

Abstract

Titel:

Immobilien-Anlagedruck bei grossen Schweizer Pensionskassen

Kurzzusammenfassung: (max. 100 Worte)

Die Masterthesis befasst sich mit der Erarbeitung von praxisorientierten Lösungsansätzen im Immobilienbereich, die von grossen Schweizer Pensionskassen zur Behebung des derzeitigen Anlagedrucks genutzt werden können. Weiter sollen kritische Erfolgsfaktoren für die Gründung einer neuen Anlagestiftung mit Immobilien im Ausland abgeleitet werden. Eine solche Anlagestiftung könnte ebenfalls zur Abschwächung des Anlagedrucks beitragen.

Verfasser/in: Basil Hänssler, Severin Pfefferli
Herausgeber/in: Alex Widmer, Leiter Immobilien, Luzerner Pensionskasse
Veröffentlichung (Jahr): 30. September 2016
Zitation: Hänssler und Pfefferli, 2016, Immobilien-Anlagedruck bei grossen Schweizer Pensionskassen. FHS St. Gallen – Hochschule für Angewandte Wissenschaften: Masterarbeit
Schlagworte: Immobilien, Pensionskassen, Anlagedruck

Ausgangslage

Die Masterthesis befasst sich mit der Erarbeitung von praxisorientierten Lösungsansätzen im Immobilienbereich, die von grossen Schweizer Pensionskassen zur Behebung des derzeitigen Anlagedrucks genutzt werden können. Weiter sollen kritische Erfolgsfaktoren für die Gründung einer neuen Anlagestiftung mit Immobilien im Ausland abgeleitet werden. Eine solche Anlagestiftung könnte ebenfalls zur Abschwächung des Anlagedrucks beitragen.

Ziel

Das Autorenteam möchte im Rahmen der Masterarbeit mögliche Lösungsansätze für grosse Schweizer Pensionskassen erarbeiten, die eine adäquate Reaktion auf den derzeitigen Anlagenotstand darstellen können. Dabei sollen mögliche Antworten auf die nachfolgende Fragestellung gefunden werden:

Welche immobilienpezifischen Anlagemöglichkeiten bieten sich grossen Schweizer Pensionskassen im aktuell angespannten Marktumfeld, unter Berücksichtigung der internen Anlagereglemente sowie geltender Anlage- und Finanzierungsvorschriften?

Vorgehen

Um praxisorientierte Lösungsansätze zur Behebung des Immobilien-Anlagedrucks aufzuzeigen, wurden Objektstrategien zur Optimierung des Immobilienbestands sowie Lösungsansätze im Akquisitionsbereich qualitativ erläutert. Ebenso wurden weitere Lösungsansätze aufgezeigt, die heute noch keine breite Beachtung im Pensionskassenumfeld finden, sich jedoch ebenfalls zur renditeorientierten Kapitalbindung eignen.

Zur Ableitung der kritischen Erfolgsfaktoren für die Gründung einer neuen Anlagestiftung mit Immobilien im Ausland wurde zu Beginn eine Stichprobe definiert, welche anschliessend Bilanz- und Performanceanalysen unterzogen wurde. Weiter wurde eine kritische Würdigung der Anlagestiftung für Immobilienanlagen im Ausland (AFIAA) vorgenommen, welche eine direkte Konkurrentin der neu zu gründenden Anlagestiftung darstellen würde.

Erkenntnisse

Für die Gründung einer neuen Anlagestiftung mit Immobilien im Ausland sieht das Autorenteam grosses Potenzial. Die Ergebnisse zeigen auf, dass Schweizer Pensionskassen derzeit fast ausschliesslich in Core-Immobilien im Inland investiert sind. Im Ausland agieren sie zurückhaltend: Die in der revidierten BVV 2 definierten Maximalquoten für Auslandsinvestitionen werden längst nicht ausgereizt und der Löwenanteil des inländischen Immobilienportfolios besteht aus grossvolumigen Wohnimmobilien an zentrumsnahen Lagen.

Zur Behebung des Anlagenotstands empfiehlt das Autorenteam, die derzeitige Immobilienstrategie zu überdenken, um eine bessere Diversifikation und Rentabilität des Immobilienportfolios zu erreichen. Ob zur Abschwächung des Anlagedrucks die Allokation von Immobilieninvestitionen im Ausland vergrössert werden sollte, darf nach den gewonnenen Erkenntnissen zumindest kritisch hinterfragt werden, zumal innerhalb der Stichprobe zwar ein ungleich höheres Anlagerisiko für Auslandsimmobilien nachgewiesen werden konnte, die Fünfjahresperformance jedoch nur selten besser als bei inländischen Immobilienanlagen ausfiel.

Für weitergehende Studien wäre eine detaillierte Analyse der Gesamtperformance sinnvoll. Dadurch kann aufgezeigt werden, welchen Anteil die Wertänderungsrenditen oder die ausserordentlichen Veräusserungsgewinne am Geschäftsergebnis hatten. Ebenso könnten die Bilanzpositionen im Immobilienbereich vertieft analysiert werden, um festzustellen, welchen Effekt Neubewertungen auf die Entwicklung der Bilanzposition ausübten.