

## Auswirkungen der Covid-19-Krise auf Immobilien

# Investieren trotz sinkender Renditen

Die Auswirkungen der Covid-19-Restriktionen sind hinsichtlich Immobilien überschaubar.

Dies zeigen die Ergebnisse einer aktuellen Studie der Hochschule Luzern (HSLU) und des ASIP.



**Michael Trübstein**  
MRICS, Prof. Dr., HSLU

Covid-19 beeinflusste Immobilienmärkte, Investmentstrategien und Immobiliennutzungen und beschleunigte zahlreiche Entwicklungen wie Homeoffice oder Onlinehandel. Gleichwohl sind die genauen Auswirkungen auf die Anlagestrategien von Schweizer Vorsorgeeinrichtungen unklar.

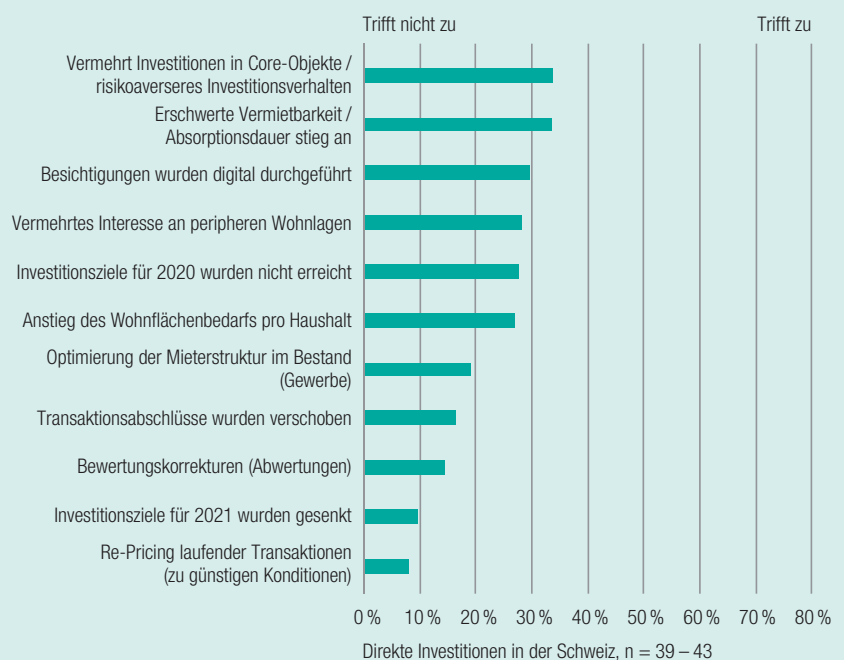
Hier setzt die diesjährige ASIP/HSLU-Studie zum «Real Estate Investment und Asset Management» an, deren Ergebnisse Anfang Mai präsentiert wurden. Die repräsentative Studie wird seit 2014 jährlich durchgeführt und deckt über 30 % des relevanten Markts ab.

## Markteinschätzung zu Covid-19

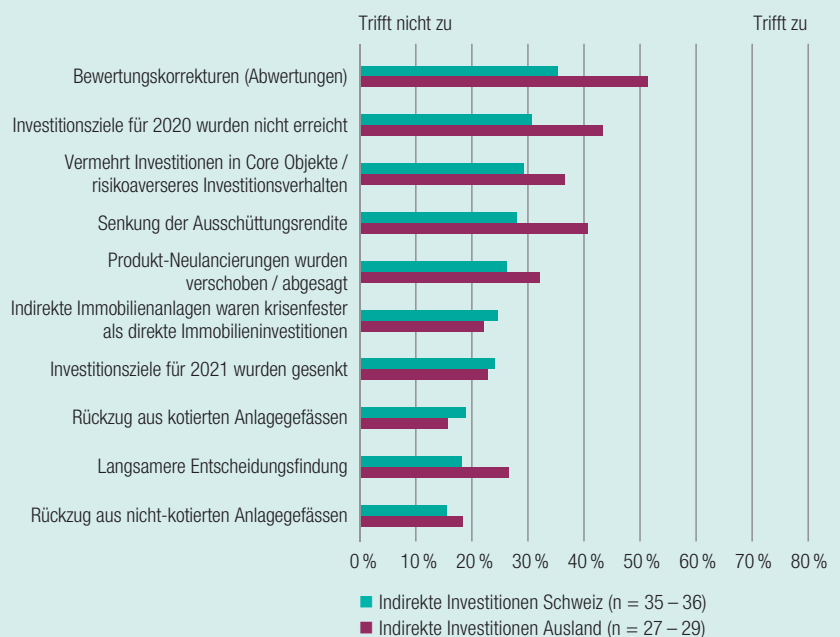
Schweizer Pensionskassen waren sicherlich durch Covid-19 geprägt. Gleichzeitig sind die Auswirkungen – im Vergleich zu anderen Branchen – überschaubar. Hierzu hat sicherlich auch ein Investitionsschwerpunkt im Bereich Wohnen beigetragen.

Während Covid-19 wurden bei direkten Immobilienanlagen in der Schweiz vermehrt Investitionen in Core-Objekte durchgeführt und es kam zu einer erschwerten Vermietbarkeit, gleichwohl liegen die Zustimmungen zu allen untersuchten Auswirkungen bei unter 50 %. Für indirekte Immobilieninvestitionen

## Auswirkungen von Covid-19 auf die Anlagestrategie bei direkten Immobilieninvestitionen in der Schweiz



## Auswirkungen von Covid-19 auf die Anlagestrategie bei indirekten Immobilieninvestitionen in der Schweiz und im Ausland



im In- und Ausland waren insbesondere Bewertungskorrekturen und ein Verfehlen der Investitionsziele zentrale Auswirkungen (siehe Grafiken). Dabei wurde das Ausland generell als bedeutend schlechter eingeschätzt als die Schweiz.

### Renditekompression in 2021

Die Renditen bei direkten und indirekten Investitionen sanken in der Schweiz in den letzten zwei Jahren. Auch für 2021 wird mit einem weiteren Absinken der Rendite bei direkten und indirekten Anlagen in der Schweiz auf jeweils unter 4% gerechnet.

Ferner nimmt die Standardabweichung ab, d. h. es kommt zu einer Angleichung der Immobilienmärkte und Opportunitäten werden seltener. Die Rahmenbedingungen resultieren jedoch auch zukünftig in steigenden Immobilieninvestitionen, insbesondere in direkte Bestände in der Schweiz und in indirekte Bestände im Ausland.

### Outsourcing bei direkten Investitionen

Wie ein jährlicher Vergleich seit 2014 zeigt, ist es zu einer zunehmenden Fremd-

vergabe bzw. Leistungserbringung in Kooperation mit Partnern von strategischen und operativen Leistungen gekommen. Dies trifft auf operative wie strategische Leistungen zu. Die Durchführung von (Des-)Investitionsentscheiden und Reportings wird zunehmend gemeinsam mit externen Partnern durchgeführt.

Direkte Immobilienbestände und ein (effizientes) Management gelten als Kriterien gegen indirekte Investitionen, gleichwohl ist eine abnehmende Bedeutung der untersuchten Kriterien erkennbar. Dies könnte in einer verstärkten indirekten Investitionstätigkeit resultieren.

### Anlageschwerpunkte und Anlagevehikel

Im Rahmen von indirekten Investitionen stellt die Diversifikation das zentrale Kriterium dar, während dies in der Praxis nur teilweise umgesetzt wird. Zukünftig erfolgen Investitionen mit 47%iger Zustimmung in der Schweiz, insbesondere im Bereich des risikoarmen Wohnens. Bei den darauf folgenden internationalen Investitionen werden insbesondere Wachstumsmärkte (z. B. Asien), Länder mit politischer Stabilität

(z. B. Deutschland oder Frankreich) oder Handelbarkeit und Grösse des Marktes (z. B. USA) gewürdigt.

Die Anlagepräferenzen bei internationalen Investments verschiebt sich vom Wohnen hin zum Büro. Das ideale Anlageprodukt hierfür ist ein kosteneffizientes Gefäss, das eine hohe Transparenz und exzellente Corporate Governance aufweist und einen ausgezeichneten Leistungsnachweis besitzt.

### Die grossen Themen entscheiden

Für Schweizer Pensionskassen war Covid-19 sicherlich eine Zäsur. Doch zukünftig sind (wieder) übergeordnete Megatrends entscheidend: Nachhaltigkeit, Urbanisierung, Digitalisierung und die Sicherstellung des Umwandlungssatzes sind entscheidende Kriterien. Hinzu kommen die bestehende Renditekompression und Unsicherheiten bei politischen Entscheidungen und Massnahmen. In der Summe bleiben Immobilieninvestitionen attraktiv. |