS oder App abgewickelt.

Das Studentenwohnheim in Renens hat bei der Vergabe der Swiss Real Estate Awards 2018 den dritten Platz in der Kategorie Projektentwicklung erreicht.

Rückblick auf ein schwieriges Anlagejahr 2018

2018 musste die BLPK zum ersten Mal in 10 Jahren eine negative Performance von -2,2% hinnehmen. Allerdings steht die BLPK im Branchenvergleich gut da. Die Vergleichsindices für Pensionskassen verzeichneten im Jahr 2018 einen Wertverlust von mehr als 3%.

Bereits im Februar 2018 fand eine Korrektur an den Finanzmärkten infolge steigender Zinsängste statt. Die Anleihen wie auch die Aktien gaben nach. Zudem führten die steigenden Zinserwartungen in den USA zu einem stärkeren US-Dollar. Im Gegensatz zu den Industrieländern konnten sich die Finanzmärkte in den Schwellenländern im weiteren Verlauf des Jahres nicht erholen. Zusammen mit den Anlagen aus den Schwellenländern kamen auch die Rohstoffpreise unter Druck.

Die zweite Korrektur an den Finanzmärkten im letzten Quartal des Jahres 2018 stand ganz im Zeichen der Eintrübung der Konjunkturaussichten. Ihre Heftigkeit ist jedoch nicht alleine auf die erwartete Wirtschaftsverlangsamung zurückzuführen. Die anhaltenden Unsicherheiten im Zusammenhang mit dem Handelskonflikt zwischen den USA und China, dem Brexit und dem Budgetstreit in den USA verschlechterten die Stimmung

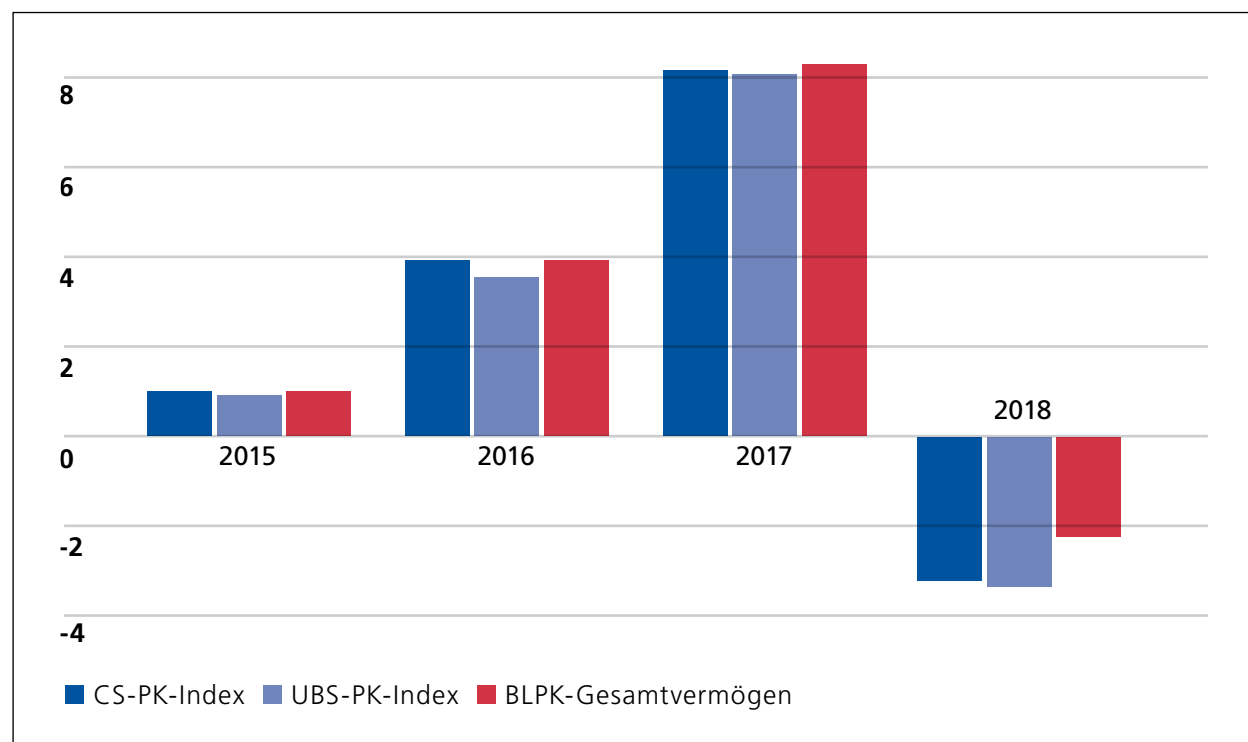
zusätzlich. Die Anleger suchten vermehrt die Sicherheit von Staatsanleihen, was dazu führte, dass die Zinsen für langjährige Staatsanleihen in der Schweiz wieder in den negativen Bereich zurückfielen.

Immobilienanlagen als positiver Faktor

Mit Wertebussen zwischen -10% und -9% zeigten aus- und inländische Aktien die schlechteste Performance über die verschiedenen Anlageklassen der BLPK. Auch Obligationen in Fremdwährungen und Rohstoffanlagen wiesen Minuswerte auf. Die traditionellen Obligationenanlagen in Schweizer Franken erbrachten keine Rendite, verloren aber auch nicht an Wert. Die Negativzinsen am Schweizer Kapitalmarkt belasteten die Liquidität der BLPK und machten sich vor allem mit gestiegenen Fremdwährungsabsicherungskosten bemerkbar. Die direkten Immobilienanlagen und die indirekten

Performance-Daten 2015 bis 2018

in Prozenten





Immobilienanlagen im Ausland verzeichneten eine positive Wertentwicklung.

Ausblick

Beim weltwirtschaftlichen Ausblick für das Jahr 2019 halten sich die meisten Analysten mit vorsichtigen Aussagen bedeckt. Sicherlich wird die weltweite Abschwächung des Wirtschaftswachstums dazu führen, dass Unternehmen mehr Anstrengungen unternehmen müssen, um Erträge zu generieren. Der Handelskonflikt wird uns auch noch 2019 beschäftigen und zusammen mit der abnehmenden Liquidität für Unsicherheit an den Finanzmärkten sorgen.

Die hohe Volatilität, die schnellen Kurswechsel an den Finanzmärkten sowie der Einfluss der nicht vorhersehbaren, politischen Entscheidungen machen es zunehmend schwierig, nachhaltig positive Renditen für einzelne Anlagekategorien zu finden. Für die BLPK ist nach wie vor das Festhalten an strategischen Quoten sowie eine breite Diversifikation über verschiedene Anlageklassen – die Verteilung der Anlagen über Anlageklassen, Titel, Währungen und Regionen – wichtig.

→ Für weitere Informationen zum Geschäftsjahr 2018 steht Ihnen der Geschäftsbericht 2018 auf www.blpk.ch zur Verfügung. Gerne können Sie diesen auch telefonisch unter der Nummer 061 927 93 33 bestellen.

Hinweis

Dieser Bericht vermittelt einen Überblick über die aktuelle Anlagesituation bei der BLPK. Er gibt keine Auskunft über die finanzielle Entwicklung der einzelnen Vorsorgewerke bzw. zu deren Deckungsgrad und erhebt keinen Anspruch auf Genauigkeit und Vollständigkeit.

Die in diesem Dokument enthaltenen zukunftsgerichteten Aussagen zum Markt entsprechen unserer Einschätzung und können von den tatsächlichen Entwicklungen abweichen. Die vergangene Wertentwicklung stellt in keiner Weise eine Garantie für die zukünftige Performance dar, da der Wert von Anlagen Schwankungen unterworfen ist.

«Der Dreiklang macht uns leistungsstark»

Auf dem Schweizer Immobilienmarkt zeichnet sich aufgrund zunehmender Leerstände eine Entspannung ab. Gilt dieser Trend auch für die Nordwestschweiz? Wie sind die Perspektiven für Mieter, Käufer und Anleger? «aktuell» unterhielt sich darüber mit Ralf Bendzulla von der Immobilienspezialistin Adimmo AG.



Die Adimmo AG setzt auf die Kombination aus Beratung und Verkauf, Bewirtschaftung von Liegenschaften und Portfoliomanagement.

Diverse Studien zeigen: Die Leerstände im Schweizer Immobiliensektor haben in den letzten Jahren stetig zugenommen. Laut Bundesamt für Statistik (BFS) waren Mitte 2018 über 72'000 Miet- und Eigentumswohnungen sowie Einfamilienhäuser unbewohnt. Die regionalen Unterschiede sind aber gross.

Lage ist Trumpf

Ralf Bendzulla, seit 2007 Vorsitzender der Geschäftsleitung der Adimmo AG, relativiert denn auch: «In zentrumsfernen Regionen wie z. B. in Kriens im Kanton Luzern wird die Verfügbarkeit von Objekten stark zunehmen. Interessenten ziehen immer öfter verkehrstechnisch optimal erschlossene Liegenschaften vor, die zudem über eine gute Versorgungssituation verfügen. Lage ist heute Trumpf.»

Gerade in der Nordwestschweiz habe sich die Situation aber kaum entspannt. «Aufgrund der Landesgrenzen ist der Raum knapp. Es gibt wenig leer stehende Mietwohnungen», sagt Bendzulla. «In der Stadt waren es

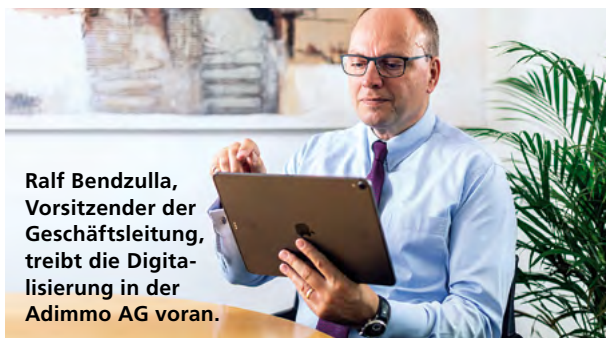
letztes Jahr nur rund 800, im Landkanton etwas mehr als 1000», erklärt der Immobilienfachmann. «Wer zudem in der Nordwestschweiz Eigentum sucht, wird nahe bei Basel immer seltener fündig», schliesst er. Umso hilfreicher ist daher ein Partner, der den Markt gut kennt.

Sichere Anlage

Seit dem Jahr 2000 hat sich die Adimmo AG in der Nordwestschweiz etabliert. Anders als gewisse Konkurrenten setzt das Unternehmen auf eine Kombination aus Beratung und Verkauf, Bewirtschaftung von Liegenschaften und Portfoliomanagement. «Es ist der Dreiklang dieser Bereiche, der uns leistungsstark macht», ist Bendzulla überzeugt.

Besondere Bedeutung genießt das Portfoliomanagement. Die Adimmo AG stellt für institutionelle Anleger wie Pensionskassen und Versicherungen Immobilienanlagen zusammen und verwaltet diese. Diese sind gerade in Zeiten volatiler Finanzmärkte eine vergleichs-

weise sichere Anlage mit stabilen Renditen. «Vor mehr als zehn Jahren haben wir für die BLPK eine Strategie ausgearbeitet, die sich auch heute noch bewährt. Wir setzen dabei auf einen Mix unterschiedlicher Regionen und Immobilientypen, beispielsweise Wohnliegenschaften, Gewerbeobjekte und Einstell- und Abstellplätze. Zu den neuesten Objekten gehört ein Studentenwohnheim in der Romandie», freut sich Bendzulla.



Ralf Bendzulla,
Vorsitzender der
Geschäftsleitung,
treibt die Digitalisierung in der
Adimmo AG voran.

Digital in die Zukunft

Wer im Immobiliensektor erfolgreich tätig sein möchte, braucht aber nicht nur fundiertes Wissen. Immer mehr spielt die Digitalisierung eine wichtige Rolle. Um ihre eigene Entwicklung diesbezüglich vorwärts zu treiben, nahm die Adimmo AG 2018 an der Kampagne «Are you digital?» der Handelskammer beider Basel teil.

«Als Folge dieser lobenswerten Initiative investieren wir seit diesem Jahr in die Modernisierung der Vermietungsprozesse», sagt Bendzulla. So inseriert die Adimmo AG ihre Objekte neu auch auf dem Online-Immobilienportal Flatfox. Seither fallen Stift und Papier weg, da praktisch alle Angaben digital erfasst und verwaltet werden können. Seit April erfolgen Wohnungsabnahmen mit Hilfe von Tablets. «Wir optimieren unsere Prozesse und gehen zugleich auf die Bedürfnisse von Mietern und Vermietern ein. Das ist ein wichtiger Schritt, um unser Unternehmen fit für die Zukunft zu machen», schliesst Bendzulla.

Die Adimmo AG in Kürze

Seit 2000 berät und betreut die Adimmo AG mit ihren rund 50 Mitarbeitenden Kunden beim Kaufen und Verkaufen von Objekten, bewirtschaftet Liegenschaften und managt Investment-Portfolios institutioneller Anleger. Die Adimmo AG ist eine Tochtergesellschaft der Basellandschaftlichen Pensionskasse, die mit 60 Prozent an ihr beteiligt ist.

www.blpk.ch

Persönliche Beratung

Geschäftsleitung

Vorsitz, Finanzen und Administration, Presse, Geschäftsbeziehungen		
Stephan Wetterwald	061 927 93 23	s.wetterwald@blpk.ch
Versicherungen		
Lucas Furtwängler	061 927 93 20	l.furtwaengler@blpk.ch
Anlagen		
Thomas Monetti	061 927 93 30	t.monetti@blpk.ch
Assistenz Geschäftsleitung, Administration		
Monika Piazza	061 927 93 43	m.piazza@blpk.ch

Versicherungen

Backoffice		
Beat Opprecht	061 927 93 22	b.opprecht@blpk.ch
Technik/Support		
Thomas Amstutz	061 927 93 29	t.amstutz@blpk.ch

Kundenberatung Arbeitgebende

Leiter Kundendienst		
Claude Schneider	061 927 93 24	c.schneider@blpk.ch
Kundenberaterin		
Dorothee Lotz	061 927 21 18	d.lotz@blpk.ch
Backoffice		
Joseph Leuenberger	061 927 93 83	j.leuenberger@blpk.ch

Kundenberatung Versicherte

Leiter Kundendienst		
Vakant		
Rentnerinnen und Rentner Altersleistungen und Pensionierungen		
Initialen A–Z		
Andrea Peter	061 927 93 47	a.peter@blpk.ch
Invaliden- und Hinterlassenenleistungen		
Initialen A–F		
Ramona Madörin	061 927 93 87	r.madoerin@blpk.ch
Initialen G–O		
Reto Steib (Teamleiter)	061 927 21 14	r.steib@blpk.ch
Initialen P–Z		
Beat Opprecht	061 927 93 22	b.opprecht@blpk.ch
Aktive Versicherte		
Initialen D/M		
Christian Bernhardt (Teamleiter)	061 927 93 82	c.bernhardt@blpk.ch
Initialen A/B/S		
Sebastian Brandenburg	061 927 21 19	s.brandenburg@blpk.ch
Initialen C/F/I/K/L/P		
Doris de Matteis (ausser Mi.)	061 927 93 85	d.dematteis@blpk.ch
Initialen E/J/N/T/V/W		
Karin Munz (vormittags)	061 927 93 28	k.munz@blpk.ch
Initialen G/H/O/Q/R/U/X/Y/Z		
Jolanda Schaffner (Di bis Fr)	061 927 93 31	j.schaffner@blpk.ch

Anlagen

Backoffice		
Karin Rizzo	061 927 93 41	k.rizzo@blpk.ch
Hypotheken		
Sandra Dettwiler	061 927 93 42	s.dettwiler@blpk.ch
Immobilien/Bau		
Adimmo AG	061 378 77 11	www.adimmo.ch

Finanzen und Administration

Leiter Rechnungswesen und Controlling		
Vakant		
Rechnungswesen		
Sandra Dettwiler	061 927 93 42	s.dettwiler@blpk.ch
Controlling		
Nadja Vogt (Di bis Do)	061 927 93 40	n.vogt@blpk.ch
Leiter Informatik		
Martin Blattner	061 927 93 36	m.blattner@blpk.ch
Leitung Personal		
Nicole Resch	061 927 93 21	n.resch@blpk.ch
Empfang und Administration		
Denise Frey	061 927 21 12	d.frey@blpk.ch
Michaela Meier	061 927 21 12	m.meier@blpk.ch