

IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE

Infrastrukturinvestments im Visier der Anleger



BILD: DEPOSITPHOTOS.COM

Investments in Infrastrukturanlagen – bspw. in Flughäfen – gewinnen bei institutionellen Anlegern an Bedeutung.

INFRASTRUKTURINVESTITIONEN BIETEN EINE INTERESSANTE MÖGLICHKEIT, DAS ANLAGEPORTFOLIO VON (INSTITUTIONELLEN) INVESTOREN ZU OPTIMIEREN. EIN AKTUELLES WEBINAR VON RICS UND HSLU BEFASSTE SICH MIT DEN HERAUSFORDERUNGEN UND CHANCEN DER ASSETKLASSE.

MT. Investitionen in Infrastrukturanlagen bieten eine interessante und zielgerichtete Möglichkeit, das Anlageportfolio von (institutionellen) Investoren zu optimieren. Diese weisen – je nach Ausprägung – ein breites Spektrum an möglichen Zielen und Ländern auf und bieten Investoren ein hohes Diversifikationspotential.

Gleichzeitig sind konstante Cash Flows und interessante Renditen möglich. In diesem Zusammenhang sind in den letzten Jahren mehrere neue Anlageprodukte erfolgreich eingeführt worden.

Dennoch ist das «Universum» der Infrastrukturinvestitionen gross und die Auswahl der richtigen Strategie herausfordernd. In diesem Zusammenhang sind mehrere Fragen zu evaluieren, unter anderem, ob die aktuelle makroökonomische Situation und das (geo-)politische Umfeld die Kapitalallokation im Infrastrukturbereich verändert, welche Sektoren von Infrastrukturinvestitionen von Investoren bevorzugt werden oder welche aktuellen empirischen Ergebnisse vorhanden sind und welche Investitions-Präferenzen beste-

hen. Ferner ist zu eruieren, welche Möglichkeiten Equity- oder Debt-Lösungen bieten. Im Rahmen der Reform der BVV wurde die Bedeutung von Infrastrukturinvestitionen nochmals gestärkt.

An dieser Stelle setzte das Webinar der RICS und der HSLU Hochschule Luzern an, zu dem Prof. Dr. Michael Trübestein FRICS, Präsident der RICS Schweiz, eingeladen hatte und das von ihm moderiert wurde.

Sektorenschwerpunkte der Investments in Infrastruktur

Irma Kessler MScRE, Investment Manager in einem Single Family Office, beleuchtete zunächst die repräsentativen empirischen Ergebnisse der aktuellen ASIP-Studie zum The- >>>



Irma Kessler, MScRE



Samuel Mueller, Baloise Asset Management



Christoph Manser, Swiss Life Asset Managers

>>> menbereich «Infrastruktur». Die Studie, die 2022 durchgeführt wurde, ergab, dass grundsätzlich eine grosse Bereitschaft für Investitionen in Infrastruktur vorhanden ist. Hierbei ist besonders die hohe Akzeptanz für Investitionen im Bereich der «Windenergie/Photovoltaik» auffallend, welche mit einstimmiger Zustimmung die höchste Attraktivität respektive Wichtigkeit repräsentiert und mit den erneuerbaren Energien assoziiert wird. Gleichwohl gibt es eine hohe Zustimmung auch für Investitionen in «Elektrizität/Stromnetze», «Wasser/Abwasser» und «Telekommunikation/Datennetze». Vor dem Hintergrund der aktuellen geopolitischen Herausforderungen und einem drohenden Ölembargo treffen «Gas/Öl» sowie «Verkehrsinfrastrukturen» sowohl bei den derzeitigen Investitionen als auch bei der Bewertung der Attraktivität derzeit auf die geringste Zustimmung.

Motive und Gründe für Investitionen in Infrastruktur

Die Motive und Gründe für Investitionen in Infrastruktur liegen zu 100 Prozent beim Diversifikationseffekt

zum bestehenden Portfolio, insbesondere im Hinblick auf die Optimierung der Rendite-Risiko-Relation. Ferner folgen attraktive Renditen und die «niedrige Korrelation zu anderen Assetklassen» als weitere Motive für Infrastrukturinvestitionen. In Zeiten von zunehmender Teuerung wird auch dem «Inflationsschutz» vermehrt Rechnung getragen sowie auch der Nachhaltigkeitsthematik «ESG Impact», die durch Investitionen in erneuerbare Energien als weiteres Motiv für Investitionen dieser Art gelten. Zudem geben die befragten Institutionen mehrheitlich den Aspekt der Wertsteigerung an. Die Schweizer Struktur und Luxemburger/internationale Struktur nehmen dabei eine eher unterordnete Rolle bei den Motiven für Infrastrukturinvestitionen ein.

Motive und Gründe gegen Investitionen in Infrastruktur

Bei den Motiven gegen Investitionen in Infrastruktur geben die befragten Institutionen primär «politische und rechtliche Risiken» als zentrales Hauptmotiv an und das unmittelbar damit verknüpfte Risiko, erwartete

Renditen nicht erzielen zu können. Weitere Hinderungsgründe für Infrastrukturinvestitionen liegen speziell in der «Intransparenz der Investition» und der zeitlichen respektive Liquiditäts-Komponenten, welche durch die «hohe zeitliche Bindung» und den «J-Curve-Effekt» vorliegen. Im Zuge dessen ist ein langer Anlagehorizont zu verfolgen, da derartige Investitionen besonders zu Beginn mit hohen Kosten verbunden sind und Auszahlungen erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen. Dies bestätigt sich wiederum im sogenannten «J-Curve-Effekt». Gleichwohl wird der Kostenaspekt für derartige Investments weiter genannt, welche unter anderem durch den «Kostenaufwand bei der Vertragsvergabe/Vertragsgestaltung», «Kosten- und Kontrollaufwand/interne Ressourcen» und die Absicherung von «Währungsrisiken» gegeben sind. «Interne Restriktionen» oder ein «mangelndes Investitionsvolumen» werden unterdessen nicht als zentrale Hinderungsgründe genannt. Auch «mangelnde Erfahrung/Kompetenz» sowie «fehlende Produkte» hindern Investitionen in Infrastruktur nicht ausserordentlich. >>>

NACHRICHTEN

FUNDAMENTA: AUF KURS

Am 6. September hat Fundamenta ihren Halbjahresabschluss 2022 präsentiert. Die Mieterträge wurden dank diversen Zukäufen und durch die Umsetzung von Entwicklungs- und Repositionierungsprojekten gesteigert. Im ersten Halbjahr beträgt der Mietertrag 20,2 Mio. CHF (H1 2021: 17,9 Mio.). Die Leerstände wurden von 2,5 Prozent auf 1,7 Prozent reduziert. Der operative Gewinn (ohne Neubewertungen) stieg um 17 Prozent auf 9,4 Mio. CHF. Am Stichtag bestand das Portfolio aus 73 Liegenschaften mit einem Marktwert von 1.163,3 Mio. CHF (H1 2021: 69 Liegenschaften zu 1.099,1 Mio.). Die Gesellschaft sieht sich auch im aktuellen Umfeld gut aufgestellt, die gesetzten Ziele für das laufende Jahr zu erreichen. Die konsequente Umsetzung der Strategie soll weiterhin für solide Resultate sorgen. (bw)

FUNDAMENTA AST: NEUE KAPITALERHÖHUNG

Die Fundamenta Group Investment Foundation kündigt eine Emission für die Anlagegruppe Swiss Real Estate im Umfang von 75 und 125 Mio. CHF an. Neben Akquisitionen soll das frische Geld in laufende Entwicklungen und geplante Repositionierungen im Bestand fliessen. Die Anlagegruppe investiert direkt in Liegenschaften mit Wohn- und Gewerbenutzungen in der Schweiz (geplanter Anteil der Mieterträge aus Wohnnutzung: 60 %). Das Portfolio wird sich nach Vollzug von zwei im Abschluss befindlichen Transaktionen aus 31 Liegenschaften zusammensetzen; der Marktwert wird nach Fertigstellung der Entwicklungsprojekte 500 Mio. CHF umfassen. Per 30. Juni 2022 lag der Wohnanteil bei rund 70 Prozent, die Anlagerendite (für neun Monate) bei 3,45 Prozent (Leerstand: 1,4%). (ah)

Zukünftige Bedeutung von Investitionen in Infrastruktur

Der Vergleich zu den bisherigen ASIP-Studien zeigt, dass die Motive und Gründe gegen Investitionen in Infrastruktur durchgängig in ihrer Bedeutung abgenommen haben. Dies kann bereits auf die aufgebauten Erfahrungen respektive das inzwischen gewonnene Know-How zurückgeführt werden, sodass in weiterer Folge künftig zunehmende Investitionen in Infrastrukturen erwartet werden können. Die Renditeerwartungen liegen – über alle Infrastrukturen – bei mindestens 5 Prozent und können somit als durchaus attraktiv bewertet werden.

Eine direkte Auswirkung der Anpassung der BVV 2 konnte unterdessen nicht nachgewiesen werden. Gleichwohl kann mit Blick auf die Schweiz festgehalten werden, dass die Bedeutung der Asset-Klasse «Infrastruktur» weiterhin zunimmt.

Bedeutung von Debt- und Equity-Strukturen

Darauf aufbauend beleuchtete Samuel Mueller, CFA, FRM, CAIA, Portfolio Manager Alternative Investments Member of Management, Balloise Asset Management AG die Vorteile von Infrastruktur-Finanzierungen als Anlagemöglichkeit für Investoren, wobei er das Augenmerk insbesondere auf die Aspekte Langfristigkeit, Rendite, Resilienz und Stabilität lenkte.

Desweiteren evaluierte Christoph Manser, CFA, Head Infrastructure International, Swiss Life Asset Management, anhand von aktuellen Case Studies erfolgreiche Investitionsstrategien und beleuchtete dabei unter anderem detailliert die aktuelle Transaktion des JFK Terminals in New York, dessen Finanzierungs-

konsortium sich Swiss Life Asset Managers im Auftrag ihrer Infrastrukturfonds angeschlossen hat.

Empirische Studie und die nächsten Webinare

Die Ergebnisse der empirischen Studie publiziert der Springer-Verlag unter dem Titel: «Nachhaltigkeit und Infrastruktur im Immobilienportfolio – Eine theoretische und empirische Untersuchung des Anlageverhaltens von Schweizer institutionellen Investoren» (ISBN: 978-3-658-39524-7).

Das nächste Webinar von HSLU und RICS, in dessen Rahmen monatlich führende Vertreter der internationalen Immobilienwirtschaft die neuesten Erkenntnisse aus Forschung und Praxis präsentieren, wird am 2. November statt zum Thema «Herausforderungen auf den Europäischen Immobilienmärkten» stattfinden, gefolgt vom Webinar am 7. Dezember zum Thema «Impact Investments: Investment Strategies and Empirical Insights» mit Vorstellung mehrerer aktueller Studien. •



89. Schweizer Immobiliengespräch

In Zusammenarbeit mit



RICS about Risks

Dienstag, 15. November 2022, 17.00 Uhr, Hotel Marriott Zürich

Immobilieninvestments und -management in Zeiten zunehmender Unsicherheit: Wo gibt es (noch) Opportunitäten?

Das Jahr 2022 ist durch zahlreiche Risiken geprägt: Neue geopolitische Unsicherheiten, erstmals wieder steigende Zinsen, höhere Inflationsraten und politische Restriktionen sorgen für neue Herausforderungen bei Immobilieninvestments und -management. Noch sind die genauen Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft unklar; verschiedene Regionen und Sektoren sind unterschiedlich stark von den Effekten betroffen. Zwar wird die «Musik» auf den Immobilienmärkten leiser, gleichwohl gibt es neue und spannende Opportunitäten für Renditen und Diversifikation. Folgen Sie uns zu einem spannenden Rückblick auf 2022 und einem kritischen Ausblick auf 2023!



Ulrich Braun,
Leiter Business Development
Global Real Estate
Credit Suisse AM
[Schweiz] AG



Marie Seiler,
MRICS, Head Third Party
Real Estate CH,
Swiss Life AM



Dr. Juerg Syz,
Partner Asia Green
Real Estate



Prof. Dr. Michael
Trübestein,
FRICS,
Moderation

Weitere Referierende folgen.

Melden Sie sich jetzt an!

Anmeldung und weitere Informationen: www.immobiliengespraech.ch

Sponsoren:

