

# Pensionskassen Studie 2019

Auslandsinvestitionen im Immobiliensektor

In Kooperation

Hochschule Luzern & EY Real Estate Schweiz

September 2019

Lucerne University of  
Applied Sciences and Arts

**HOCHSCHULE  
LUZERN**

**EY**

Building a better  
working world

Liebe Leserinnen, liebe Leser

Mit dieser Studie haben wir uns der Analyse von durch Schweizer Pensionskassen im Ausland getätigten Immobilieninvestitionen verschrieben. Unsere Pensionskassen Studie widmet sich der Frage, ob der demographische Wandel und die aktuelle Situation im Schweizer Immobilienmarkt neue Anlageverhalten der Schweizer Pensionskassen mit vermehrten Investitionen im Ausland prägt.

Im Vergleich zum Ausland weisen Schweizer Pensionskassen mit einer Auslandsallokation von knapp 10%, gemessen an der Gesamtimmobilienallokation, einen überdurchschnittlichen «Home Bias» aus. Nichtsdestotrotz ist eine Diversifikation der Immobilienanlagen im Ausland nur bei Vorhandensein von ausgewiesenem Fachwissen sinnvoll. Als grösste Herausforderung bei Immobilienanlagen im Ausland sehen Schweizer Pensionskassenmanager Währungsrisiken sowie politische und juristische Unsicherheiten. In Anbetracht der aktuellen Situation stellt sich trotzdem die Frage, ob eine zunehmende Professionalisierung im Hinblick auf internationale Immobilienanlagen langfristig sinnvoller wäre als eine Erhöhung des Immobilienrisikos im eigenen Land.

Wir bedanken uns bei allen Pensionskassen, die an der Umfrage teilgenommen haben. Jeder von ihnen trägt zu den aussagekräftigen Erkenntnissen und Prognosen bei, die unserer Branche wertvolle Orientierung bieten können. Denn wir alle sind für eine erfolgreiche Entscheidungsfindung auf eine Vielzahl von Informationen und Quellen angewiesen, zu denen wir hiermit unseren Beitrag leisten wollen. Die Lektüre dieser Studie kann dabei nur der Anfang sein. Mindestens ebenso wichtig ist, dass wir miteinander diskutieren, Bestehendes in Frage stellen und vergleichen, wozu wir Sie hiermit herzlich einladen wollen.

Gute Informationen sind die Grundlage für gute Leistungen. Gerne tragen wir unseren Teil hierzu bei und wünschen eine kurzweilige Lektüre, interessante Erkenntnisse und ein aktives, erfolgreiches Umsetzen.



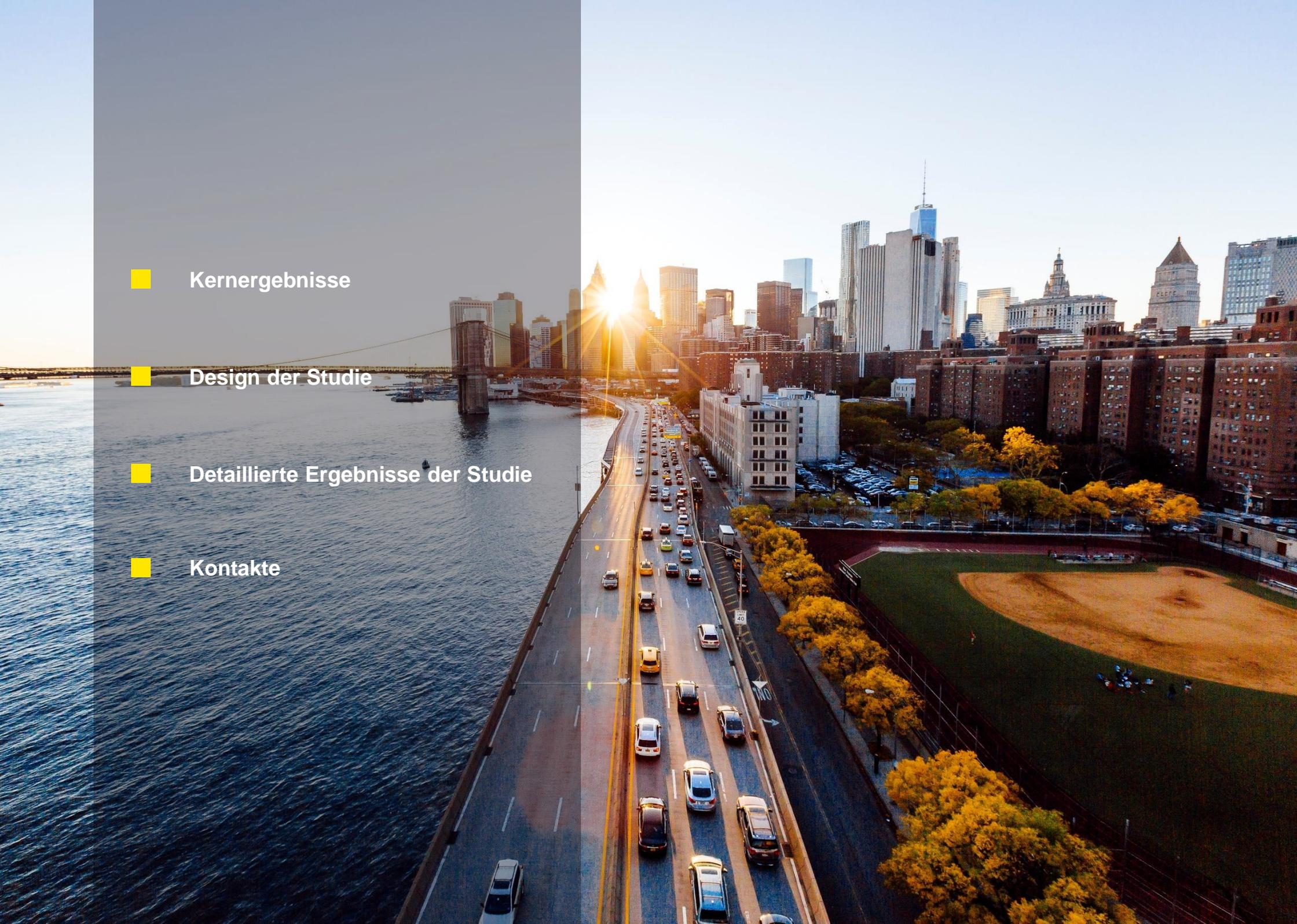
Claudio Rudolf FRICS  
Partner  
Head Real Estate



Prof. Dr. John Davidson  
Dozent und Projektleiter  
Hochschule Luzern



Dr. Casper Studer MRICS  
Senior Manager

An aerial photograph of a city waterfront at sunset. A multi-lane highway bridge runs along the water's edge, with cars visible on the road. To the right of the bridge is a large baseball field with a green field and brown infield. The background features a dense city skyline with various skyscrapers and buildings under a clear sky. The sun is low on the horizon, creating a bright glow and lens flare.

■ **Kernergebnisse**

■ **Design der Studie**

■ **Detaillierte Ergebnisse der Studie**

■ **Kontakte**

An aerial photograph of a dense urban skyline, likely Hong Kong, featuring numerous high-rise apartment buildings and commercial structures. A large, semi-transparent green number '1' is overlaid on the left side of the image. The sky is a mix of blue and purple, suggesting dusk or dawn. In the background, a green hillside with some communication towers is visible.

# Kernergebnisse

# Kernergebnisse

## Real Estate Pensionskassen Studie - Auslandsinvestitionen

### Investitionen in Immobilienanlagen im Ausland

Die Mehrheit der Umfrageteilnehmer investieren in Auslandsimmobilien.

72% der Pensionskassen führen keine interne Abteilung für Auslandsimmobilienanlagen.

### Return-Erwartungen bei Auslandsimmobilieninvestitionen

Die Return-Erwartungen sind bei ausländischen Immobilienanlagen mehrheitlich höher als in der Schweiz.

Pensionskassen ohne interne Abteilung erzielten im Schnitt eine tiefere Anlagerendite im Ausland als in der Schweiz.

### Veränderung der Immobilienquote

In Zukunft sind keine wesentlichen Veränderungen der Immobilienquoten geplant.

Kaum eine Pensionskasse legt Kapital direkt in Auslandimmobilien an, Investitionen erfolgen hauptsächlich via indirekte Anlagen.

### Allokation bei Auslandsimmobilien

Pensionskassen investieren im Ausland hauptsächlich via Fonds (40%) und in Anlagestiftungen (25%).

Europa und die USA werden von den PKs als die interessantesten Regionen gewertet.

### Veränderungen der Investmentstile bei Auslandsinvestitionen

Die Mehrheit der Befragten PKs investiert ihr Kapital in ausländische Core-Immobilien und sieht in Zukunft keine Änderung der Strategie vor.

### Motive für Investitionen in Auslandsimmobilien

Diversifikation gilt zurzeit als wichtigstes Motiv für Auslandsinvestitionen.

Die Verknappung nachhaltiger Anlagemöglichkeiten in der Schweiz wird ebenfalls als Kriterium für Anlagen im Ausland gesehen.

### Hindernisse für Auslandsinvestitionen

Für PKs ohne Auslandsinvestitionen sind rechtliche und politische Risiken sowie Währungsunsicherheiten Gründe, Auslandsimmobilien zu meiden.

### Hauptauswahlkriterien bei Immobilienprodukten

Bei Pensionskassen aller Kassengrößen gehören die Transparenz und Investment-Story zu den wichtigsten Auswahlkriterien.

An aerial night view of a city skyline, likely Singapore, featuring numerous illuminated skyscrapers and residential buildings. A large, semi-transparent green graphic, resembling a stylized 'S' or a curved arrow, is overlaid on the left side of the image. The text 'Design der Studie' is written in white, sans-serif font across the middle of this graphic.

# Design der Studie

# Design der Studie

## Methodisches Vorgehen & Teilnehmer

---

- Das kumulativ verwaltete Vermögen der vertretenen Umfrageteilnehmer beträgt über CHF 240 Mrd. und somit knapp 37% des durch Schweizer PKs verwalteten Vermögen (Überobligatorium).
- Die befragten Unternehmen bilden einen repräsentativen Querschnitt der Schweizer Pensionskassen nach Kassengrößen:
  - ▶ < 1'500 Mio. CHF: 33,96%
  - ▶ ≥ 1'500 bis 5'000 Mio. CHF: 33,96%
  - ▶ ≥ 5'000 Mio. CHF: 32,08%
- Die Ergebnisse beruhen auf den Antworten von rund 53 befragten Schweizer Pensionskassen (Frühling 2019). Dies entspricht einer Antwortrate von 16.5%. Der Fragebogen ist so konzipiert, dass nebst den Antwortoptionen auch individuelle Kommentare und Ergänzungen möglich sind.
- Themengebiete des Fragebogens:
  - ▶ Beweg-/Hinderungsgründe bei Auslandsinvestitionen
  - ▶ Möglicher Unterschied der Sektorallokation bei Investitionen im In- und Ausland
  - ▶ Zukünftige Veränderungen in der Planung der Pensionskassen
  - ▶ Gewählte Anlageformen der Schweizer Pensionskassen im Ausland



# 3

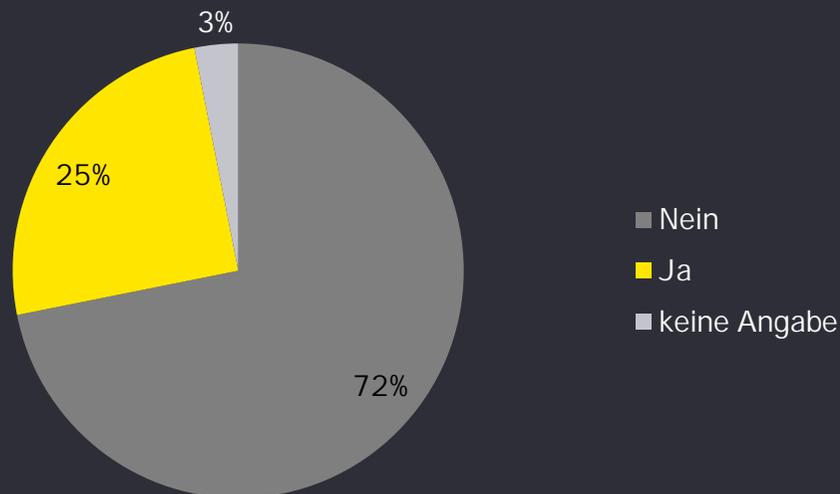
## Detaillierte Ergebnisse der Studie

# Auslandsexpertise

## Häufig keine Auslands-Spezialisten trotz bestehender Strategie

Hat Ihre Pensionskasse eine interne Abteilung mit Experten/Expertinnen für Auslandsimmobilien?

Interne Abteilung für Auslandsimmobilien

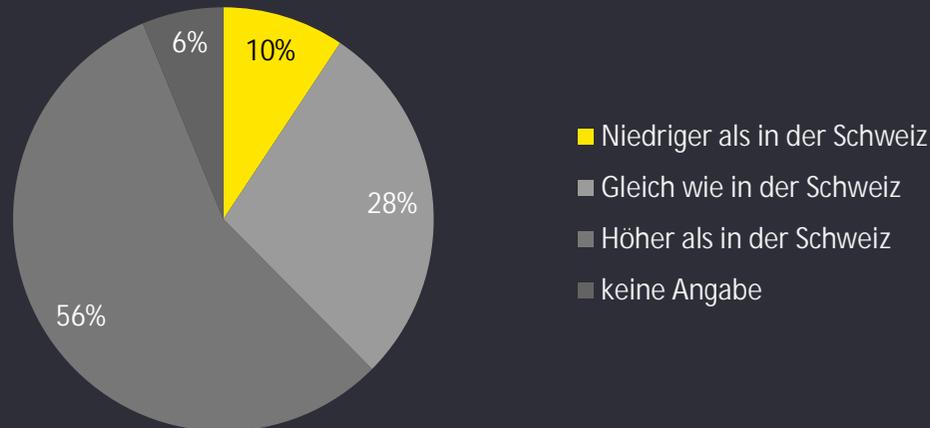


- ▶ In den letzten 10 Jahren entschieden sich jährlich im Schnitt ungefähr 2 Pensionskassen für ein Immobilieninvestment im Ausland.
- ▶ Kleinere Pensionskassen halten einen grösseren relativen Anteil an Auslandsimmobilien.
- ▶ **72%** der Teilnehmer haben keine interne Abteilung für Auslandsimmobilien.
- ▶ Jedoch haben 59% der Teilnehmer eine Anlagestrategie für Investitionen in Auslandsimmobilien.

# Return-Erwartungen

## Return-Erwartungen in ausländische Immobilieninvestitionen höher als in der Schweiz

Was für Return-Erwartungen haben Sie an die Auslandsimmobilien?

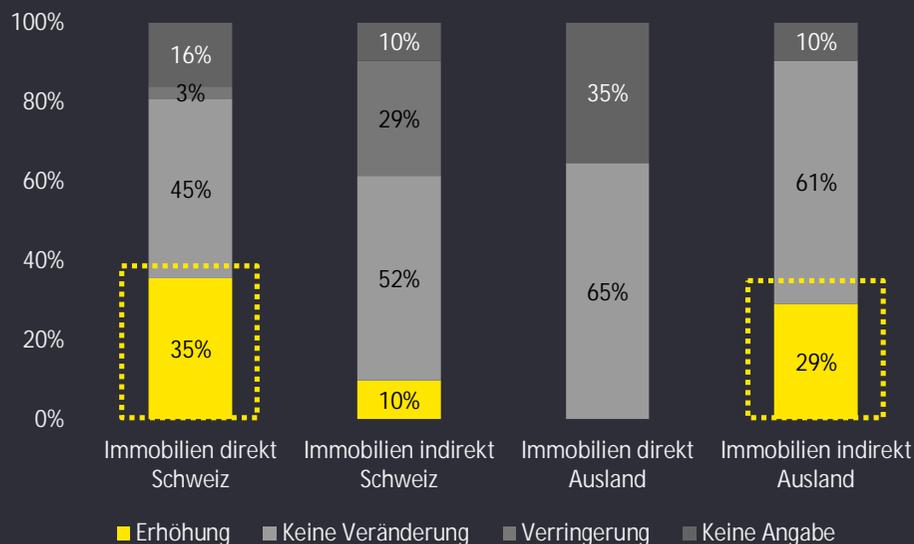


- ▶ Die Return-Erwartungen in ausländische Immobilieninvestitionen sind mehrheitlich höher als in der Schweiz.
- ▶ Pensionskassen mit einer spezialisierten Abteilung erreichten eine deutlich höhere Performance mit ihren Auslandsimmobilien.
- ▶ 62% der befragten Pensionskassen sind zufrieden und haben ihre Ziele erreicht oder übertroffen.

# Geplante Immobilienquote in Zukunft

29% der befragten Kassen beabsichtigen eine Erhöhung ihrer Immobilienanlagen im Ausland

Wie planen Sie die Immobilienquote bei der nächsten strategischen Asset Allokation zu verändern?

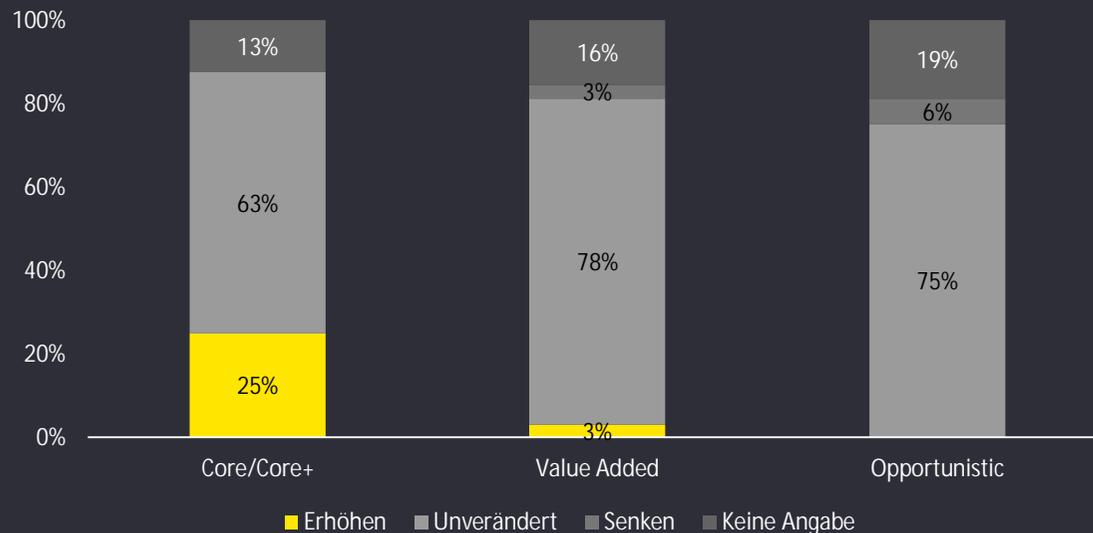


- ▶ Im Schnitt haben die befragten Pensionskassen - über alle Kassengrößen - **24%** ihres Portfolios in Immobilienanlagen investiert.
- ▶ **15%** der gesamten Immobilienanlagen sind indirekt im Ausland investiert.
- ▶ Direkte Immobilieninvestitionen in der Schweiz sind weiterhin sehr beliebt, nur **3%** der Teilnehmer wollen diese verringern.
- ▶ Einige Pensionskassen sehen in Zukunft weiterhin Potenzial in indirekten Immobilieninvestments im Ausland und keine möchte deren Anteil verringern.

# Zukünftige Investmentstrategie

## 63% der Befragten beabsichtigen ein klare Core-Strategie für die Zukunft

Wie beabsichtigen Sie die Investitionsstile für Auslandsimmobilien in Zukunft zu verändern?

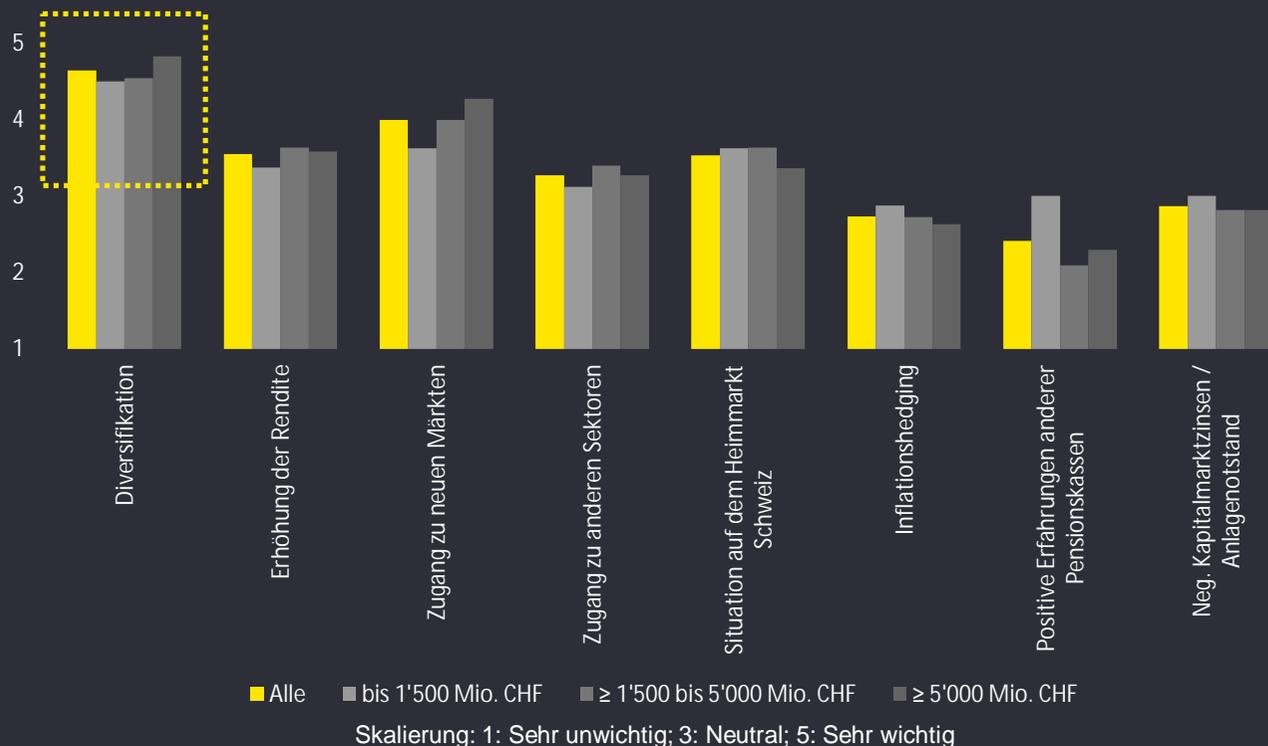


- ▶ Die Mehrheit der Befragten investiert ihr Kapital in ausländische Core-Immobilien.
- ▶ 87% der Pensionskassen haben mindestens 50% ihrer Auslandsimmobilien mit der Core-Strategie umgesetzt, 10 von 31 Kassen sogar mit einem Anteil von 100%.
- ▶ Auch in Zukunft möchten die befragten PKs die Mehrheit ihrer Anteile in Core-Immobilien halten.
- ▶ Die Teilnehmer fokussieren sich im Ausland mehrheitlich auf den Bürosektor, wohingegen der Fokus in der Schweiz häufiger auf Wohnimmobilien liegt.

# Bisherige Motive um im Ausland zu investieren

## Diversifikation ist für alle Kassen – unabhängig von der Grösse – das wichtigste Motiv

Was waren die Motive Ihrer Pensionskasse in Auslandsimmobilien zu investieren?

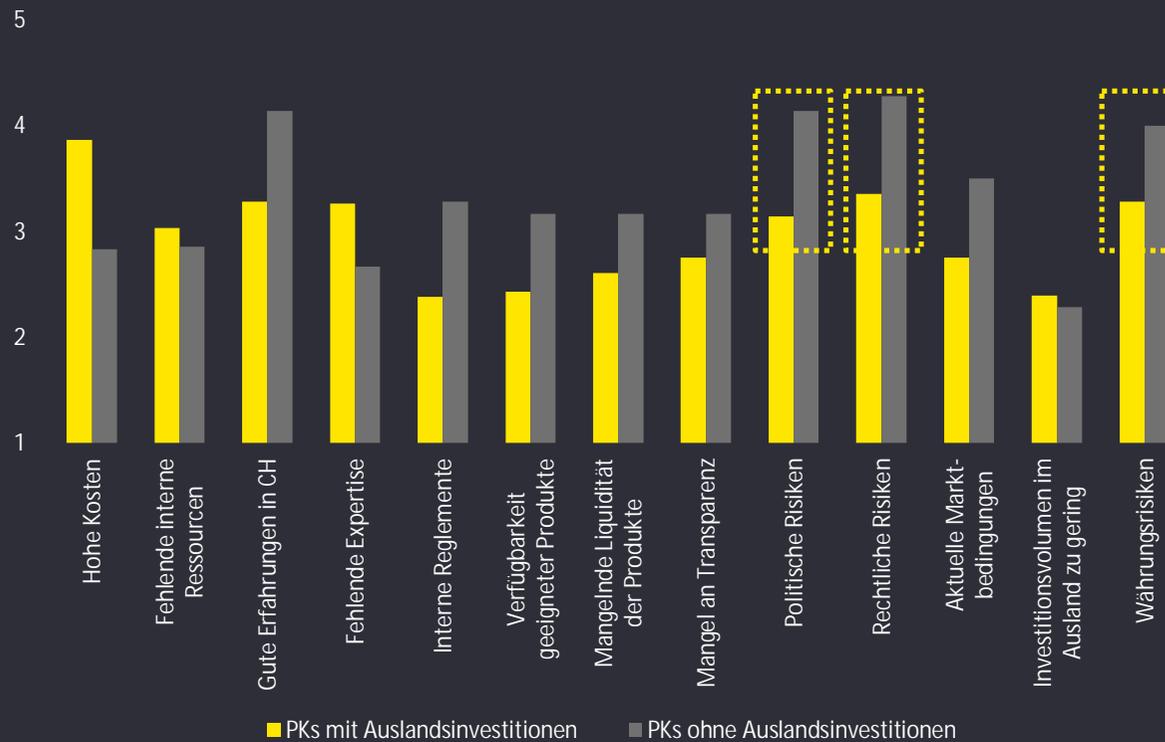


- ▶ Diversifikation war bei allen Kassengrössen das wichtigste Motiv für Auslandsinvestitionen.
- ▶ Ebenfalls wichtig bei Auslandsimmobilien für alle Pensionskassen ist der Zugang zu neuen Märkten.
- ▶ Die höhere Rendite-Erwartung an Auslandsimmobilien waren vor allem für mittelgrosse Pensionskassen ein Argument
- ▶ Weiter wurden fehlende Reinvestitionsmöglichkeiten und der überbeuerte Schweizer Markt als Motive genannt.

# Hindernisse um in Auslandsimmobilien zu investieren

Währungsrisiken, sowie politische und rechtliche Risiken werden als Hindernisse betrachtet

Was betrachten Sie als Hindernis bezüglich einer Immobilieninvestition im Ausland?



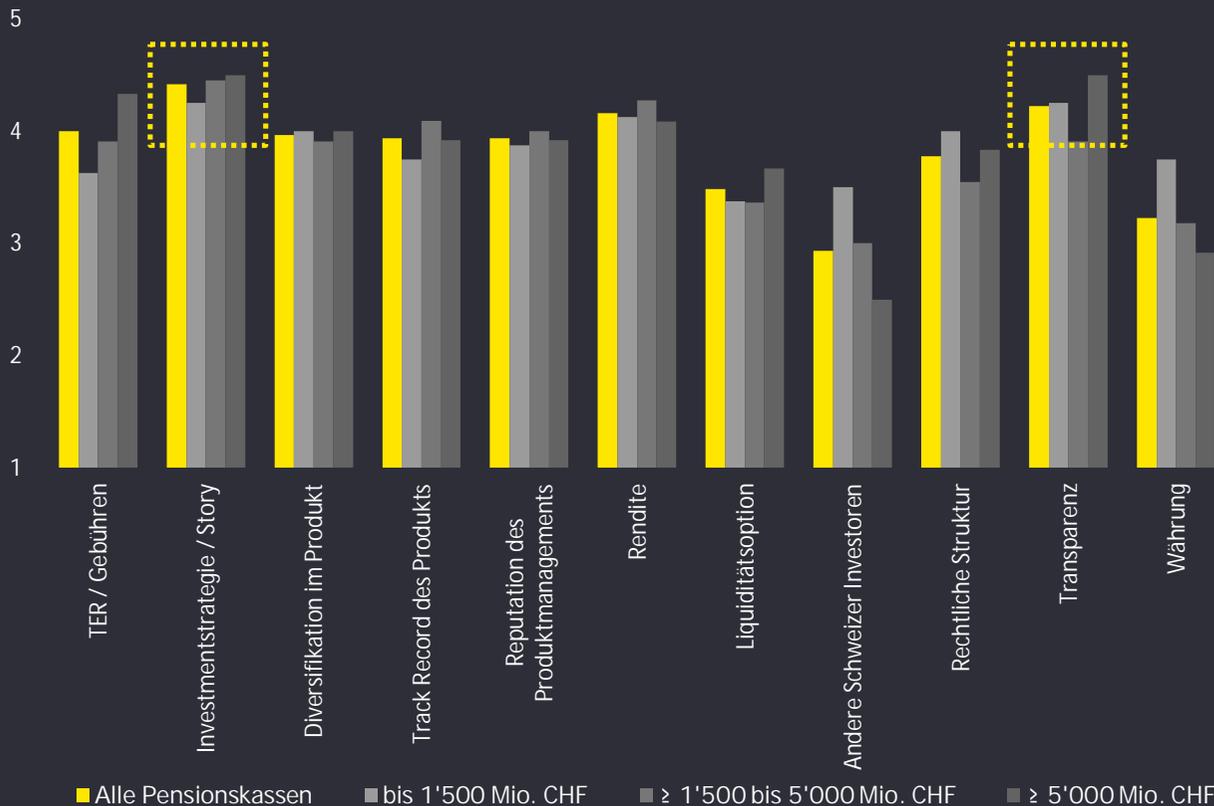
Skalierung: 1: Trifft gar nicht zu; 3: Neutral; 5: Trifft voll zu

- ▶ Für diese sind rechtliche, politische und währungspolitische Unsicherheiten Gründe, Auslandsimmobilien zu meiden.
- ▶ Zudem sehen diese PKs dank guten Erfahrungen auf dem Heimmarkt keine Notwendigkeit im Ausland zu investieren.
- ▶ PKs mit Auslandserfahrungen stufen die die hohen Kosten als wesentliches Hindernis ein.

# Hauptkriterien bei der Auswahl eines neuen Auslandsprodukts

## Für alle Pensionskassen sind die Transparenz und ihre Investment-Story wichtige Kriterien

Was sind Ihre Hauptkriterien bei der Auswahl eines neuen Auslandprodukts?



Skalierung: 1: Sehr unwichtig; 3: Neutral; 5: Sehr wichtig

- ▶ Mehr als zwei Drittel der zur Auswahl stehenden Kriterien wurden im Schnitt von allen PKs als wichtig bewertet.
- ▶ Bei allen Pensionskassen-Grössen gehören die Transparenz und Investment-Story zu den wichtigsten Auswahlkriterien.
- ▶ Als neutral oder teilweise auch unwichtig werden Kriterien wie Liquiditätsoption, Erfahrungen anderer Schweizer Investoren bei Anlagen in Auslandsimmobilien oder die Währung beurteilt.

# Autoren für Fragen und Feedback zur Studie

## Ihre EY-Kontakte



**Claudio Rudolf FRICS**

Partner  
Leiter Real Estate Transaction Advisory  
Services  
Tel. +41 58 286 39 32  
E-Mail [claudio.rudolf@ch.ey.com](mailto:claudio.rudolf@ch.ey.com)



**Stefanie Michelberger**

Senior Consultant  
Transaction Advisory Services  
Tel. +41 58 286 41 67  
E-Mail [stefanie.michelberger@ch.ey.com](mailto:stefanie.michelberger@ch.ey.com)

**Dr. Casper Studer MRICS**

Senior Manager  
Transaction Advisory Services  
Tel. +41 58 286 42 48  
E-Mail [casper.studer@ch.ey.com](mailto:casper.studer@ch.ey.com)



**Jan Wiki**

Consultant  
Transaction Advisory Services  
Tel. +41 58 286 36 01  
E-Mail [jan.wiki@ch.ey.com](mailto:jan.wiki@ch.ey.com)

## Ihr HSLU-Kontakt



**Prof. Dr. John Davidson**

Hochschule Luzern – Wirtschaft  
Referent  
Tel. +41 041 757 67 36  
E-Mail [john.davidson@hslu.ch](mailto:john.davidson@hslu.ch)

# EY | Assurance | Tax | Transactions | Advisory

## Über die globale EY-Organisation

Die globale EY-Organisation ist eine Marktführerin in der Wirtschaftsprüfung, Steuerberatung, Transaktionsberatung und Rechtsberatung sowie in den Advisory Services. Wir fördern mit unserer Erfahrung, unserem Wissen und unseren Dienstleistungen weltweit die Zuversicht und die Vertrauensbildung in die Finanzmärkte und die Volkswirtschaften. Für diese Herausforderung sind wir dank gut ausgebildeter Mitarbeitender, starker Teams sowie ausgezeichneter Dienstleistungen und Kundenbeziehungen bestens gerüstet. Building a better working world: Unser globales Versprechen ist es, gewinnbringend den Fortschritt voranzutreiben – für unsere Mitarbeitenden, unsere Kunden und die Gesellschaft.

Die globale EY-Organisation besteht aus den Mitgliedsunternehmen von Ernst & Young Global Limited (EYG). Jedes EYG-Mitgliedsunternehmen ist rechtlich selbstständig und unabhängig und haftet nicht für das Handeln und Unterlassen der jeweils anderen Mitgliedsunternehmen. Ernst & Young Global Limited ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach englischem Recht und erbringt keine Leistungen für Kunden. Weitere Informationen finden Sie auf unserer Website: [www.ey.com](http://www.ey.com).

Die EY-Organisation ist in der Schweiz durch die Ernst & Young AG, Basel, an zehn Standorten sowie in Liechtenstein durch die Ernst & Young AG, Vaduz, vertreten. «EY» und «wir» beziehen sich in dieser Publikation auf die Ernst & Young AG, Basel, ein Mitgliedsunternehmen von Ernst & Young Global Limited.