

ANLAGEN SCHWEIZER

INSTITUTIONELLER INVESTOREN

UMFRAGEERGEBNISSE

2002-2003

ANLAGEN SCHWEIZER
INSTITUTIONELLER INVESTOREN 2002-2003

Ergebnisse und Kommentare zur Umfrage

Herausgegeben von **Dr. Graziano Lusenti**

Statistische Bearbeitung durch das *Schweizerische Institut für Banken und Finanzen an der Universität St. Gallen*, **Samy Amara** und **Jared Hung**

Sammelstelle der Fragebogen zum Zweck der Wahrung der Vertraulichkeit durch *PricewaterhouseCoopers SA*, Genf

Mit Beiträgen von:

Samy Amara, *Schweizerisches Institut für Banken und Finanzen an der Universität St. Gallen*, St. Gallen

Prof. Dr. Manuel Ammann, *Schweizerisches Institut für Banken und Finanzen an der Universität St. Gallen*, St. Gallen

Prof. Dr. Christoph Auckenthaler, *Swiss Banking Institute der Universität Zürich*, Zürich

Dr. Dominique Biedermann, *Anlagestiftung Ethos*, Genf

Jürg Brechbühl, *Bundesamt für Sozialversicherung*, Bern

Sven Ebeling, *ECOFIN Investment Consulting AG*, Zürich

Dr. Stefan Hepp, *SCM Strategic Capital Management AG*, Zürich

Lydia Krauss, *Watson Wyatt*, Zürich

Dr. Graziano Lusenti, *Lusenti Partners GmbH*, Nyon

Dr. Ernst Rätzer, *Aon Chuard Consulting AG*, Bern

Christoph Schenk, *CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT*, Zürich

Dr. Franz Schumacher, *PPCmetrics AG*, Zürich

Stephan Skaanes, *Swiss Banking Institute der Universität Zürich*, Zürich

Dr. Philippe Sormani, *IAZI, Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien AG*, Bülach

Hans Steiner, *Verlag Schweizer Personalvorsorge und Sozialversicherung AG*, Luzern

Dr. Martin Wechsler, *Dr. Wechsler & Meier, Pensionsversicherungsexperten*, Aesch

Beat Zaugg, *Watson Wyatt*, Zürich

Redaktionelle Mitarbeit und Betreuung der Übersetzungen: **Marianne Scheer**, *Lusenti Partners GmbH*, Nyon

Graphische Gestaltung: **Onyx créations graphiques SA**, Nyon

Auszugsweiser Abdruck für nichtkommerzielle Zwecke mit Quellenangabe gestattet

© **Lusenti Partners GmbH**

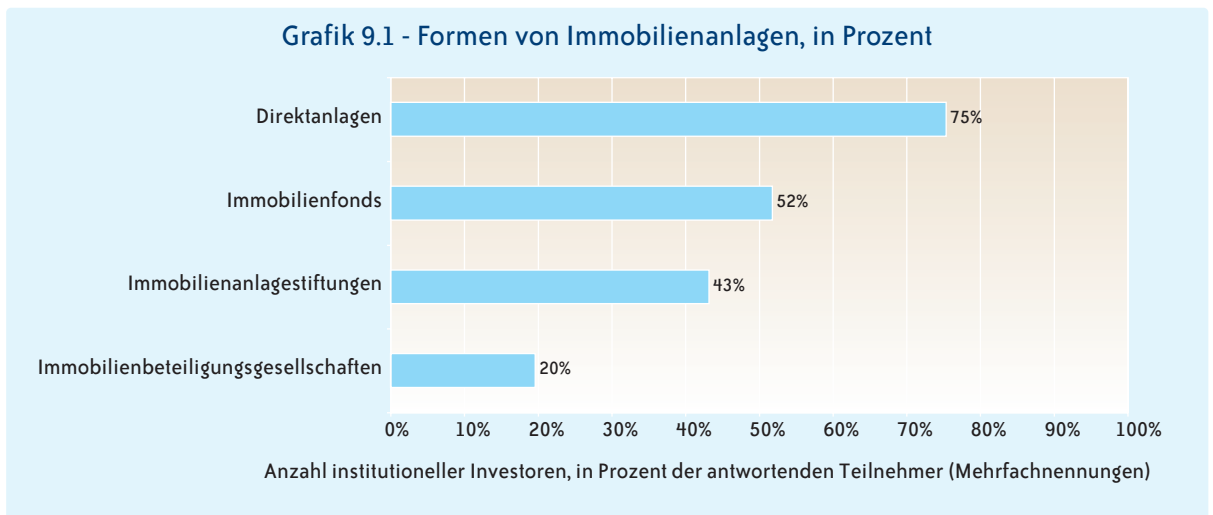
Nyon, Dezember 2003

ISSN 1660 – 6914

9.1 Formen von Immobilienanlagen

Anzahl antwortender Teilnehmer
174 / 195

Beantwortungsgrad
89.2%



Die direkten Immobilienanlagen bleiben, gemäss Grafik 9.1, die beliebteste Form der befragten institutionellen Investoren. In ihrer Funktion als regelmässige *Cash Flow* Quelle und als wichtiges Diversifikationsinstrument aufgrund der niedrigen Korrelation mit anderen Anlagekategorien bilden die direkten Immobilienanlagen wohl die Anlagekategorie, die in den letzten Jahren am meisten im Mittelpunkt des Interesses und der Bemühungen der Fachkreise stand. Dank den zahlreichen Verbesserungen der klassischen Verwaltungsinstrumente, beispielsweise im Bereich der Bewertung, bietet der Markt heute den Investoren und Akteuren mehr Transparenz.

Mit der Bewertung der Objekte zum Marktwert, der Schaffung von verlässlichen Preis- und Performance Indizes sowie der Entwicklung von Vergleichsinstrumenten wie dem *Swiss Property Benchmark®* und anderen statistischen Modellen sinkt das Misstrauen von gewissen Investoren gegenüber dem *Sonderfall Immobilien*: Die direkten Immobilienanlagen können jetzt in die Gesamtbewertung der Anlagen mit einbezogen und im selben Licht wie die Wertschriften betrachtet werden.

Der gute Stand der direkten Immobilienanlagen, die seit fünf Jahren einen durchschnittlichen Netto Cash Flow von über 5%¹ abwerfen sowie die auf den Ak-

tienmärkten beobachtete, enttäuschende Performance haben ihre Attraktivität noch zusätzlich gesteigert. Darüber hinaus stieg der Durchschnittswert der Objekte um zwar bescheidene +8.2% über 5 Jahre und somit um zirka 1.6% pro Jahr an.

Die öffentlich bekannt gewordenen strategischen Entscheide gewisser bedeutender Investoren, ihre Aktienanlagen zu senken, unterstützen sicherlich die direkten Immobilienanlagen. Allerdings variieren die Marktlage, die Kaufgelegenheiten und die Bedürfnisse regional sehr stark, was die Notwendigkeit einer sehr differenzierten Analyse mit sich bringt.

Die mit dem kritischen Schwellenwert zur professionellen Verwaltung eines Immobilienportfolios verbundenen Probleme führen dazu, dass für Vermögen unter CHF 50 bis 100 Millionen die meisten Investitionen über Immobilienanlagestiftungen oder Immobilienanlagefonds getätigt werden. Die Immobilienbeteiligungsgesellschaften sind, vielleicht aufgrund ihrer gegensätzlichen Interessen und dem grossen Druck, dem ihre Leitung ausgesetzt ist, weniger attraktiv. Mit ihren oft aggressiven Anlagestrategien, die mehr Büroräumlichkeiten beinhalten, leidet diese Immobilienanlageform stärker unter der schleppenden wirtschaftlichen Entwicklung.

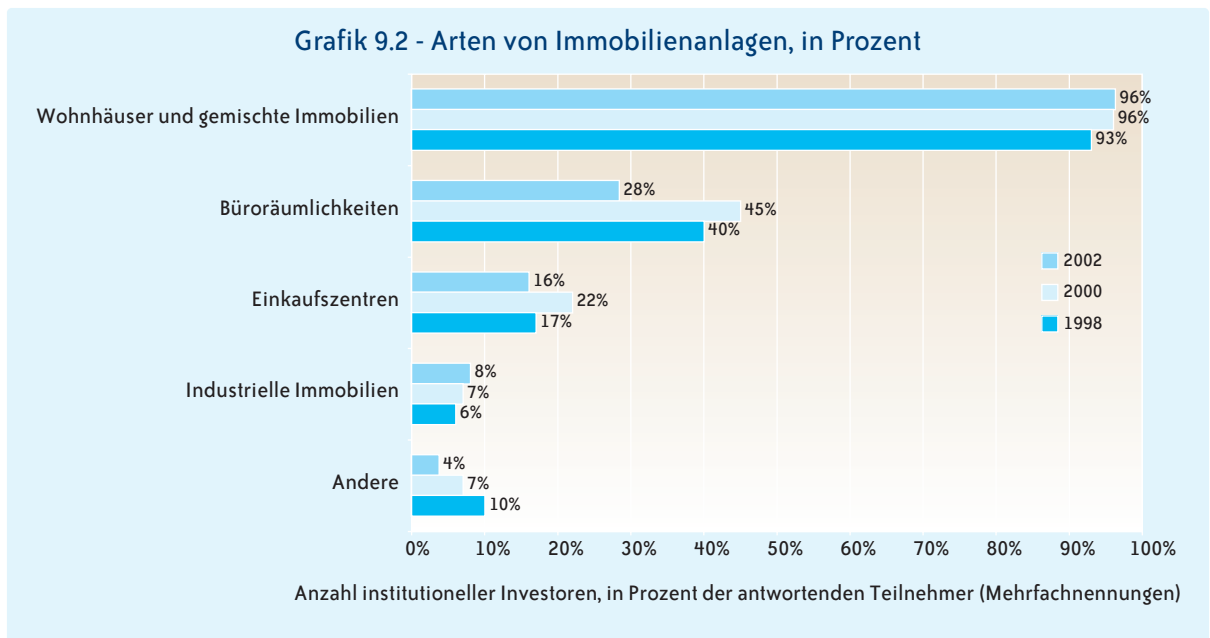
¹ IAZI – Index der Immobilienpreise für Renditeimmobilien, April 2003

9.2 Arten von Immobilienanlagen

Anzahl antwortender Teilnehmer
162 / 195
Beantwortungsgrad
83.1%

Die Grafik 9.2 zeigt die Aufteilung der verschiedenen Formen der Investitionen nach Art der Immobilien. Seit 1998 ist bei mehr als 96% der Investoren für Wohnhäuser eine steigende Tendenz zu beobachten, während die Büroräumlichkeiten mit 45% in 2000 und 28% in 2002 signifikant rückläufig sind.

Auch die Einkaufszentren sind rückläufig während die industriellen Immobilien als Anlagekategorie marginal bleiben. Die für diese Objekte bestehende Vertragsart (Ertrag oft umsatzgebunden) und das als höher eingestufte Risiko benachteiligen diese Anlagekategorie.



9.3 Ausschlaggebende Faktoren für Immobilienanlagen

Anzahl antwortender Teilnehmer
172 / 195
Beantwortungsgrad
88.2%

