

Jenseits der Grenze

Pensionskassen Schweizer Vorsorgeeinrichtungen suchen verzweifelt nach Renditeobjekten und investieren nun in ausländische Immobilien.

ROBERTO STEFANO

Bei Peter Lang in Konstanz laufen die Drähte heiss. «Es ist wahnsinnig, wie sehr sich die Anfragen nach Immobilien aufgrund des schwachen Euro-Kurses in den vergangenen Wochen gehäuft haben», berichtet der Co-Geschäftsführer der Immobilienberatungsfirma Lang & Kleespiess. Viele Investoren hätten die Chance erkannt und würden dank der Frankenstärke in grossem Stil in Wohnliegenschaften nahe der Landesgrenze investieren. «In dieser Woche renne ich von einem Notartermin zum nächsten», erzählt Immobilienprofi Lang.

Im Run nach Süddeutschland machen auch Schweizer Pensionskassen mit. Bisher konzentrierten sie sich auf Objekte auf dem Heimmarkt. Der Anteil ausländischer Immobilienanlagen beträgt gerade mal 1 Prozent der Anlagevermögen. Doch nun ändert sich dies. Denn Investitionen in Liegenschaften in der Euro-Zone lohnen sich dank starkem Franken mehr denn je. «Wir suchen gezielt nach Objekten im Euro-Raum», bestätigt denn auch Hans Brauwers, Chef der Schweizer Anlagestiftung für Immobilienanlagen im Ausland (AFIAA). Über dieses Vehikel sind 23 Pensionskassen, unter ihnen die Personalvorsorge des Kantons Zürich oder die Zuger Pensionskasse, weltweit in ein Portfolio von direkten Immobilienanlagen investiert. «Seit Anfang Jahr gilt unser Augenmerk verstärkt dem Anlagemarkt Deutschland und Frankreich», ergänzt Brauwers.

Tiefere Preise, höhere Renditen

Grund dafür sind neben den attraktiven Devisenkursen die interessanten Cashflow-Renditen, die in den beiden Ländern deutlich höher ausfallen als mit Immobilienanlagen in der Schweiz. «Da die Preise für die Liegenschaften an einer Vorzugslage in Zürich in den vergangenen Jahren stark angestiegen sind, lassen sich damit nur noch Renditen von gut 3 Prozent erwirtschaften», sagt Brauwers. Vergleichbare Objekte in Deutschland oder Frankreich würden dagegen 5,5 Prozent und mehr abwerfen. Angesichts der Tatsache, dass Schweizer Objekte an guter Lage auch heute noch stark gesucht sind, ist eine Entspannung auf dem hiesigen Immobilienmarkt nicht in Sicht. Der Trend hin zu Häusern im nahen Ausland wird daher anhalten.

Eine starkes Interesse an Immobilieninvestitionen in Deutschland seitens der Pensionskassen hat auch Klaus W. Bender von der Immobilien-Investmentfirma Acron festgestellt. Das Unternehmen mit Sitz in Zürich investiert in Liegenschaften in der Schweiz, Deutschland und den USA. Dabei bietet die Firma als Besonderheit «indirekte Direktinvestments» hauptsächlich für professionellen Investoren wie Pensionskassen oder Family Offices aus dem In- und Ausland an. Indem für jede einzelne Immobilie eine eigene Aktiengesellschaft gegründet wird, haben die Investoren die Möglichkeit, sich an einzelnen Liegenschaften oder Projekten zu beteiligen und sich so ein individuelles Portefeuille zusammenzustellen.

«Aufgrund der Finanzierung in Euro erzielen wir als Projektfinanzierer keine Währungsgewinne», erklärt Bender. Für die Investoren dagegen seien die Chancen auf Währungsgewinne angesichts der aktuellen Frankenstärke durchaus gege-

ben. Sollte die Schweizer Valuta allerdings nochmals zulegen, so könnte sich der vermeintliche Gewinn schnell in einen zusätzlichen Verlust wandeln.

Unattraktives Spanien

Hanspeter Konrad, Direktor des Pensionskassenverbandes Asip, gibt zudem zu bedenken, dass für ein Investment in ausländische Immobilien die entsprechende Kategorie im Anlagereglement der Vorsorgeeinrichtung enthalten sein muss. «Schnellschüsse sind somit weder sinnvoll noch wahrscheinlich weit verbreitet», ist er überzeugt. Ohnehin ist Euro-Zone nicht gleich Euro-Zone. Deutlich weniger attraktiv als Deutschland und Frankreich erscheinen südeuropäische Staaten wie Spanien oder Italien. Trotz der wirtschaft-

lichen Unsicherheiten würde hier eine hohe private Immobiliennachfrage die Preise stützen und entsprechend die möglichen Renditen schmälern. «Die Liegenschaftpreise an bester Lage sind in die-

sen Regionen weit weniger gefallen, als nach der Krise zu erwarten war», begründet AFIAA-Chef Brauwers.

Für Bender von Acron ist daher trotz der aktuellen Euro-Schwäche klar: «Wenn

wir im Euro-Raum investieren, dann aus heutiger Sicht nur in Deutschland.» Schliesslich sei nach wie vor unsicher, ob die Gemeinschaftswährung überhaupt überleben werde.



Bauzone im Süden Deutschlands: Schweizer kaufen zu.

ANZEIGEN



Wecken Sie das Renditepotenzial Ihrer Cashpositionen.

Ganz gleich, ob Franken, Euro, Dollar oder Pfund: Ihr Geld hat besseres verdient, als auf herkömmlichen Geldmarktanlagen zu liegen oder auf Ihrem Konto zu schlummern. Mit DOCU (Double Currency Unit) von UBS haben Sie als Privatanleger Zugang zu interessanten Investitionsmöglichkeiten. Sie profitieren zudem von folgenden Vorteilen.

- Potenziell höhere Verzinsung als traditionelle Geldmarktanlagen
- Hohe Flexibilität bezüglich Währungen, Laufzeit und Rendite
- Massgeschneiderte Anlagelösungen
- Emission unabhängig von Zeichnungsfristen zu aktuellen Marktkonditionen

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Klicken Sie jetzt auf www.ubs.com/docu und erfahren Sie, wie Sie mehr Rendite aus Ihren Cashpositionen erzielen können. Oder sprechen Sie direkt mit Ihrem UBS-Kundenberater. Er zeigt Ihnen gerne, wie einfach es ist.

Wir werden nicht ruhen 

PENSIONS KASSEN

Mehr Anlagen im Ausland möglich

Noch kaum aktiv Laut der aktuellsten Pensionskassenstatistik 2009 flossen knapp 16 Prozent der Vorsorgegelder der Schweizer Pensionskassen in Immobilien, allerdings nur wenig mehr als 1 Prozent in ausländische Objekte. Ganz im Gegensatz zu ausländischen Pensionskassen, die bis zu 50 Prozent im Ausland investieren. Erlaubt wäre den Vorsorgeeinrichtungen, bis zu 30 Prozent des Anlagevermögens in Immobilien zu investieren, davon bis zu ein Drittel in Objekte im Ausland.

Diese strukturierten Produkte stellen keine Beteiligung an einer kollektiven Kapitalanlage im Sinne von Art. 7 ff. des Schweizerischen Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) dar und unterstehen somit nicht der Bewilligung der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA. Deshalb besteht für den Investor, der in diese Produkte investiert, kein Anlegerschutz nach dem KAG. Dieses Inserat dient ausschliesslich zu Informationszwecken und ist nicht als Angebot, persönliche Empfehlung oder Aufforderung zum Abschluss einer Transaktion auszuliegen oder als Anlageberatung anzusehen. Dieses Inserat stellt keinen vereinfachten Prospekt im Sinne von Art. 5 KAG sowie kein Kotierungsinserat im Sinne des Kotierungsreglementes dar. Die massgebende Produktdokumentation kann direkt bei UBS Investment Bank im 24-h-Service unter Tel. 044-239 47 03, Fax 044-239 69 14 oder über E-Mail swiss-prospectus@ubs.com bezogen werden. Diese Emission unterliegt möglicherweise Verkaufsbeschränkungen u.a. für Europa, Hongkong, Singapur, USA und US-Personen (die Emission unterliegt schweizerischem Recht). Vor dem Eingehen von strukturierten Transaktionen empfiehlt sich eine fachkundige Beratung durch Ihre Hausbank. Die Angaben in diesem Inserat erfolgen ohne Gewähr. © UBS 2011. Alle Rechte vorbehalten.