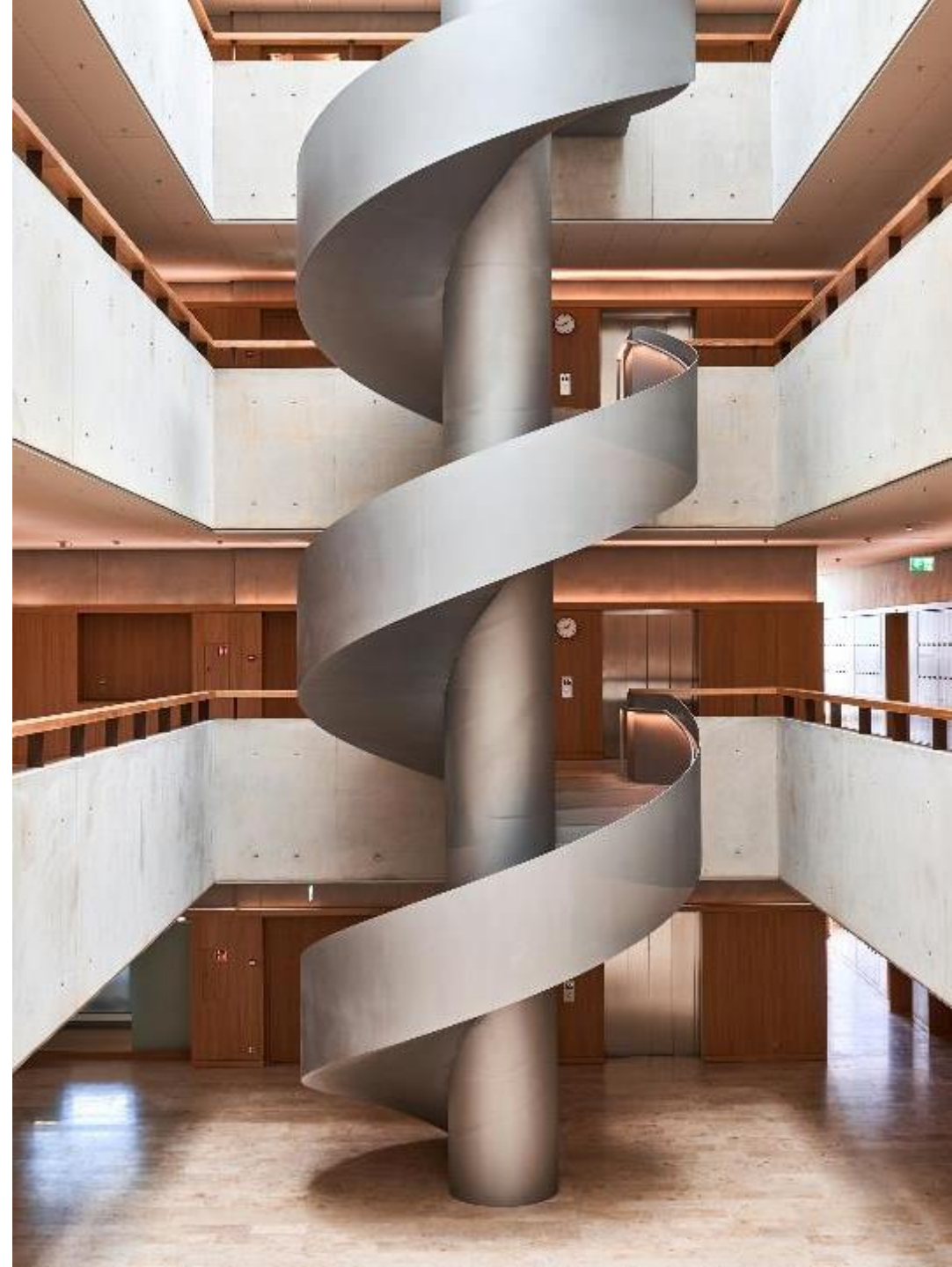


Fachkonferenz  
Real Estate Investment und  
Asset Management 2025

*Neuer Investitionszyklus – neue Perspektiven –  
neue Opportunitäten*

Herzlich willkommen !



# Inhalte der Fachkonferenz Real Estate Investment und Asset Management

## Programm Fachkonferenz Real Estate Investment und Asset Management

Dienstag, 6. Mai 2025, 08.00 – 17.00 Uhr  
Hochschule Luzern, Suurstoffi 1, Rotkreuz

Zeit	Thema
08.15 Uhr	Business Breakfast
08.45 Uhr	<b>Begrüssung</b> Prof. Dr. Michael Trübstein FRICS, Hochschule Luzern
08.50 Uhr	<b>Opportunitäten im Immobilienmanagement</b> Christoph Bieri, Swiss Finance & Property Group AG
09.20 Uhr	<b>Vorstellung der Studienergebnisse zum Real Estate Investment und Asset Management. Herausforderungen bei direkten und indirekten Immobilienanlagen</b> <b>«Neuer Investitionszyklus – neue Perspektiven – neue Opportunitäten!»</b> Prof. Dr. Michael Trübstein FRICS, Hochschule Luzern Jovana Aleksic, Hochschule Luzern
10.00 Uhr	<b>Aktuelle Marktsituation und Megatrends: Folgen für die Immobilienstrategie</b> <b>Paneldiskussion mit</b> Jovana Aleksic, Hochschule Luzern Urs Domenig, Burkhaltler PK Romano Gruber, PPCmetrics AG Prof. Dr. Michael Trübstein FRICS, Hochschule Luzern
10.30 Uhr	Kaffeepause und Networking
11.00 Uhr	<b>Neue Wege im Immobilien Investment Management: Organisationen zukunftsfähig gestalten</b> Till Schaltegger, Baloise Asset Management AG
11.20 Uhr	<b>Was ist ein nachhaltiger Immobilienfonds?</b> Klaus Kämpf, Sustainable Real Estate AG

11.40 Uhr	<b>Real Estate Impact Development: Von der Theorie zur Praxis</b> Marc Lyon MRICS, Implenia AG
12.00 Uhr	<b>Immobilienmärkte aus Sicht eines Zentraleuropäers</b> Peter Karl, ERSTE Asset Management GmbH
12.20 Uhr	Mittagspause und Networking
13.45 Uhr	<b>Weltwirtschaft und Finanzmärkte: Entwicklungen in den USA, Europa und Asien</b> Prof. Dr. Stefan Kull, Hochschule Luzern
14.30 Uhr	<b>Ausblick auf die europäischen Immobilienmärkte: Eine Standortbestimmung</b> Andreas Trumpp FRICS, neoshare AG
15.00 Uhr	Kaffeepause und Networking
15.30 Uhr	<b>Nischen als Investmentalternativen</b> Dr. Wolfgang Speckhahn MRICS, TME Associates
16.00 Uhr	<b>Erfolgreiche Immobilien Investment-Strategien im Wandel: Rückblick und Ausblick auf die Immobilienmärkte Schweiz, Europa, USA und Asien</b> <b>Paneldiskussion mit</b> Dr. Paola Prioni, Pensimo Management AG Dr. Wolfgang Speckhahn MRICS, TME Associates Zoltan Szelyes, Macro Real Estate AG Andries Diener, Asia Green Real Estate AG Prof. Dr. Michael Trübstein FRICS, Hochschule Luzern
16.40 Uhr	<b>Zusammenfassung und Ausblick</b> Prof. Dr. Michael Trübstein, Hochschule Luzern
17.00 Uhr	<b>Apéro Riche</b>

# Rückblick: Bisherige Studienergebnisse im Überblick



**6-Clusterlösung**  
basierend auf dem  
Investitionsverhalten in  
**direkte und indirekte**  
Immobilienanlagen



**2-Clusterlösung in**  
**aktive und passive**  
**Investoren** basierend  
auf der **Bedeutung des**  
**REAMs**



**5-Clusterlösung**  
basierend auf der  
**Organisations-struktur**  
und **Motiven** für  
**indirekte Investitionen**

# Rückblick: Bisherige Studienergebnisse im Überblick



# Rückblick: Bisherige Studienergebnisse im Überblick und Ausblick auf 2025

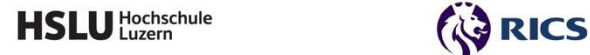


Studienergebnisse zum  
Real Estate Investment und  
Asset Management

Investitionen in Zeiten von  
erhöhter Unsicherheit

Prof. Dr. Michael Trübstein FRICS  
Marius Hildebrandt  
Campus-Rotkreuz, 9. Mai 2023

FH Zentralschweiz



Fachkonferenz  
Real Estate Investment und  
Asset Management 2024

*Investitionen in Zeiten von  
Opportunitäten*

Herzlich willkommen !



FH Zentralschweiz

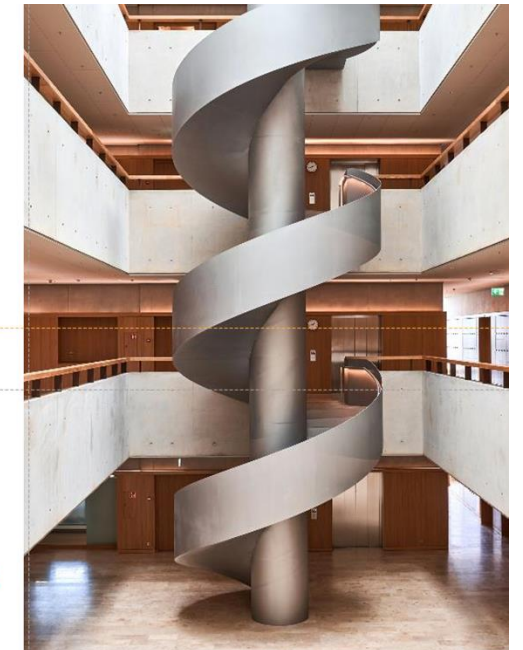


Studienergebnisse zum  
Real Estate Investment und  
Asset Management 2025

*Ein neuer Investitionszyklus ?*



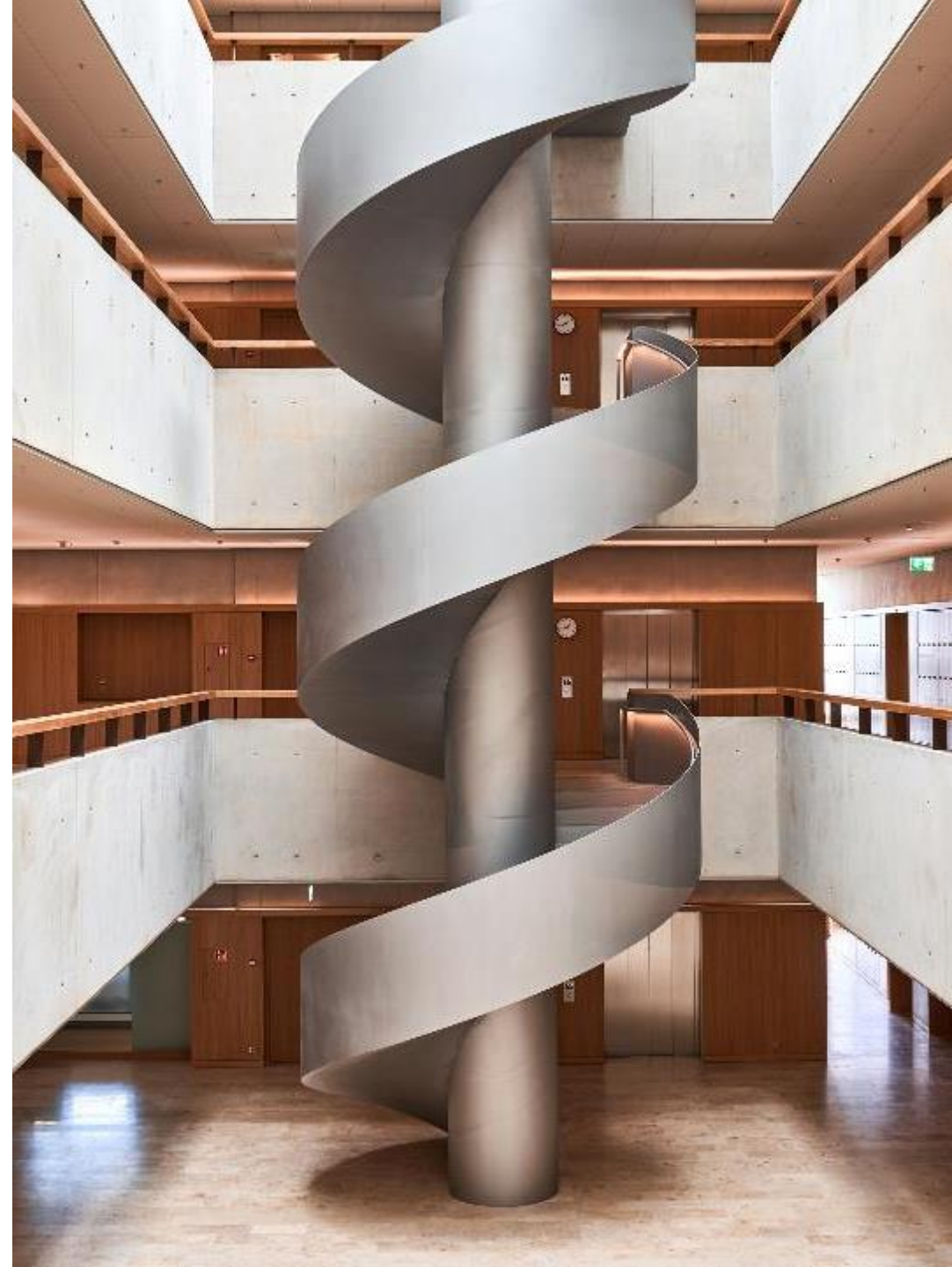
FH Zentralschweiz



## Studienergebnisse zum Real Estate Investment und Asset Management

*Neuer Investitionszyklus – neue Perspektiven –  
neue Opportunitäten*

Prof. Dr. Michael Trübestein FRICS  
Jovana Aleksic  
Campus-Rotkreuz, 6. Mai 2025



Hinweis zur aktuellen Studie und zur Präsentation

Wir präsentieren Ihnen heute **ausgewählte Ergebnisse** der aktuellen Fachstudie zum «**Real Estate Investment und Asset Management 2025**».

Die **vollständigen Ergebnisse** der aktuellen Studie werden beim renommierten **Springer-Verlag** veröffentlicht (inkl. weiterer statistischer Auswertungen und Schlussfolgerungen). Sie erhalten das gedruckte und digitale Buch im **Herbst 2025** (automatischer Versand).

Wir freuen uns auf den **weiteren Austausch** mit Ihnen !

# Agenda

1. Grundlagen und Ziele der empirischen Erhebung
2. Studienergebnisse: Direkte Immobilienanlagen
3. Studienergebnisse: Indirekte Immobilienanlagen Inland
4. Studienergebnisse: Indirekte Immobilienanlagen Ausland
5. Zusammenfassung und Ausblick

# Agenda

- 1. Grundlagen und Ziele der empirischen Erhebung**
2. Studienergebnisse: Direkte Immobilienanlagen
3. Studienergebnisse: Indirekte Immobilienanlagen Inland
4. Studienergebnisse: Indirekte Immobilienanlagen Ausland
5. Zusammenfassung und Ausblick

# Zielsetzungen und methodische Vorgehensweise der empirischen Studie

Dieser Fragebogen dient dem Ziel, die gegenwärtige Praxis des Real Estate Investment und Asset Managements bei (institutionellen) Investoren zu ermitteln. Die Erhebung findet jährlich statt und wird von der Hochschule Luzern durchgeführt.

Es wäre sehr freundlich, wenn Sie möglichst alle Fragen bis zum 18. April 2025 beantworten, da nur so repräsentative Aussagen möglich sind. Die Beantwortung des Fragebogens wird im Durchschnitt 20 - 30 Minuten Ihrer Zeit in Anspruch nehmen. Bitte leiten Sie den Fragebogen / Link weiter, sofern Sie nicht der richtige Ansprechpartner sind. Vielen Dank!

Als Dankeschön für die Bearbeitung des Fragebogens werden Ihnen die aggregierten Ergebnisse der Untersuchung aus 2025 kostenfrei und unverbindlich zugesandt. Wir möchten Sie ferner zur Präsentation der Studienergebnisse am 6. Mai 2025 in Rotkreuz einladen.

Die Auswertung dient rein wissenschaftlichen Zwecken. Die Daten werden vertraulich behandelt, nicht weitergegeben und nur anonym und in aggregierter Form veröffentlicht. Rückschlüsse auf einzelne Unternehmungen oder ausfüllende Personen sind nicht möglich.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich jederzeit gerne zur Verfügung (per E-Mail an michael.truebestein@hslu.ch oder Mobil: 078 955 28 95).

Wir bitten Sie nochmals höflich um Ihre Mitwirkung bei diesem interessanten Forschungsvorhaben. Mit herzlichem Dank für Ihre Bemühungen verbleiben wir mit den besten Grüßen

Prof. Dr. Michael Trübstein FRICS, Projektleiter  
Jovana Aleksic, Projektleiterin



## Zielsetzung der Studie

- Gewinnung eines **Überblicks** über das **Real Estate Investment** und **Asset Management** bei institutionellen Investoren in der **Schweiz**
- **Abgleich** mit bisherigen **Studienergebnissen**



## Methodisches Vorgehen der Studie

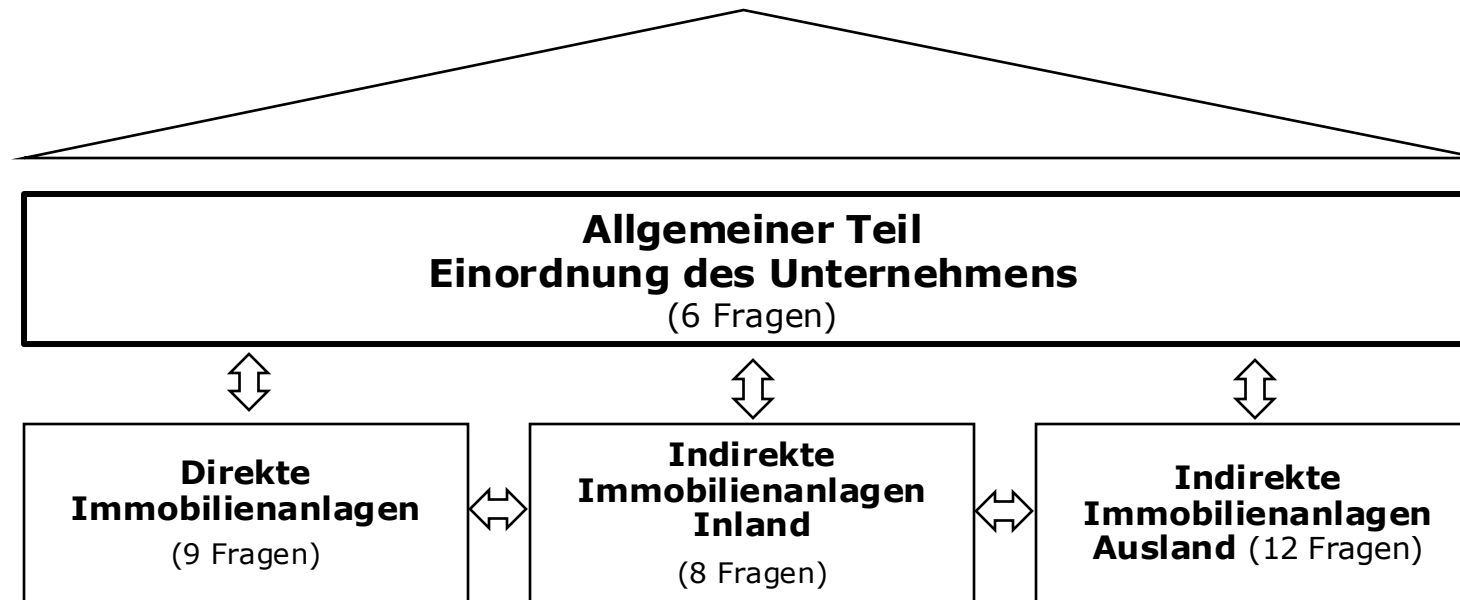
- **Online-Umfrage** mit **3 Teilbereichen** und insgesamt **38 Fragen** (Antwortmöglichkeiten i.d.R. „multiple choice“)
- Auswertung der Antworten von über **100 Schweizer Institutionen** mit einem Kapitalanlagevolumen i.H.v. **CHF 739 Mrd.** und einem Immobilienanlagevolumen i.H.v. **CHF 268 Mrd.**
- Die **Marktabdeckung** bei **Schweizer Pensionskassen** liegt bei ca. **40 % (ca. CHF 101 Mrd. Immobilienvermögen)**
- Die **Erhebung** wurde ab **April 2025** in der **Schweiz** durchgeführt

# Rückblick auf bisherige Studien

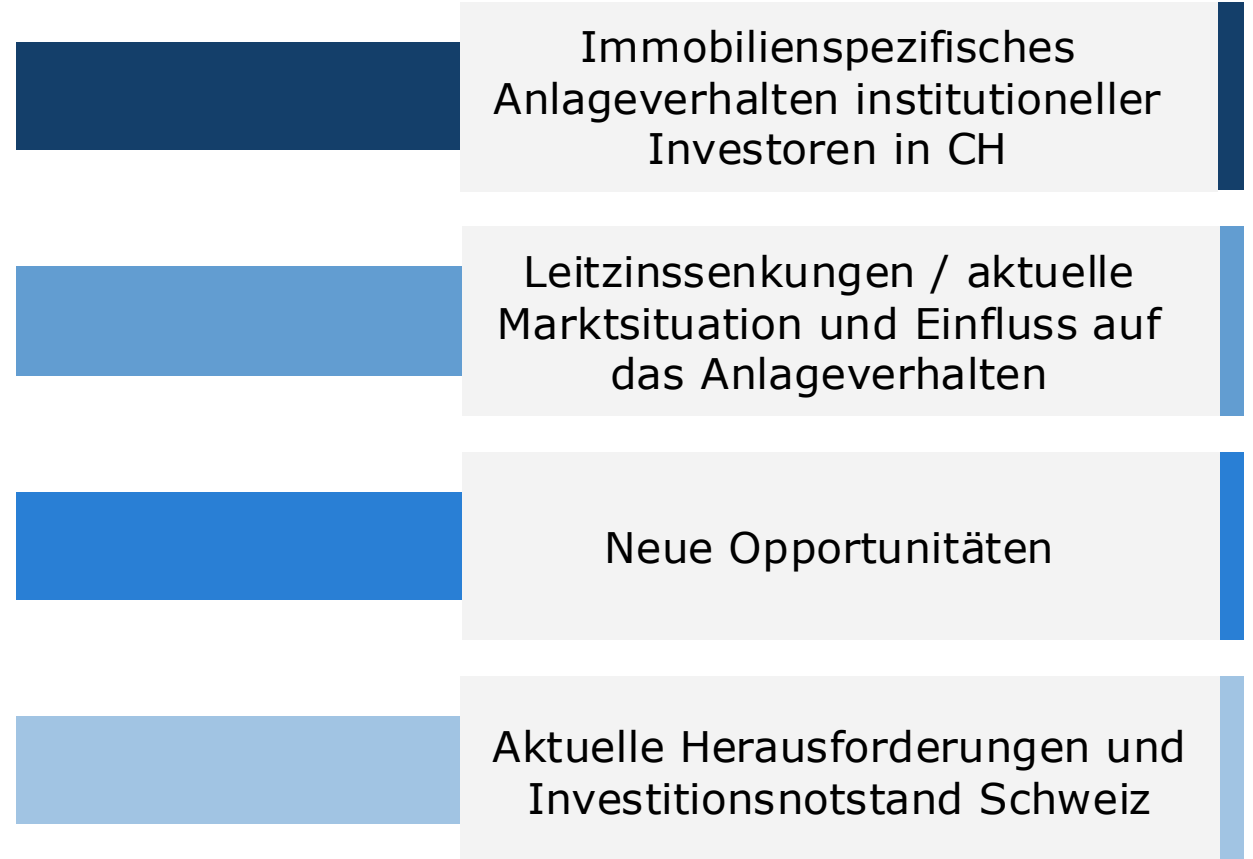
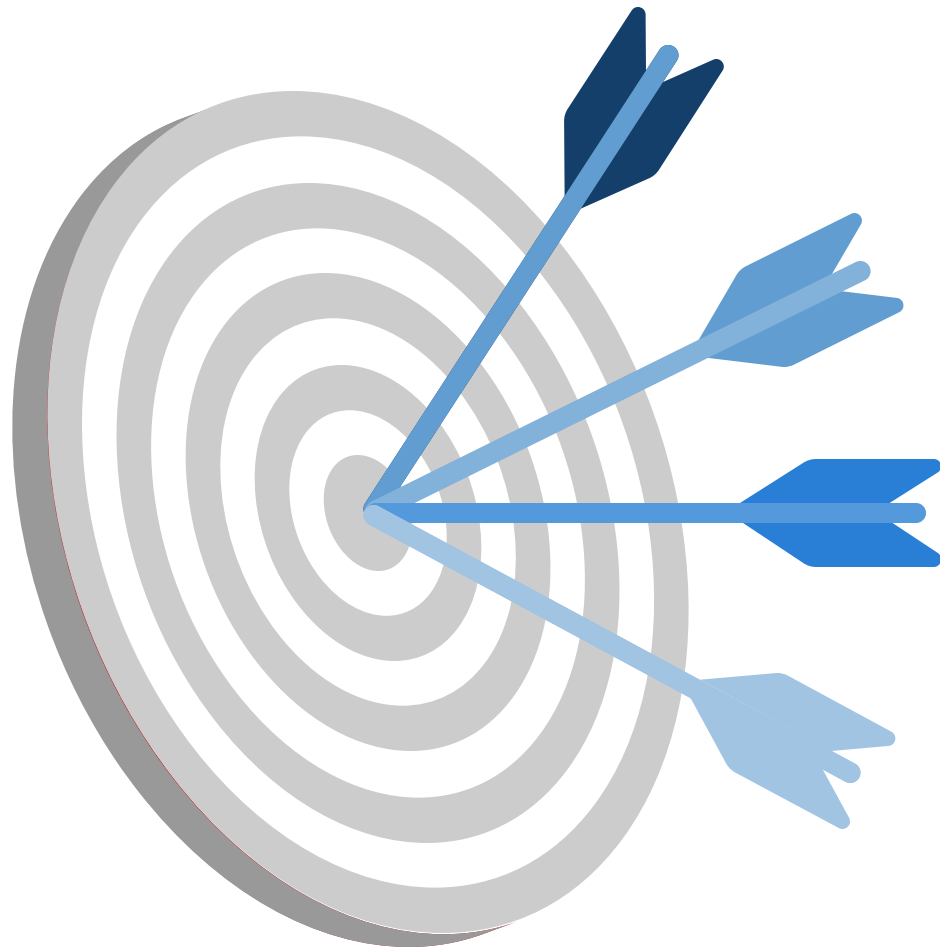
	2025*	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Kapitalanlage- volumina (CHF)	739 Mia.	364 Mia.	607 Mia.	450 Mia.	270 Mia.		280 Mia.	1'020 Mia.	915 Mia.	1'063 Mia.	950 Mia.
Immobilien- anlagevolumina (CHF)	268 Mia.	141 Mia.	202 Mia. (73 Mia.)	96 Mia.	66 Mia.	Interviews mit Pensions- kassen (Covid-19)	55 Mia.	87 Mia.	89 Mia.	108 Mia.	80 Mia.
Fragebögen	109	78	36	56	53		85	110	134	135	152

*\*Die Datensätze wurde bereinigt*

# Struktur des Fragebogens zum Real Estate Investment und Asset Management

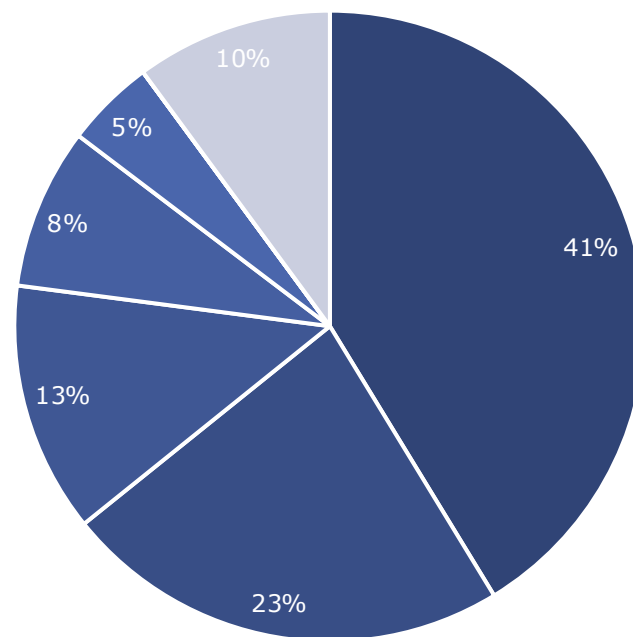


# Grundlagen und Ziele der empirischen Erhebung



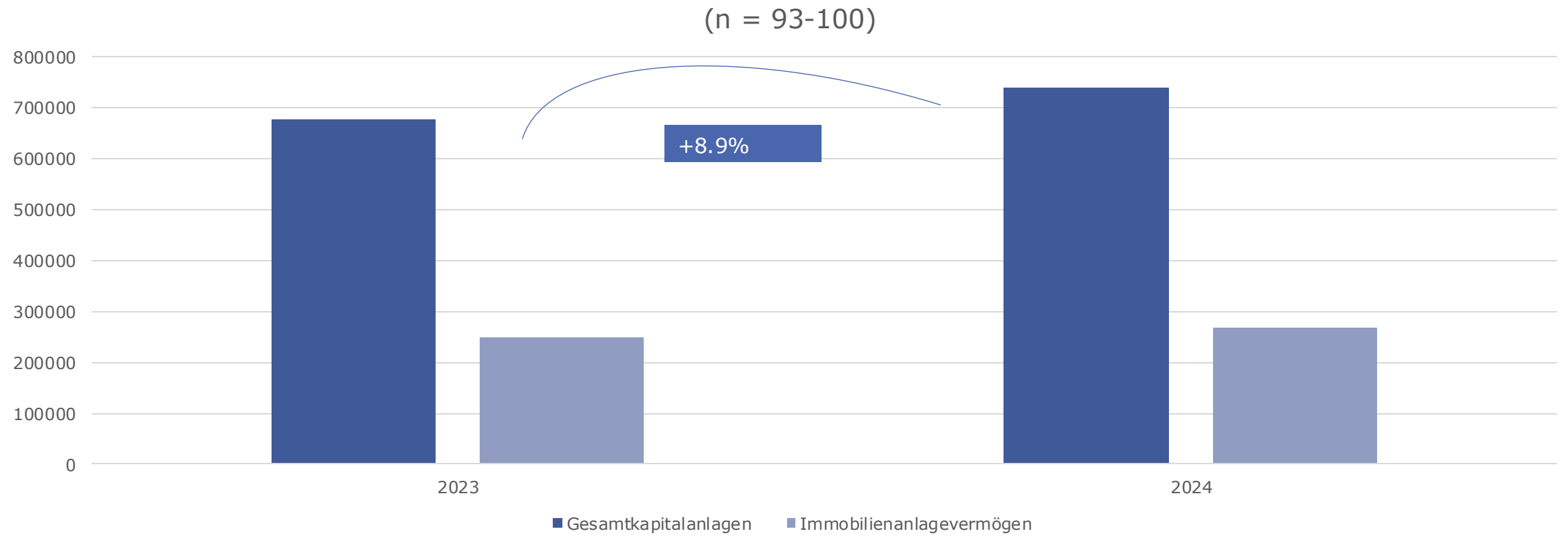
# Struktur und Zusammensetzung der Stichprobe: Dominanz der Pensionskassen

(n = 109)



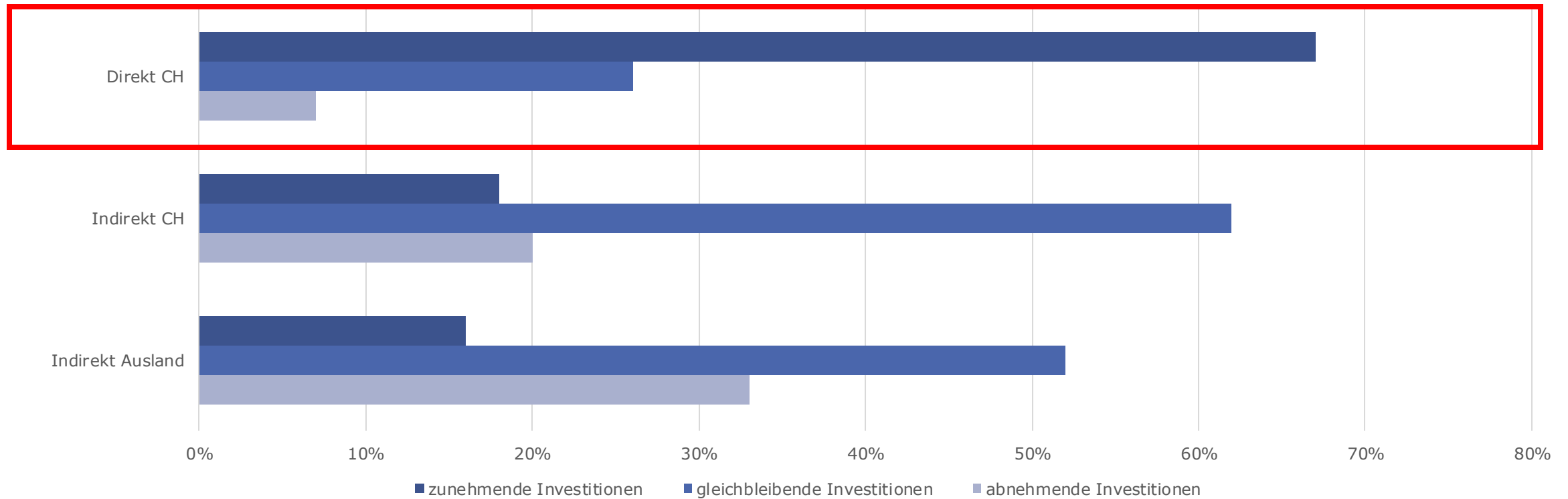
- Pensionskasse (n=45)
- Anlagestiftung / Fondsgesellschaft (n=25)
- Family Office (n=14)
- Immobilien-Aktiengesellschaft (n=9)
- Versicherungsgesellschaft / Lebensversicherungsgesellschaft (n=5)
- Andere (n=11)

# Entwicklung der Anlagevolumina



# Immobilienallokation in den nächsten 3 Jahren: Home-Bias führt zu Anlagenotstand / Opportunitäten im Schweizer Markt

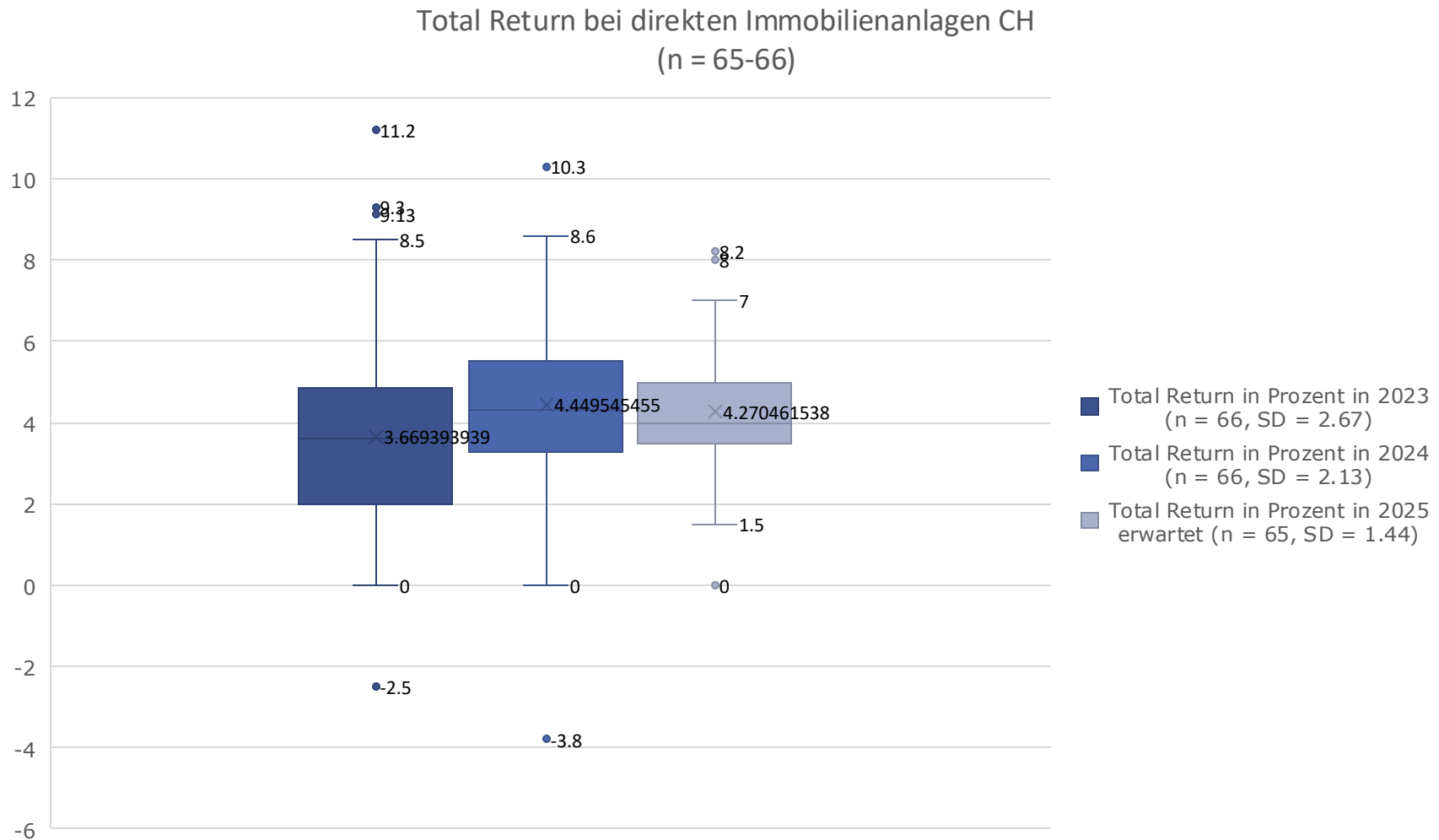
(n = 87)



# Agenda

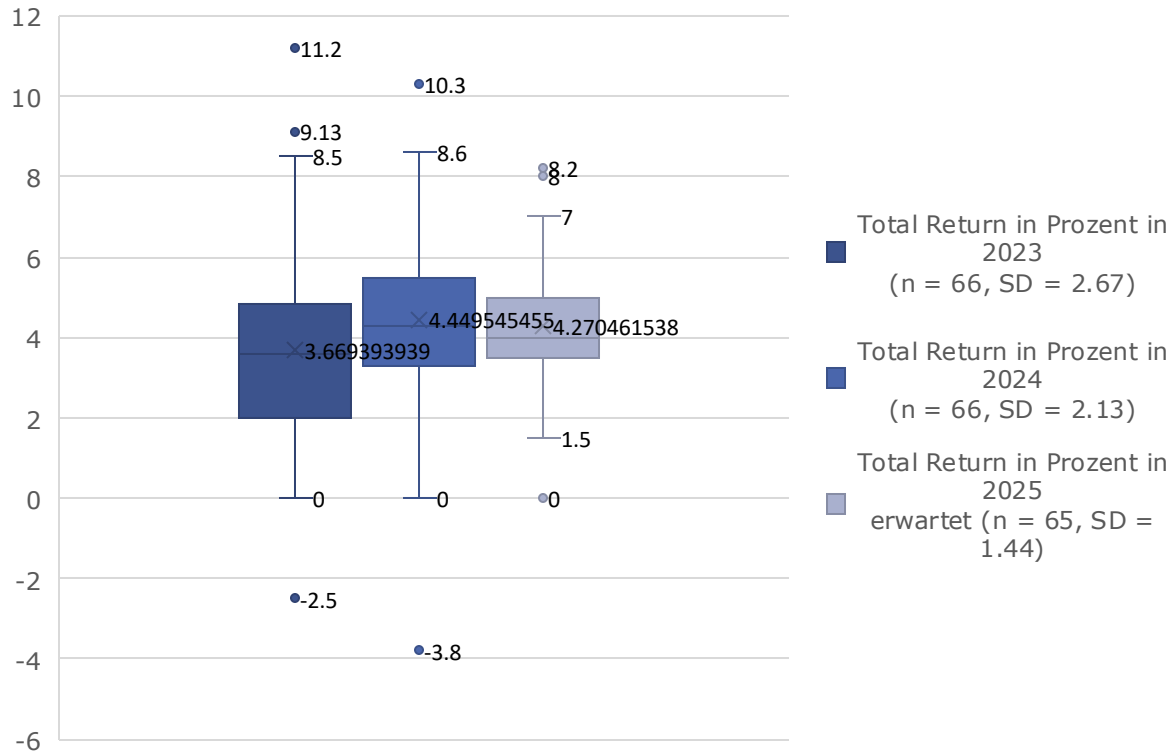
1. Grundlagen und Ziele der empirischen Erhebung
- 2. Studienergebnisse: Direkte Immobilienanlagen**
3. Studienergebnisse: Indirekte Immobilienanlagen Inland
4. Studienergebnisse: Indirekte Immobilienanlagen Ausland
5. Zusammenfassung und Ausblick

# Entwicklung Total Return bei direkten Immobilienanlagen im Inland

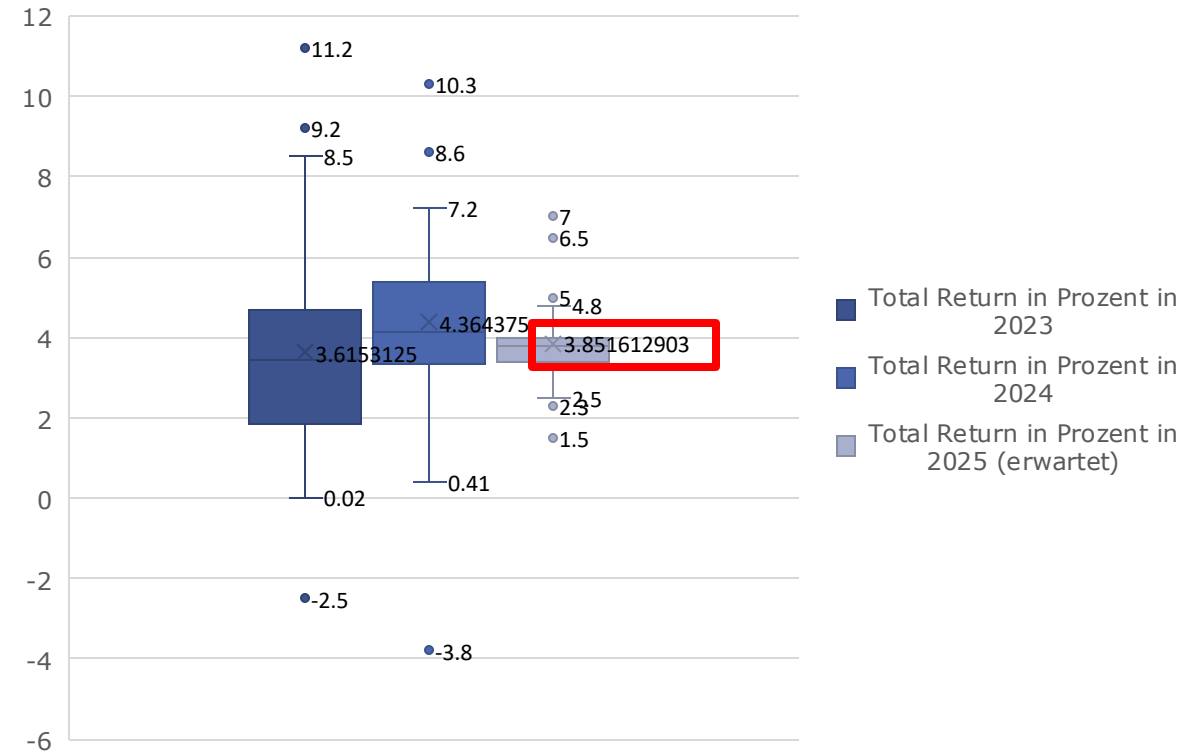


# Entwicklung Total Return bei direkten Immobilienanlagen im Inland

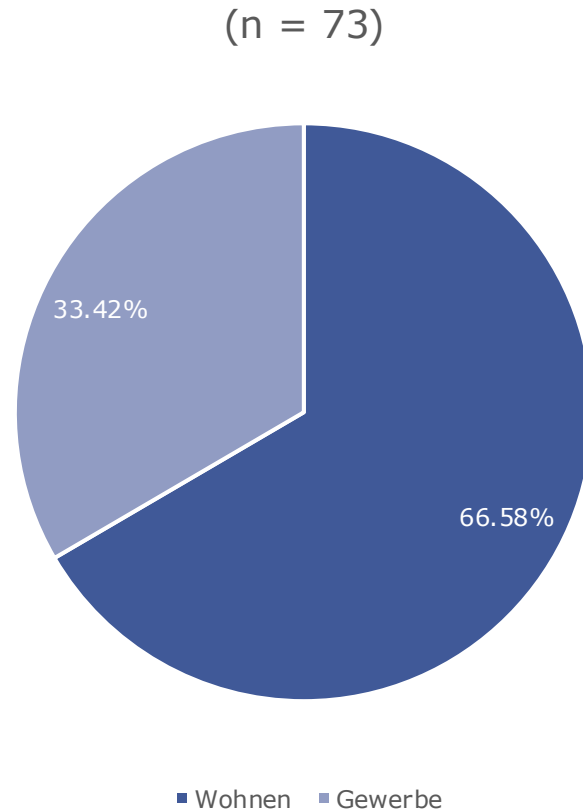
Total Return bei direkten Immobilienanlagen CH  
(n = 65-66)



Total Return bei direkten Immobilienanlagen CH (nur PK)  
(n = 32)



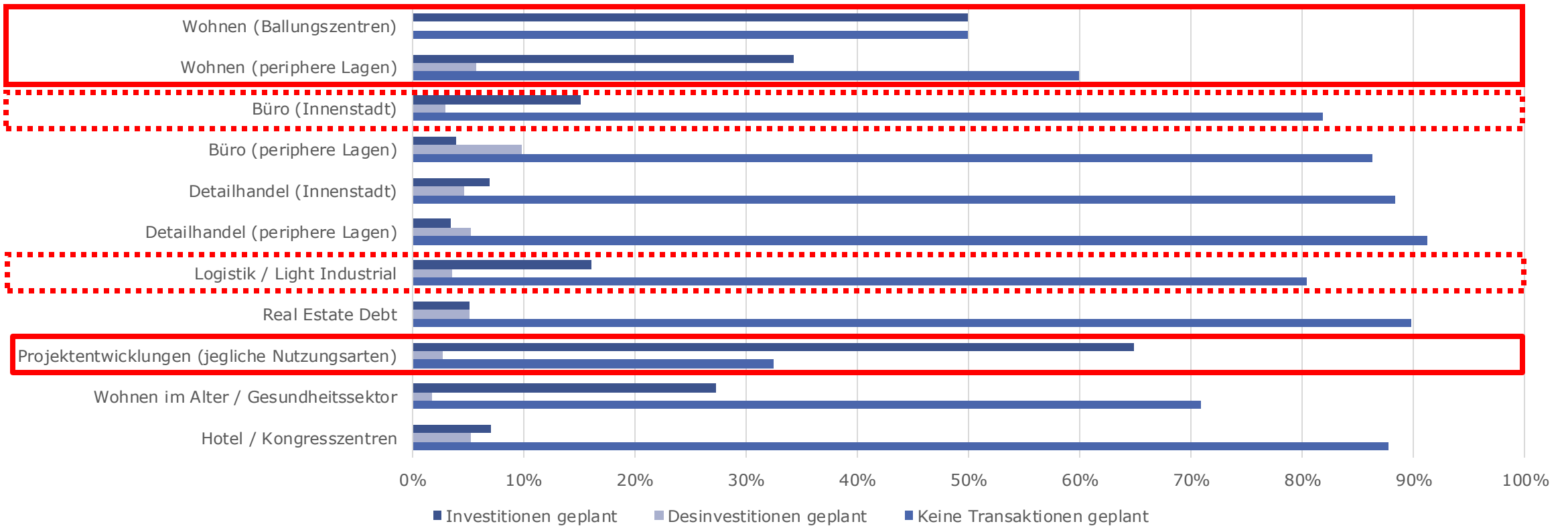
# Anteil Wohnliegenschaften am Gesamtvolumen der direkten Immobilienanlagen



Anmerkung:  
Wohnen ausschliesslich bei PK: > 75%

# Geplante Investitionen / Desinvestitionen – Direkte Immobilienanlagen Schweiz

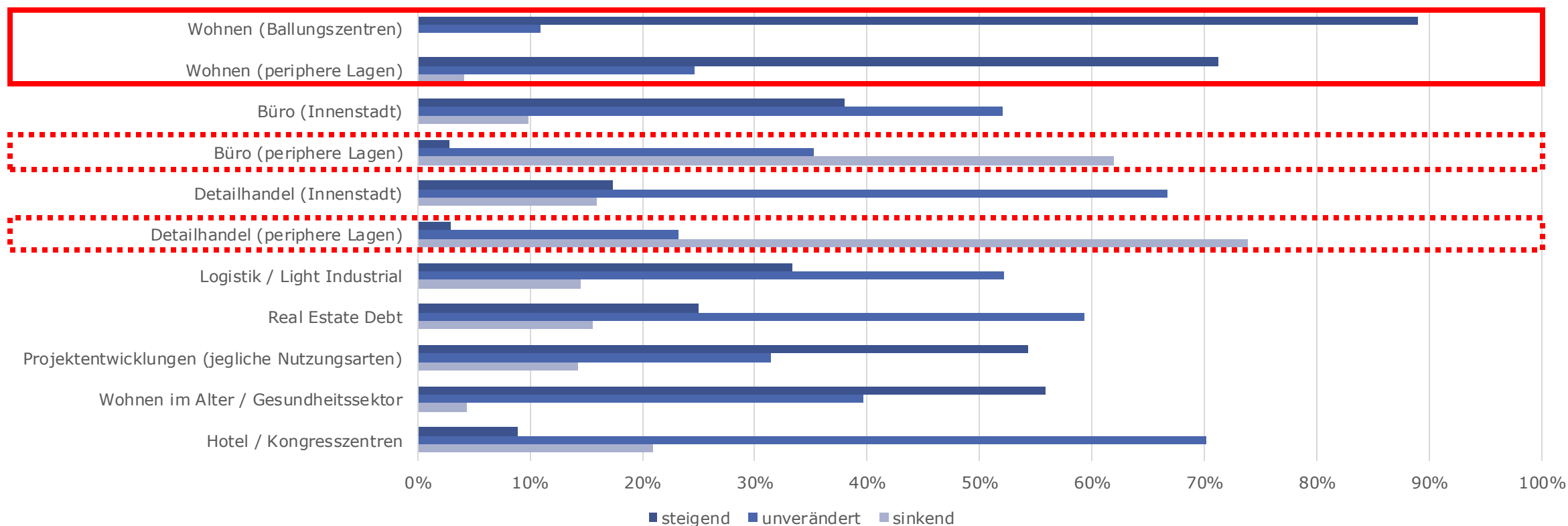
(n = 74)



# Erwartungen bezüglich der Wertentwicklung in den nächsten 3 Jahren

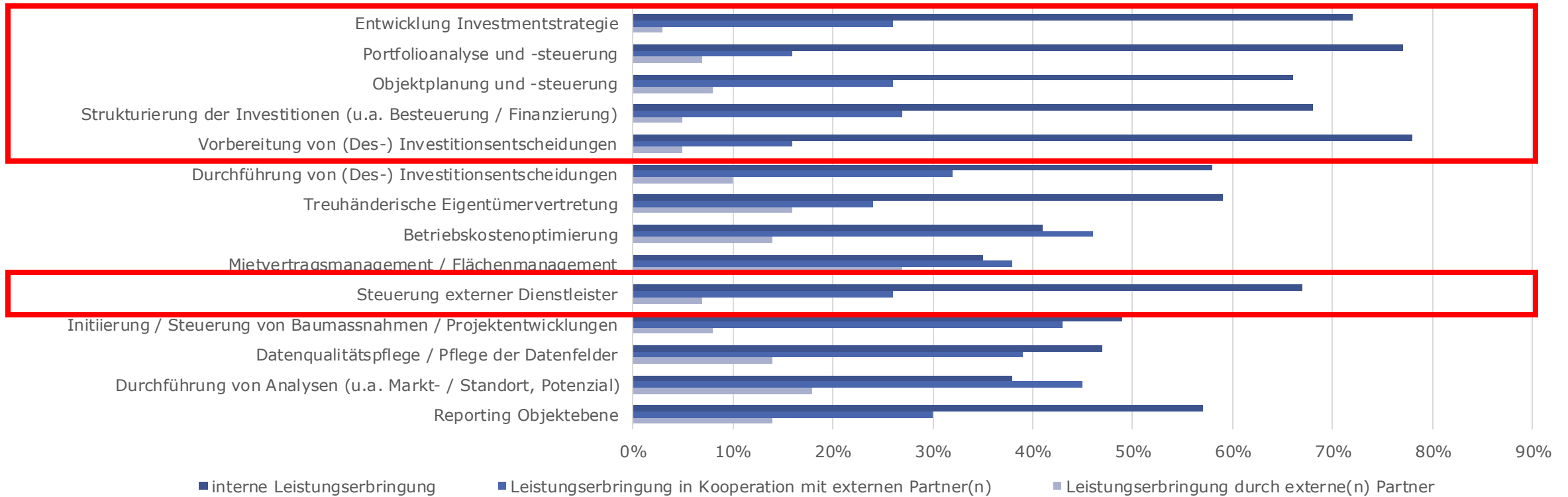
## Zuwanderung und zu wenige neue Wohnungen

(n = 64-73)

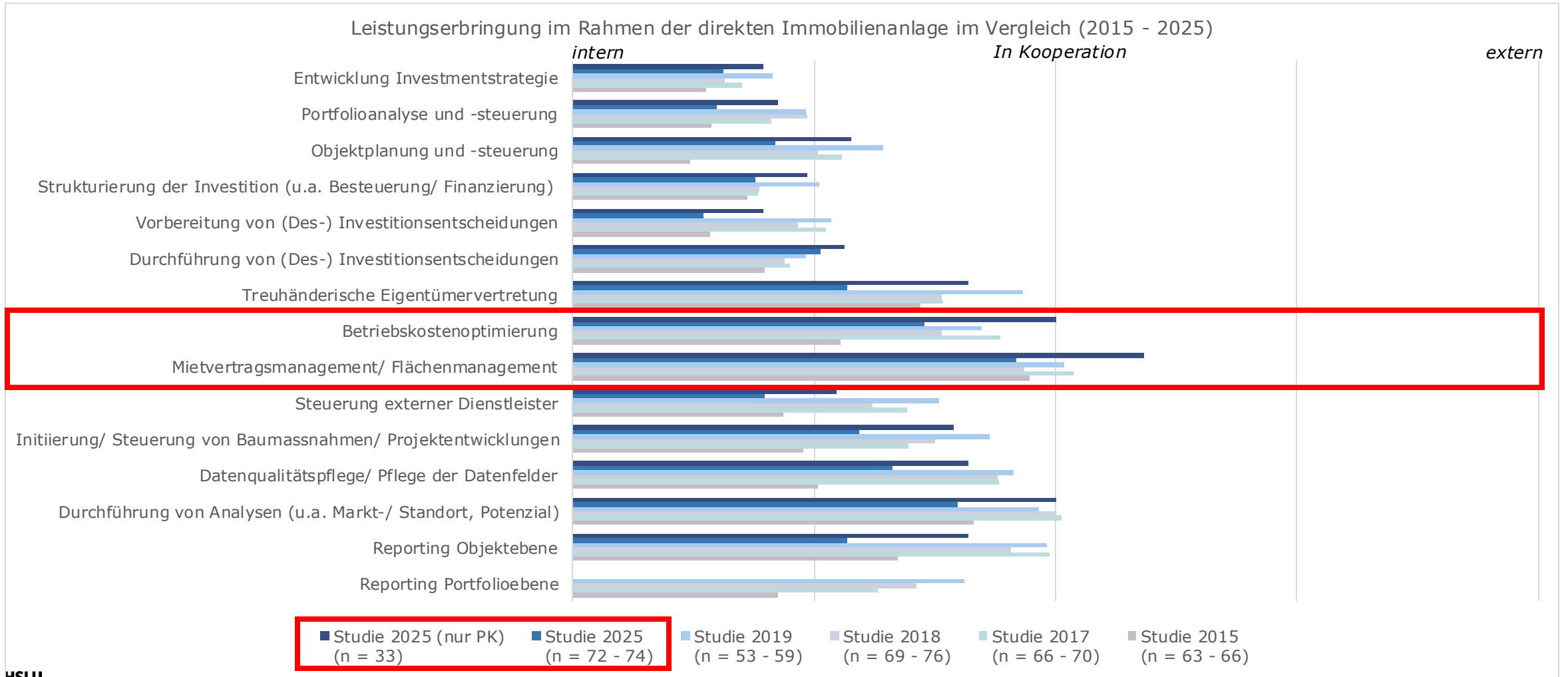


# Leistungserbringung im Rahmen der direkten Immobilienanlagen

(n = 72-74)



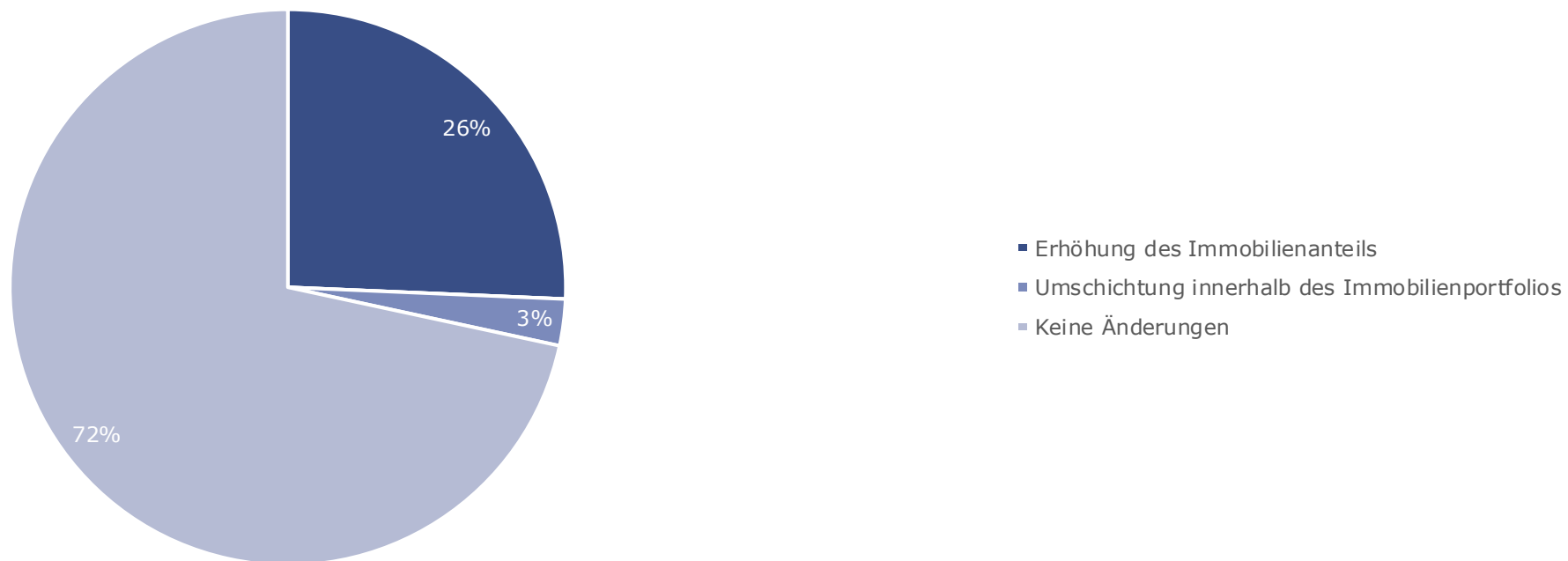
# Leistungserbringung im Rahmen der direkten Immobilienanlagen Vergleich zu den Vorjahren - Indikationen zur Entwicklung



# Anlageverhalten in Bezug auf direkte Immobilienanlagen

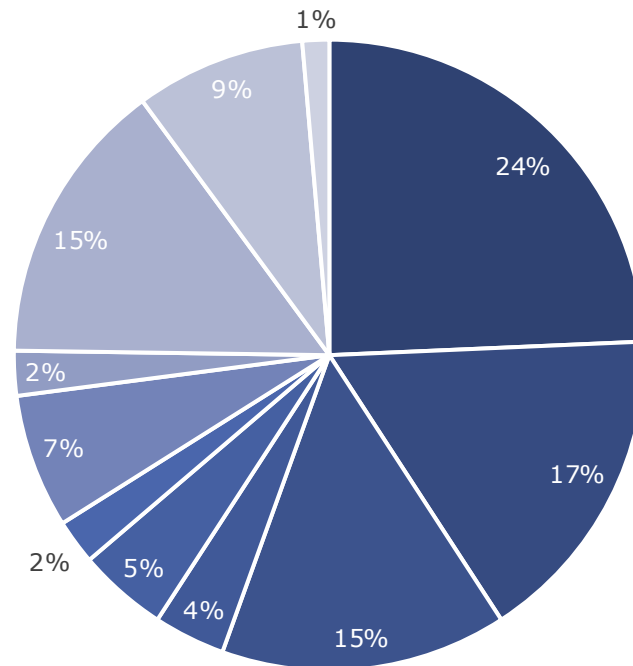
## Auswirkungen der Leitzinssenkungen – evtl. bereits schon am 19. Juni 2025...

(n = 74)



# Anlageklassen, die nach den Leitzinssenkungen attraktiver geworden sind Herausforderungen und Anlagenotstand

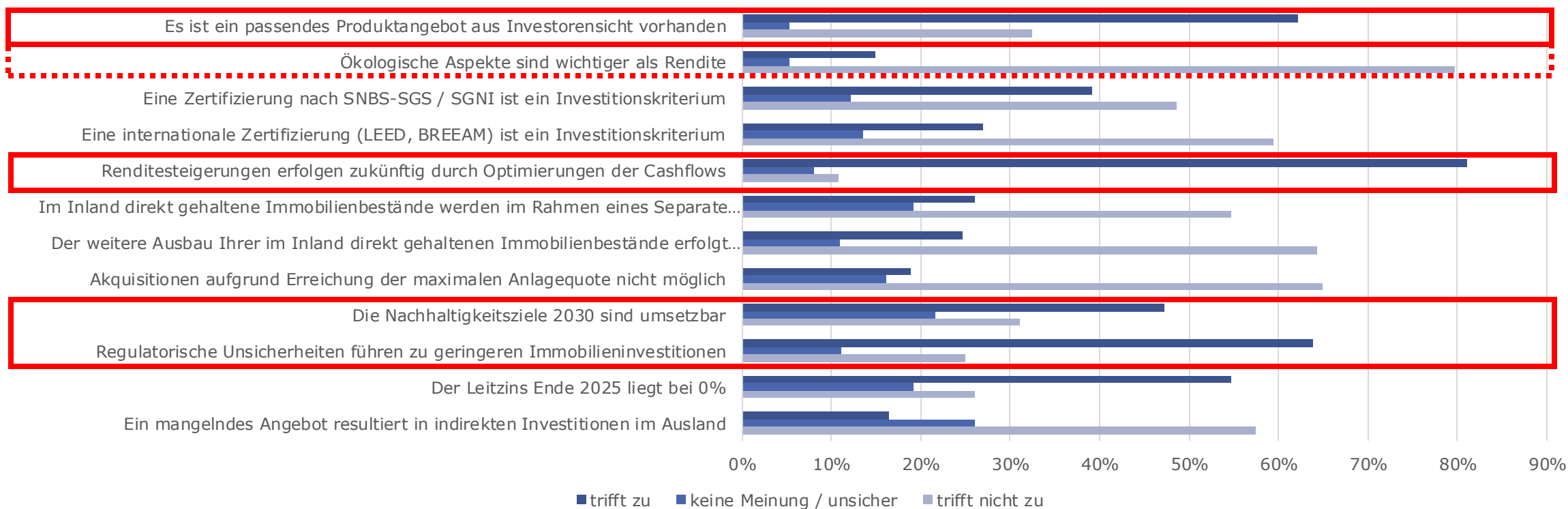
(n = 68)



- Wohnen (Ballungszentren)
- Wohnen (periphere Lagen)
- Büro (Innenstadt)
- Büro (periphere Lagen)
- Detailhandel (Innenstadt)
- Detailhandel (periphere Lagen)
- Logistik / Light Industrial
- Real Estate Debt
- Projektentwicklungen (jegliche Nutzungsarten)
- Wohnen im Alter / Gesundheitssektor
- Hotel / Kongresszentren

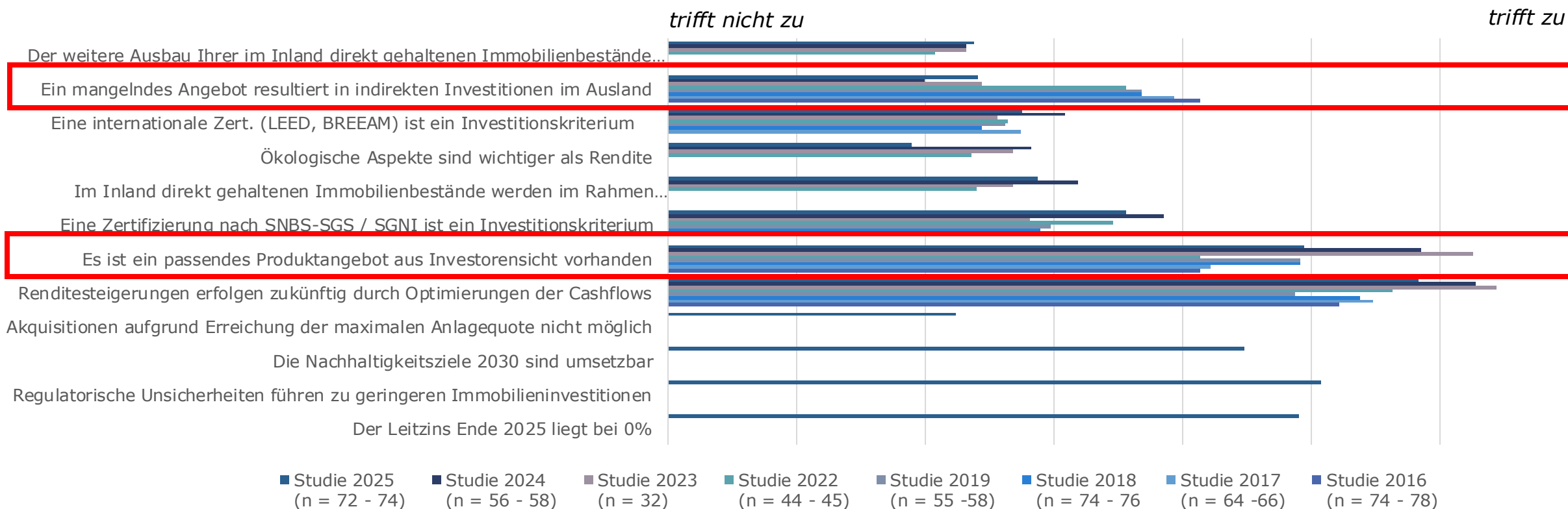
# Aussagen betreffend direkte Immobilienanlagen in der Schweiz in den nächsten 3 Jahren

(n = 72-74)



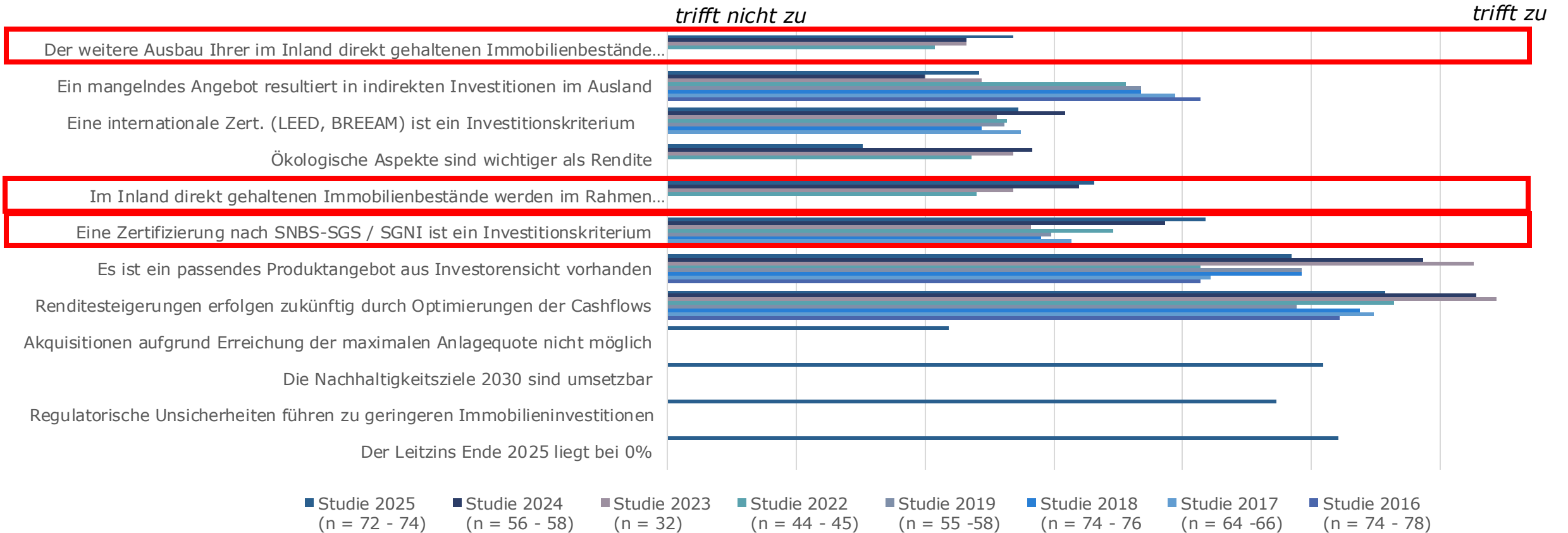
# Aussagen betreffend direkte Immobilienanlagen CH in den nächsten 3 Jahren

## Vergleich mit bisherigen Studien



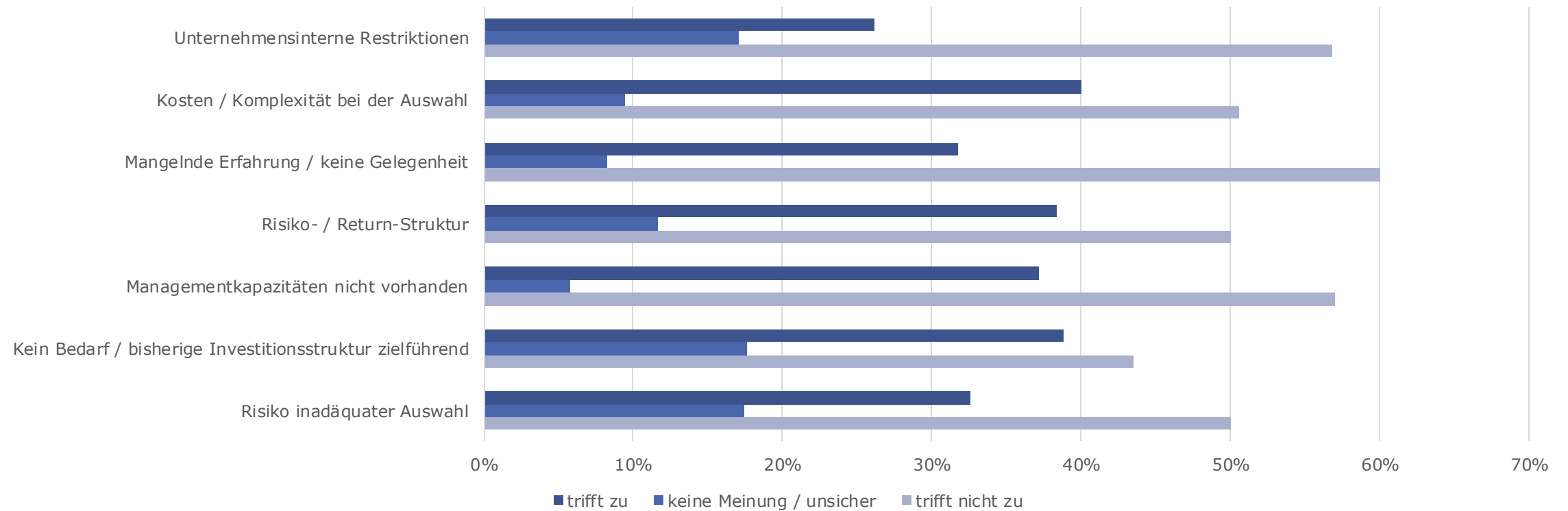
# Aussagen betreffend direkte Immobilienanlagen CH in den nächsten 3 Jahren

## Vergleich mit bisherigen Studien (nur PK)



# Gründe und Motive gegen direkte Immobilieninvestitionen in der Schweiz

(n = 85-88)

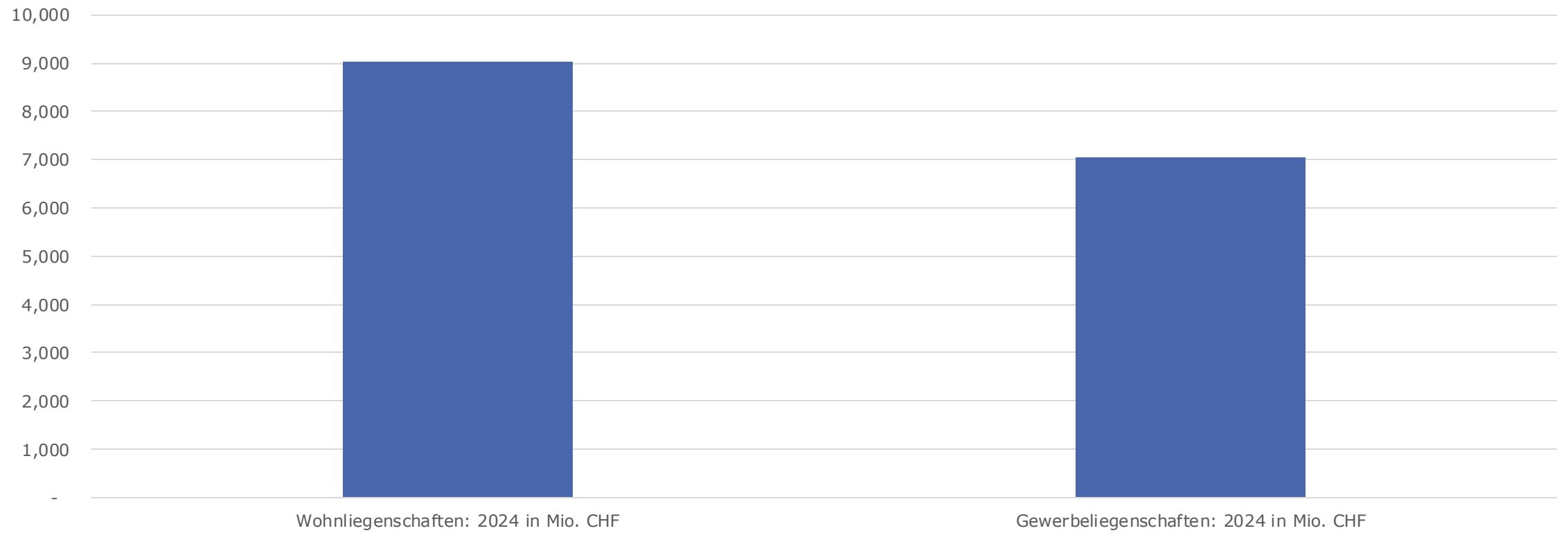


## Agenda

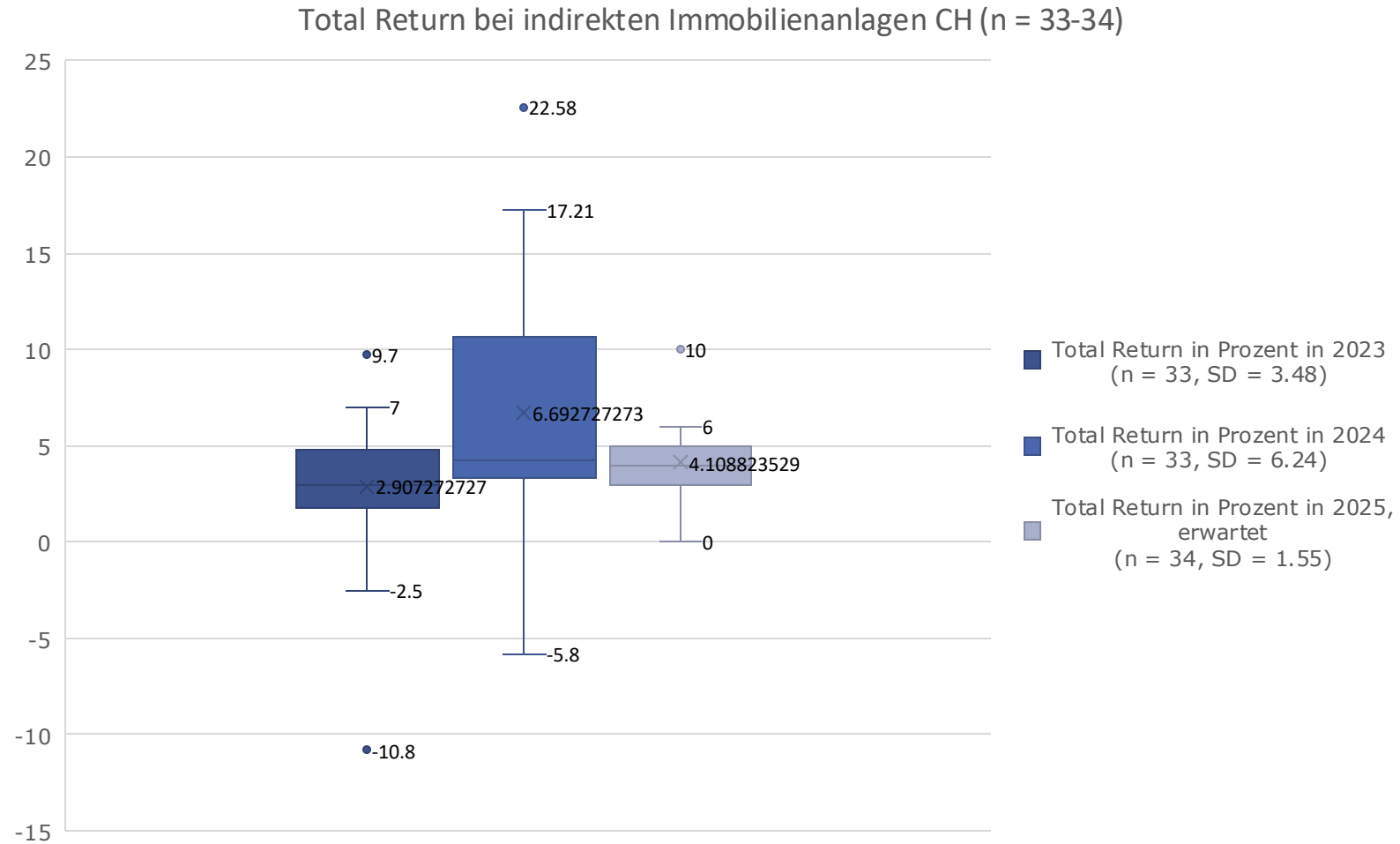
1. Grundlagen und Ziele der empirischen Erhebung
2. Studienergebnisse: Direkte Immobilienanlagen
- 3. Studienergebnisse: Indirekte Immobilienanlagen Inland**
4. Studienergebnisse: Indirekte Immobilienanlagen Ausland
5. Zusammenfassung und Ausblick

# Investitionsvolumen indirekte Immobilienanlagen in der Schweiz

(n = 26-27)

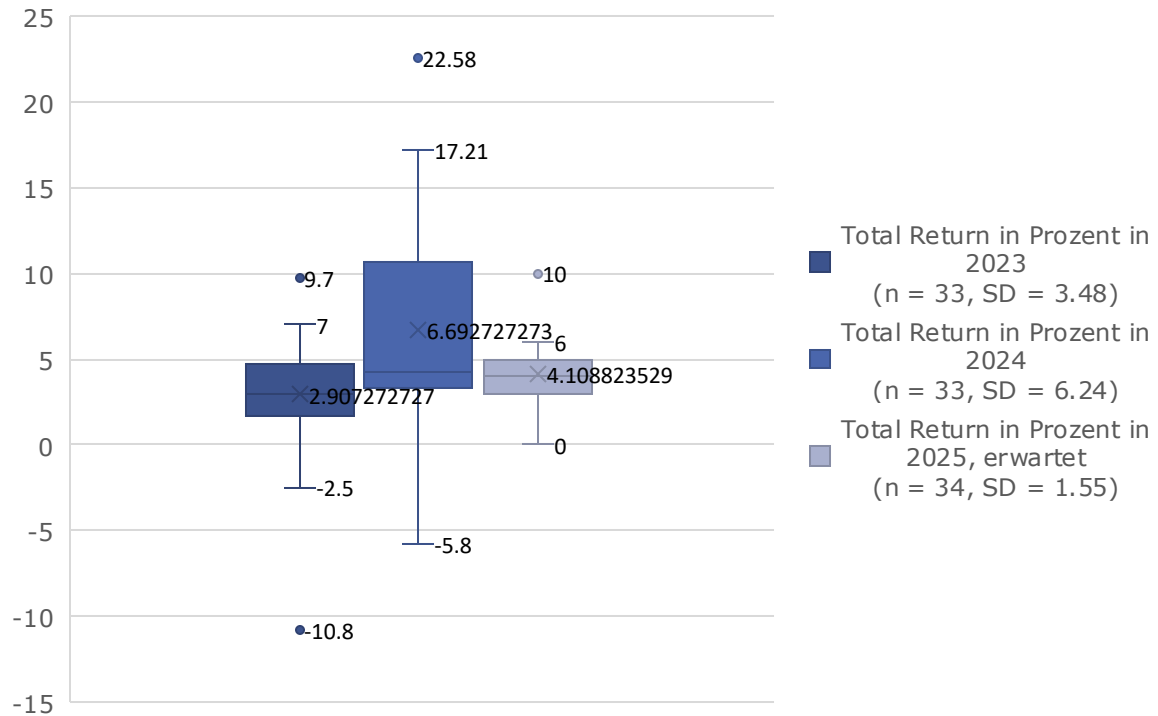


# Total Return bei indirekten Immobilienanlagen in der Schweiz

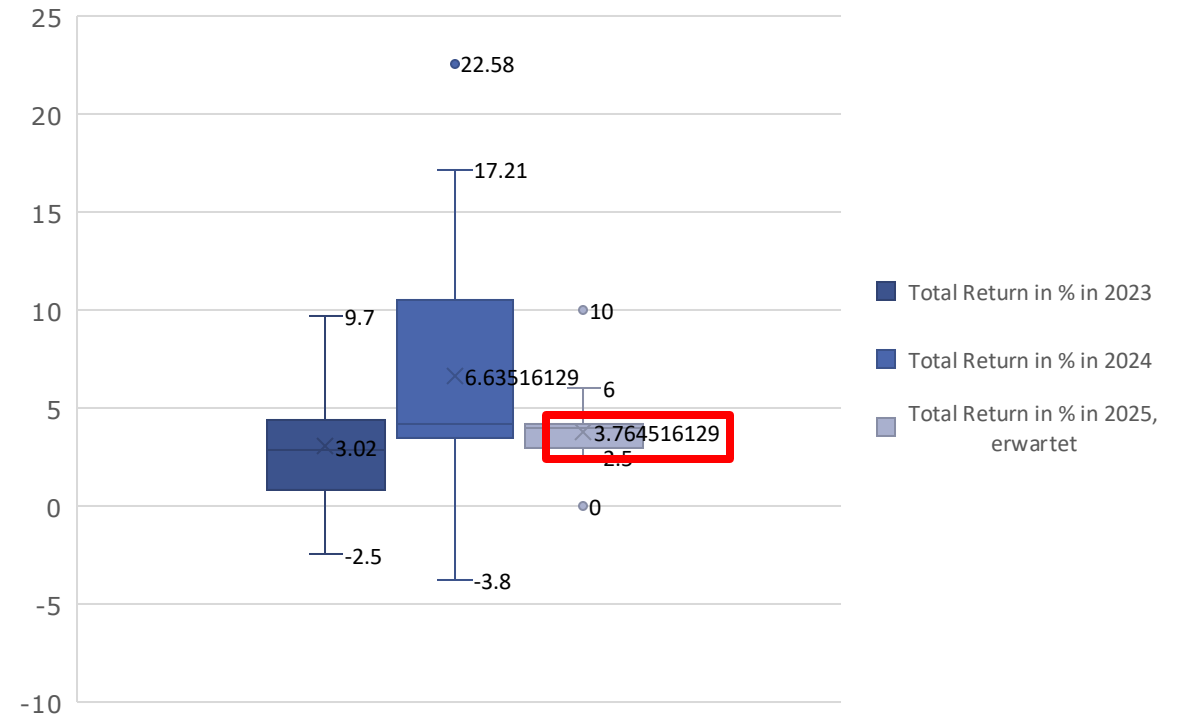


# Total Return bei indirekten Immobilienanlagen in der Schweiz im Vergleich

Total Return bei indirekten Immobilienanlagen CH (n = 33-34)

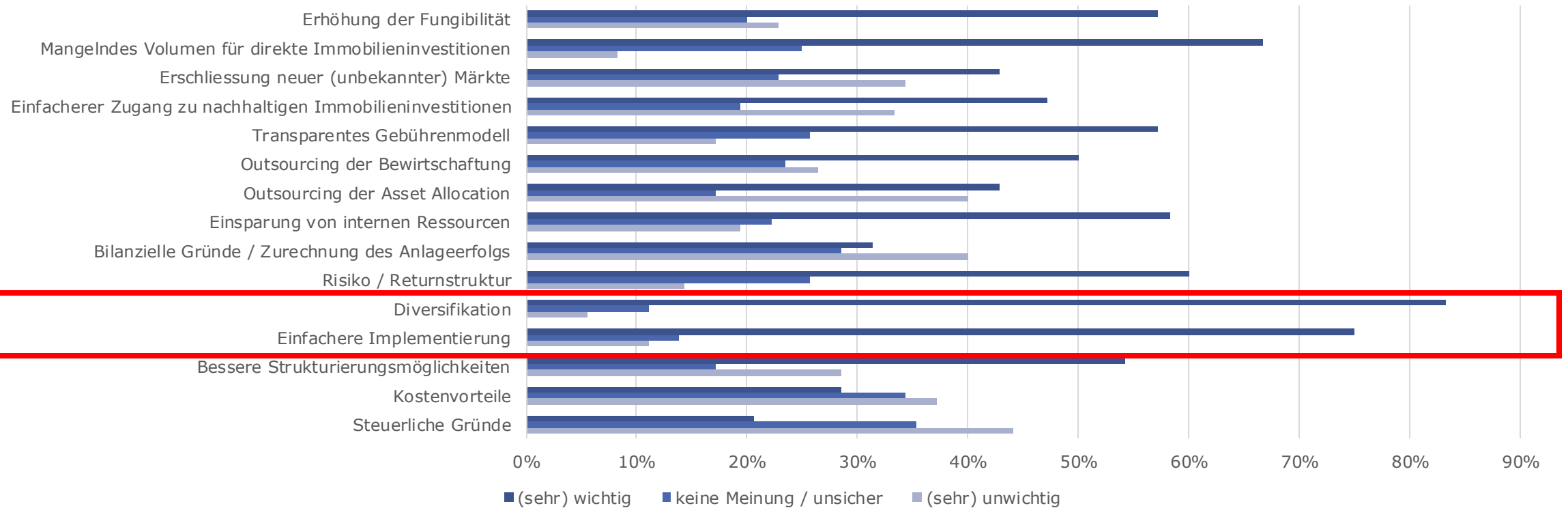


Total Return bei indirekten Immobilienanlagen CH (n = 29, nur PK)



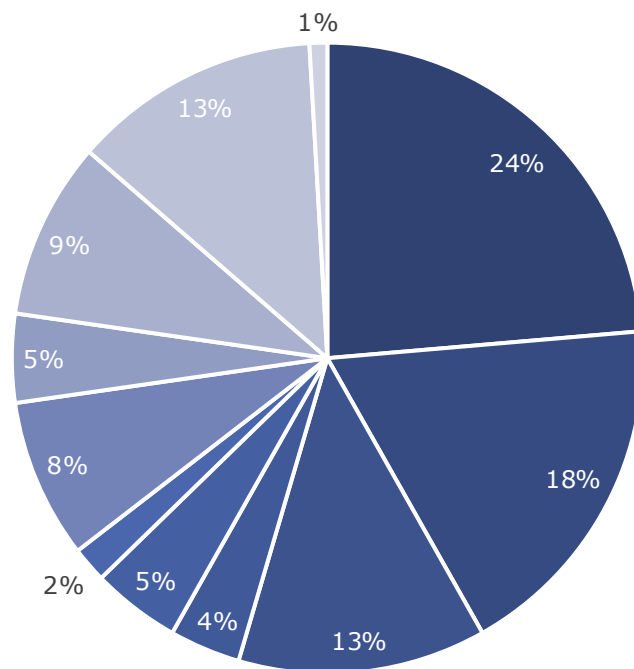
# Gründe und Motive für indirekte Immobilieninvestitionen in der Schweiz

(n = 34-36)



# Zukünftige indirekte Investitionen in der Schweiz «Nischenmarkt» Alternative Residential

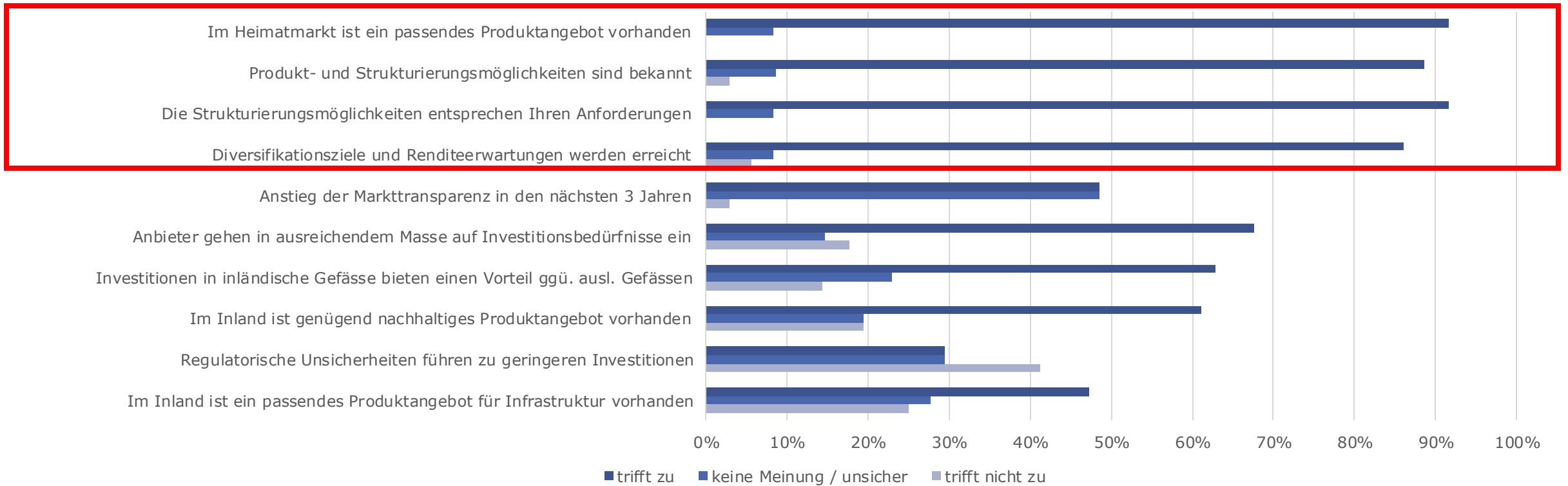
(n = 33)



- Wohnen (Ballungszentren)
- Wohnen (periphere Lagen)
- Büro (Innenstadt)
- Büro (periphere Lagen)
- Detailhandel (Innenstadt)
- Detailhandel (periphere Lagen)
- Logistik / Light Industrial
- Real Estate Debt
- Projektentwicklungen (jegliche Nutzungsarten)
- Wohnen im Alter / Gesundheitssektor
- Hotel / Kongresszentren

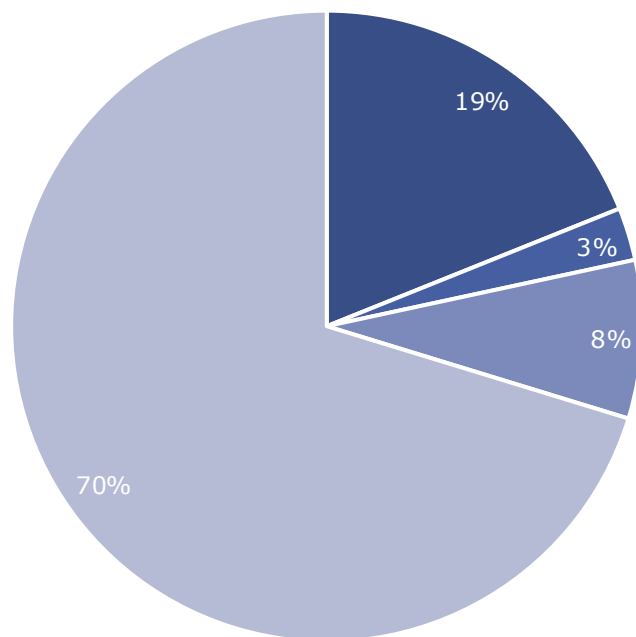
# Aussagen in Bezug auf indirekte Immobilienanlagen im Inland

(n = 34-36)



# Anlageverhalten in Bezug auf indirekte Immobilienanlagen in der Schweiz aufgrund der Leitzinssenkungen

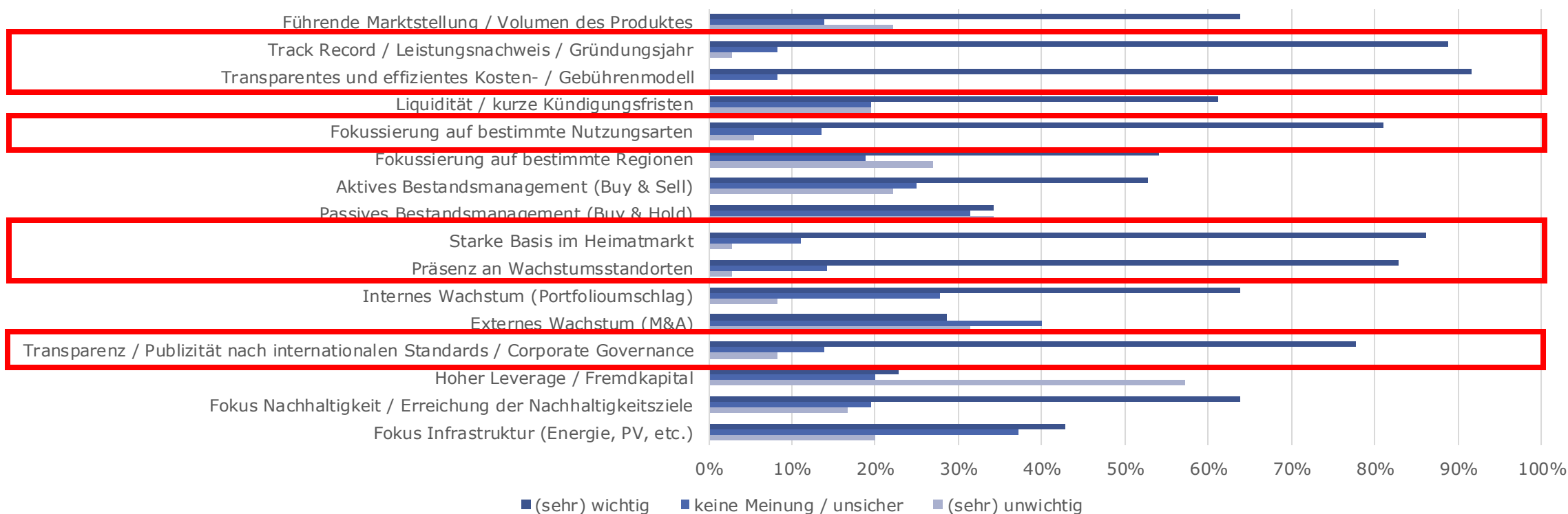
(n = 37)



- Erhöhung des Immobilienanteils
- Reduktion des Immobilienanteils
- Umschichtung innerhalb des Immobilienportfolios
- keine Änderungen

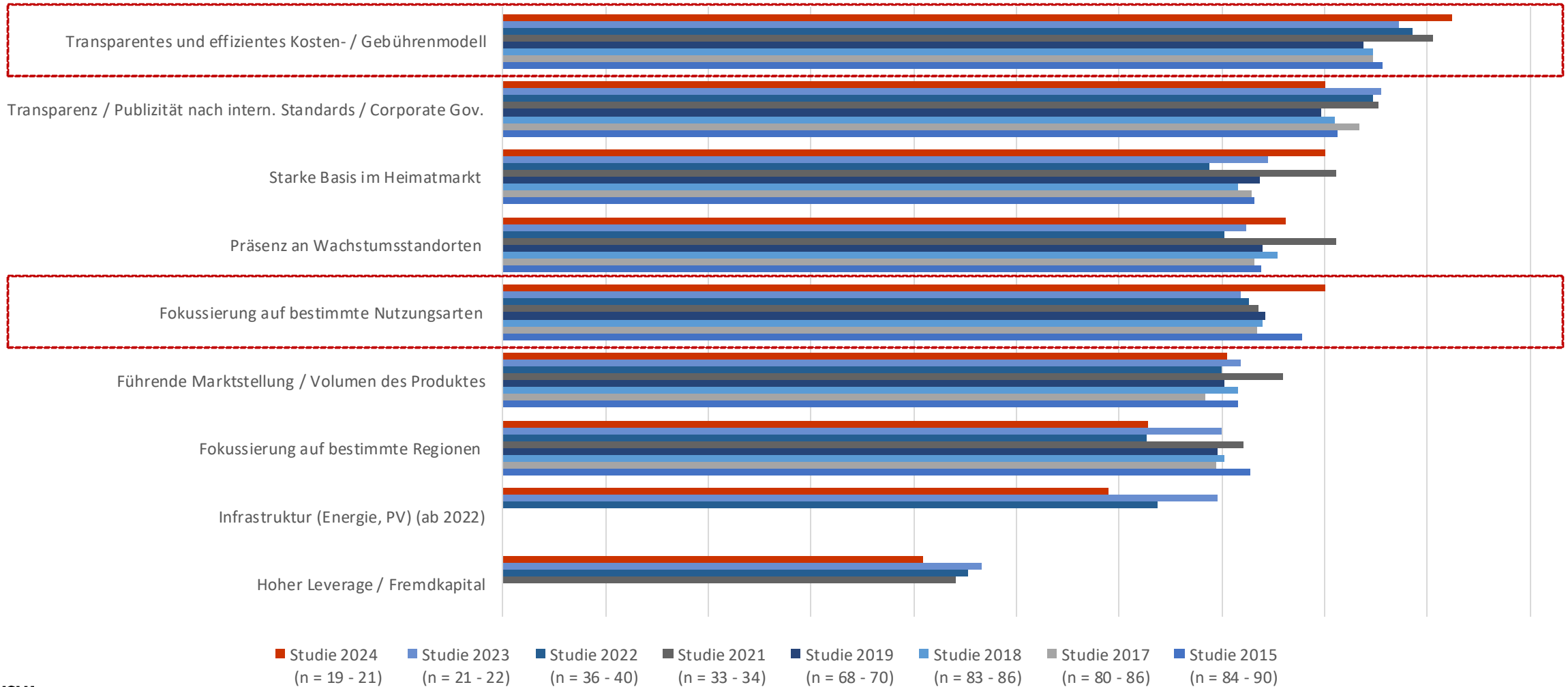
# «Ideales» Anlageprodukt für Immobilienanlagen im Inland: Schwerpunkt auf Reputation, Transparenz, Wachstum und Fokussierung

(n = 35-37)



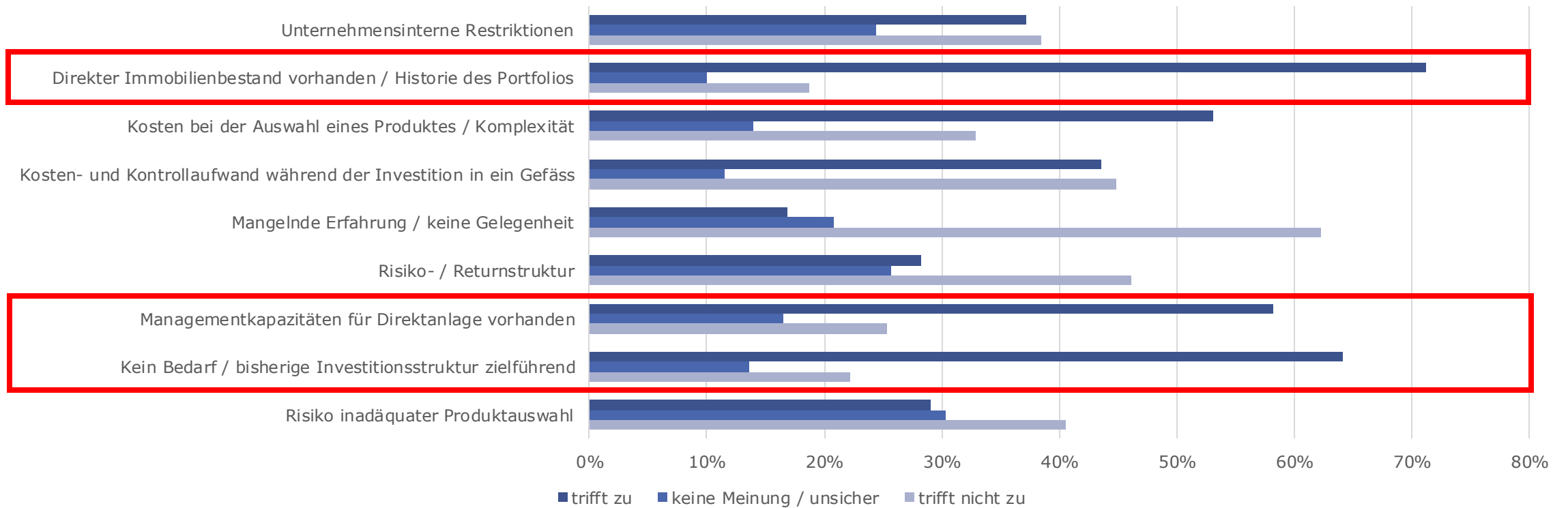
# Entwicklung ideales Anlageprodukt in der Schweiz – Rückblick auf bisherige Studien

Höhere Gewichtung bezüglich transparentes und effizientes Kosten-/ Gebührenmodell, Fokussierung auf bestimmte Nutzungsarten



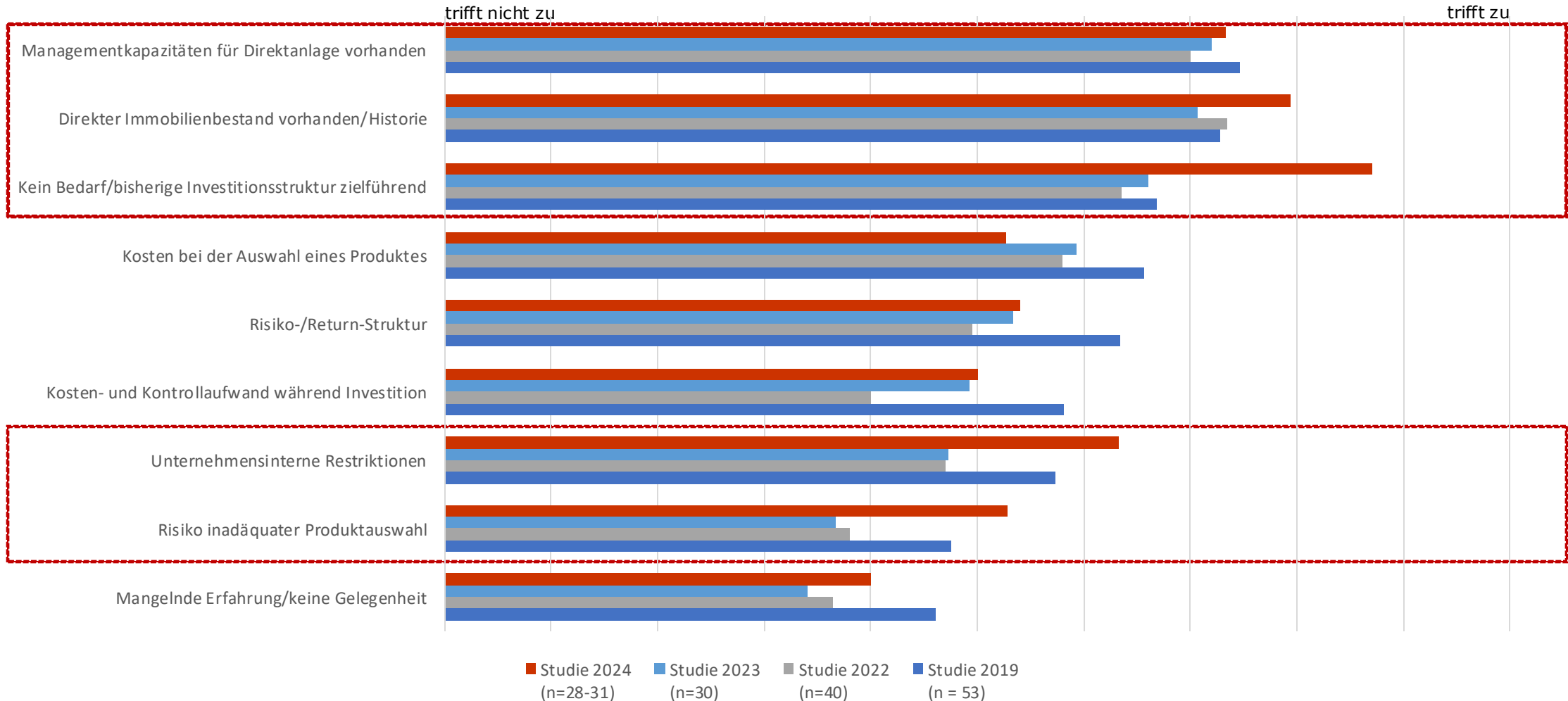
# Gründe und Motive gegen indirekte Immobilieninvestitionen im Inland

(n = 77-81)



# Motive gegen indirekte Investitionen – Rückblick auf bisherige Studien

Direkter Immobilienbestand vorhanden, bisherige Investitionsstruktur zielführend, Unternehmensinterne Restriktionen und Risiko inadäquater Produktauswahl haben zugenommen.

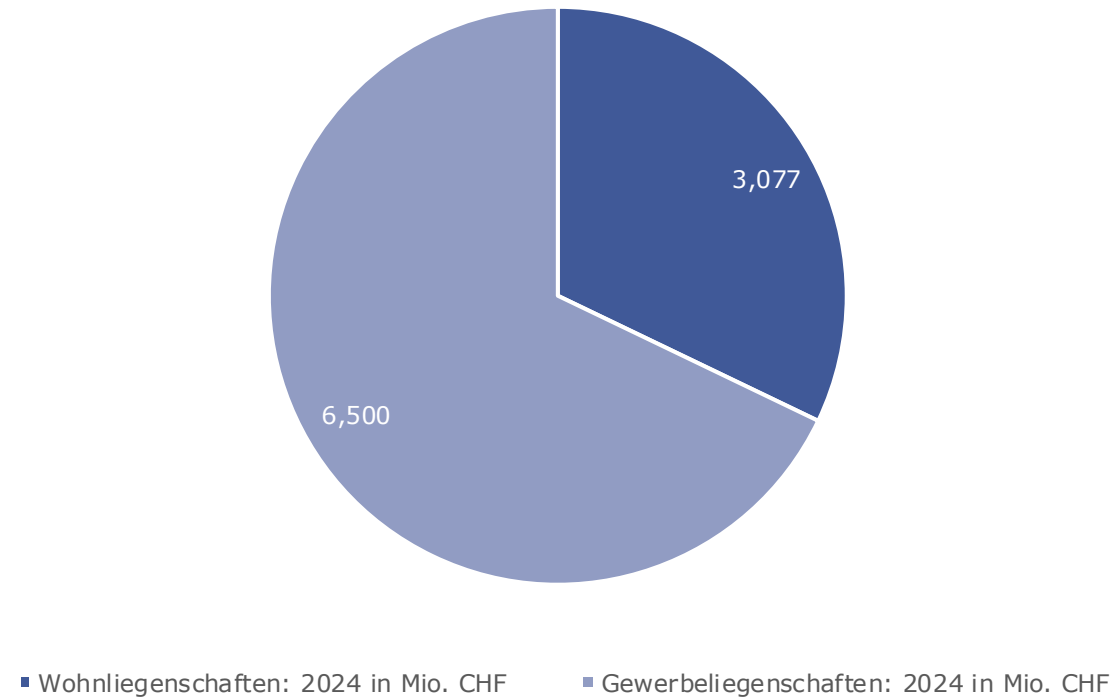


## Agenda

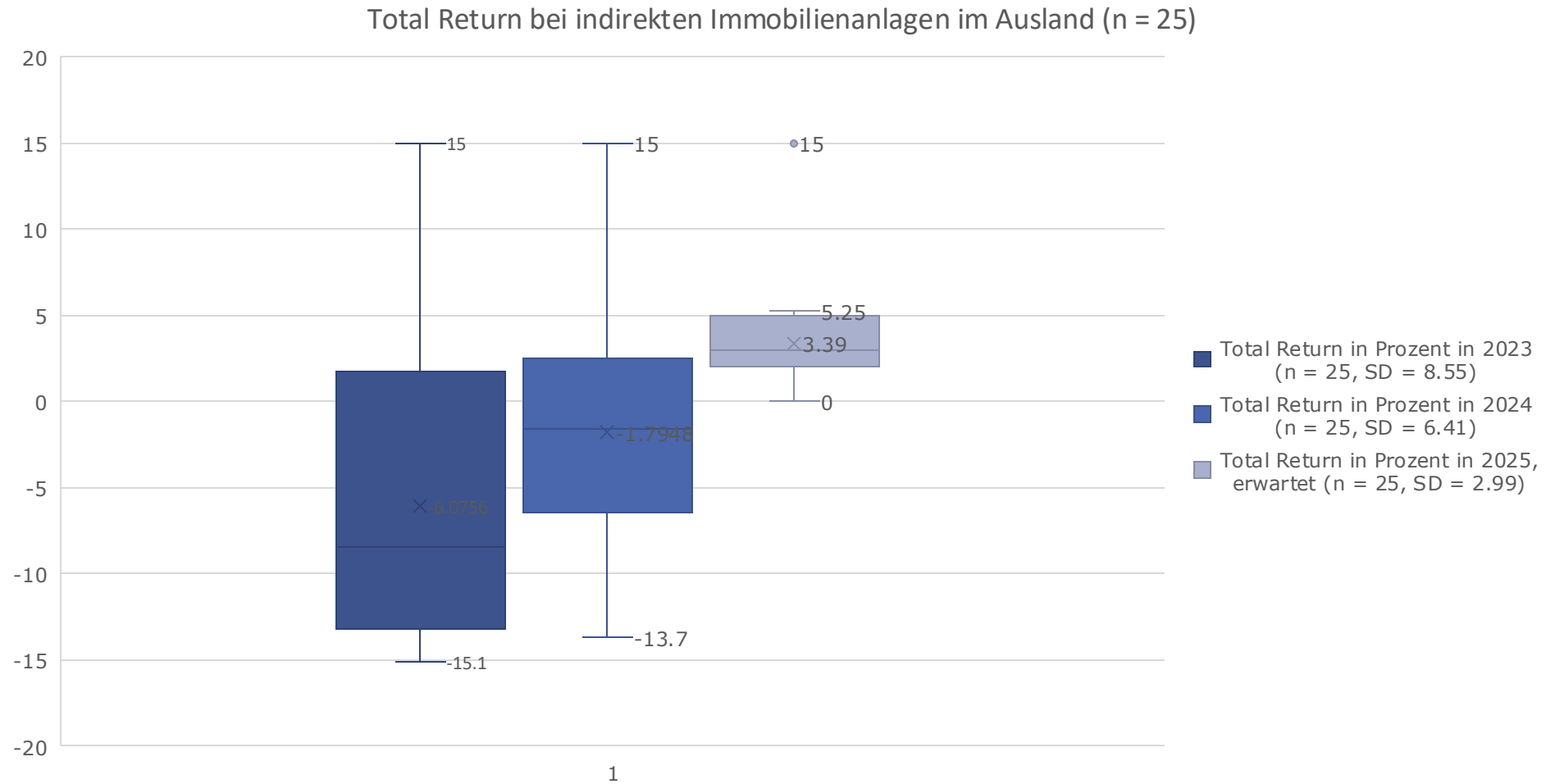
1. Grundlagen und Ziele der empirischen Erhebung
2. Studienergebnisse: Direkte Immobilienanlagen
3. Studienergebnisse: Indirekte Immobilienanlagen Inland
- 4. Studienergebnisse: Indirekte Immobilienanlagen Ausland**
5. Zusammenfassung und Ausblick

# Investitionsvolumen indirekte Immobilienanlagen im Ausland

(n = 20-22)

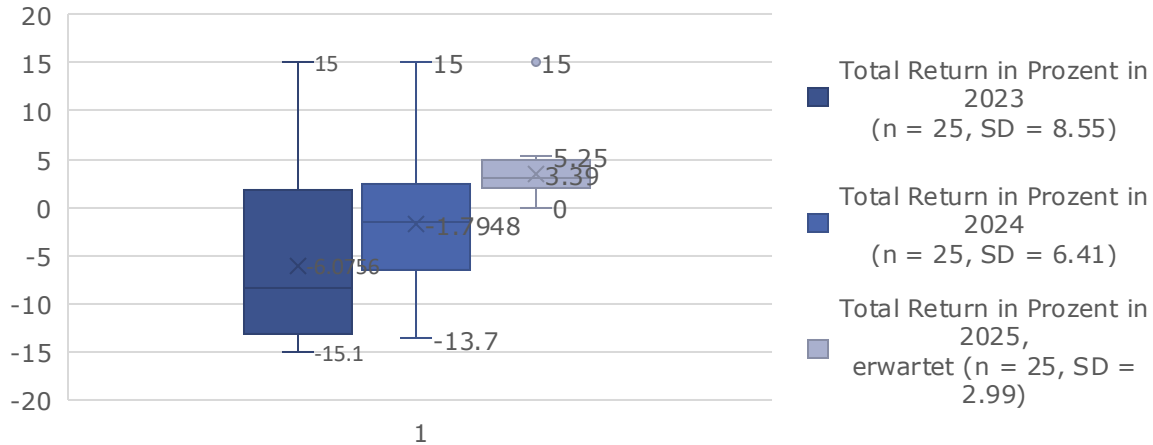


# Total Return bei indirekten Immobilienanlagen im Ausland

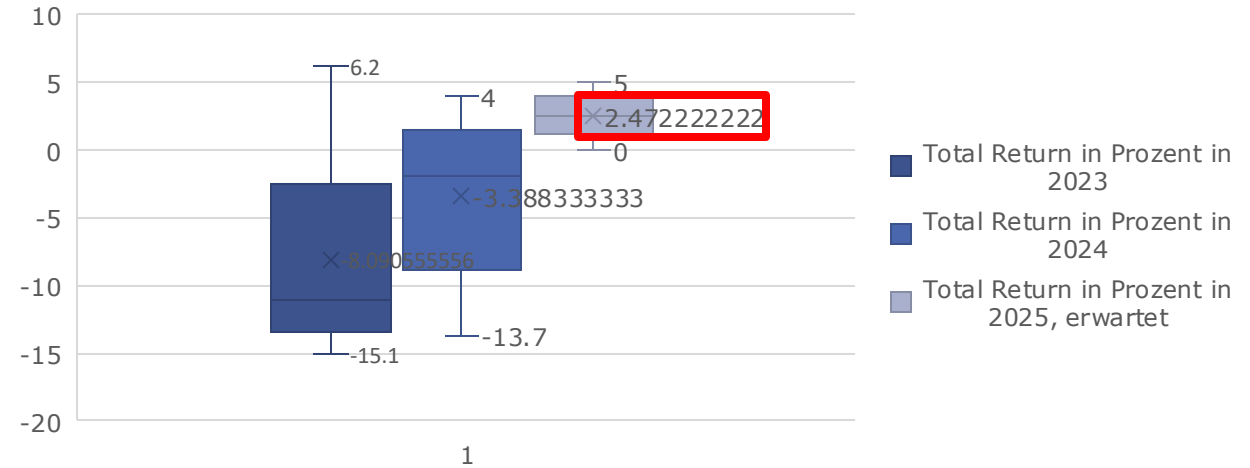


# Total Return bei indirekten Immobilienanlagen im Ausland

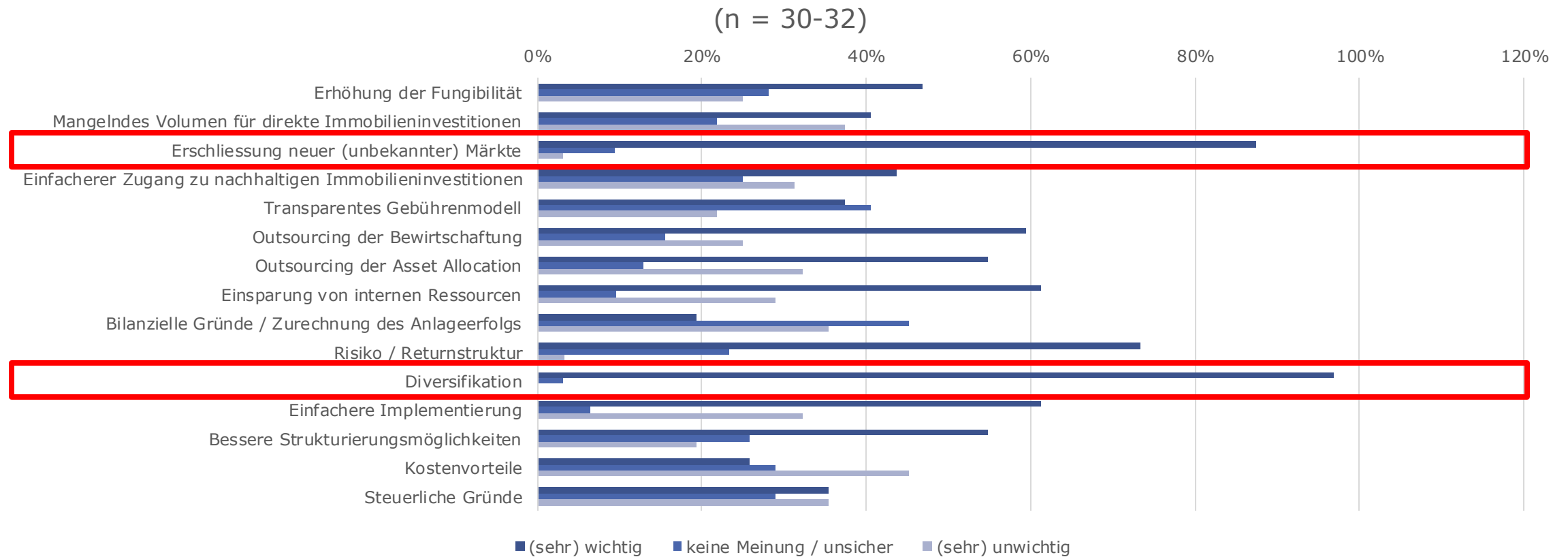
Total Return bei indirekten Immobilienanlagen im Ausland (n = 25)



Total Return bei indirekten Immobilienanlagen im Ausland (n = 18, nur PK)

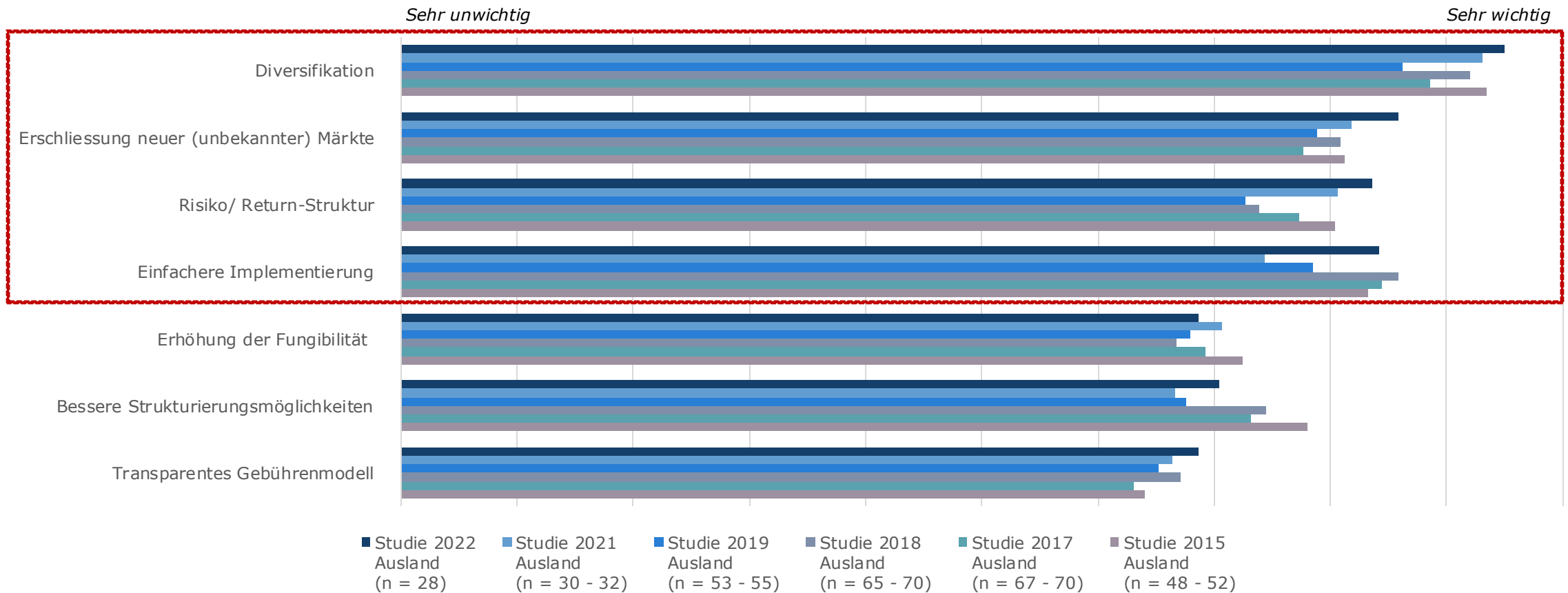


# Gründe für indirekte Immobilieninvestitionen im Ausland



# Motive für indirekte Investitionen im Ausland – Rückblick auf bisherige Studien

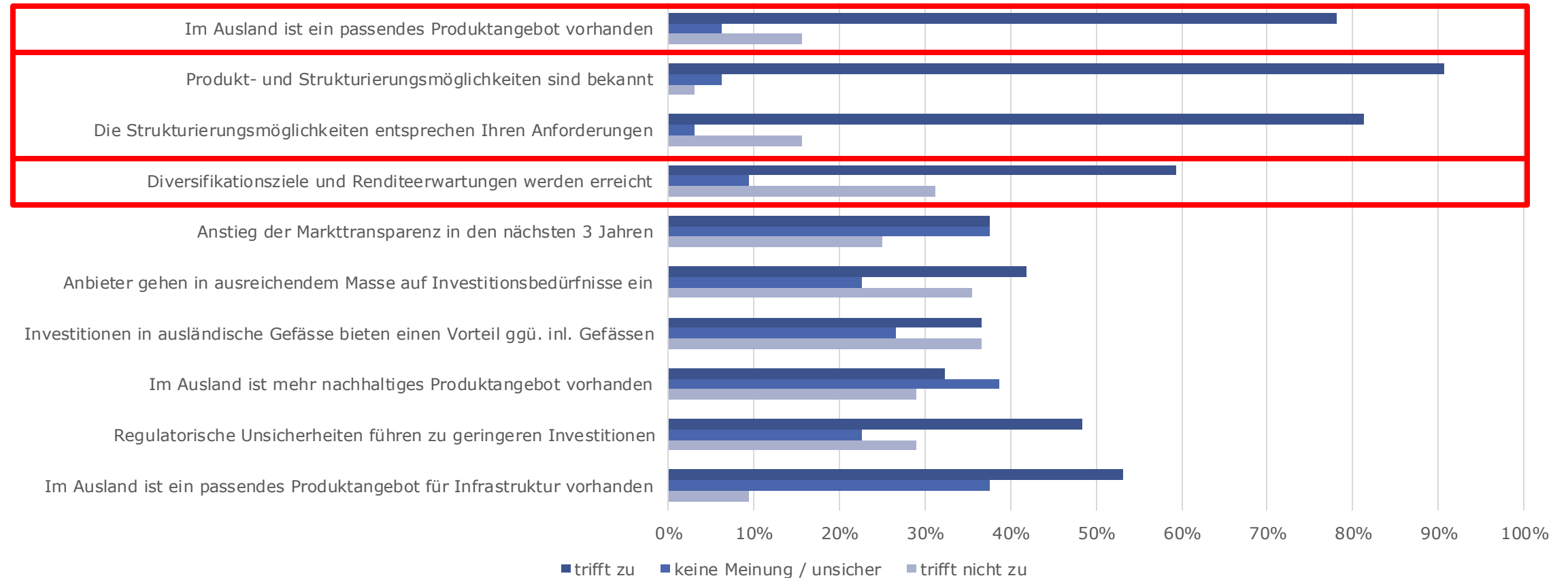
Verstärkung der Hauptgründe 2022: Diversifikation, neue Märkte, Risiko/Return-Struktur und einfachere Implementierung



# Aussagen in Bezug auf indirekte Immobilienanlagen im Ausland

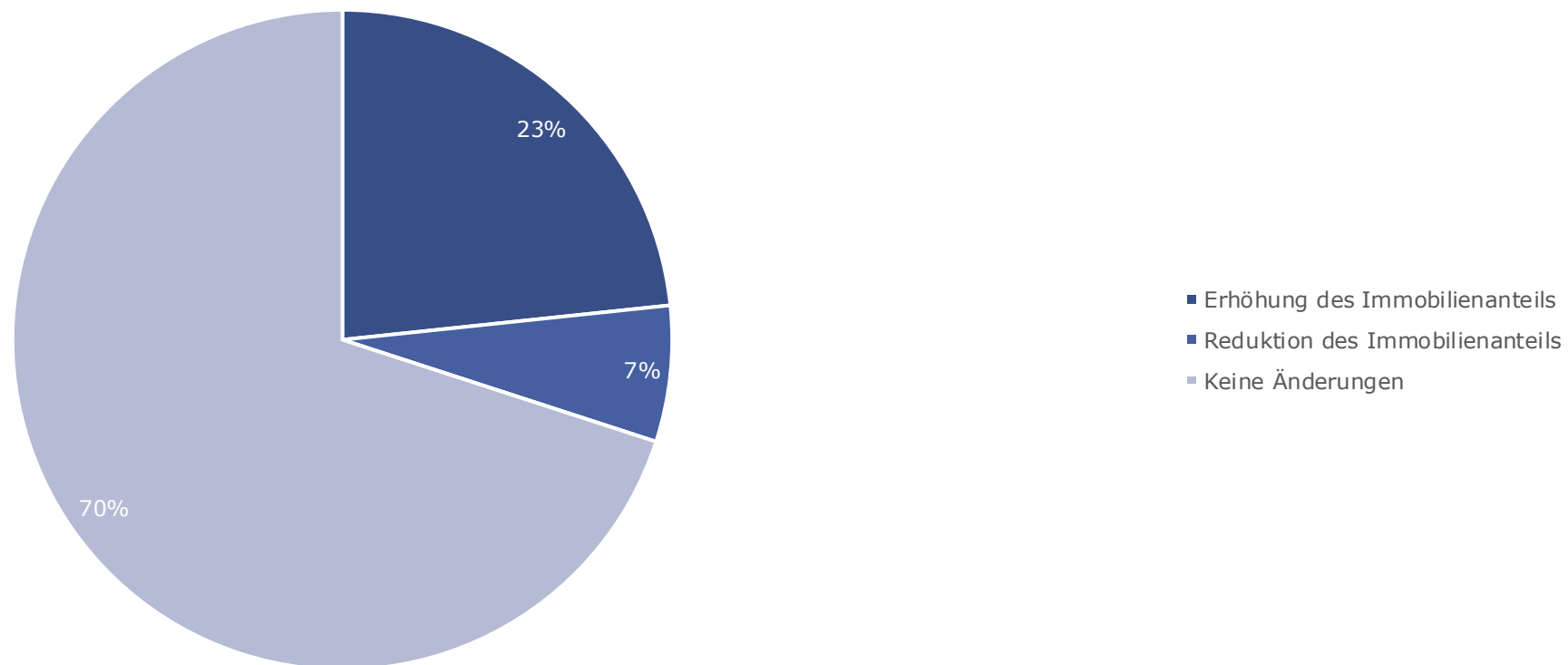
## Selektiv positiv

(n = 30-32)



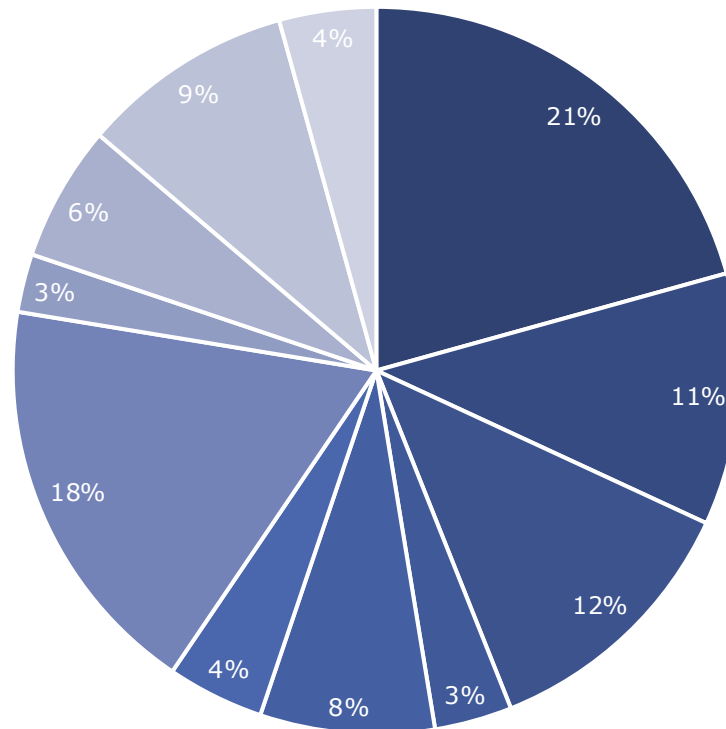
# Anlageverhalten in Bezug auf indirekte Immobilieninvestitionen im Ausland aufgrund der Leitzinssenkungen

(n = 30)



# Zukünftige indirekte Investitionen im Ausland Logistik als spannender Markt / Geopolitik

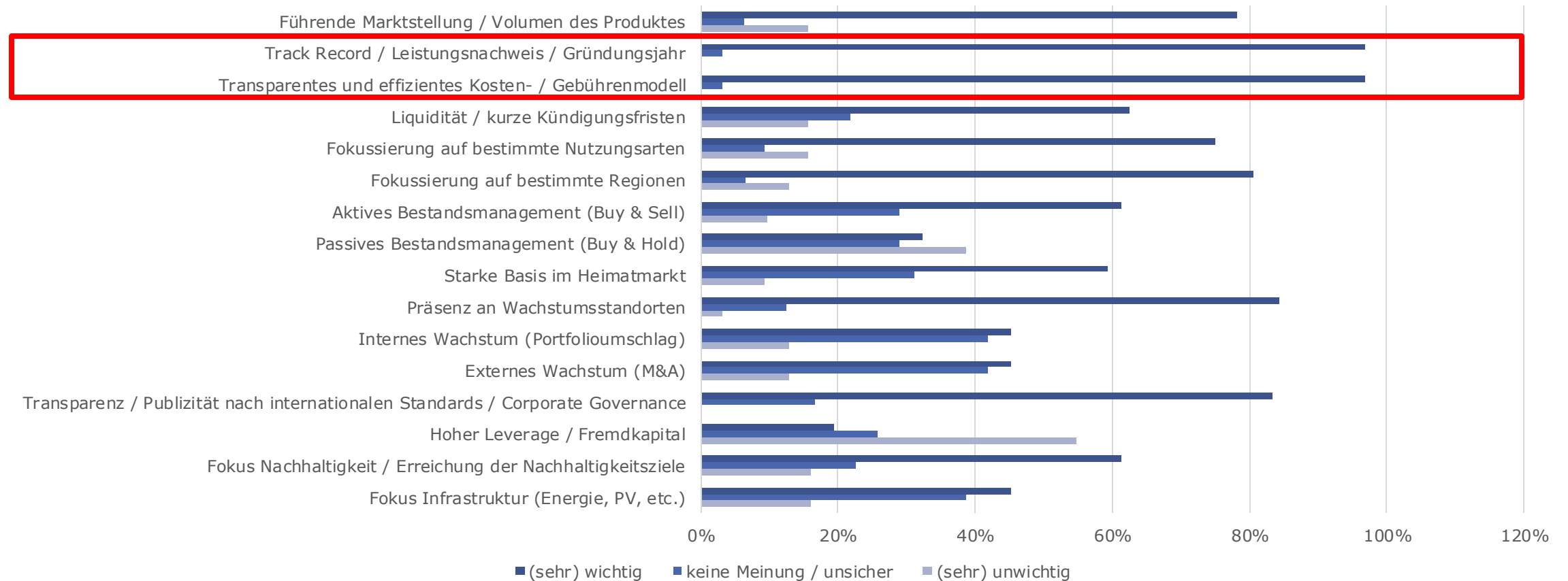
(n = 28)



- Wohnen (Ballungszentren)
- Wohnen (periphere Lagen)
- Büro (Innenstadt)
- Büro (periphere Lagen)
- Detailhandel (Innenstadt)
- Detailhandel (periphere Lagen)
- Logistik / Light Industrial
- Real Estate Debt
- Projektentwicklungen (jegliche Nutzungsarten)
- Wohnen im Alter / Gesundheitssektor
- Hotel / Kongresszentren

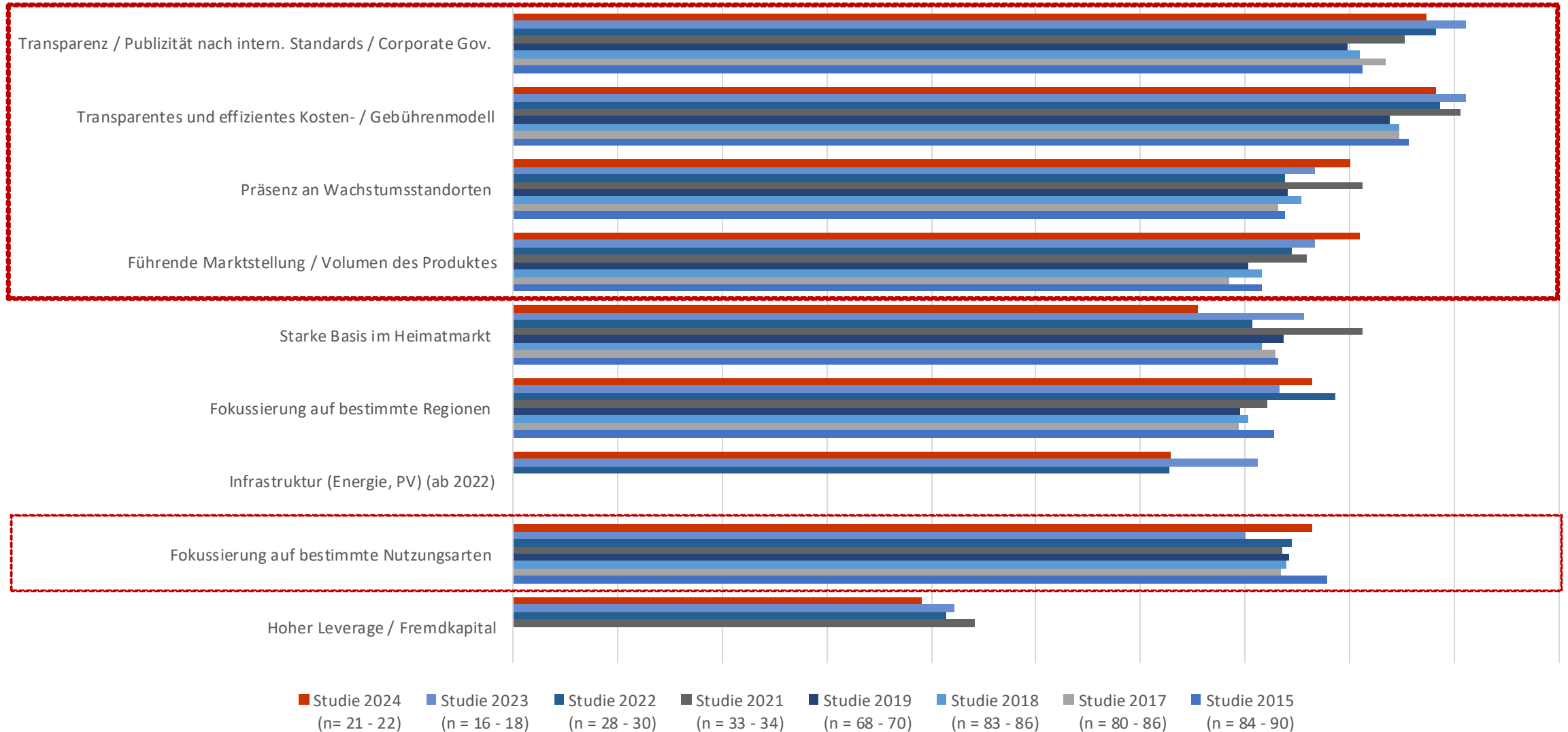
# «Ideales» Anlageprodukt für Immobilienanlagen im Ausland

(n = 30-32)



# Ideales Anlageprodukt ind. Investitionen im Ausland – Rückblick auf bisherige Studien

Trendverstärkung in Richtung: Führende Marktstellung / Volumen des Produktes & Fokus auf bestimmte Nutzungsarten



# Geplante indirekte Investitionen im Ausland

	Büro	Retail	Wohnen	Spezialliegenschaften	Projektentwicklungen	Total
Deutschland	16%	16%	42%	13%	13%	31
Österreich	14%	14%	43%	14%	14%	21
Skandinavien	13%	13%	56%	6%	13%	16
UK	19%	11%	37%	30%	4%	27
BeNeLux	20%	13%	40%	20%	7%	15
Frankreich	16%	11%	42%	21%	11%	19
Spanien	12%	12%	41%	24%	12%	17
Italien	15%	15%	38%	15%	15%	13
USA	21%	14%	37%	21%	7%	43
Asien	23%	19%	35%	15%	8%	26

# Zukünftige Allokation – indirekt nach Ländern und Nutzungsarten (Vergleich aus 2024)

DEUTSCHLAND	16%
USA	15%
SKANDINAVIEN	12%
UK	11%
FRANKREICH	10%
ASIEN	9%
SPANIEN	8%
BENELUX	8%
ÖSTERREICH	7%
ITALIEN	4%

	Büro	Retail	Wohnen	Spezial- liegenschaften	Projekt- entwicklung
	19%	8%	46%	19%	8%
	20%	16%	36%	20%	8%
	20%	5%	45%	15%	15%
	22%	11%	39%	28%	0%
	31%	13%	38%	19%	0%
	13%	20%	33%	27%	7%
	14%	14%	50%	21%	0%
	23%	15%	46%	8%	8%
	25%	8%	58%	8%	0%
	17%	17%	33%	33%	0%

Ergebnis nach Anzahl Stimmen



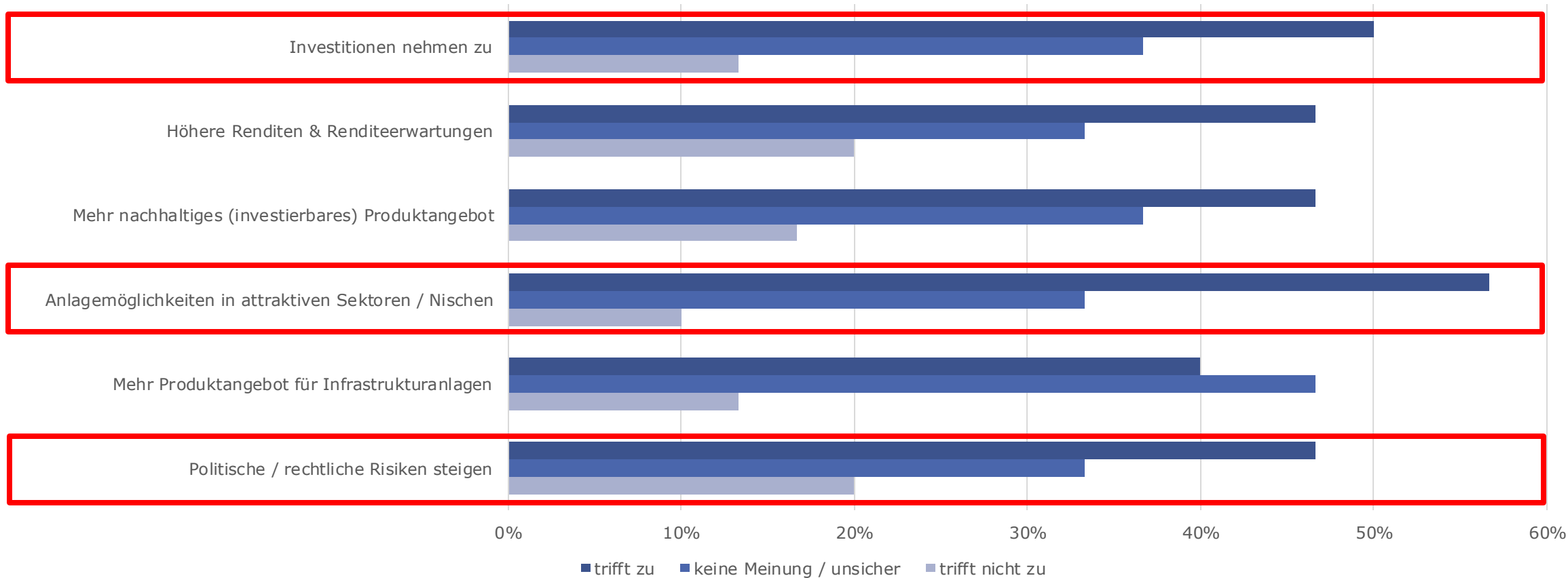
**Länderfokus: Politische Stabilität im Vordergrund**



**Assetfokus: Büro- und Wohnliegenschaften**

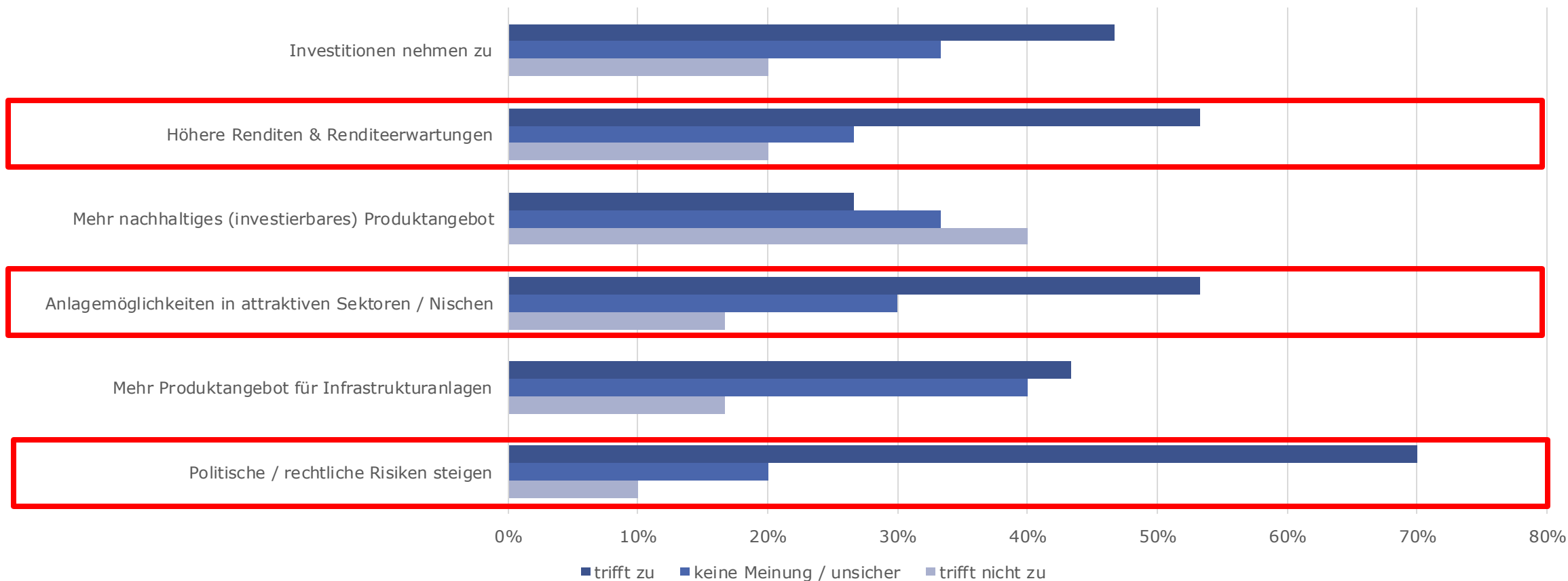
# Markteinschätzung bezüglich indirekter Immobilienanlagen ***Deutschland*** in den nächsten 3 Jahren

(n = 30)



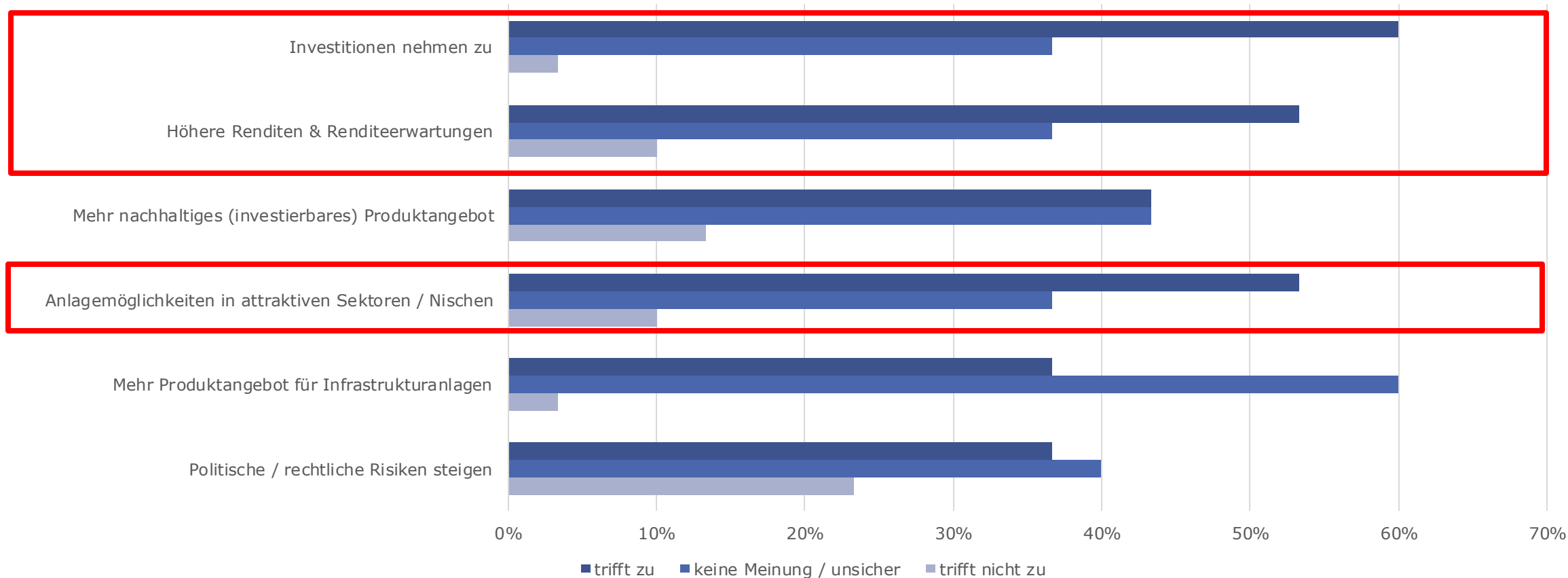
# Markteinschätzung bezüglich indirekter Immobilienanlagen in den **USA** in den nächsten 3 Jahren: Hedging-Kosten und politische Unsicherheit

(n = 30)



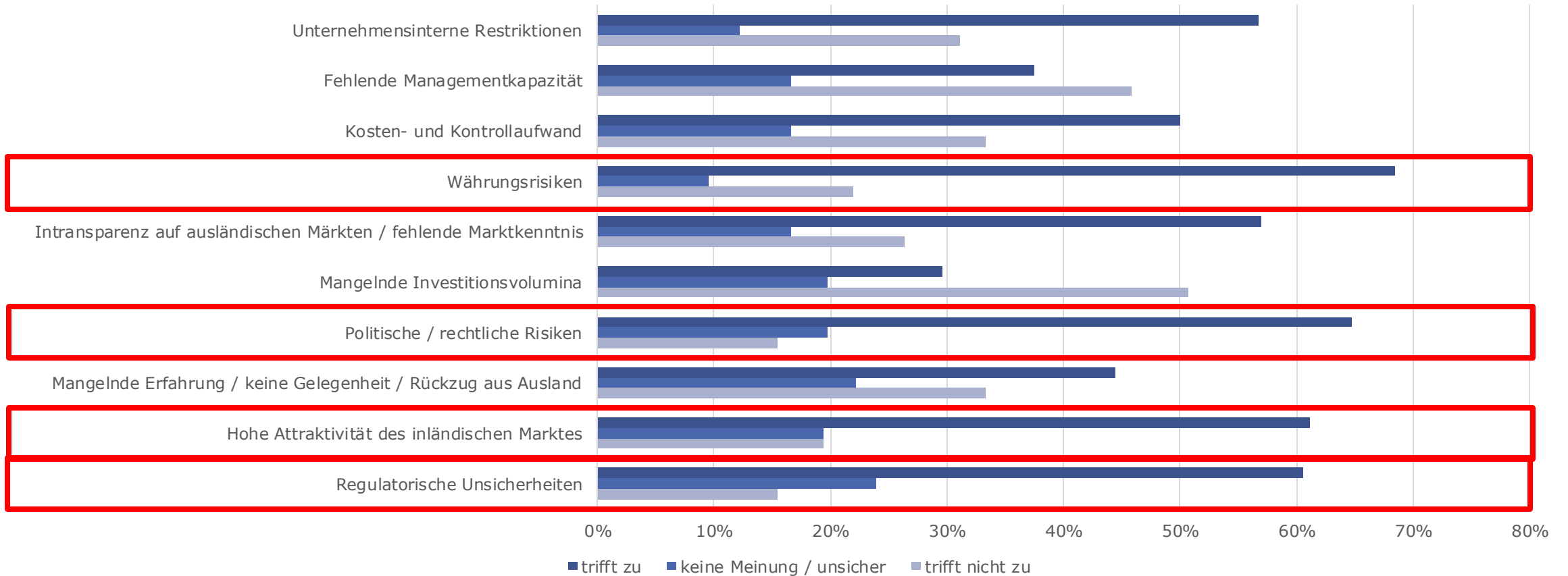
# Markteinschätzung bezüglich indirekter Immobilienanlagen in **Asien** («sichere Länder») in den nächsten 3 Jahren

(n = 30)



# Gründe und Motive **gegen** indirekte Immobilieninvestitionen im Ausland

(n = 71-74)

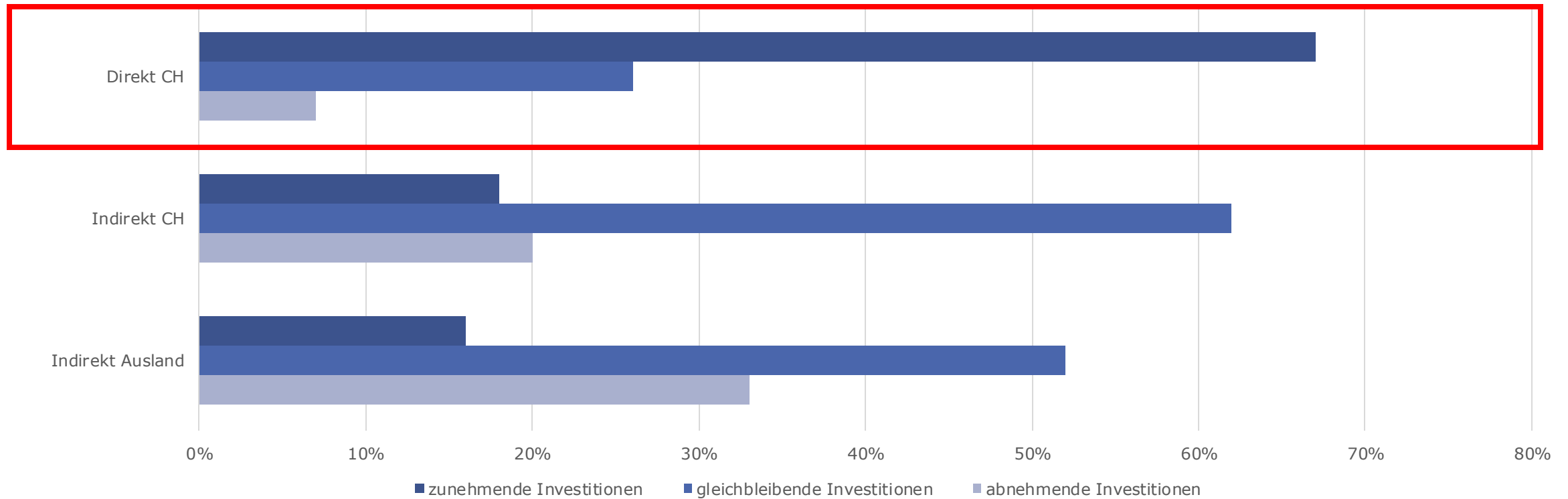


## Agenda

1. Grundlagen und Ziele der empirischen Erhebung
2. Studienergebnisse: Direkte Immobilienanlagen
3. Studienergebnisse: Indirekte Immobilienanlagen Inland
4. Studienergebnisse: Indirekte Immobilienanlagen Ausland
- 5. Zusammenfassung und Ausblick**

# Immobilienallokation in den nächsten 3 Jahren: Home-Bias führt zu Anlagenotstand / Opportunitäten im Schweizer Markt

(n = 87)



# Zusammenfassung und Ausblick

## Hohe Attraktivität des inländischen Marktes !

**Zunehmende Investitionen** direkte Immobilienanlagen (**Inland**): Die Schweiz als Insel der Glückseligen verbunden mit **Wettbewerb um attraktive Objekte**

Schweizer Anleger **investieren** zukünftig vor allem in **direkte Immobilienanlagen** in der Schweiz – Fokus: **Wohnliegenschaften in Ballungszentren & Projektentwicklungen**

**Rechtliche Risiken** als limitierender Faktor für Investitionen

**(Geo-) Politik** beeinflusst indirekt Immobilienanlagen (**Ausland**) – höhere **Volatilität** und **Hedging Kosten** als limitierende Faktoren

**Rückgang der Renditen / Cap Rates** als Konsequenz **niedriger Zinsen**

**USA (und in Folge Deutschland)** als **attraktiver Auslandsmarkt; Wohnen, Office (Core) und Logistik-/LI-Immobilien** als **attraktive Assets im Ausland**

**Noch ein Ergebnis aus 2024: 8.80%** des investierten Anlagevermögens sind **Stranded Assets; 16.47% zusätzliche CAPEX** werden benötigt um die 2030 Ziele zu erreichen

Diskussion der Ergebnisse

**Urs Domenig**

*Burkhalter Group*

**Romano Gruber**

*PPCmetrics*

**Jovana Aleksic**

*Hochschule Luzern*

**Prof. Dr. Michael Trübstein FRICS**

*Hochschule Luzern*

**... und Sie, geschätztes Auditorium**

# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

**Hochschule Luzern  
Wirtschaft**

Institut für Finanzdienstleistungen Zug IFZ

**Prof. Dr. Michael Trübstein FRICS**

Studiengangleiter MScRE

**Severin Schlehan**

Projektleiter HSLU und Studierender MScRE

T direct +41 (0) 78 955 28 95

Michael.Truebestein@hslu.ch

