

RÜCKBLICK ASIP / HSLU-FACHKONFERENZ «REAL ESTATE INVESTMENT UND ASSET MANAGEMENT»

Immobilieninvestments und Megatrends



BILD: DEPOSITPHOTOS.COM

Bei Immobilieninvestments im Ausland liegt der Anlagefokus von PKs eher auf Büros.

DIE COVID-19-PANDEMIE WAR FÜR SCHWEIZER PENSIONSKASSEN EINE ZÄSUR; ZUGLEICH SIND FÜR DIE VORSORGEINRICHTUNGEN KÜNFTIG (WIEDER) ÜBERGEORDNETE MEGATRENDS ENTSCHEIDEND: NACHHALTIGKEIT, URBANISIERUNG, DIGITALISIERUNG, INTERNATIONALISIERUNG UND DIE SICHERSTELLUNG DES UMWANDLUNGSSATZES. HINZU KOMMEN DIE BESTEHENDE RENDITEKOMPRESSIION UND UNSICHERHEITEN BEI POLITISCHEN ENTSCHEIDUNGEN UND MASSNAHMEN, WIE EINE JÜNGST VORGESTELLTE STUDIE DER ASIP UND HSLU ERGAB.

MT. Mehr als 250 Teilnehmer folgten der diesjährigen ASIP / HSLU-Fachkonferenz zum «Real Estate Investment und Asset Management», bei der traditionell die Ergebnisse der jährlich stattfindenden, gleichnamigen empirischen Erhebung vorgestellt und diskutiert sowie mit weiteren Fachvorträgen ergänzt werden.

Aktuelle Herausforderungen der Pensionskassen

In seiner Key Note verdeutlichte Hanspeter Konrad RA, Direktor des Schweizerischen Pensionskassenverbandes, die aktuellen Herausforderungen bei Schweizer Pensionskassen und fokussierte dabei vor allem das derzeitige Tiefzinsumfeld und die Bedeutung nachhaltiger In-

vestitionen. In einer Erhebung der ASIP konnte gezeigt werden, dass ein Drittel bis die Hälfte der befragten Pensionskassen ihre Nachhaltigkeitsstrategie in verschiedenen Prozessen hinsichtlich Kontrolle der Ausschlüsse, Anlagereglement, Prüfung durch unabhängige Dritte oder Veröffentlichung der Resultate der Nachhaltigkeitsmessung umgesetzt haben. 39% haben bereits eine Nachhaltigkeitsstrategie im Anlagereglement verankert, über die Hälfte der Pensionskassen (55%) befassen sich bereits mit diversen Nachhaltigkeitsstrategien für Immobilien. Zugleich wird das Jahr 2021 durch die BVG-Reform geprägt. Der ASIP spricht sich hier für einen Mittelweg aus den bestehenden Vorschlägen aus («Rückstellungsmodell»). >>>

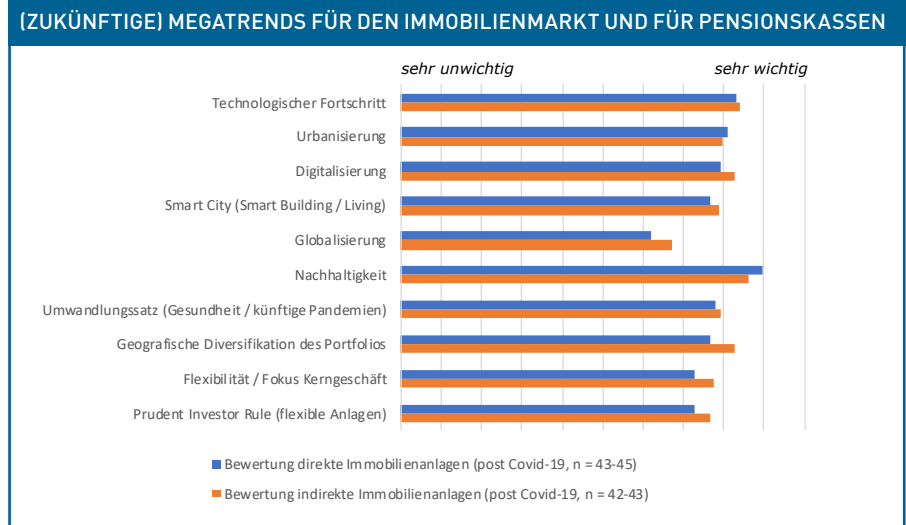
>>> Diese Reform wird sicherlich auch die Anlagestrategien der Investoren beeinflussen.

Bedeutung von Covid-19 und Renditekompression

Darauf aufbauend illustrierten Danièle Sterchi, Projektleiterin an der Hochschule Luzern und bei der Migros Pensionskasse, und Prof. Dr. Michael Trübstein MRICS, Hochschule Luzern, die Ergebnisse der aktuellen ASIP / HSLU-Studie. Covid-19 prägte klar das Leben im letzten Jahr. Aus Sicht der Immobilienbranche ist das Thema allerdings von abnehmender Bedeutung – vielmehr beeinflussen langjährige Megatrends die Entwicklungen. Hierzu hat sicherlich auch ein Investitionsschwerpunkt im Bereich des risikoarmen Sektors «Wohnen» in der Schweiz beigetragen.

Bei direkten Immobilienanlagen in der Schweiz wurden während Covid-19 vermehrt Investitionen in Core-Objekte getätigt und es kam zu einer erschwerten Vermietbarkeit, gleichwohl liegen die Zustimmungen zu allen untersuchten Auswirkungen bei unter 50%, einem geringen Wert. Für indirekte Immobilieninvestitionen im Inland und im Ausland waren insbesondere die Korrekturen von Bewertungen und ein Verfehlen der Investitionsziele zentrale Auswirkungen der Covid-19 Pandemie. Dabei wurde das Ausland generell als deutlich schlechter eingeschätzt als die Schweiz.

Wichtiger dürfte die weiterhin bestehende Renditekompression sein: Bei direkten und indirekten Investitionen in der Schweiz konnte eine Reduktion der Rendite in den letzten zwei Jahren beobachtet werden. Auch für 2021 wird mit einem weiteren Absinken der Renditen bei direkten und indirekten Anlagen in der Schweiz auf



jeweils unter 4 % gerechnet. Darüber hinaus nimmt die Standardabweichung ab, d.h. es kommt zu einer Angleichung der Immobilienmärkte und Opportunitäten werden seltener.

Leistungserbringung bei direkten Immobilieninvestitionen

Im Vergleich mit den Studienergebnissen seit 2014 wird deutlich, dass es zu einer zunehmenden Fremdvergabe bzw. Leistungserbringung in Kooperation mit Partnern von strategischen und operativen Leistungen gekommen ist. Dies trifft insbesondere auf operative Leistungen zu, aber auch auf strategische Leistungen. Die Durchführung von (Des-) Investitionsentscheidungen und Reportings erfolgen zunehmend gemeinsam mit externen Partnern.

Als zentrale Argumente gegen indirekte Investitionen werden bestehende direkte Immobilienbestände sowie ein (effizientes) Management ins Feld geführt, gleichwohl ist eine abnehmende Bedeutung der untersuchten Kriterien erkennbar, was künftig in einer verstärkten indirekten Investitionstätigkeit resultieren könnte.

Indirekte Investments

Wie Sterchi und Trübstein weiter verdeutlichten, stellt die «Diversifikation» im Rahmen von indirekten Investitionen das zentrale Kriterium dar, während dies derzeit in der Praxis nur teilweise umgesetzt wird. Dies wird auch weiterhin so sein: Zukünftig erfolgen Investitionen mit 47%iger Zustimmung in der Schweiz, insbesondere im Bereich des risikoarmen Wohnens. Bei den internationalen Investitionen werden insbesondere Wachstumsmärkte (bspw. Asien), Länder mit politischer Stabilität (bspw. D, UK, F) oder Handelbarkeit und Grösse des Marktes (bspw. USA) gewürdigt.

Bei internationalen Investments verschieben sich die Anlagepräferenzen vom «Wohnen» hin zum «Büro». Als ideales Anlageprodukt hierfür gilt ein kosteneffizientes Gefäss, das eine hohe Transparenz und exzellente Corporate Governance aufweist sowie einen ausgezeichneten Track Record vorweisen kann.

Den Erkenntnissen und der weiterhin hohen Attraktivität von Immobilieninvestments stimmten auch die Diskussionsteilnehmer Oliver >>>

>>> Kunkel MSc, Managing Director bei PPCmetrics, und Stefan Schädle MRICS, Leiter Real Estate Management bei der BVK, zu. Aktuelle Herausforderungen bei der Produkt- und Objektauswahl seien indes zu berücksichtigen, so der Konsens.

Steuerliche Neuerungen

Johannes Schwab, bei Swiss Finance & Property Group Portfoliomanager im Bereich indirekte Immobilienanlagen Schweiz, beleuchtete die künftigen Renditen der Schweizer Immobilienfonds. Mit Annahme des Bundesgesetzes zur Steuerreform und AHV Finanzierung wird in den nächsten Jahren die Steuerbelastung für Schweizer Immobilienfonds sinken. Die Senkungen fallen jedoch unterschiedlich aus, da die Senkung der Gewinnsteuern kantonal verschieden ausfällt. Je nach Positionierung der Fonds nach Kantonen und direkter oder indirekter Position reduziert sich die Steuerbelastung bis etwa 30%. Indirekte Fonds zahlen kaum Kapitalsteuern (Basis: Grundkapital der jeweiligen AG), direkte Fonds zahlen Kapitalsteuern auf Reinvermögen der Immobilien (Basis: amtliche Werte, in Anlehnung an Verkehrswerte). Die Gewinnsteuersätze wurden je nach Kanton deutlich gesenkt, auf meist 12 bis 14%.

Nachhaltigkeit vor Rendite

Die Sicht eines Family Office vertrat Bruno Koller, Portfolio Manager Real Estate Investments bei Kirkbi AG. Mit Blick auf Case Studies, die belegen, dass sich nachhaltige Investments immer lohnen – auch wenn die Renditen dadurch temporär marginal sinkt –, lässt sich aus Sicht von Kirkbi die Empfehlung ableiten, immer das Maximum an Nachhaltigkeit umzusetzen.

Investitionsdruck, Megatrends und Risikomanagement

Dr. Georg Meier, Leiter Portfolio Management bei Adimmo AG, beleuchtete die Risikolandschaft für Immobilienanlagen bestehend aus Markt, Ökonomie, Management sowie Politik und Gesellschaft. Darüber hinaus stehen Immobilieninvestitionen im Spannungsfeld zwischen den bestehenden Megatrends aus Demographie, Urbanisierung, Umwelt und Politik. Als «Empfehlungen» für den Umgang mit bestehenden Megatrends und Investitionsdruck gelten:

- Ausweichen durch stetige Diversifikation ins Ausland mit liberalen Wirtschaftsgrundsätzen und Eigentumssicherheit.
- Vermeidung von Neuanlagen in Städten mit erodierendem Eigentumsschutz.
- Ausbau der Anlagen in Spezial-Wohnformen (u.a. altersgerechtes oder temporäres Wohnen)
- Aufbau einer Quote im Bereich Hospitality und Gesundheit.
- Aufbau von Investitions-Clustern in zentralen Quartieren.
- Einsatz von All-Inklusiv- Vertragsmodellen.
- Ausbau von Logistikanlagen
- Büroflächen nur noch in optimal erschlossenen Lagen.

Opportunitäten

Die Spätfolgen von COVID-19 eruierte Marc Brütsch, Chefökonom bei Swiss Life. Für erfolgreiche Immobilieninvestitionen ist ein Neudenken notwendig – sein Appell daher: «Kippt die Denkverbote!». Aus dieser kritischen Botschaft wurde zielführend abgeleitet:

- Daten sind ein Schatz, den es (endlich) zu heben gilt.
- Bestehende Trends werden sich verstärken: Asien ist als Anlage-

und Investorenmarkt zu verstehen; die Digitalisierung schafft neue Anlageklassen (u.a. Datenzentren, Logistik): ESG wird wichtig bleiben.

- Finanzpolitisches Umfeld: Immobilien sind als Inflationsschutz zu positionieren, Infrastrukturanlagen rücken weiter in den Vordergrund; langlaufende Staatsanleihen schaffen Raum für Innovationen bei Hypothekarprodukten.

Weltwirtschaft/Finanzmärkte

Dr. Stefan Kull, Dozent an der Hochschule Luzern, zeigte auf, dass das Zusammenspiel der Geldpolitik der Fed, der US-amerikanischen Politik und des boomenden Immobilien- und Kapitalmarktes eine Wiederholung der Subprime-Krise unwahrscheinlich erscheinen lässt. Bei guter Marktkennntnis böten die Märkte weiterhin Opportunitäten. In Summe sind sich die Teilnehmer einig, dass Investitionen in Immobilien nach wie vor attraktiv sind, sich allerdings die Investitionsschwerpunkte anzupassen sind und politische Entwicklungen beachtet werden müssen. •

- Das nächste Webinar der RICS / HSLU findet am Mittwoch, 16. Juni 2021, statt Thema « Investments in Logistics and Light Industrial: Are there still opportunities?».



Der Autor:
Prof. Dr. Michael Trübestein MRICS

BILD: ZVG