

MEDIENMITTEILUNG

Sal. Oppenheim Real Estate veröffentlicht Immobilien Investment Survey 2008

ZÜRICH, 29. SEPTEMBER 2008

Gemäss einer Umfrage von Sal. Oppenheim Real Estate und der 4IP Management AG sind indirekte Immobilienanlagen bereits bei 89% der Schweizer Pensionskassen und 60% der Versicherungen ein fester Bestandteil der Anlagenallokation. Auch wenn nach wie vor durchschnittlich 93% der Immobilienanlagen von Versicherungen und 72% der Immobilienanlagen von Pensionskassen mit einem dominierendem Inlandsanteil direkt gehalten werden, ist ein deutlicher Trend hin zu indirekten Eigentumsformen festzustellen. Die derzeitige Finanzmarktkrise hat den Anlageentscheid zwar auch bei Immobilien nicht einfacher gemacht, das in der Studie gezeigte Allokations- und Anlageverhalten zeigt jedoch, dass institutionelle Schweizer Investoren weiterhin auf die Asset-Klasse Immobilien setzen.*

BEFRAGUNG VON ANLAGEMANAGERN MIT 63 MRD. CHF IMMOBILIENANLAGEN

Der Immobilien Investment Survey 2008 basiert auf einer schriftlichen Umfrage unter Schweizer Versicherungen und Pensionskassen. Untersucht wurden derzeitige und zukünftige Allokationen, Trends und Meinungen der Marktteilnehmer in Bezug auf ihre Immobilienanlagen. Die Befragung wurde im ersten Halbjahr 2008 von Sal. Oppenheim Real Estate und der 4IP Management AG in Zusammenarbeit mit dem Lehrstuhl für Finanzmanagement an der Universität Basel durchgeführt. Das Gesamtanlagevermögen der antwortenden Investoren beläuft sich auf 658 Mrd. CHF und repräsentiert dadurch einen bedeutenden Teil des institutionellen Kapitals in der Schweiz. Mit ca. 63 Mrd. CHF Immobilienanlagen, welche von den antwortenden institutionellen Investoren gehalten werden, konnten für den Immobilieninvestmentmarkt aussagekräftige Ergebnisse erzielt werden.

INDIREKTE IMMOBILIENANLAGEN UND AUSLANDSANLAGEN

SETZEN SICH WEITER DURCH

Die Immobilienquoten der teilnehmenden Investoren liegen zwischen 13% bei den Versicherungen und 18% bei den Pensionskassen. 87% der Pensionskassen geben an, auch in Zukunft verstärkt auf Immobilienanlagen setzen zu wollen, während bei

* Sal. Oppenheim Real Estate ist das Real Estate Corporate Finance Team der Sal. Oppenheim jr. & Cie Corporate Finance (Schweiz) AG

SAL. OPPENHEIM

Corporate Finance (Schweiz) AG

den teilnehmenden Versicherungen mit einem Anteil von 50% die Meinungen uneinheitlicher ausgefallen sind. Wie schon im Immobilien Investment Survey 2006 festgestellt, konnte auch 2008 der Trend hin zu indirekten Immobilienanlagen bestätigt werden. Jan P. Eckert, Managing Director von Sal. Oppenheim Real Estate, erklärte dazu: „Besonders die Verbreitung indirekter Anlagen hat dabei sowohl bei Versicherungen wie auch Pensionskassen im Zeitverlauf noch weiter zugenommen. 89% der antwortenden Pensionskassen verfügen mittlerweile über indirekte Immobilienanlagen.“ Bei den Versicherungen ist die Verbreitung mit 60% zwar etwas geringer, jedoch um 16 Prozentpunkte höher als 2006. Die Studie zeigt auch, dass Auslandsanlagen zunehmend in den Fokus von Schweizer Immobilieninvestoren rücken. „Bereits rund 70% der Umfrageteilnehmer verfügen über direkte oder indirekte Immobilienanlagen im Ausland, was ebenfalls eine deutliche Erhöhung gegenüber den Ergebnissen von 2006 darstellt“, so Eckert.

HEIMATLIEBE BEI DIREKTANLAGEN

Direkte Immobilienanlagen sind bei Schweizer institutionellen Investoren nach wie vor Inlandsanlagen. Wohnnutzung der Liegenschaften wird mit einem Anteil von 66% der direkten Anlagen der Pensionskassen bzw. 58% bei den Versicherungen klar favorisiert. Büronutzung steht mit 19% bzw. 25% an zweiter Stelle. Die teilnehmenden Versicherungen geben an, in den kommenden zwei Jahren Wohnimmobilien bei einer gleichzeitigen Reduktion von Büro- und Detailhandelsimmobilien stärker gewichten zu wollen. Die geplanten Allokationen der Umfrageteilnehmer lassen darauf schliessen, dass in der Schweiz auch in Zukunft der hohe Nachfrageüberhang nach Anlageobjekten mit Wohnnutzung bestehen bleiben wird.

PENSIONSKASSEN SETZEN AUF KOTIERTE IMMOBILIENANLAGEN

Die Studie zeigt, dass kotierte Immobilienanlagen besonders bei Pensionskassen verbreitet sind, welche mit 15% ihrer Immobilienanlagen eine deutlich höhere Allokation aufzeigen als Versicherungen, deren Immobilienanlagen auch aufgrund strengerer Anlagerichtlinien nur zu durchschnittlich 4% kotiert sind. Die Mehrheit der an der Umfrage teilnehmenden Investoren planen in den kommenden zwei Jahren einen gleichbleibenden oder zunehmenden Bestand an kotierten Immobilienanlagen, wobei aus den Umfrageergebnissen hervorgeht, dass bei einigen Investoren insbesondere der asiatische Raum im Fokus stehen wird. Die Gründe für Investitionen in kotierte Immobilienanlagen sind vielfältig. Dazu erläutert Ulrich Kaluscha, Managing Director 4IP Management AG: „Neben einer erhöhten Anlageliquidität werden einfach zu erreichende Diversifikationseffekte und eine einfachere Umsetzbarkeit der Anlage von einer Mehrheit der Investoren genannt. Eine erhöhte Volatilität sowie zum Teil zu hohe Preise werden als Hindernisse angegeben.“

Seite 2 von 4

SAL. OPPENHEIM

Corporate Finance (Schweiz) AG

INTERNATIONALE DIVERSIFIKATION DURCH INDIREKTE NICHT-KOTIERTE ANLAGEN
Indirekte nicht-kotierte Immobilienanlagen wie nicht-kotierte Funds oder Anteile an Anlagestiftungen finden besonders bei Schweizer Pensionskassen eine immer breitere Abstützung. 69% der antwortenden Pensionskassen sind in diese Anlageart investiert, wobei auffällt, dass mit abnehmender Grösse der Pensionskassen der Inlandsanteil der Anlagen stark zunimmt. Während grössere Kassen indirekte nicht-kotierte Anlagen vermehrt für eine internationale Diversifikation nutzen, dominieren bei kleineren Kassen lokale Anlagen. „Gegenüber 2006 konnte bei allen Investorengruppen für indirekte nicht-kotierte Anlagen eine zunehmende Akzeptanz festgestellt werden“, so Kaluscha. Auch für die kommenden zwei Jahre gibt die Mehrheit der teilnehmenden Pensionskassen an, ein gleichbleibendes oder zunehmendes Exposure zu beabsichtigen. Als Grund hierfür wird von der Mehrheit der antwortenden Investoren eine einfach zu erreichende internationale Portfoliodiversifikation genannt, wenn auch eine geringe Transparenz sowie fehlende Marktinformationen Investoren nach wie vor behindern.

INSTITUTIONELLE SCHWEIZER INVESTOREN

VERTRAUEN AUF DIE ASSET KLASSE IMMOBILIEN

Die Studienergebnisse zeigen, dass besonders indirekte Anlagen sowie Anlagen im Ausland zur Erzielung einer internationalen Diversifikation in den Fokus von institutionellen Investoren rücken. „Die Vielfalt indirekter Anlagen hat dabei in den letzten Jahren stark zugenommen und Investoren einerseits in die Lage versetzt, bei entsprechender Selektionskompetenz durch die Auswahl fokussierter Anlagen individuelle Portfolios aufzubauen“, erklärt Eckert. Andererseits hat die Erweiterung des Anlageuniversums zu einer erhöhten Komplexität bei Anlageentscheidungen geführt. Spezialisierte Investment Manager wie beispielsweise Anbieter von Fund-of-Funds haben den Bedarf erkannt und unterstützen institutionelle Investoren, diese Komplexität zu bewältigen. „Die derzeitige Finanzmarktkrise hat durch starke Kurseinbrüche an den Kapitalmärkten und gestiegene wirtschaftliche Unsicherheiten den Anlageentscheid nicht einfacher gemacht. Das in der Studie gezeigte Allokations- und Anlageverhalten zeigt jedoch, dass institutionelle Schweizer Investoren weiterhin auf die Asset-Klasse Immobilien setzen“, fasst Eckert das Fazit der Studie zusammen.

KONTAKT

Sal. Oppenheim Real Estate
Jan P. Eckert, Managing Director
Tel.: + 41 44 214 26 71
jan.eckert@oppenheim.ch

4IP Management AG
Ulrich Kaluscha, Managing Director
Tel.: + 41 44 214 26 61
ulrich.kaluscha@oppenheim.ch

SAL. OPPENHEIM

Corporate Finance (Schweiz) AG

PORTRÄT SAL. OPPENHEIM REAL ESTATE (SAL OPPENHEIM JR. & CIE. CORPORATE FINANCE (SCHWEIZ) AG)

Als Tochtergesellschaft der im Jahre 1789 gegründeten Sal. Oppenheim jr. & Cie., heute die grösste unabhängige europäische Privatbankgruppe in Familienbesitz, bietet das Unternehmen folgende Dienstleistungen im Bereich Corporate Finance an: Real Estate Advisory, Mergers & Acquisitions, Equity Capital Markets, Financial Institution Advisory. Als eines der führenden Real Estate Corporate Finance Häuser in der Schweiz ist Sal Oppenheim Real Estate ein erstklassiger Ansprechpartner für alle Immobilienfragen.

PORTRÄT 4IP MANAGEMENT AG

4IP Management AG wurde als Immobilien Investment Management-Gesellschaft des Schweizer Immobilien-Investment-Banking von Sal. Oppenheim jr. & Cie. gegründet. 4IP berät institutionelle Anleger und High Net Worth Individuals bei ihrem weltweiten Investment in indirekte Immobilienanlagen und ist gleichzeitig als Investment Advisor für den 4IP European Real Estate Fund of Funds tätig.