

Medienmitteilung

Luzern, 8. Mai 2015

Pensionskassen investieren vor allem auf dem Heimatmarkt

Pensionskassen, Stiftungen und Lebensversicherungen aus der Schweiz und aus Liechtenstein gaben für eine Untersuchung der Hochschule Luzern Auskunft darüber, welche Immobilienstrategie sie verfolgen und wie sie das Immobilienvermögen verwalten. Die Studie zeigt, dass auf ausländischen Märkten nach wie vor wenig angelegt wird, und sie diskutiert Gründe hierfür.

Institutionelle Investoren sind bedeutende Akteure auf dem Schweizer und internationalen Immobilienmarkt. So allokatieren die über 2'000 hiesigen Pensionskassen seit vielen Jahren hohe Kapitalanlagenvolumina in direkten und indirekten Immobilienanlagen: Über 16 Prozent der Portfolios investieren sie in Immobilien; davon 110 Milliarden Franken in inländische Gebäude und Grundstücke und «nur» 10 Milliarden Franken auf ausländischen Märkten. Die Hochschule Luzern hat mit Unterstützung des Schweizerischen Pensionskassenverbands ASIP untersucht, wie unter anderem Pensionskassen, Stiftungen und Lebensversicherungen aus der Schweiz und aus Liechtenstein in direkte und indirekte Immobilienanlagen investieren und wie sie ihren Immobilienbestand managen. Für diese «Real Estate Asset Management»-Studie unter der Leitung von Michael Trübstein von der Hochschule Luzern wurden Antworten von 126 Institutionen ausgewertet, die zusammen ein Kapitalanlagevermögen von 440 Milliarden Franken und ein Immobilienanlagevermögen von 56 Milliarden Franken aufweisen. Der Grossteil der befragten Einrichtungen waren Pensionskassen (101).

Intransparenz behindert Investitionen auf ausländischen Märkten

Die Studie zeigt, dass die befragten Unternehmen ihr Kapital derzeit nur in geringen Volumen auf ausländischen Immobilienmärkten anlegen. Die Antworten machen überdies deutlich, dass sich dieses Verhalten in den kommenden Jahren nicht ändern wird. «Vielmehr sind Investitionen in Schweizer Wohnimmobilien von hohem Interesse. Dabei konnten die Investoren bis dato von einem lang anhaltenden Aufschwung profitieren, der in den nächsten Jahren aber möglicherweise bremsen wird», sagt Trübstein.

Für diese starke Heimatbindung (das sogenannte «home bias»-Verhalten) sind gemäss der Untersuchung insbesondere die Intransparenz der ausländischen Märkte, beziehungsweise die fehlende Marktkenntnis, das Währungsrisiko sowie politische und rechtliche Risiken ausschlaggebend. «Gleichwohl bewerten institutionelle Investoren eine hohe Diversifikation als sehr wichtig, bilden diese aber nur teilweise in ihren Portfolios ab», so Trübstein. «Eine stärkere Internationalisierung wäre deshalb aus Sicht der Portfoliooptimierung und -absicherung durchaus zielführend.» Folglich müsse die Branche Lösungen finden, wie die Transparenz ausländischer Märkte und von Anlageprodukten für Auslandsinvestitionen erhöht werden kann.

Reputation als Entscheidungskriterium

Das Forschungsteam hat die Investoren ferner nach Kriterien gefragt, die für die Auswahl eines externen Managements für die Verwaltung ihres Immobilienbestandes von Bedeutung sind: Die Pensionskassen, Stiftungen und Lebensversicherungen achten dabei stark auf die Erfahrung und die Reputation sowie die Kosten des Dienstleisters, während vertragliche Aspekte wie die Vertragslaufzeit oder die Eigenkapitalbeteiligung des Managements am Immobilienbestand eine weniger grosse Rolle spielen. «Dieses Verhalten bedeutet einerseits, dass neue Management-Anbieter jeweils «hohe Eintrittsbarrieren» durchbrechen müssen. Andererseits zeigt es, dass die

Marktteilnehmer ihren Partnern im Immobilienbereich viel Vertrauen entgegenbringen», sagt Trübestein. Ein grundlegender Unterschied der Anforderungen an ein externes Management für direkte oder für indirekte Immobilienanlagen konnte nicht festgestellt werden.

Opportunitäten sind künftig schwerer zu finden

Befragt zum wichtigsten Anlageziel bei Investitionen in direkte Immobilienanlagen nannten die Institutionen eine langfristige Orientierung. «Damit richten sich die Institutionen stark an normativen Vorgaben aus», erläutert der Studienleiter. Pensionskassen investieren in Gebäude und Grundstücke, damit sie eine definierte Rendite erreichen, ihr Kapital erhalten und sich vor Inflation schützen.

In der Schweiz erzielten die befragten Investoren in den Jahren 2012 bis 2013 im Durchschnitt Renditen zwischen 5 und 6 Prozent, mit leicht fallender Tendenz. Jedoch konnte aufgezeigt werden, dass es zu einer Angleichung des Schweizer Immobilienmarktes kommt und Opportunitäten künftig schwerer zu finden sind. «Eine Ausweichmöglichkeit wäre, dass die Institutionen ausländische Märkte nach geeigneten – indirekten – Investitionsmöglichkeiten untersuchen. Allerdings konkurrieren Schweizer Investoren auch dort mit nationalen und internationalen Investoren, und gute Objekte sind in ihrer Anzahl limitiert», so Trübestein.

Studienresultate sind in einem Buch zusammengefasst

Die «Real Estate Asset Management»-Studie der Hochschule Luzern in Zusammenarbeit mit dem Schweizerischen Pensionskassenverband ASIP untersuchte das Immobilienmanagement von institutionellen Investoren im deutschen Raum, konkret aus der Schweiz, Liechtenstein, Deutschland und Österreich. Über 150 Fragebögen konnten ausgewertet werden; die befragten Institutionen weisen zusammen ein Kapitalanlagevolumen von 950 Milliarden Franken und ein Immobilienanlagevolumen von 80 Milliarden Franken auf.

Die Studienergebnisse sind in einem Buch zusammengefasst. Die Publikation (380 Seiten, 50 Franken) beinhaltet ferner ausgewählte Fachartikel externer Fachpersonen zu direkten und indirekten Immobilieninvestments. Herausgeber des Studienbuches ist Michael Trübestein von der Hochschule Luzern. Es kann direkt beim Herausgeber (michael.truebestein@hslu.ch) oder im Fachhandel (ISBN 978-3-658-08783-8) bestellt werden.

Anlagen:

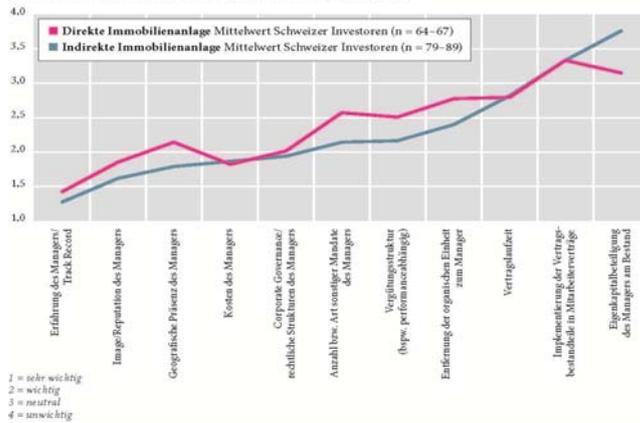
Abbildung zu «Kriterien für die Auswahl eines externen Managements», «Anlageziele bei Investitionen in direkte Immobilienanlagen» und «Motive für indirekte Investitionen in der Schweiz und im Ausland»

Kontakt für Medienschaffende:

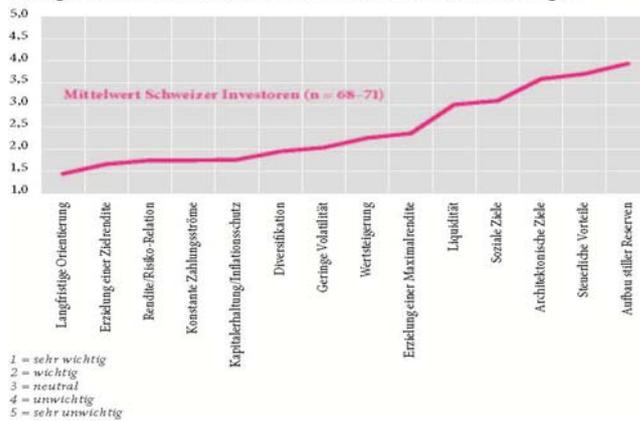
Hochschule Luzern – Wirtschaft
Institut für Finanzdienstleistungen Zug IFZ
Prof. Dr. Michael Trübestein, Studienleiter
T +41 41 757 67 22, E-Mail: michael.truebestein@hslu.ch

Anlagen:

Kriterien für die Auswahl eines externen Managements



Anlageziele bei Investitionen in direkte Immobilienanlagen



Motive für indirekte Investitionen in der Schweiz und im Ausland

