

# Fachkonferenz Real Estate Investment und Asset Management 2024

*Investitionen in Zeiten von  
Opportunitäten*

Herzlich willkommen !

**avobis** 

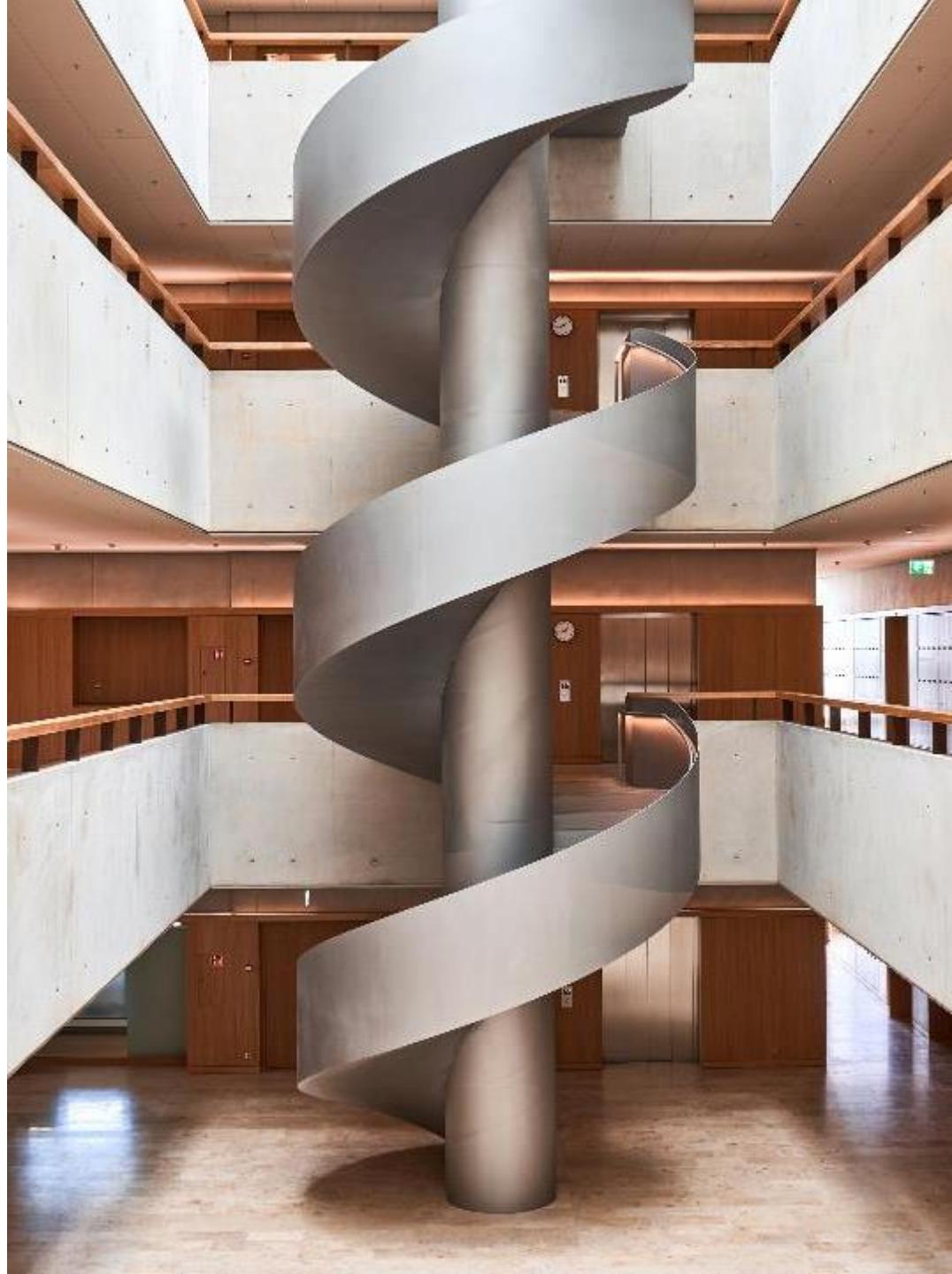


 **SFP**  
Swiss Finance & Property Group



 **TME Associates**®

**IMMOBILIEN**  
BUSINESS  
Das Schweizer Immobilien-Magazin



# Inhalte der Fachkonferenz

## Real Estate Investment und Asset Management

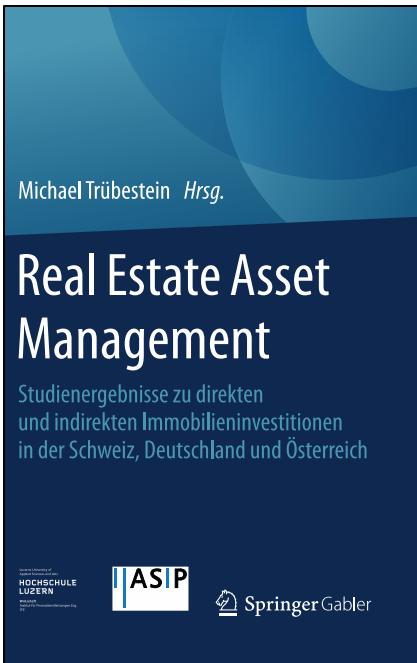
### Programm Konferenz Real Estate Investment und Asset Management

Mittwoch, 15. Mai 2024, 08:00 – 17:00 Uhr

Zeit	Thema
08:00 Uhr	<b>Business Breakfast</b>
08:45 Uhr	<b>Begrüßung</b> Prof. Dr. Michael Trübestein, Hochschule Luzern
08:50 Uhr	<b>Vorstellung der Studienergebnisse zum Real Estate Investment und Asset Management: Herausforderungen bei direkten und indirekten Immobilienanlagen sowie Investitionen in Infrastruktur</b> Prof. Dr. Michael Trübestein, Hochschule Luzern Severin Schlehan, Hochschule Luzern / CBRE
09:30 Uhr	<b>Rekalibrierung des Immobilienmarktes nach der Zinswende</b> Johannes Schwab, Swiss Finance & Property Group AG
10:00 Uhr	<b>Paneldiskussion – Aktuelle Marktsituation und Megatrends: Folgen für die Immobilienstrategie</b> Francesca Boucard, Swiss Life Asset Management AG Oliver Kunkel, PPCmetrics Severin Schlehan, Hochschule Luzern / CBRE Prof. Dr. Michael Trübestein, Hochschule Luzern
10:20 Uhr	<b>Kaffeepause</b>
10:50 Uhr	<b>Klimaneutrale Immobilien – Ist das machbar?</b> Klaus Kämpf, Sustainable Real Estate AG
11:10 Uhr	<b>Real Estate Investment Potenzial «Stranded Assets» Fokus «Re-develop to Green» - Chancen, Stolpersteine und Praxisbeispiele nachhaltiger Repositionierungen</b> Reimer Siegert, Implenia Schweiz AG Irma Kessler, Implenia Schweiz AG
11:30 Uhr	<b>Opportunitäten innerhalb der Asset Allocation von Real Assets</b> Samuel Müller, Baloise Asset Management AG
11:50 Uhr	<b>Mit kreativen Fremdfinanzierungslösungen Mehrwert generieren</b> Burak Er, Avobis Group AG

12:20 Uhr	<b>Mittagspause</b>
13:30 Uhr	<b>Weltwirtschaft und internationale Finanzmärkte in Zeitalter von Unsicherheiten und Inflation: Ausblick auf die USA, Europa und Asien</b> Prof. Dr. Stefan Kull, Hochschule Luzern
14:15 Uhr	<b>Diskussion – Erfolgreiche Immobilien Investment-Strategien in unsicheren Zeiten: Rückblick und Ausblick</b> Ingo Bofinger, AFIAA Real Estate Investment AG Roger Hennig, Schroders Capital Dr. Rainer Suter, AXA Investment Managers Schweiz AG Dr. Juerg Syz, Asia Green Real Estate Prof. Dr. Michael Trübestein, Hochschule Luzern
15:00 Uhr	<b>Kaffeepause</b>
15:30 Uhr	<b>Intensiv-Workshops zu aktuellen Herausforderungen bei Immobilieninvestments (Wahl von einem Workshop)</b>
<b>Workshop 1 im Forum</b>	<b>Impulsvortrag zur Taxonomie der Nachhaltigkeit: Einordnungen und Klassifizierungen von Standards zur Messung der Nachhaltigkeit (inkl. Vorstellung Fachbuch)</b> Elvira Bierl, SSREI AG
	<b>Energetische Sanierung: Der Weg zum „Green Value“</b> Yannick Tinguely, Signa-Terre
	<b>Fokus soziale Nachhaltigkeit: empirische Ergebnisse der Hochschule Luzern</b> Dr. Leonard Fister, Hochschule Luzern
<b>Workshop 2 im Audi Max</b>	<b>Token als neue Asset-Klasse: Empirische Ergebnisse zu Investments und strukturierten Produkten (inkl. Vorstellung Fachbuch)</b> Elena Schmid, JLL Switzerland
	<b>Strukturierung von Immobilieninvestitionen – Steuerliche Herausforderungen und Möglichkeiten</b> Anita Mikkonen, PwC AG
	<b>Immobilien-Token - ESG Booster und Kostenkiller bei Finanzierungen</b> Stephan Rind, Brickmark AG
16:30 Uhr	<b>Zusammenfassung und Ausblick</b> Prof. Dr. Michael Trübestein, 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**

# Ausblick:

## Die Studienergebnisse 2024



?

# Studienergebnisse zum Real Estate Investment und Asset Management

*Investitionen in Zeiten von  
Opportunitäten*

**Prof. Dr. Michael Trübestein FRICS**  
**Severin Schlehan**  
**Campus-Rotkreuz, 15. Mai 2024**



# Zielsetzungen und methodische Vorgehensweise der empirischen Studie

## Fragebogen zum «Real Estate Investment und Asset Management»

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 – sie umfasst die Bereiche Immobilienanlagen und Infrastrukturinvestitionen.

Es wäre sehr freundlich, wenn Sie möglichst alle Fragen bis zum **30. April** 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 2024 kostenfrei und unverbindlich zugesandt. Wir möchten Sie ferner zur Präsentation der Studienergebnisse am 15. Mai 2024 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.



## Zielsetzung der Studie

- Gewinnung eines **Überblicks** über das **Real Estate Investment** und **Asset Management** bei institutionellen Investoren in der **Schweiz**
- **Abgleich** mit bisherigen **Studienergebnissen von 2015 bis 2024**



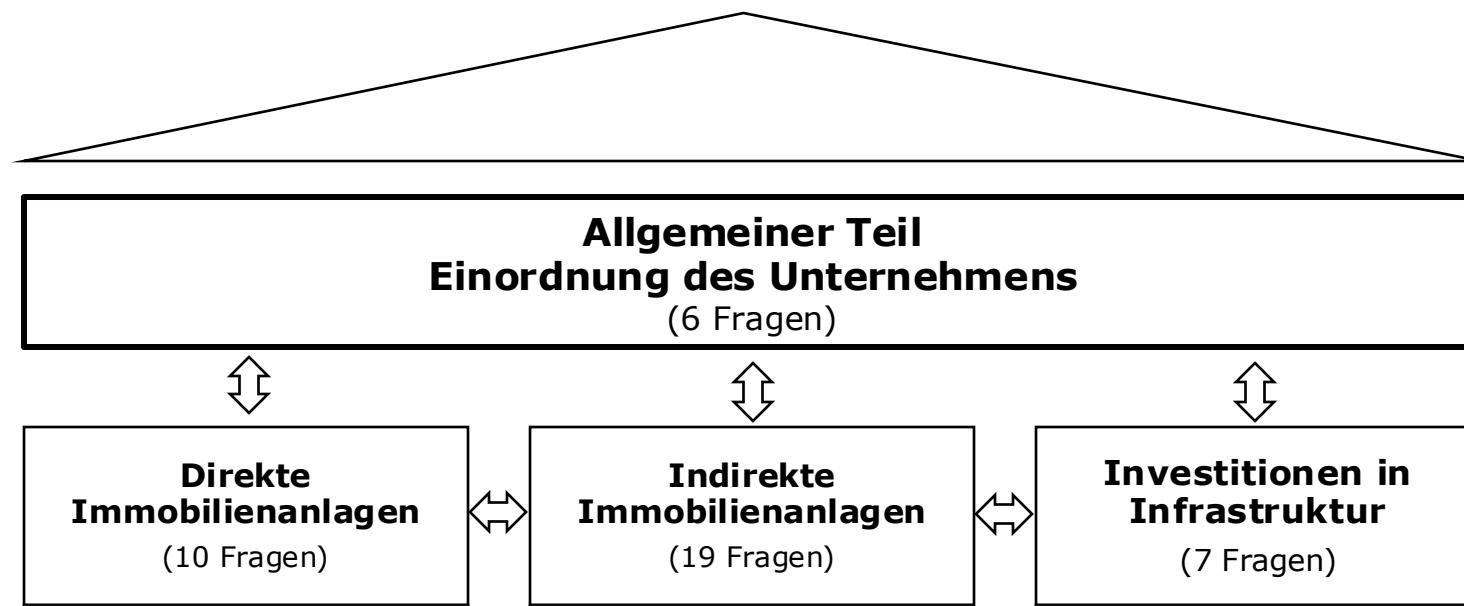
## Methodisches Vorgehen der Studie

- **Online-Umfrage** mit **3 Teilbereichen** und insgesamt **42 Fragen** (Antwortmöglichkeiten i.d.R. „multiple choice“)
- Antworten von über **78 Schweizer Institutionen** mit einem Kapitalanlagevolumen i.H.v. **CHF 364 Mrd.** und einem Immobilienanlagevolumen i.H.v. **CHF 141 Mrd.**
- **Die Marktabdeckung bei Schweizer Pensionskassen liegt bei über 25 % (ca. CHF 54 Mrd.)**
- **Die Erhebung** wurde ab **April 2024** in der **Schweiz** durchgeführt

# Rückblick auf die bisherigen Studien

	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Kapitalanlagevolumina (CHF)	364 Mia.	607 Mia.	450 Mia.	270 Mia.	Interviews mit Pensionskassen (Covid-19)	280 Mia.	1'020 Mia.	915 Mia.	1'063 Mia.	950 Mia.
Immobilienanlagevolumina (CHF)	141 Mia.	202 Mia. (73 Mia.)	96 Mia.	66 Mia.		55 Mia.	87 Mia.	89 Mia.	108 Mia.	80 Mia.
Fragebögen	78	36	56	53		85	110	134	135	152

# Struktur des Fragebogens zum Real Estate Investment und Asset Management



Wichtiger Hinweis zur aktuellen Studie und zur Präsentation

Wir präsentieren Ihnen heute **ausgewählte Ergebnisse** der aktuellen Fachstudie zum **«Real Estate Investment und Asset Management 2024»**.

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 2024** (automatischer Versand).

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

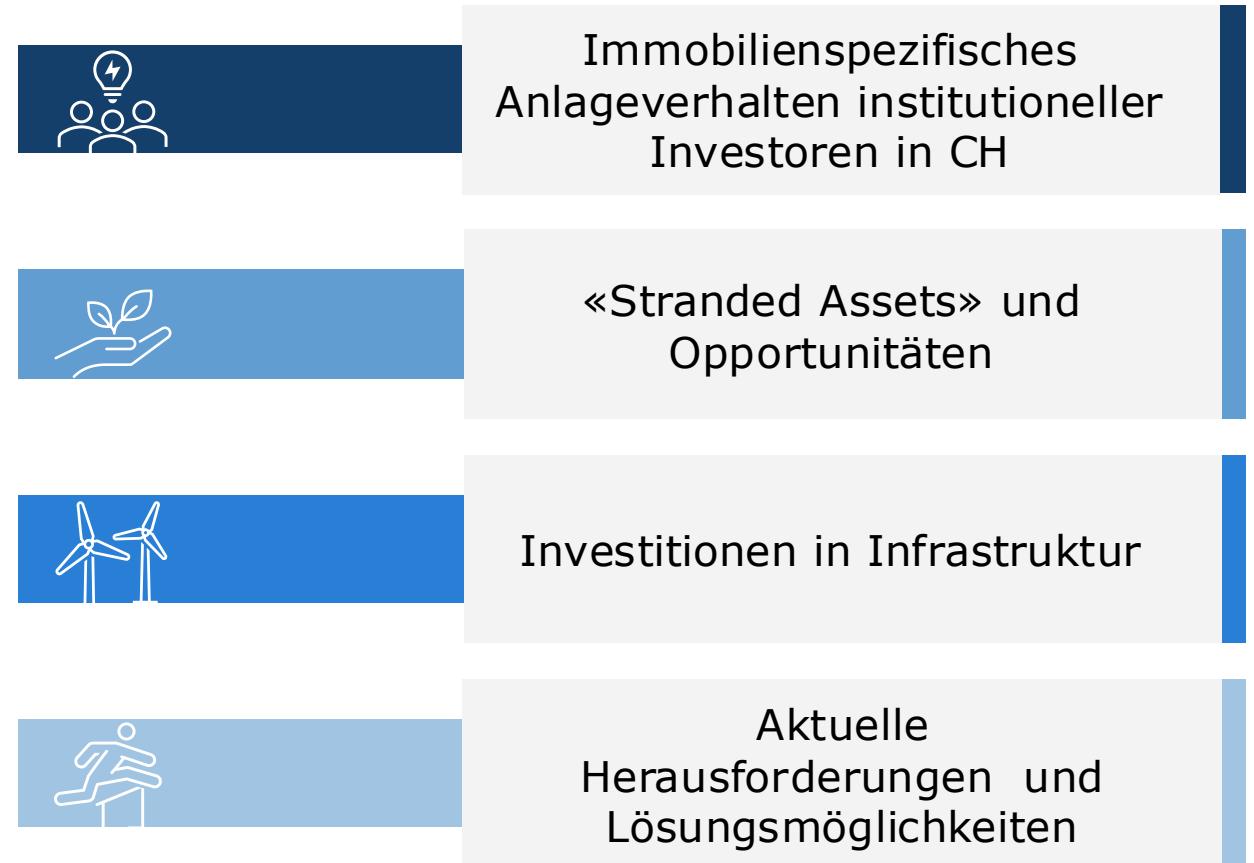
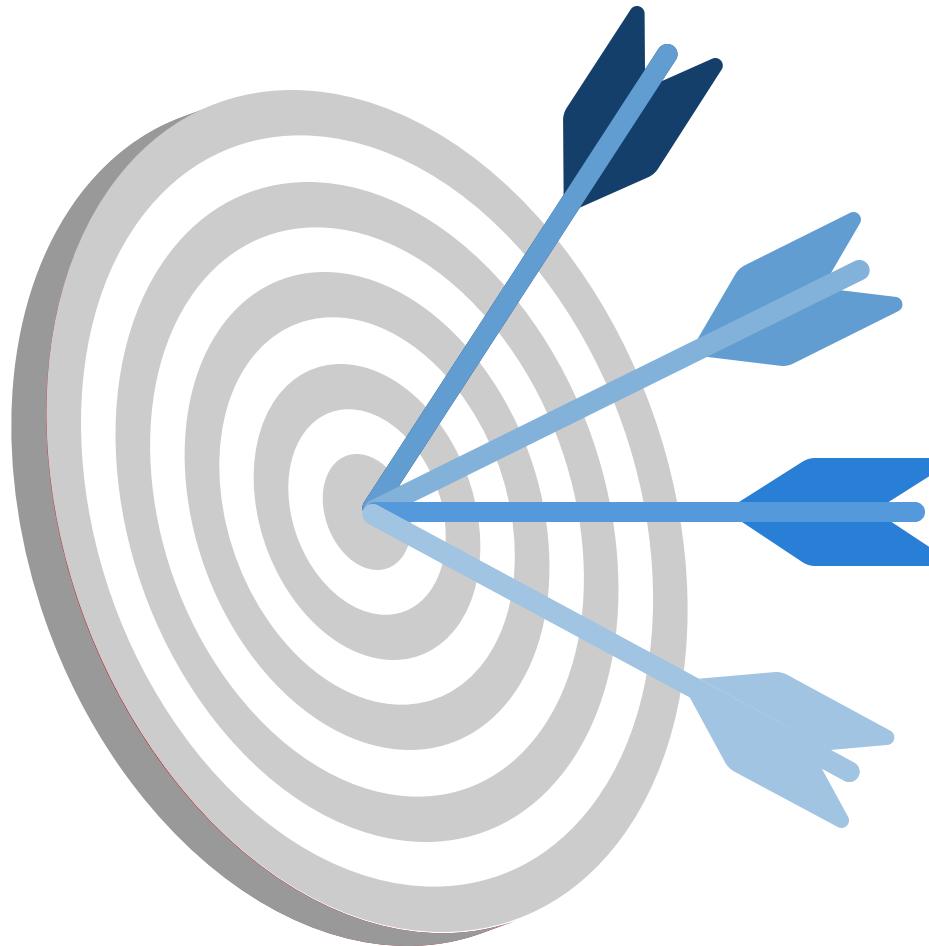
## Agenda

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

## Agenda

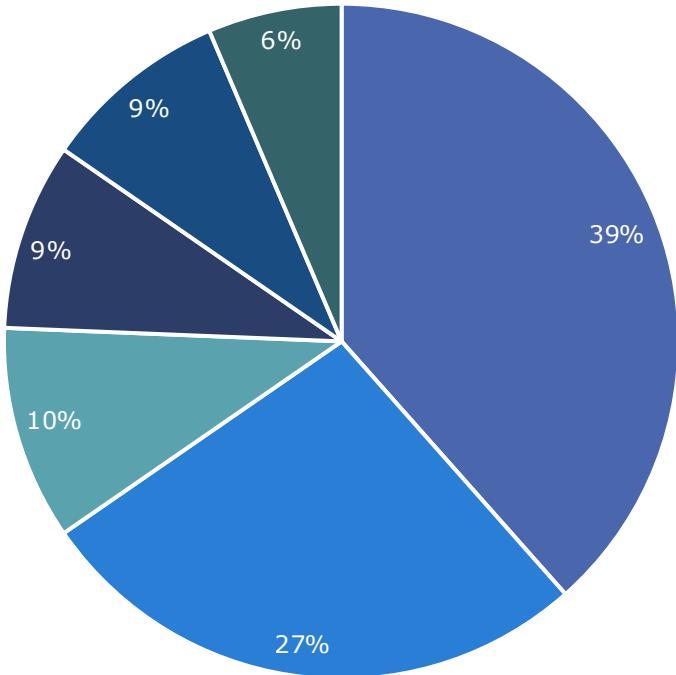
- 1. Grundlagen und Ziele der empirischen Erhebung**
2. Studienergebnisse: Direkte Immobilienanlagen
3. Studienergebnisse: Indirekte Immobilienanlagen
4. Studienergebnisse: Infrastruktur
5. Zusammenfassung und Ausblick

# Grundlagen und Ziele der empirischen Erhebung



# Struktur und Zusammensetzung der Stichprobe: Dominanz der Pensionskassen

## Investorenkreis



- Pensionskasse (n=30)
- Anlagestiftung / Fondsgesellschaft (n=21)
- Immobilien-Aktiengesellschaft (n=8)
- Sammel- / Gemeinschaftsstiftung (n=7)
- Family Office (n=7)
- Versicherungsgesellschaft / Lebensversicherungsgesellschaft (n=5)

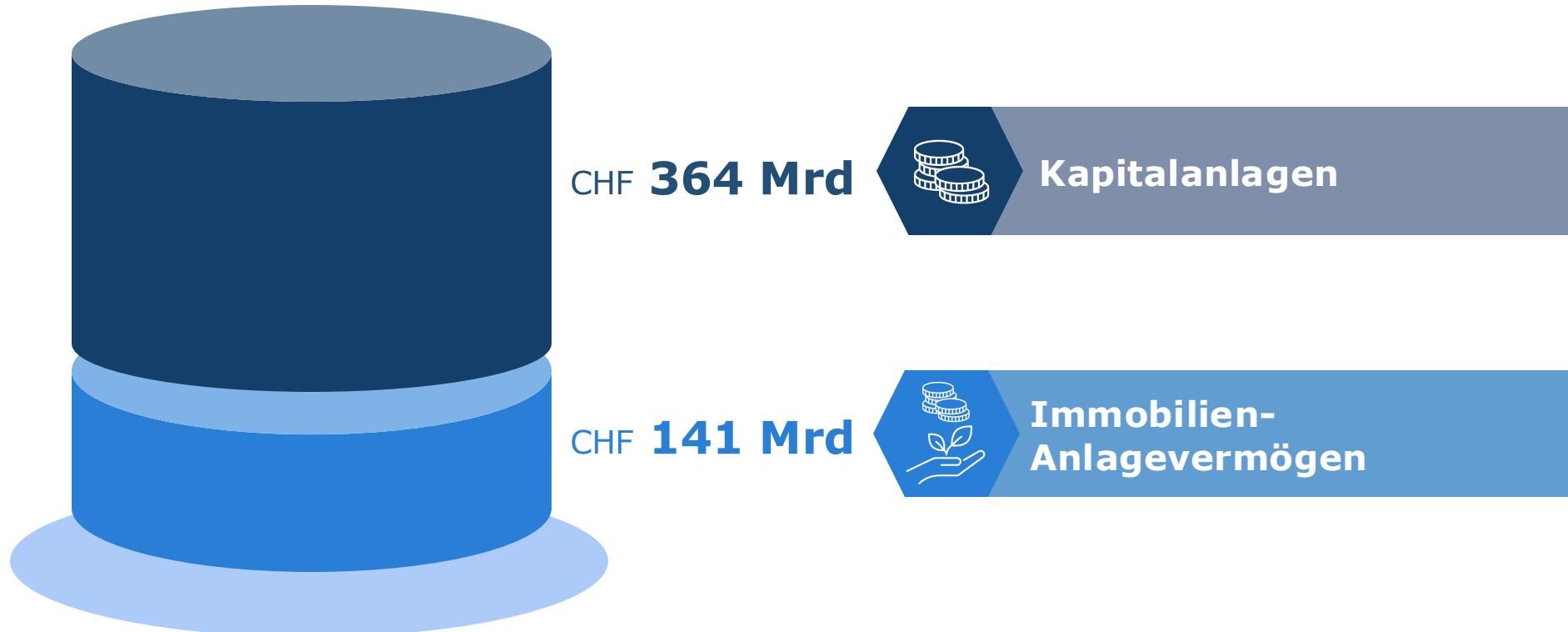
73% grosse Pensionskassen:  
AV > CHF 500 Mio.

27% kleinere Pensionskassen:  
AV < CHF 500 Mio.

78 Umfrageergebnisse

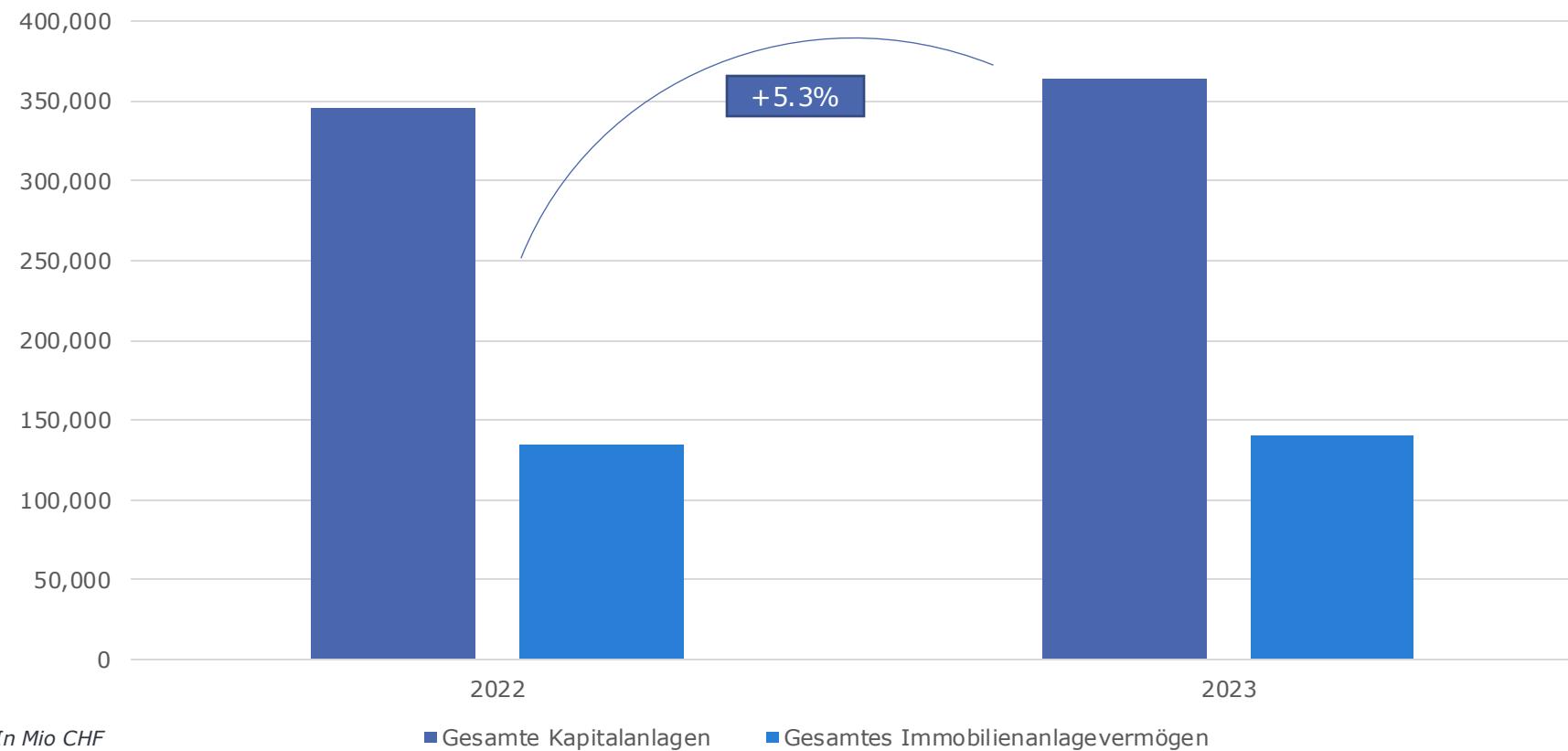
# Überblick der Umfrageergebnisse

Anlagevolumina - Rückblick auf das Geschäftsjahr 2023



# Entwicklung der Anlagevolumina

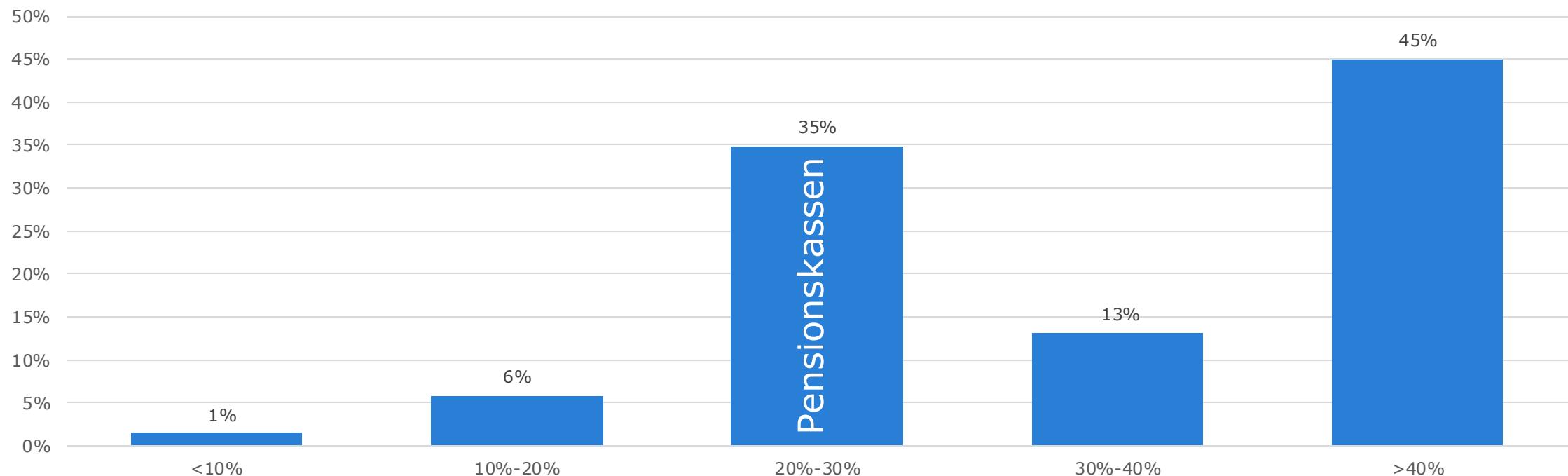
Rückläufige Entwicklung auf den Kapitalmärkten und gleichbleibende auf den Immobilienmärkten



# Immobilienkapital

69% der Pensionskassen sind mit max. 30% ihres Gesamtanlagekapitals in Immobilien investiert und somit konform mit Art. 55 BVV2 investiert.

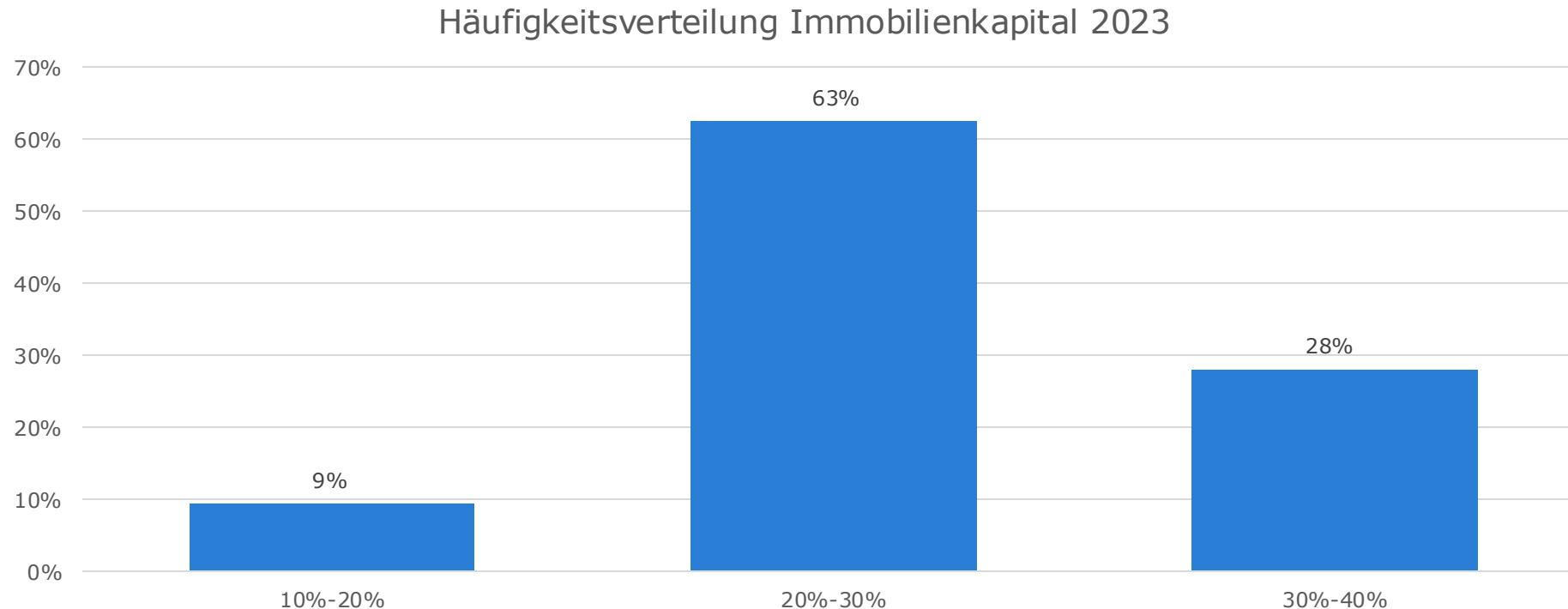
Häufigkeitsverteilung Immobilienkapital 2023



- Etwa 58% der Sammelstiftungen, Family Offices, Anlagestiftungen etc sind mit **>30% ihres Gesamtanlagekapitals in Immobilien investiert**

n = 69

# Immobilienkapital Pensionskassen/ Sammel- / Gemeinschaftsstiftung



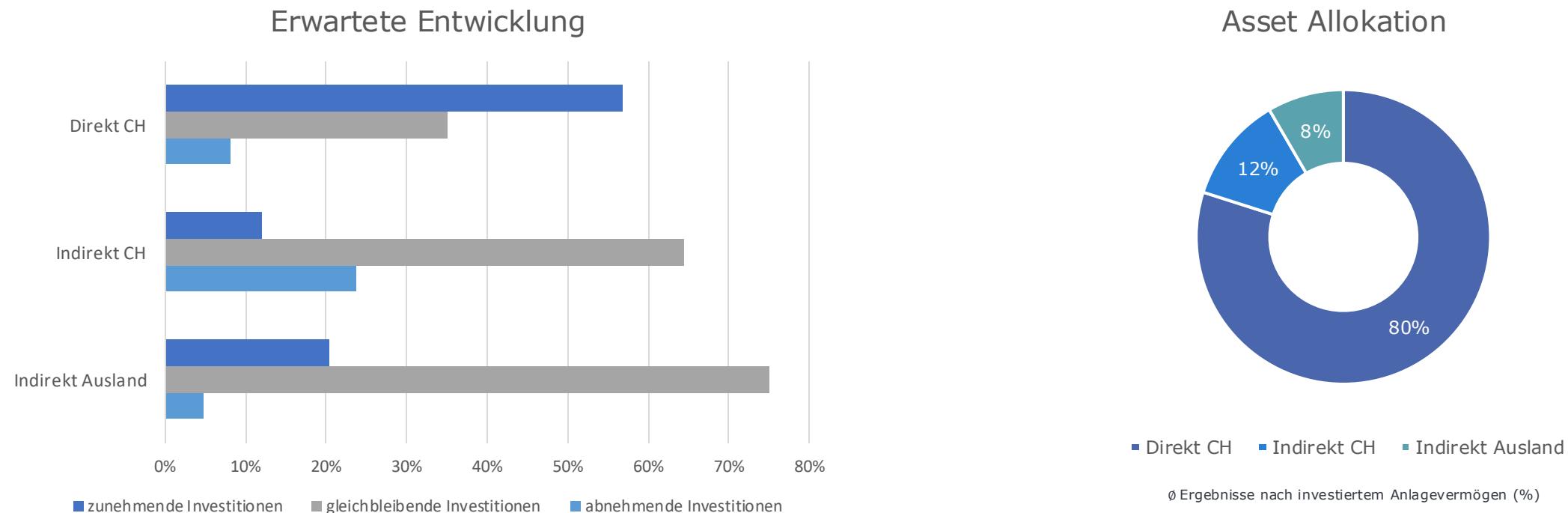
- Insgesamt sind 72% der Pensionskassen und Sammel- /Gemeinschaftsstiftungen sind mit ca. **10-30% ihres Gesamtanlagekapitals in Immobilien investiert**
- Pensionskassen im Durchschnitt mit einer Verteilung von **25%** - Sammel- /Gemeinschaftsstiftungen mit **24%**

n = 32

**HSLU**

15.05.2024 – Folie Nr. 17

# Asset Allokation



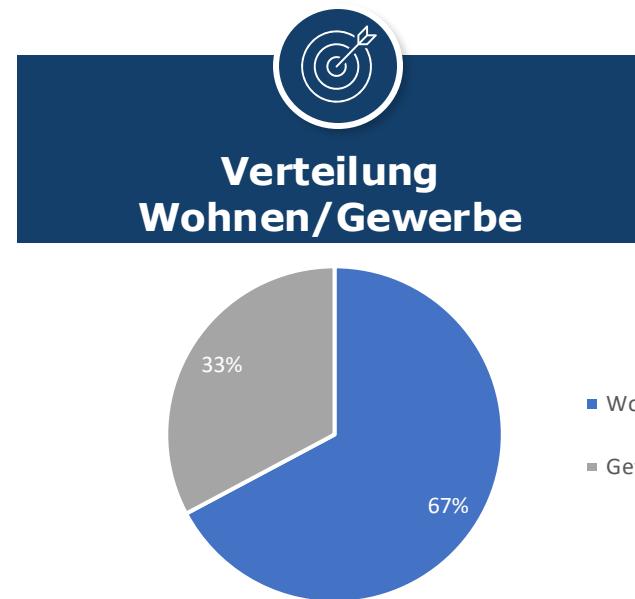
- „Home-bias“-Effekt in der Stichprobe: Klare **Dominanz** der **Schweiz** für Immobilieninvestitionen
- **Zukünftiges Wachstum** bei **direkten Immobilienanlagen im Inland** und **indirekten Immobilienanlagen im Ausland**. Rückläufige Tendenz bei indirekten Anlagen im Inland

Frage: „Welche Veränderungen planen Sie in Ihrer Immobilienallokation in den nächsten 3 Jahren (Bezug: investiertes Anlagevermögen per Ende 2023)?“

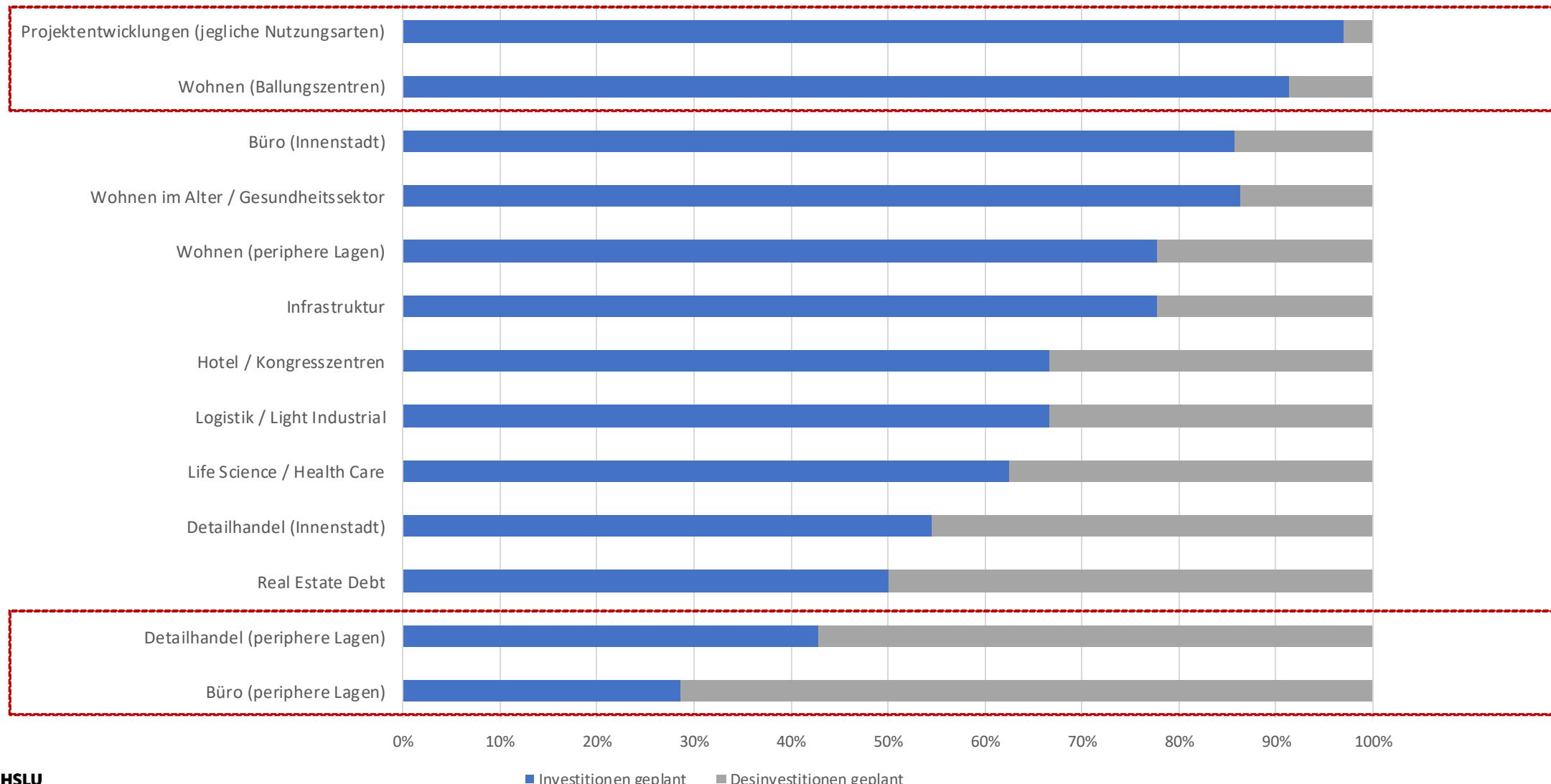
## Agenda

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

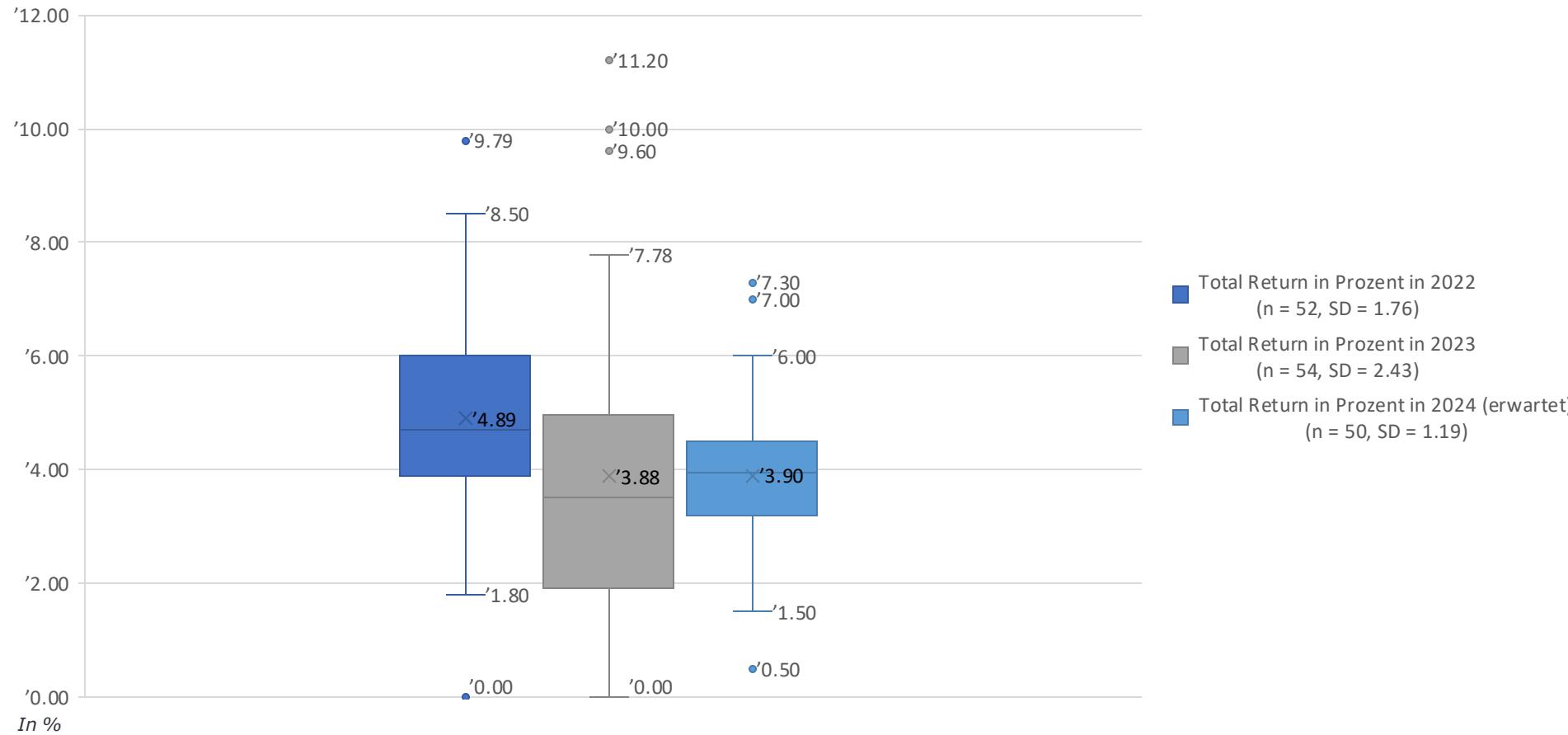
# Dashboard – Direkt CH



# Geplante Investitionen / Desinvestitionen – Direkt CH

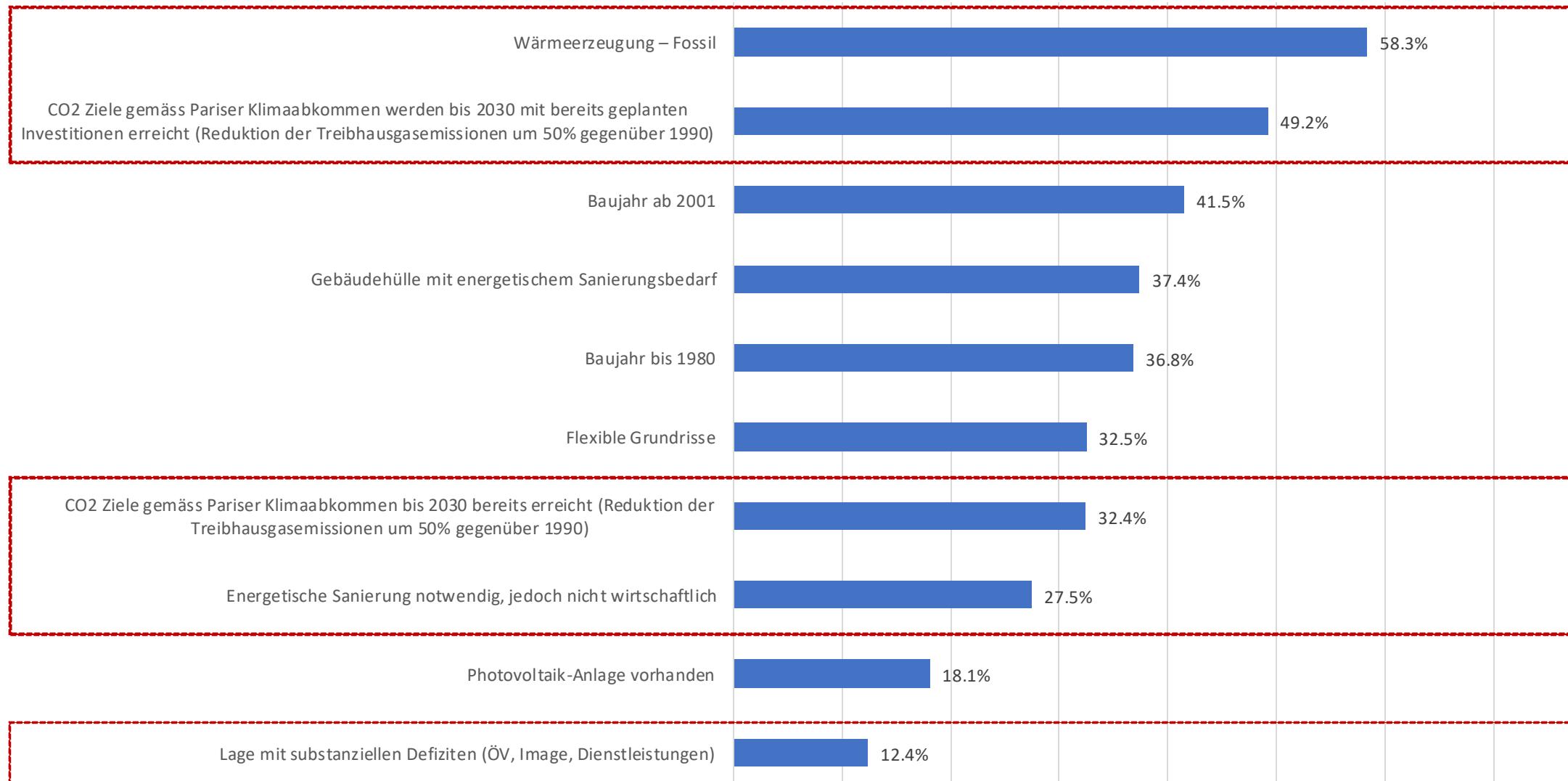


# Entwicklung Total Return – Direkt CH

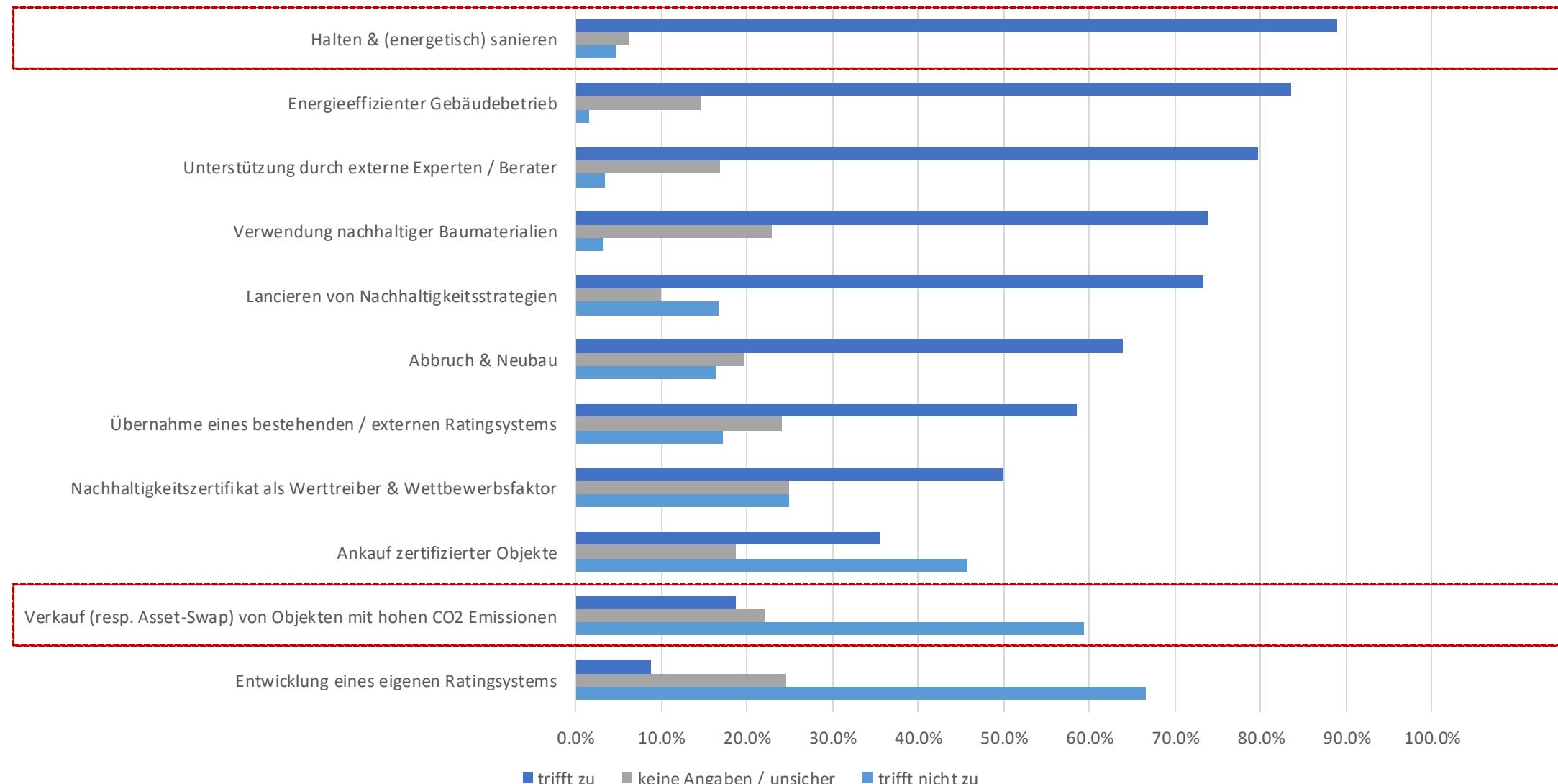


- **2023** war grundsätzlich ein **anspruchsvolles Anlagejahr – Renditeabnahme** bei zunehmender **Standardabweichung**
- Für das Jahr **2024** wird mit nahezu **der Rendite des Vorjahres gerechnet**

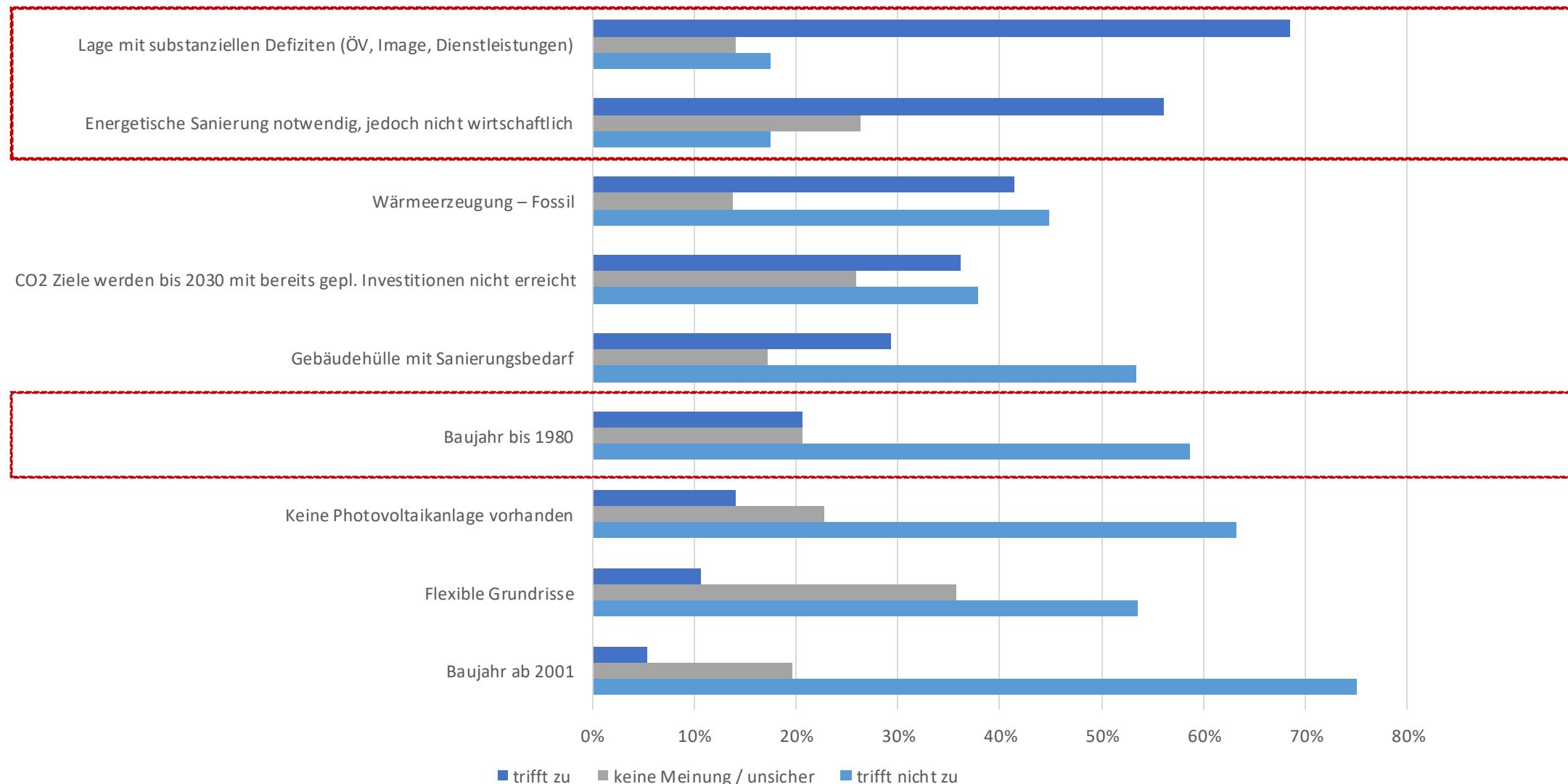
# Zusammensetzung Portfolio Überblick – Direkt CH



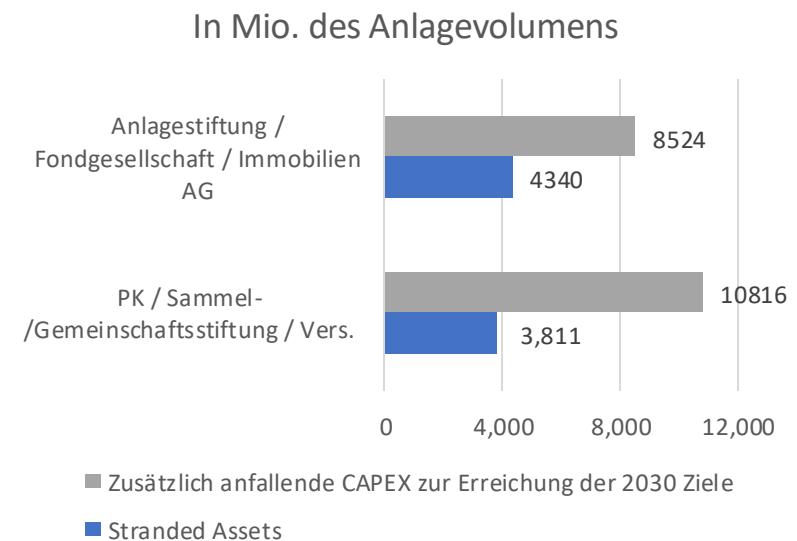
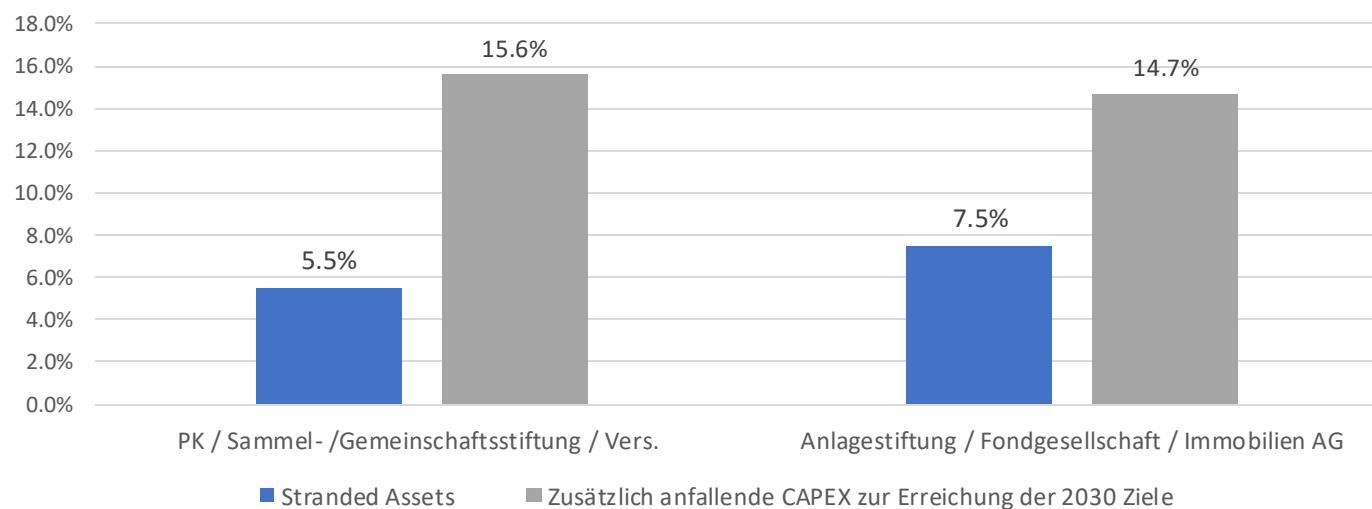
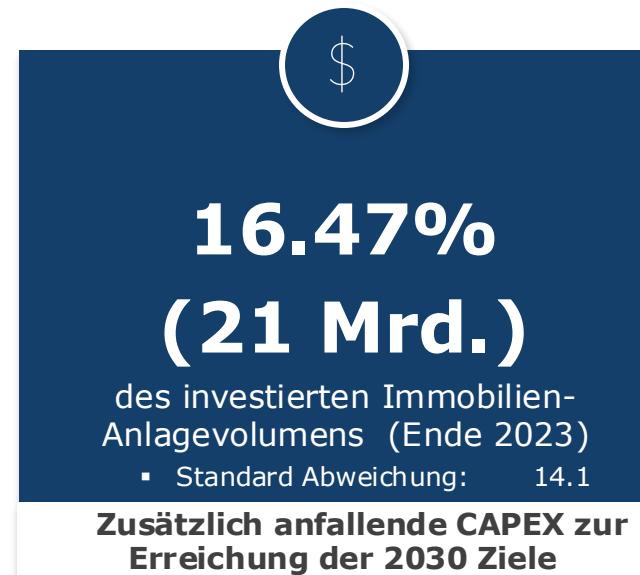
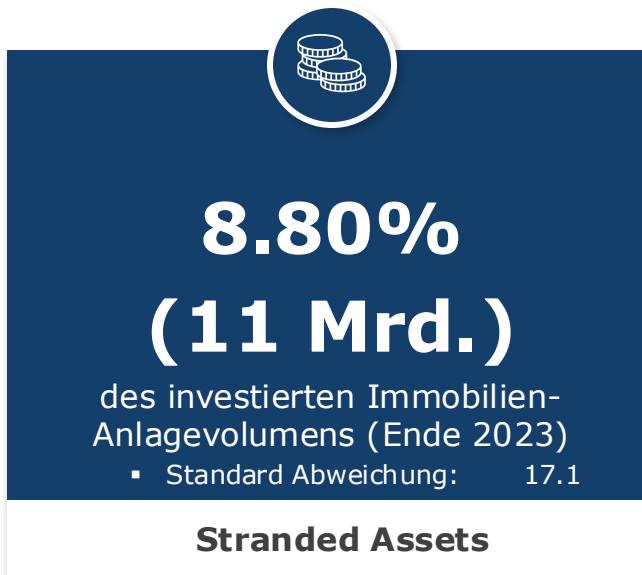
# Strategien zur Erreichung der 2030 Ziele – Direkt CH



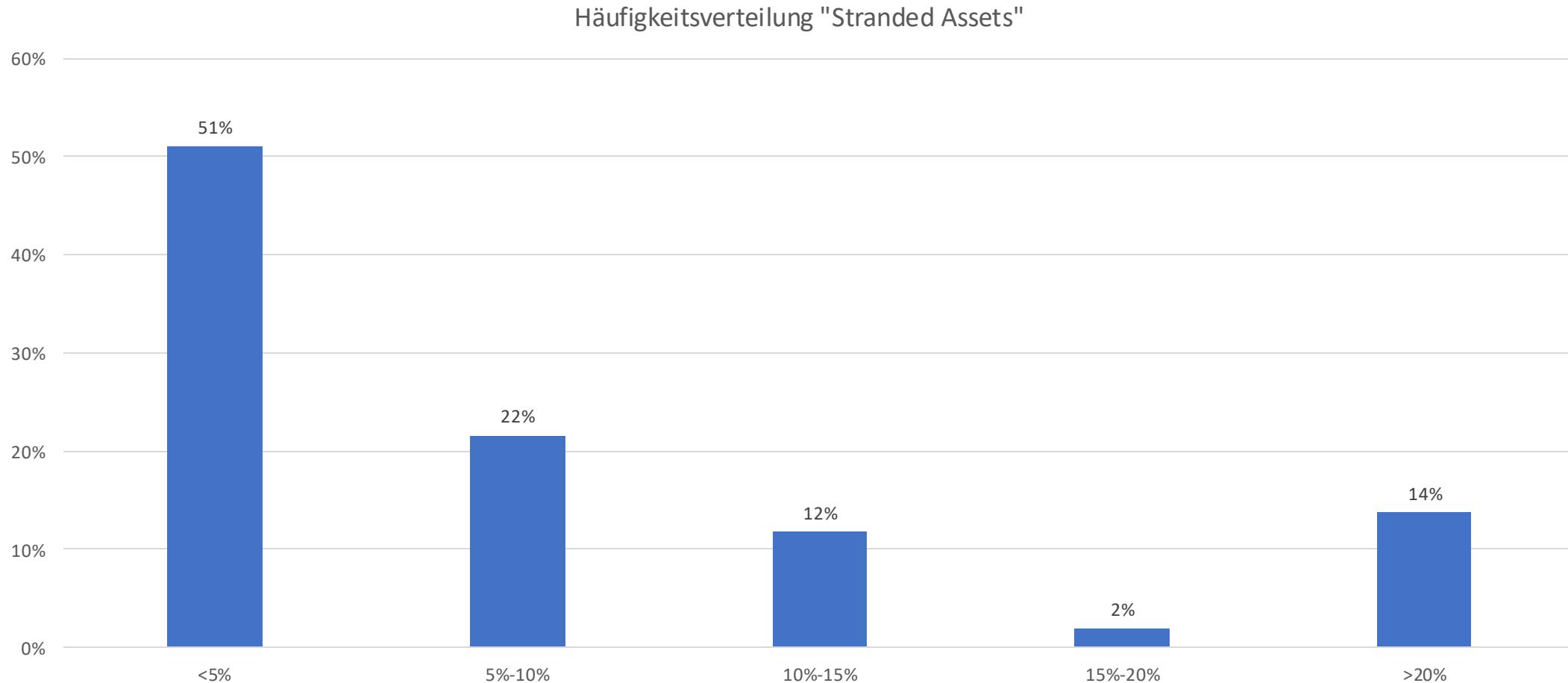
# Definition «Stranded Asset» – Direkt CH



# «Stranded Assets» im Portfolio und zusätzliche anfallende CAPEX – Direkt CH

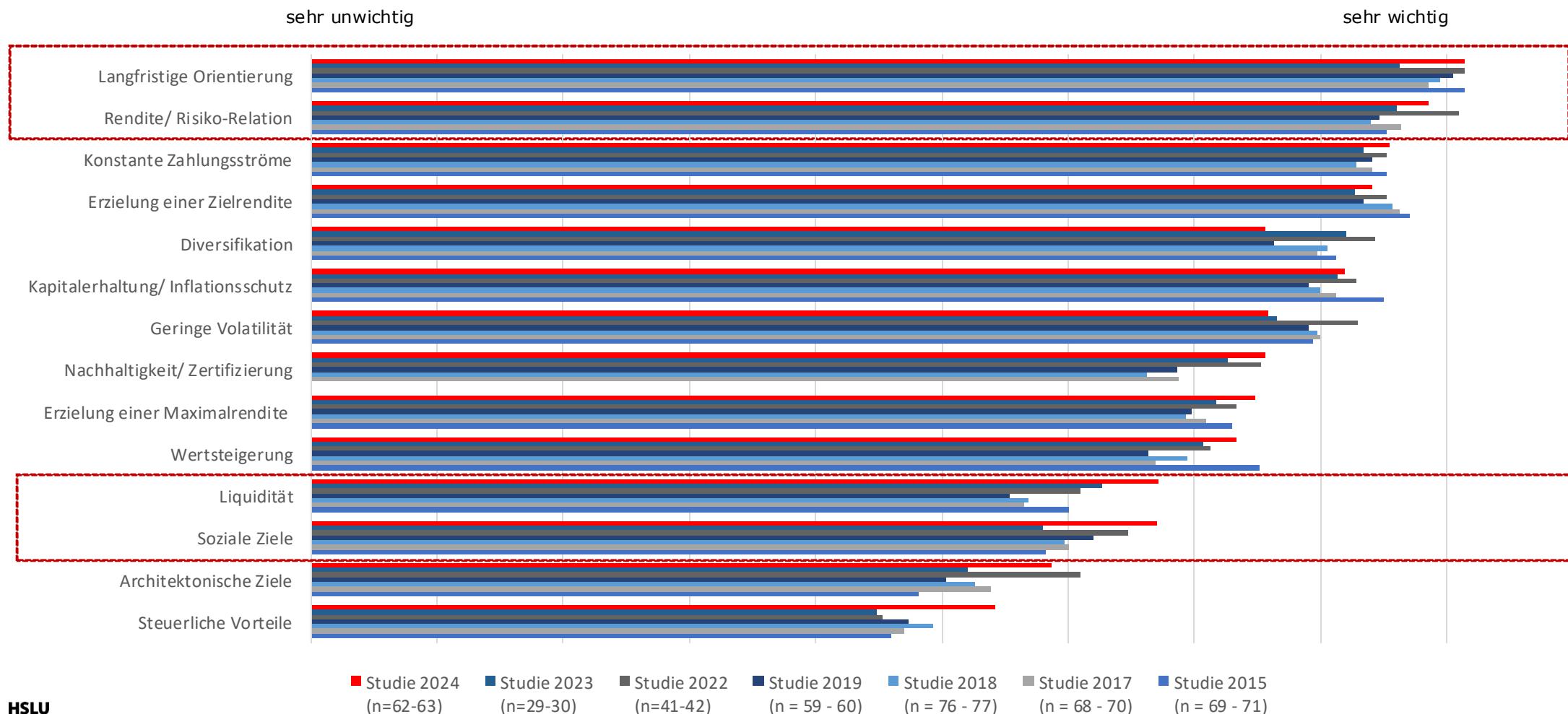


# Häufigkeitsverteilung «Stranded Assets» – Direkt CH



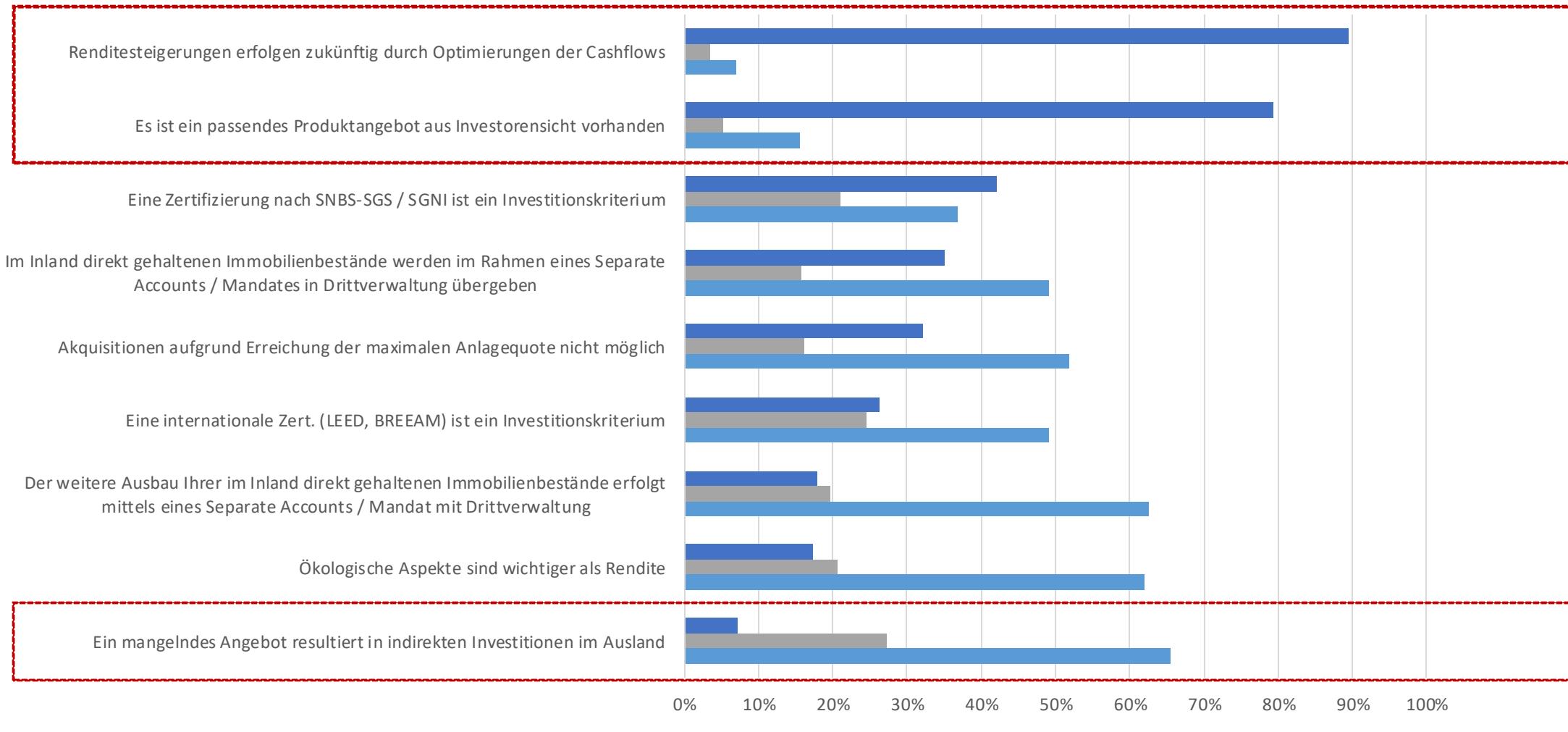
# Entwicklung der Anlageziele – Rückblick auf die bisherigen Studien

Liquidität und Soziale Ziele haben an Bedeutung gewonnen. Eine langfristige Orientierung und ein angemessenes Rendite / Risiko Verhältnis sind weiterhin von enormer Wichtigkeit.



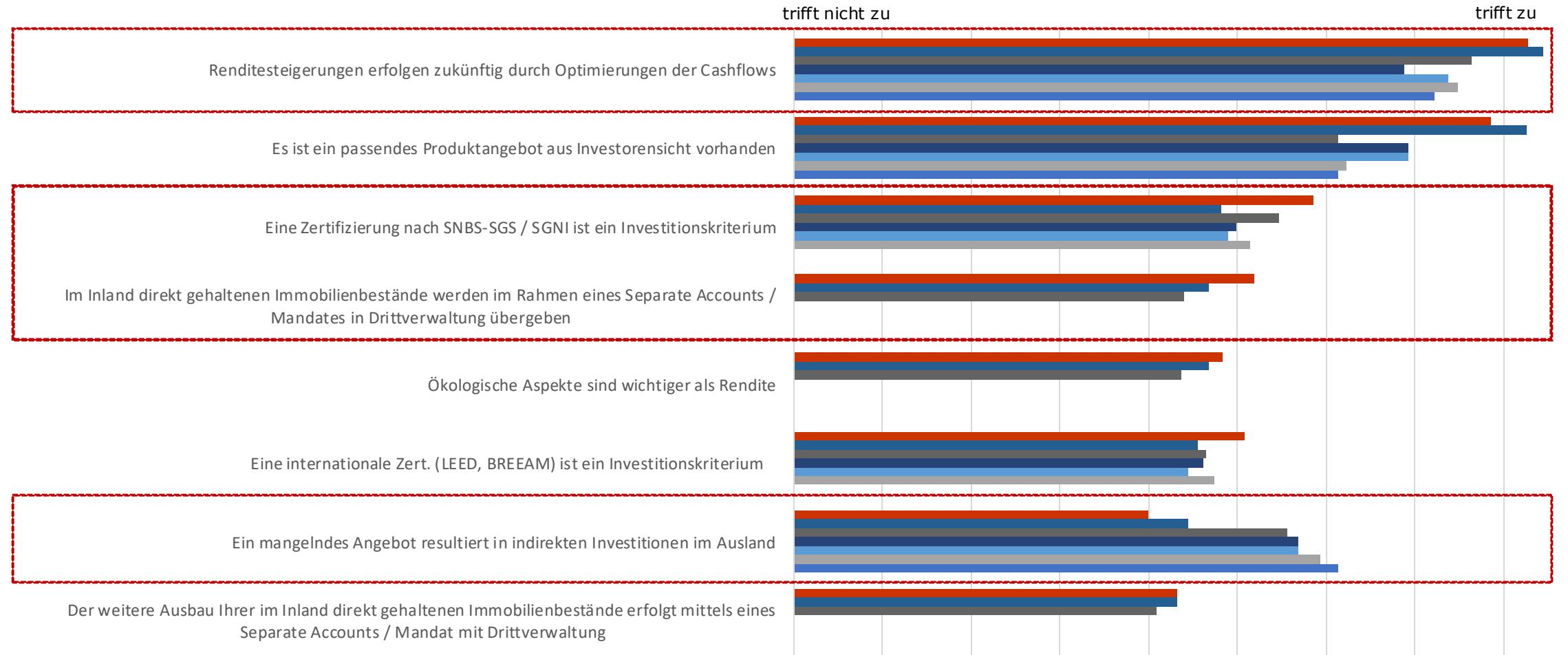
# Aussagen zum Immobilienportfolio

Renditesteigerungen durch Cashflow Optimierungen, passendes Produktangebot vorhanden



# Aussagen zum Immobilienportfolio – Rückblick auf bisherige Studien

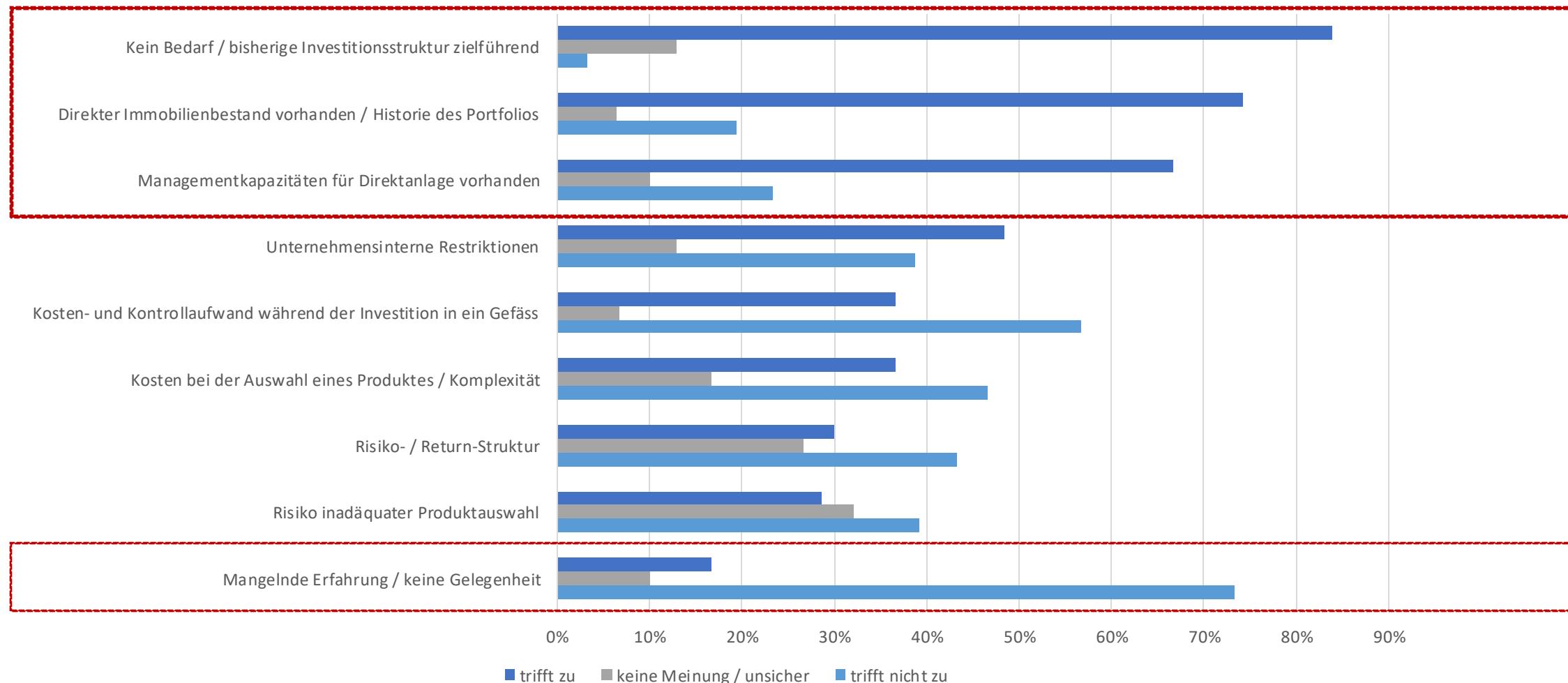
Renditesteigerungen durch Cashflow Optimierungen, Zertifizierung nach SNBS-SGS / SGNI zunehmend ein Investitskriterium



■ Studie 2024 (n = 56 - 58) ■ Studie 2023 (n = 32) ■ Studie 2022 (n = 44 - 45) ■ Studie 2019 (n = 55 - 58) ■ Studie 2018 (n = 74 - 76) ■ Studie 2017 (n = 64 - 66) ■ Studie 2016 (n = 74 - 78)

# Motive gegen indirekte Investitionen im Inland

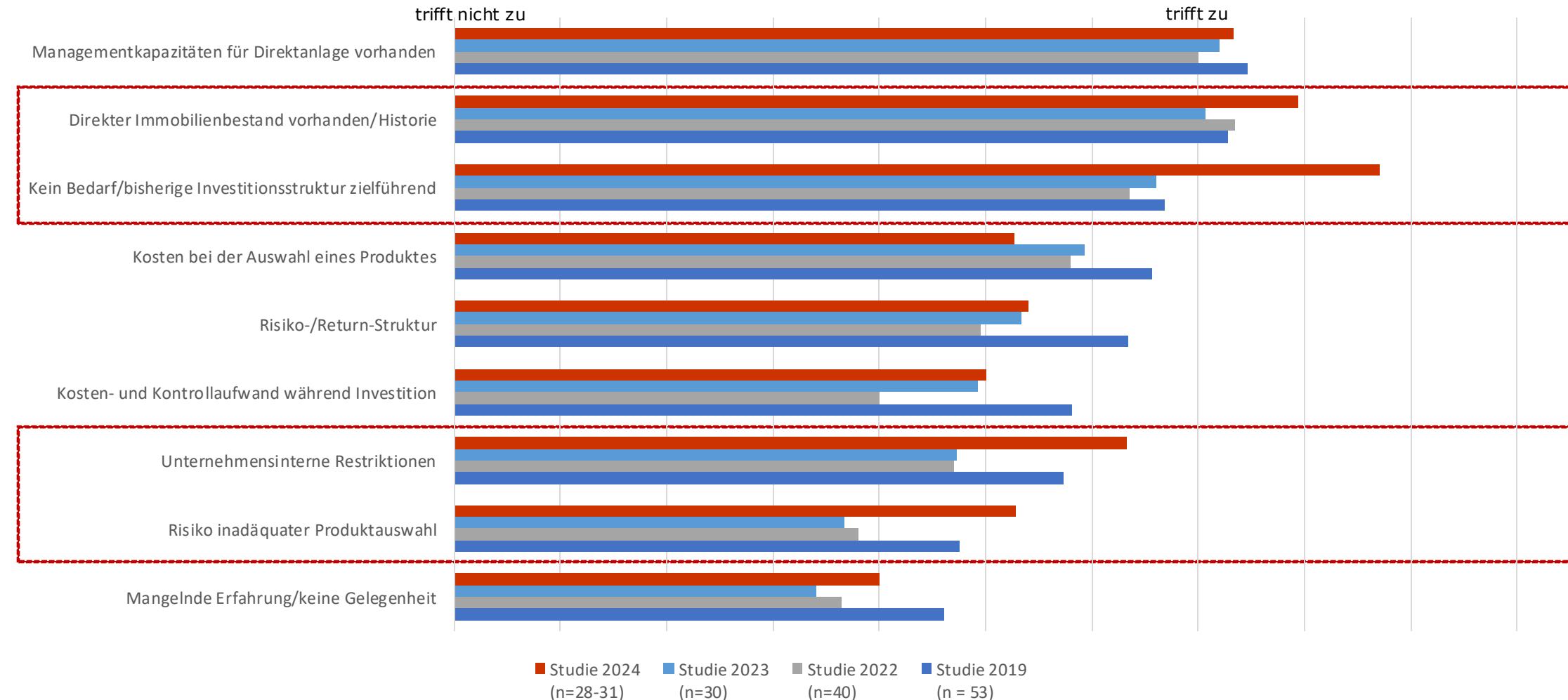
Kein Bedarf vorhanden, direkter Immobilienbestand, Managementkapazitäten vorhanden für Direktanlagen als Hauptmotive



Erhebung nur an Institutionen, die nicht indirekt im Inland investiert haben.

# Motive gegen indirekte Investitionen – Rückblick auf bisherige Studien

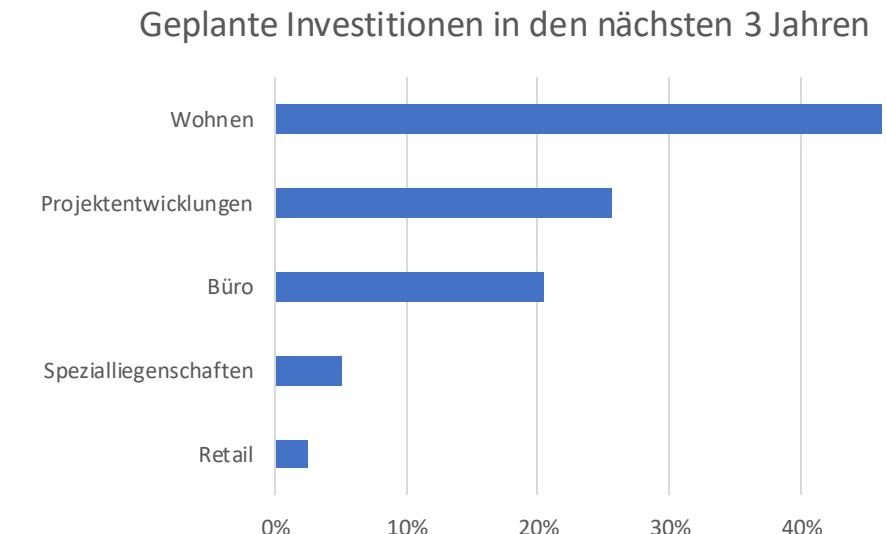
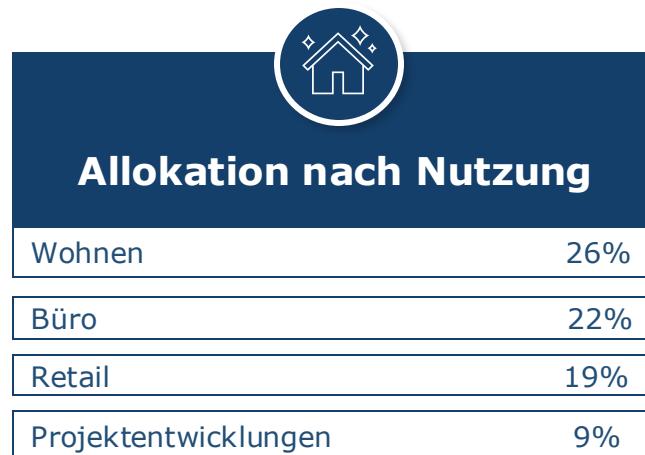
Direkter Immobilienbestand vorhanden, bisherige Investitionsstruktur zielführend, Unternehmensinterne Restriktionen und Risiko inadäquater Produktauswahl haben zugenommen.



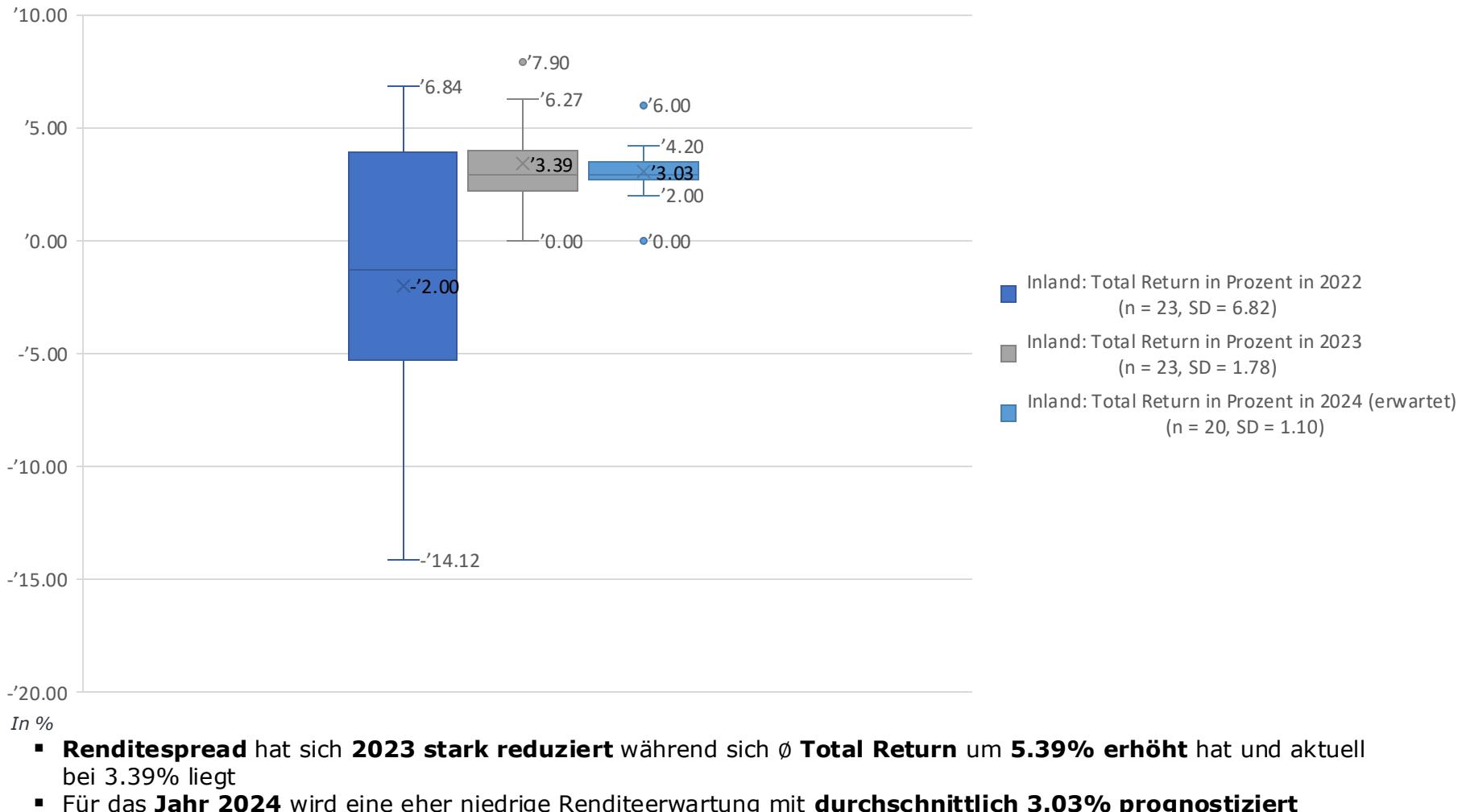
## Agenda

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

# Dashboard – Indirekt CH

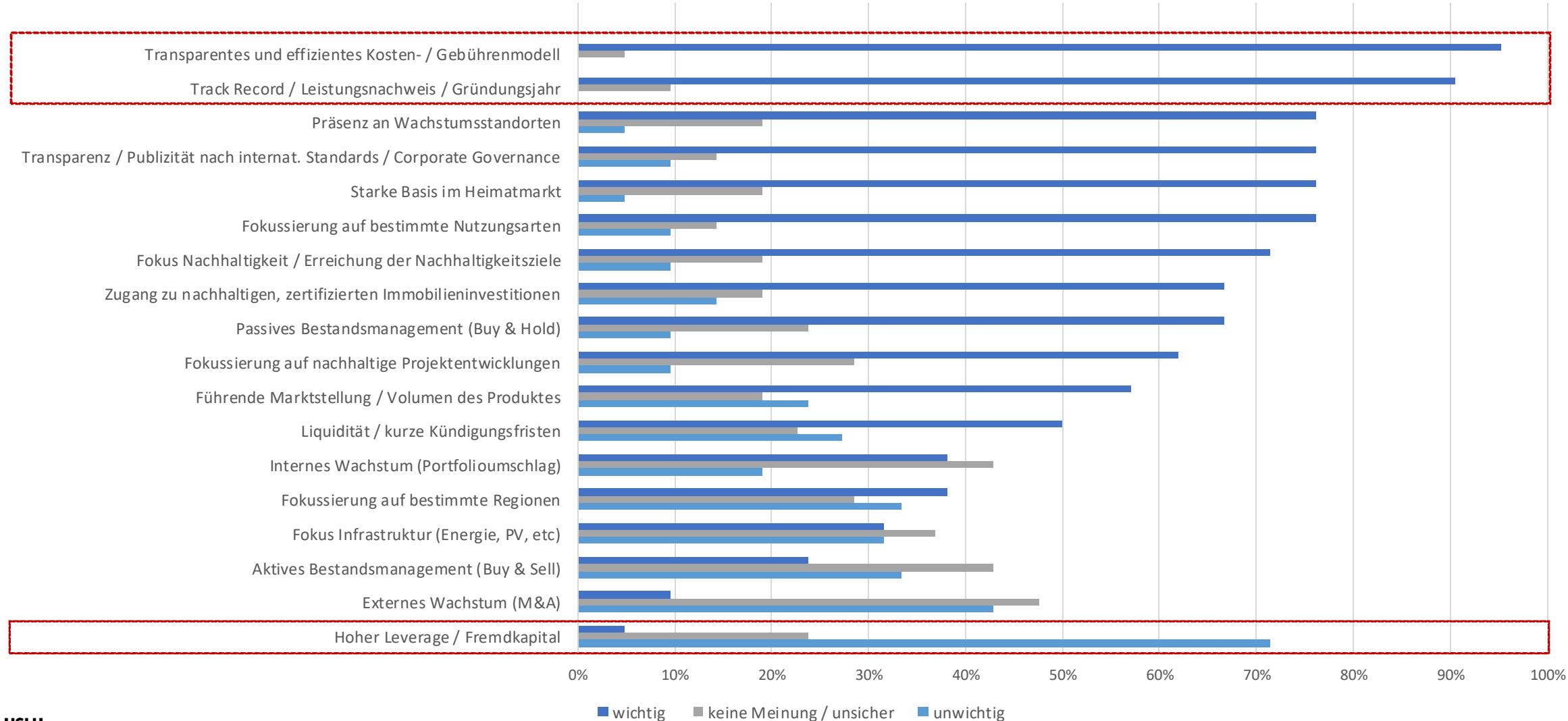


# Total Return – Indirekt CH



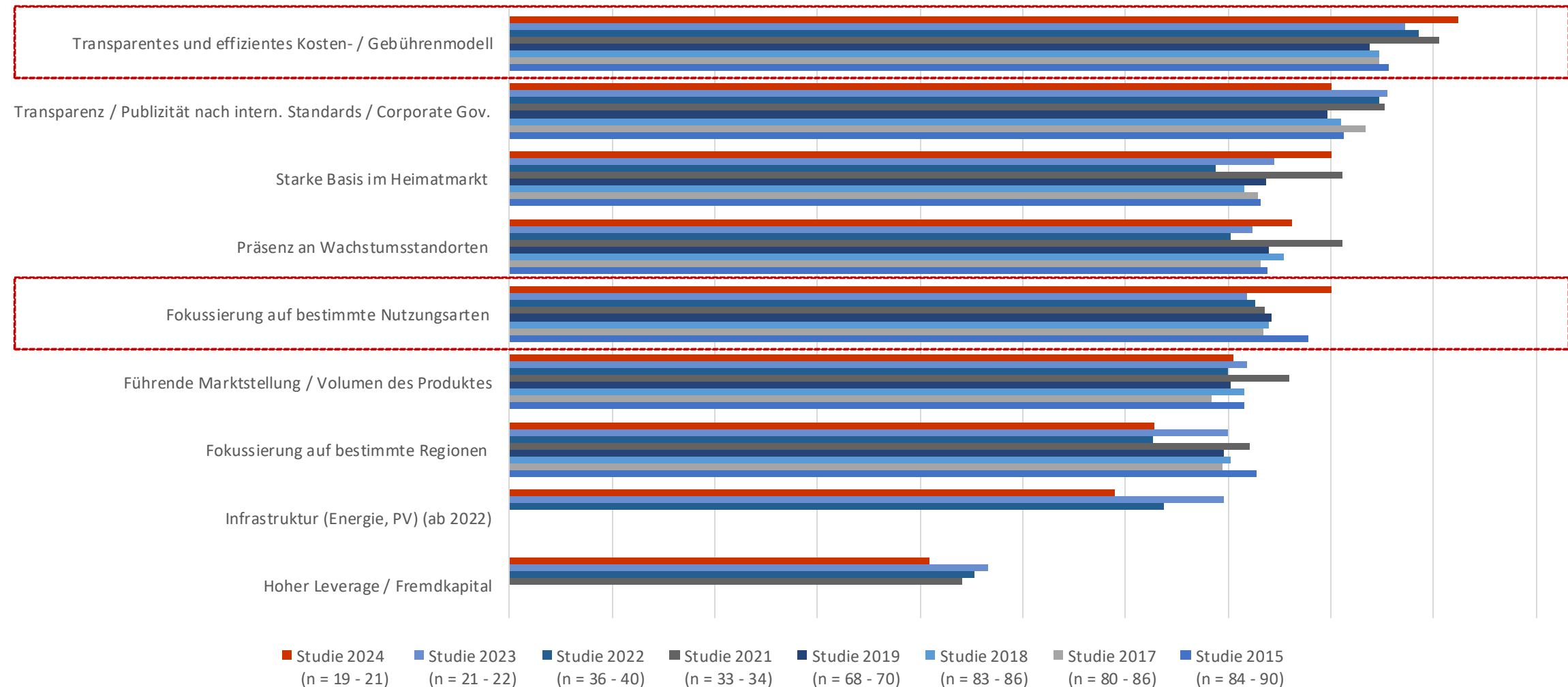
# Charakteristika ideales Anlageprodukt in der Schweiz – indirekt

Hohe Transparenz bzgl. Kosten & Performance als Ideal. Ein hoher Leverage unwichtig



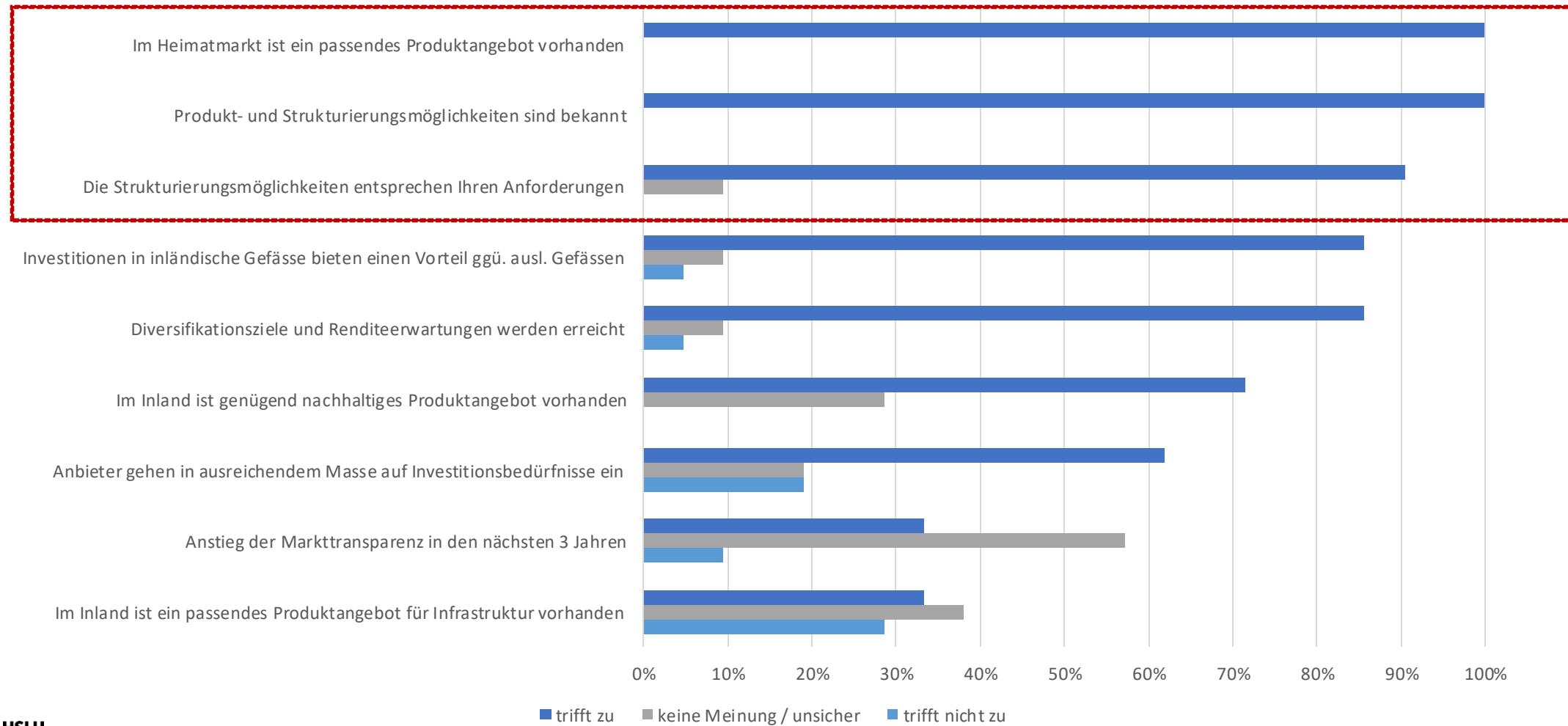
# Entwicklung ideales Anlageprodukt in der Schweiz – Rückblick auf bisherige Studien

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

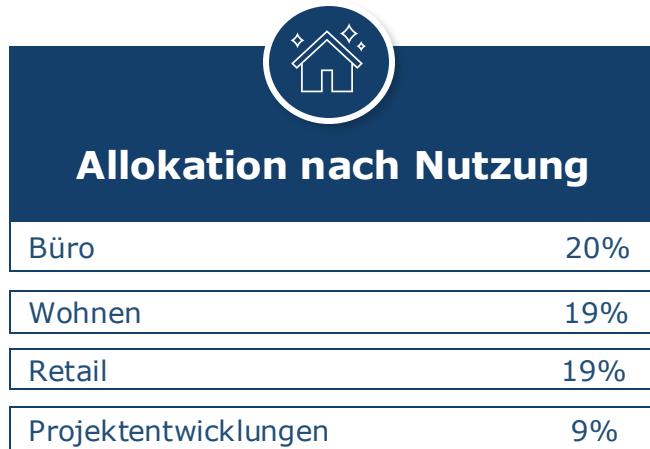


# Bewertung indirekte Immobilienanlagen im Inland

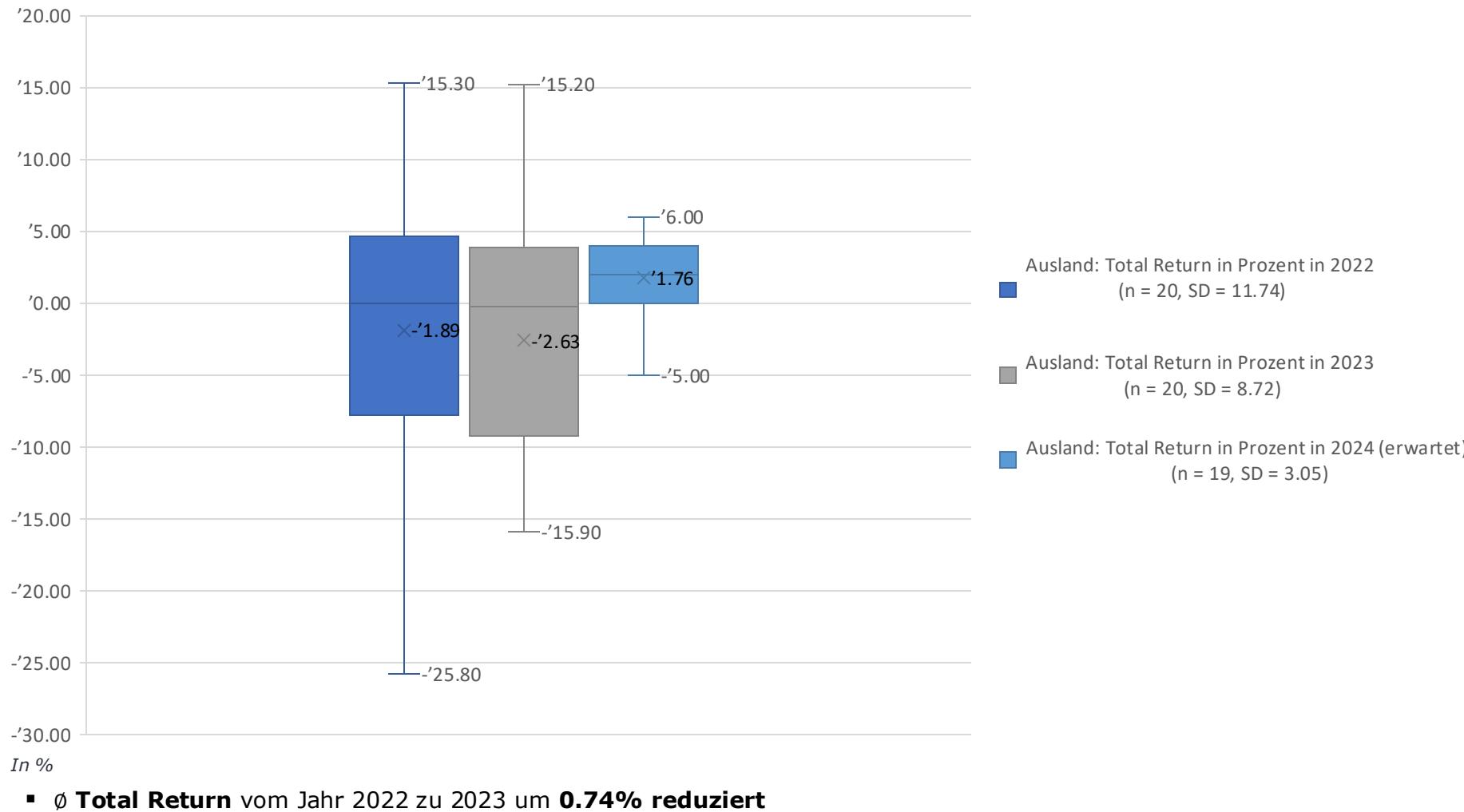
Passendes Produktangebot im Heimatmarkt, bekannte Strukturierungsmöglichkeiten entsprechen den Anforderungen



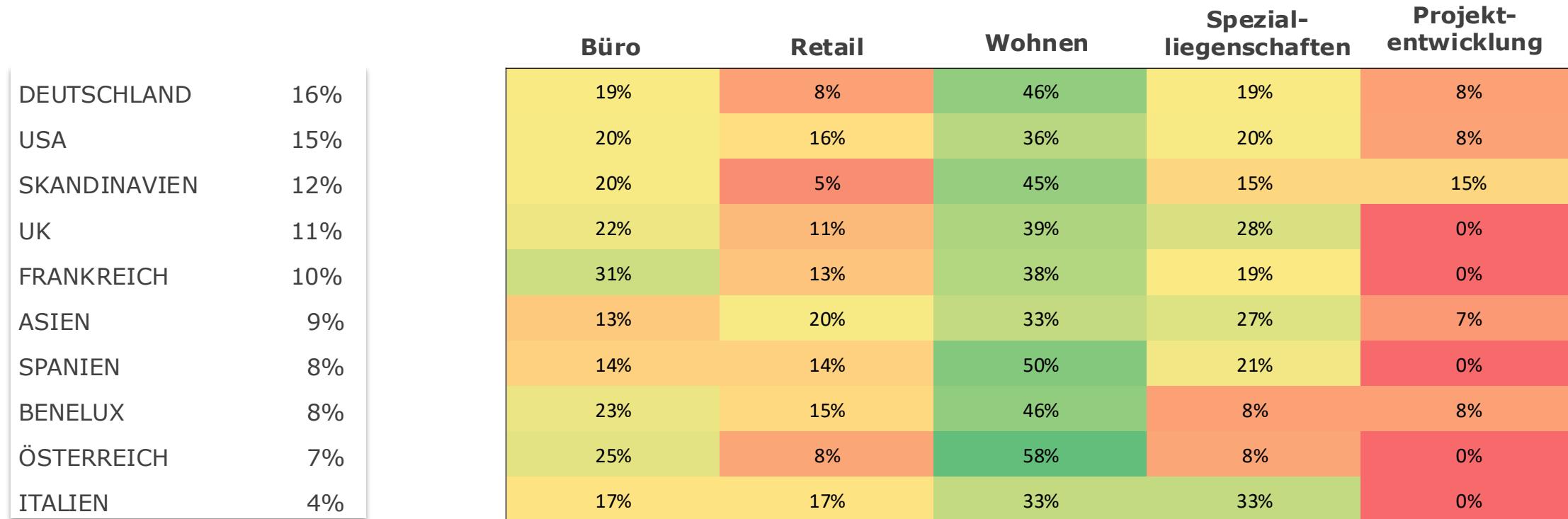
# Dashboard – Indirekt Ausland



# Entwicklung Total Return – Indirekt Ausland



# Zukünftige Allokation – indirekt nach Länder und Nutzungsarten



Ergebnis nach Anzahl Stimmen



**Länderfokus: Politische Stabilität im Vordergrund**

**Assetfokus: Büro- und Wohnliegenschaften**

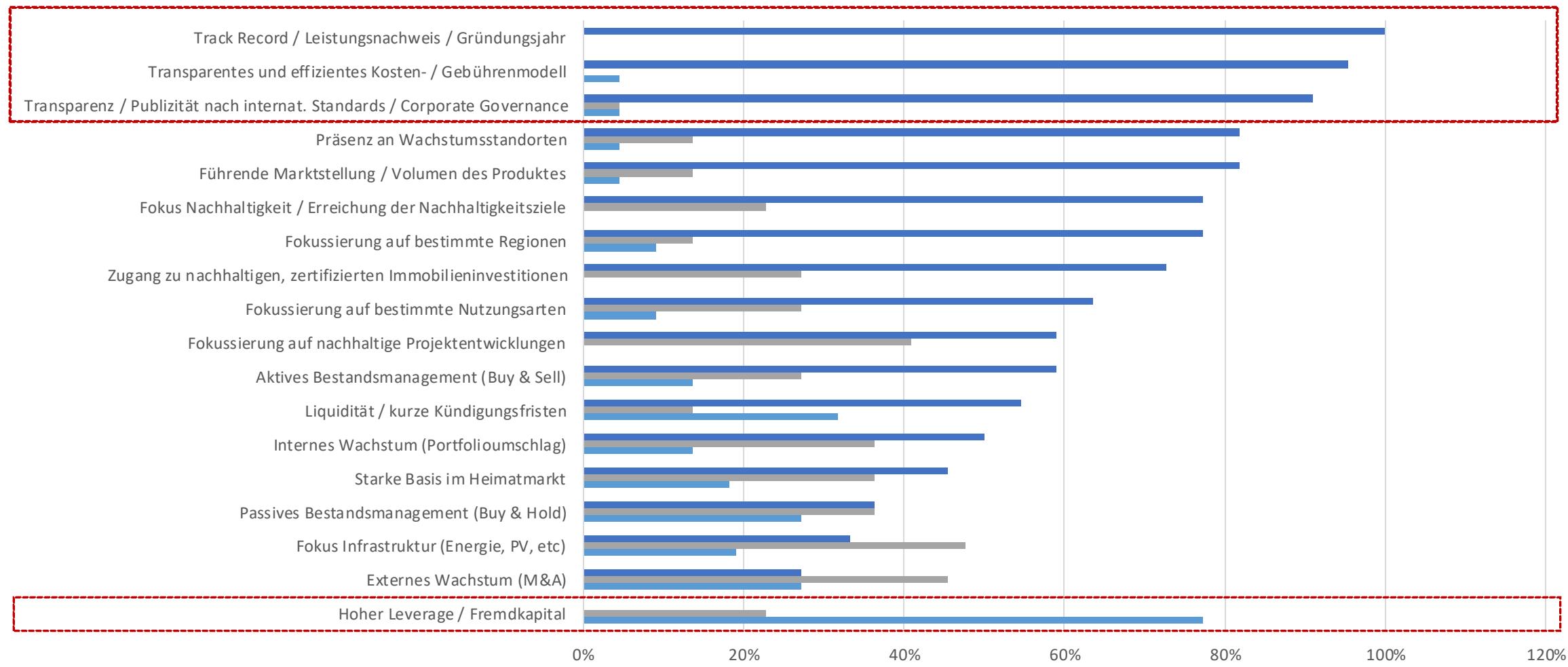
# Markteinschätzung: Gegenüberstellung

Nachhaltiges Produktangebot vor allem in Europa, politische und rechtliche Risiken, höhere Renditeerwartung in der USA



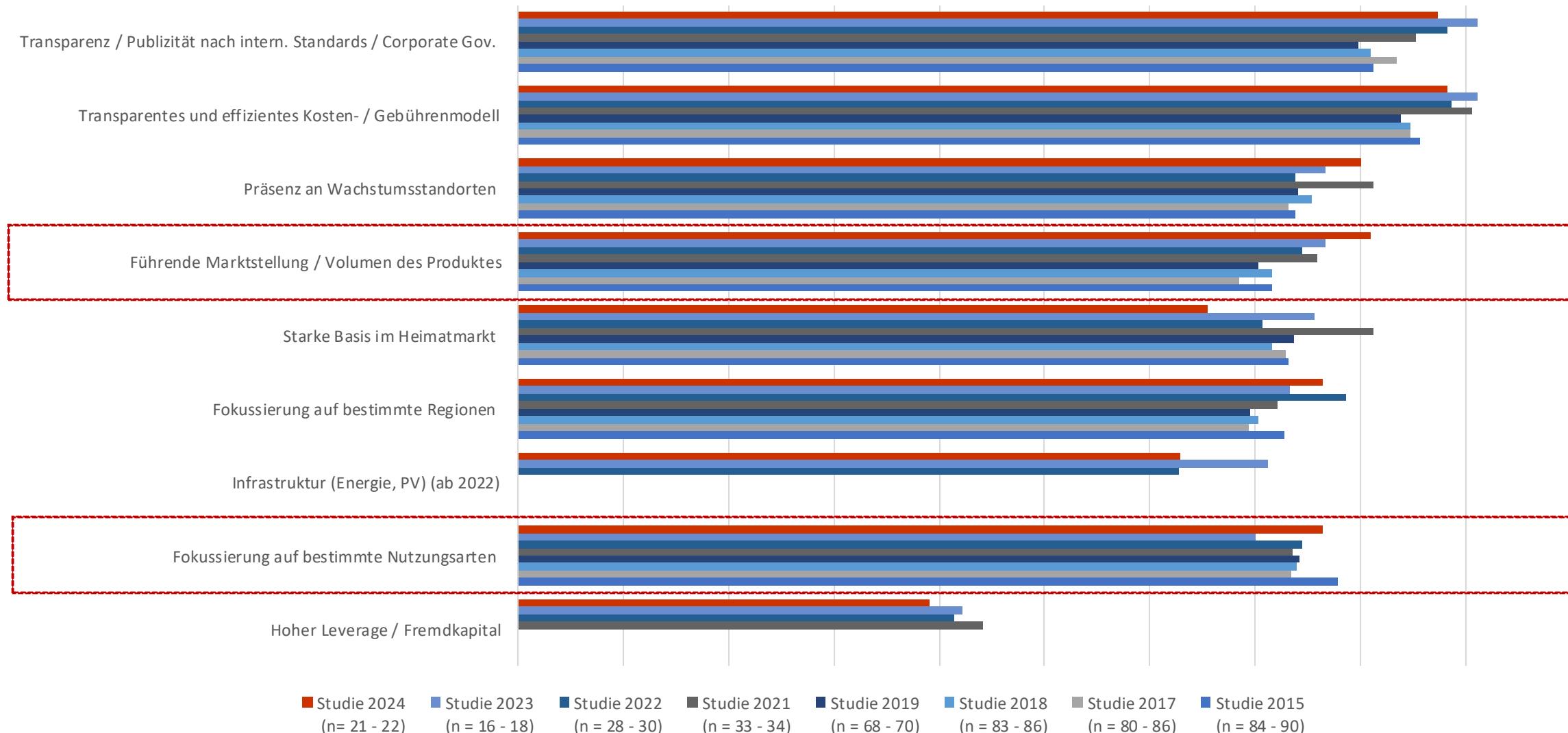
# Charakteristika ideales Anlageprodukt für indirekte Investitionen im Ausland

## Wichtigkeit von Transparenz bzgl. Kostenmodell und Trackrecord



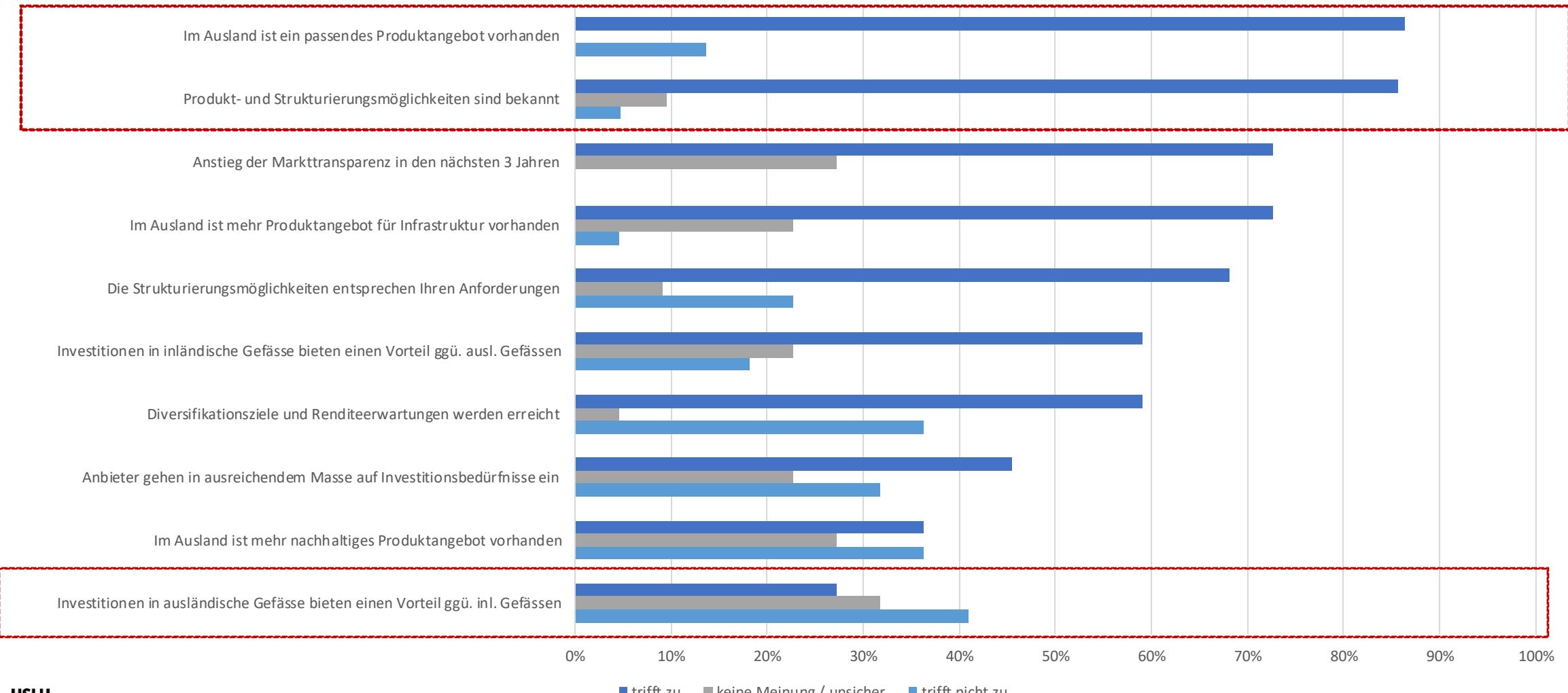
# Ideales Anlageprodukt ind. Investitionen im Ausland – Rückblick auf bisherige Studien

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



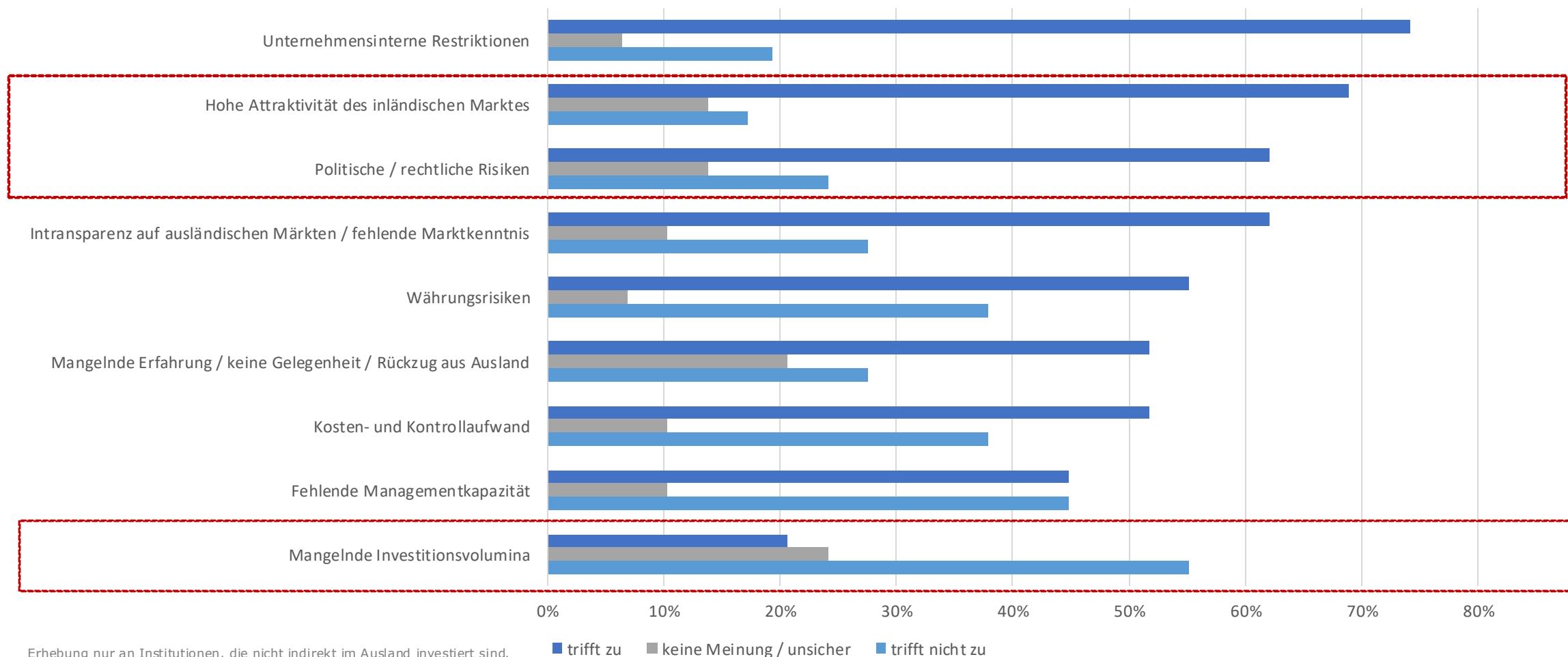
# Beurteilung indirekte Immobilienanlagen im Ausland

Passendes Produktangebot vorhanden, bekannte Produkt-/Strukturierungsmöglichkeiten



# Gründe gegen indirekte Immobilienanlagen im Ausland

Hohe Attraktivität des inländisches Marktes, Politische und rechtliche Risiken der ausländischen Märkte



Erhebung nur an Institutionen, die nicht indirekt im Ausland investiert sind.

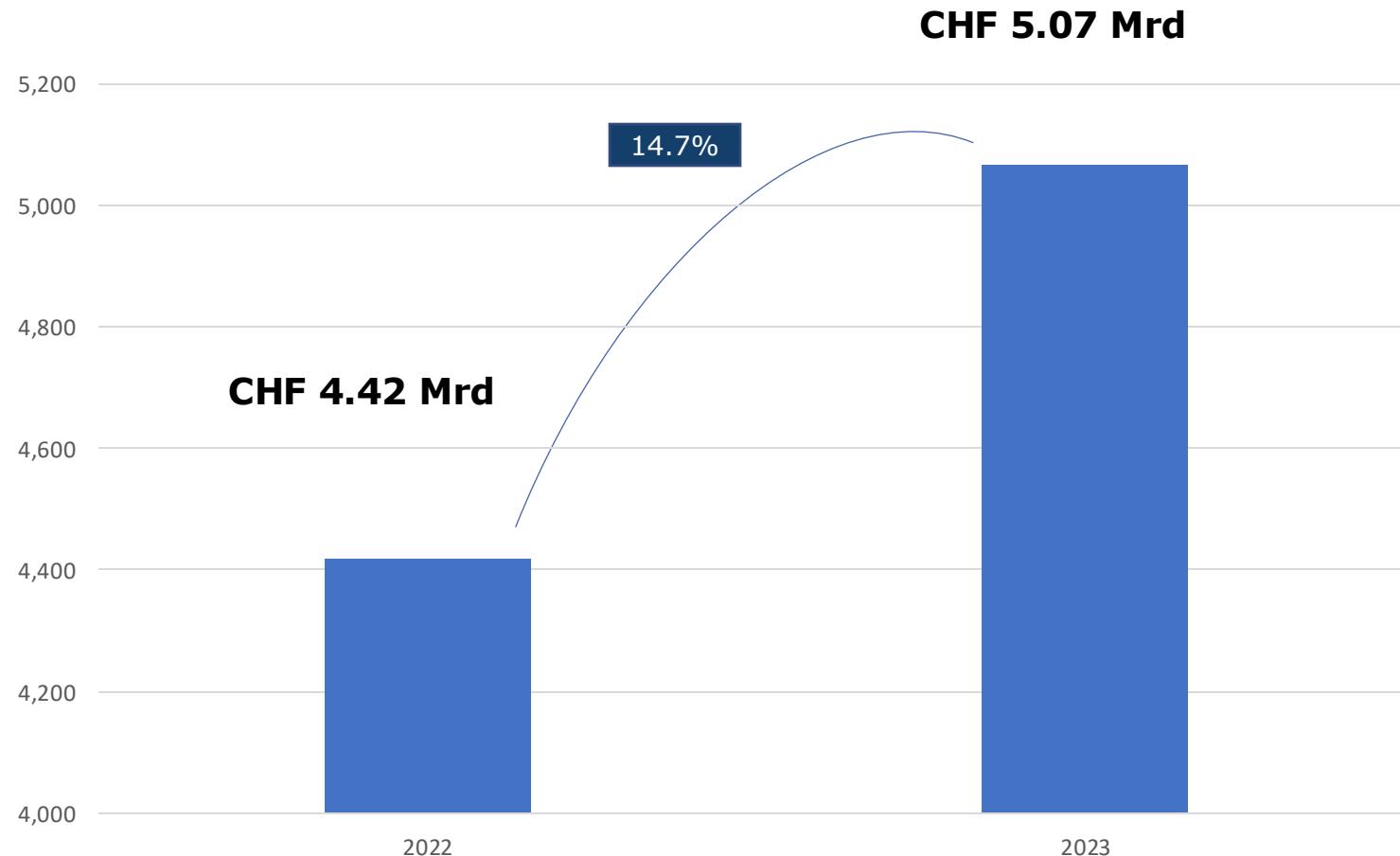
■ trifft zu   ■ keine Meinung / unsicher   ■ trifft nicht zu

## Agenda

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

# Entwicklung Infrastruktur-Anlagevermögen

Zunahme des Infrastrukturanlagevermögens um +14.7% zum Vorjahr



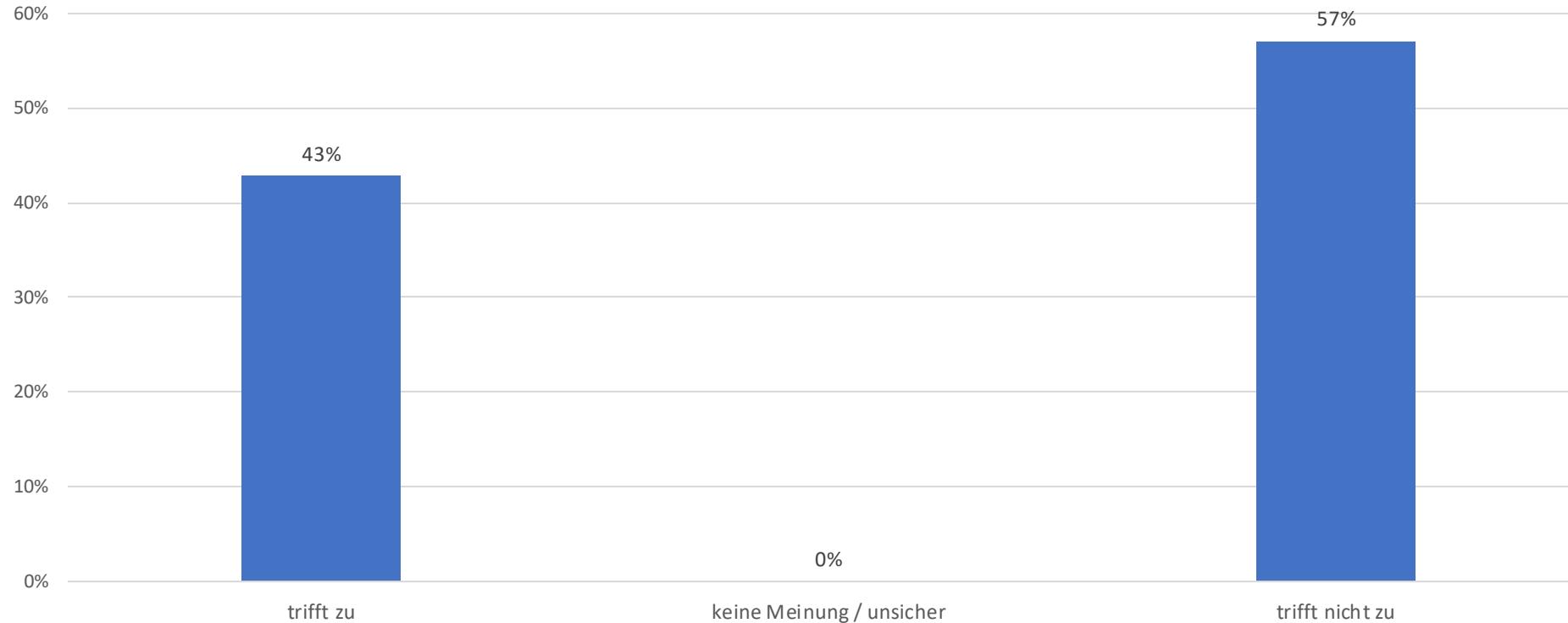
**2024**

Ø 91%  
Equity  
n=12

Ø 9%  
Debt  
n=12

# Einfluss neue BVV2 Anlagekategorie auf die Allokation

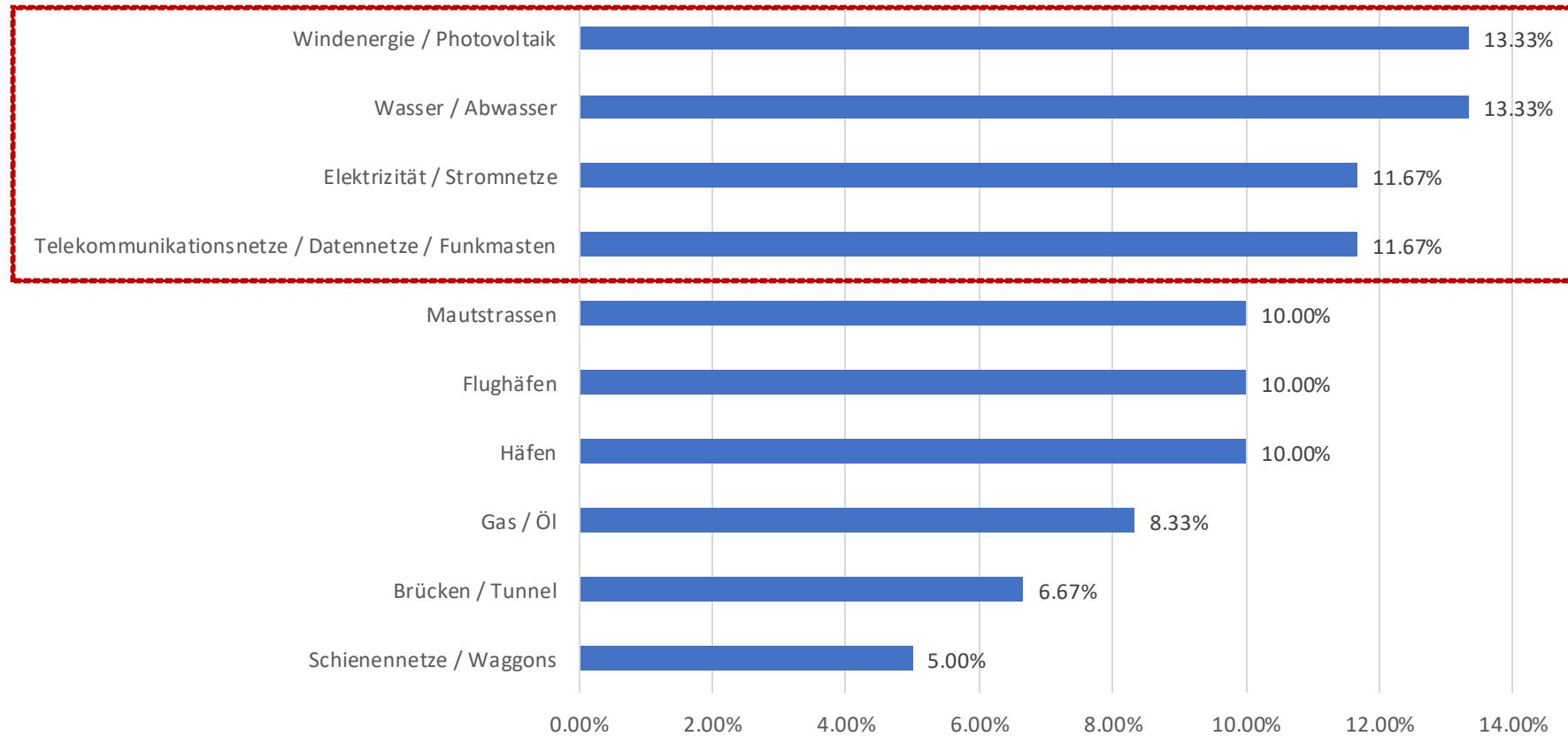
Es zeigt sich, dass der Einfluss der eigenen Anlagenkategorie „Anlagen in Infrastruktur“ zurückgeht.



- Es zeigt sich eine **enorme Veränderung** im Vergleich zum Vorjahr

# Infrastruktur – Sektorenschwerpunkt

Der Sektorenschwerpunkt liegt insbesondere bei Wasser, Elektrizität / Stromnetze und Windenergie (erneuerbare Energien)



Wasser



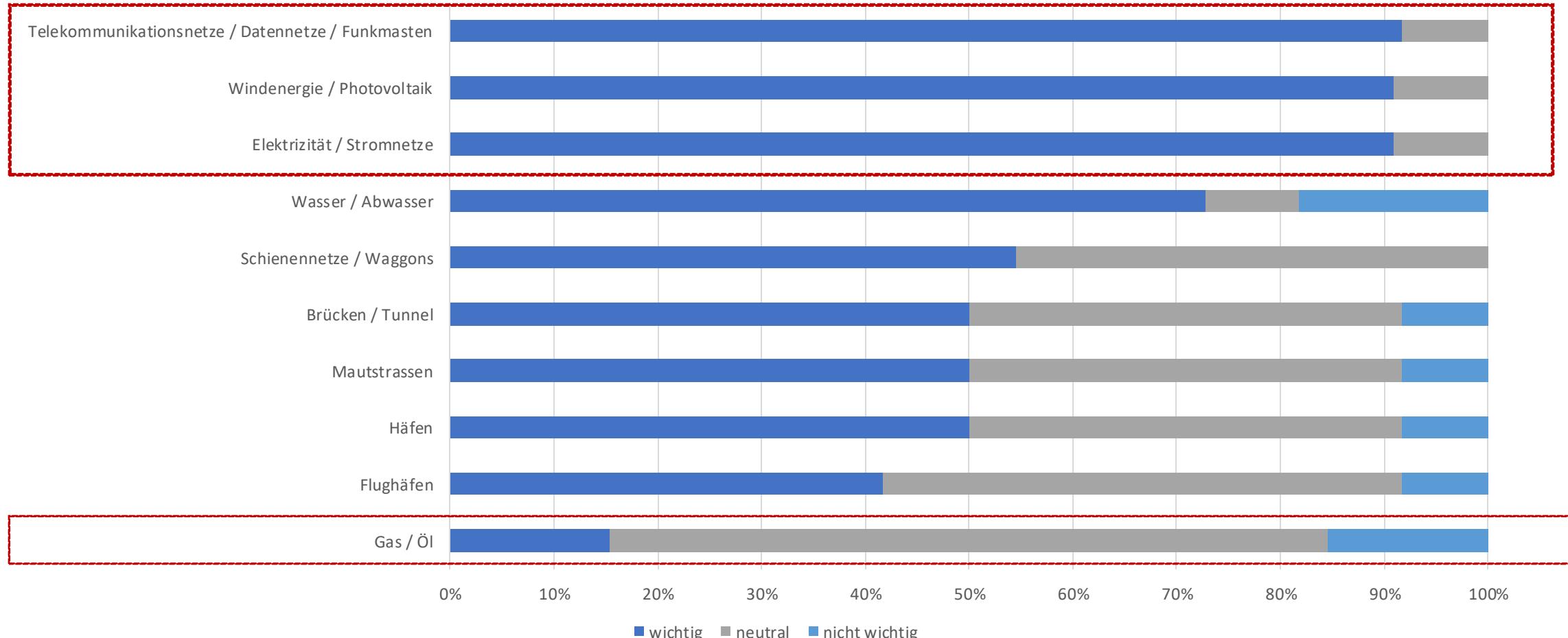
Elektrizität /  
Stromnetze



Windenergie /  
Photovolt.

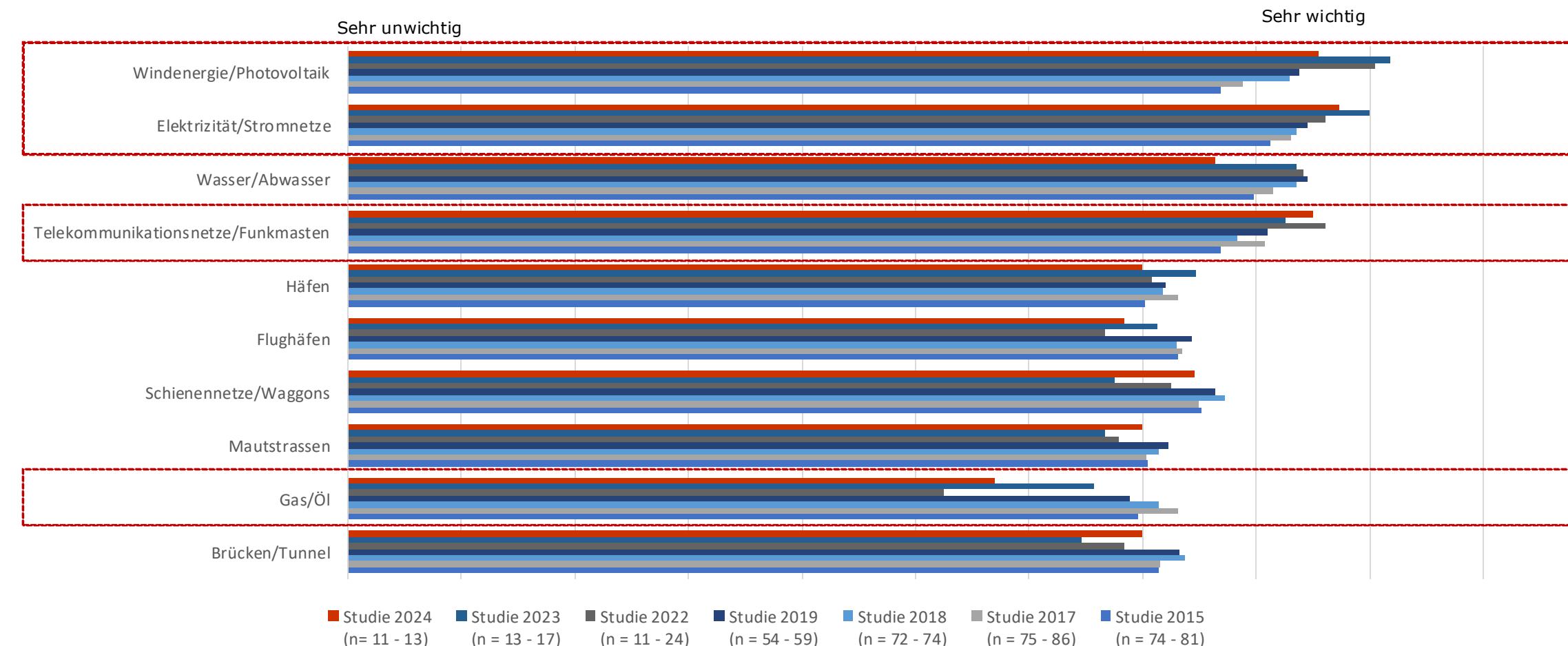
# Attraktivität / Wichtigkeit der Investitionen in Infrastruktur

Attraktivität liegt insbesondere bei Elektrizität / Stromnetze, Windenergie / Photovoltaik und Wasser / Abwasser



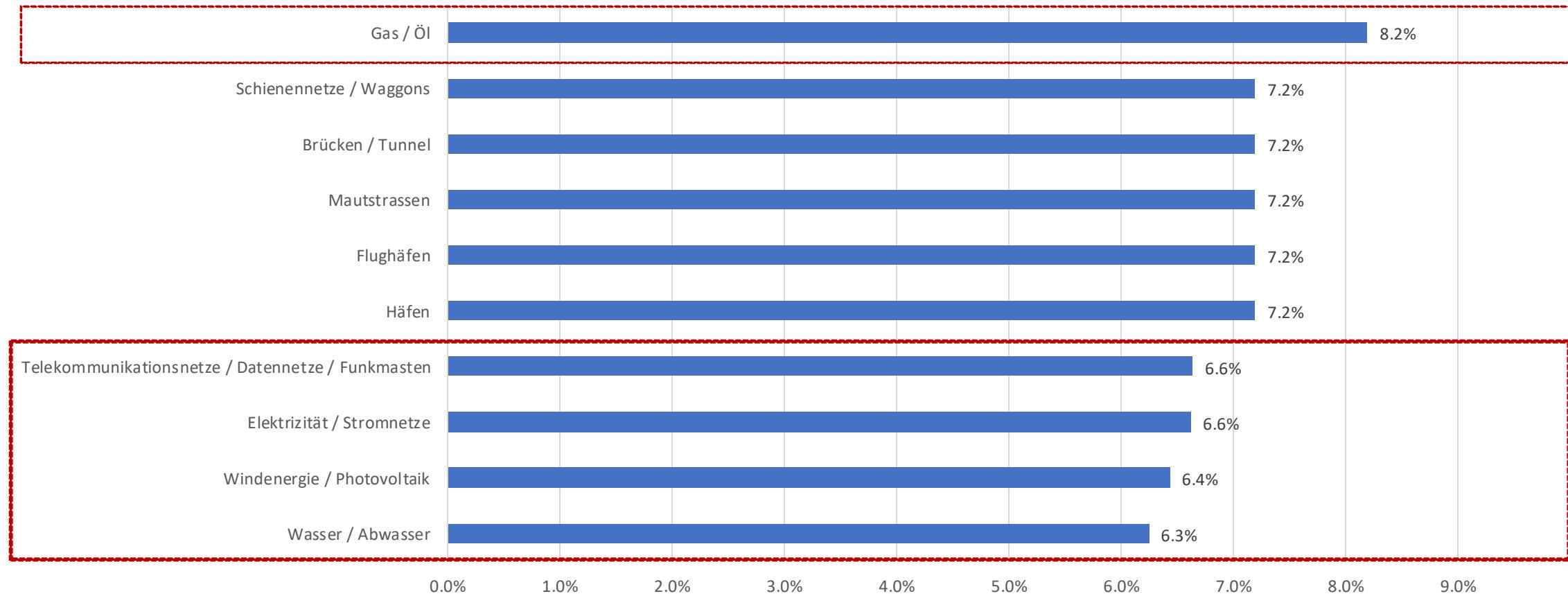
# Attraktivität / Wichtigkeit Infrastrukturanlagen: Rückblick auf bisherige Studien

Trend 2024 Telekommunikationsnetze / Funkmasten verstärkt – Leichter Rückgang bei Windenergie / Photovoltaik und Elektrizität / Stromnetze



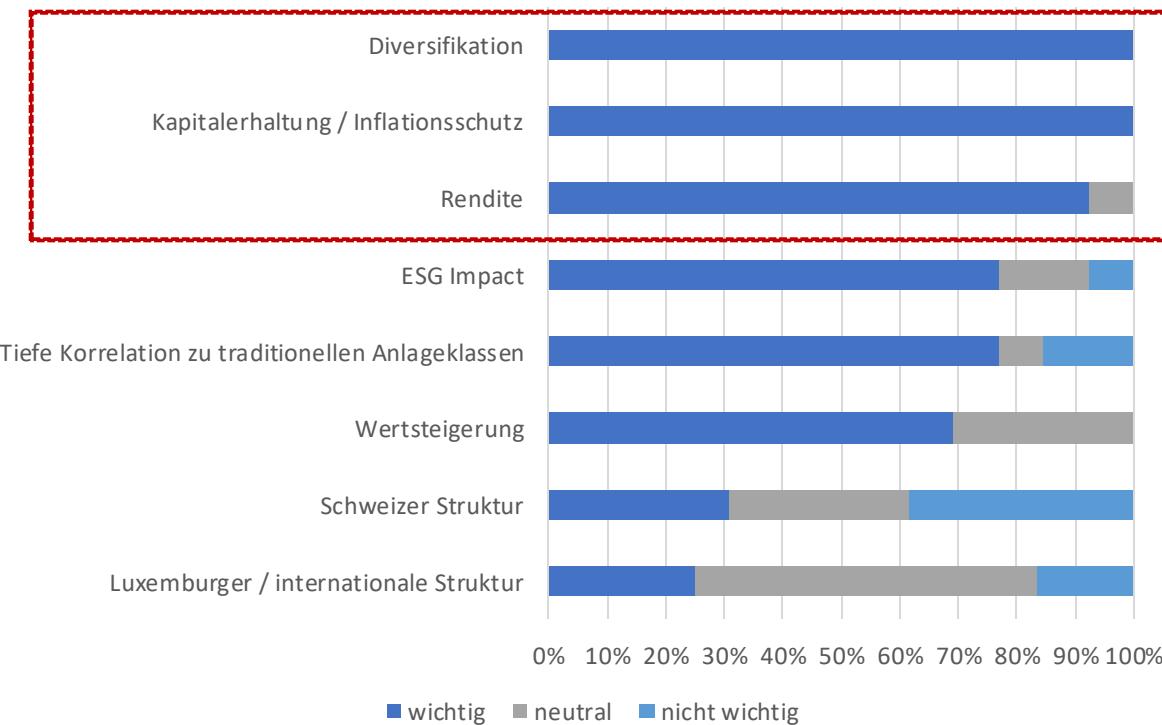
# Minimum-Renditeerwartungen bei Infrastrukturanlagen

Zunahme der Renditeerwartungen in allen Sektoren Im Vergleich zum Vorjahr

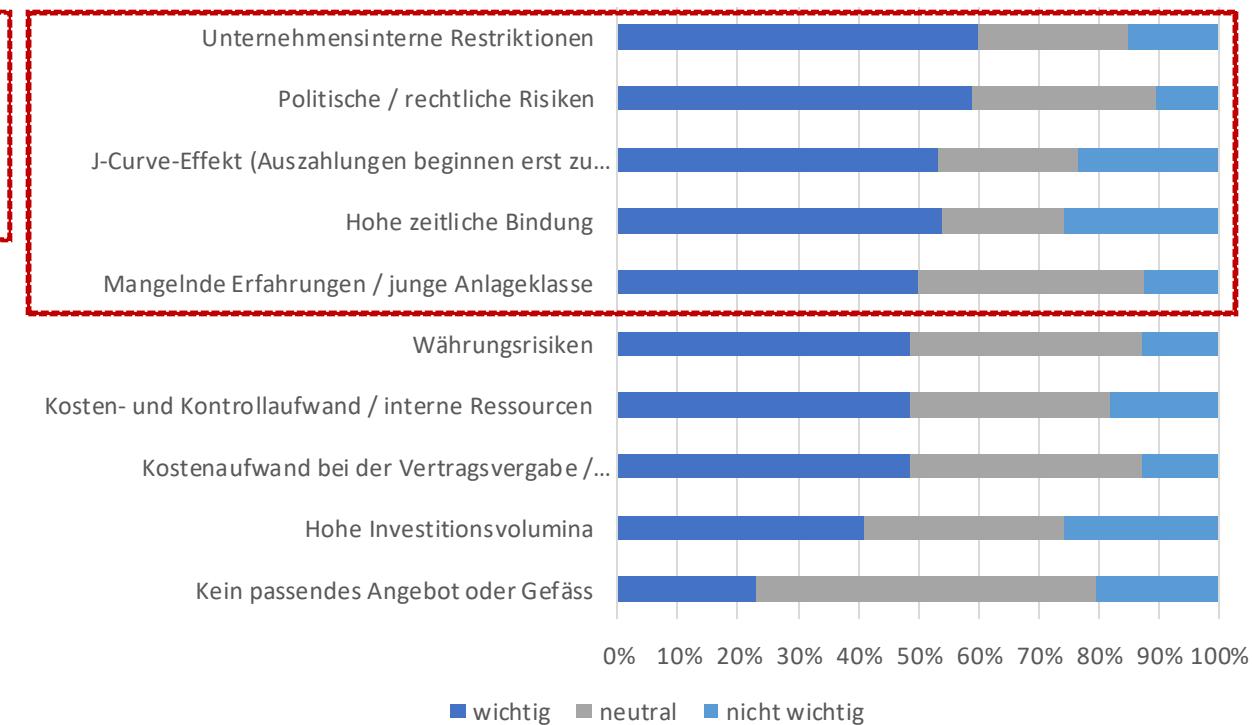


# Motive für und gegen Investitionen in Infrastruktur

Motive für Infrastruktur-Investitionen

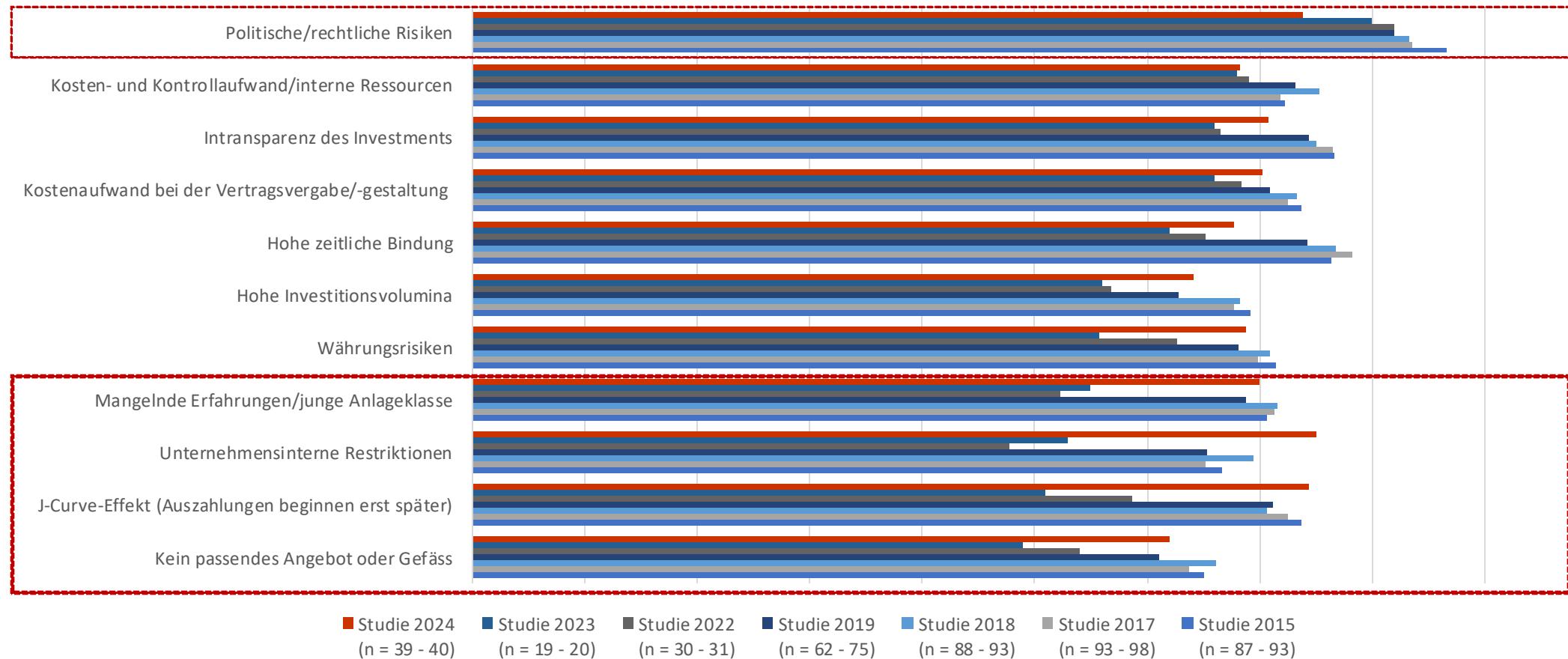


Motive gegen Infrastruktur-Investitionen



# Motive gegen Investitionen in Infrastruktur – Rückblick auf bisherige Studien

Politische / rechtliche Risiken, J-Curve-Effekt und Unternehmensinterne Restriktionen als Hauptmotive.



## Agenda

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

## Zusammenfassung und Ausblick

**Zunehmende Investitionen direkte** Immobilienanlagen (**Inland**) und **indirekte** Immobilienanlagen (**Ausland**). **Stagnation** bzw. **rückläufige** Tendenz bei **indirekten** Immobilienanlagen (**Inland**).

**Leichter Rückgang** der Rendite sowie Zunahme der Standardabweichung für **direkte** Immobilienanlagen.

**8.80%** des investiertes Anlagevermögens sind „**Stranded Assets**“ sowie **16.47%** **zusätzliche CAPEX** werden benötigt um die 2030 Ziele zu erreichen.

Investoren **Halten & (energetisch) Sanieren** Immobilien statt Direktanlagen mit hohen **CO2-Emissionen** zu **verkaufen**, um die **2030 Ziele** zu erreichen.

## Zusammenfassung und Ausblick

**Erholung der Renditen für indirekte Immobilienanlagen (Inland) sowie leichte Renditeabnahme im Ausland.**

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

Der Hauptgrund **gegen Investitionen im Ausland** ist die **hohe Attraktivität des inländischen Markt** sowie die **unternehmensinternen Restriktionen** – home bias

## Zusammenfassung und Ausblick

**BVV2-Anpassung** verliert an Aufmerksamkeit und **beeinflusst nur noch 43%** der Investoren bei ihrer Investitionsentscheidung

Im Laufe des vergangenen Jahres haben sehr viele Investoren den **Markteintritt** gewagt. Von besonderer Bedeutung sind Investitionen in Sektoren mit Netzcharakter wie **Elektrizität/Stromnetze, Windenergie/Photovoltaik, Wasser / Abwasser.**

**Das Hauptmotive** gegen Infrastruktur-Investments sind nach wie vor **politische und rechtliche Risiken** sowie der **J-Curve Effekt.**

***Es bleibt spannend !***

# Diskussion der Ergebnisse

## **Francesca Boucard**

Head Real Estate Research & Strategy, Swiss Life Asset Managers

## **Oliver Kunkel MSc**

Partner, PPCmetrics

## **Severin Schlehan**

Projektleiter, Hochschule Luzern

## **Prof. Dr. Michael Trübestein FRICS**

Projektleiter, Hochschule Luzern

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

Vielen Dank für  
Ihre Aufmerksamkeit

**Hochschule Luzern**

**Wirtschaft**

Institut für Finanzdienstleistungen Zug IFZ

**Prof. Dr. Michael Trübestein FRICS**

Studiengangleiter MScRE

**Severin Schlehan**

Projektleiter HSLU und Studierender MScRE

T direct +41 (0) 78 955 28 95

[Michael.Truebestein@hslu.ch](mailto:Michael.Truebestein@hslu.ch)

FH Zentralschweiz

