

Lucerne University of
Applied Sciences and Arts

**HOCHSCHULE
LUZERN**

Wirtschaft

Studienergebnisse zum Real Estate Investment und Asset Management

Prof. Dr. Michael Trübstein MRI CS
Danièle Sterchi
Luzern / online, den 5. Mai 2021



Prolog

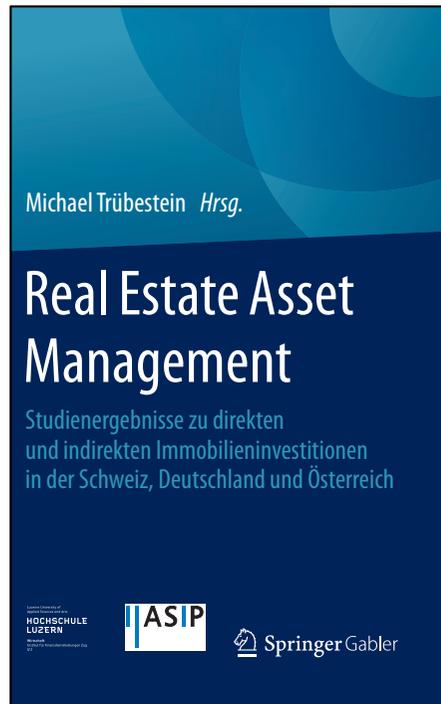
Inhalte der Fachkonferenz „Real Estate Investment und Asset Management“

Zeit	Thema
08:00 Uhr	Registrierung
08:15 Uhr	Begrüssung Prof. Dr. Michael Trübstein MRICS Lic. iur. Hanspeter Konrad RA
08:20 Uhr	Eröffnungsvortrag zu Entwicklungen und Herausforderungen bei Schweizer Pensionskassen Lic. iur. Hanspeter Konrad RA
08:50 Uhr	Die Schweizer Perspektive: Vorstellung der Studienergebnisse zum Real Estate Investment und Asset Management Prof. Dr. Michael Trübstein MRICS Danièle Sterchi
09:30 Uhr	Paneldiskussion: Pensionskassen und Covid-19 – Folgen für die Immobilienstrategie Oliver Kunkel MSc Stefan Schädle MRICS Danièle Sterchi Prof. Dr. Michael Trübstein MRICS
09:50 Uhr	Kaffeepause
10:10 Uhr	Aktuelle Themen für indirekte Schweizer Immobilienanlagen Johannes Schwab
10:30 Uhr	Nachhaltigkeit aus Sicht eines Family Office Bruno Koller
10:50 Uhr	Risikomanagement in Zeiten von Investitionsdruck und Megatrends Dr. Georg Meier
11:10 Uhr	What's next: Opportunitäten auf den (Immobilien-)märkten Marc Brüttsch
11:30 Uhr	Thesen zur Zukunft der Immobilienmärkte Prof. Dr. Michael Trübstein MRICS

11:40 Uhr	Kaffeepause
11:50 Uhr	Weltwirtschaft und internationale Finanzmärkte in Zeitalter von Covid-19 Dr. Stefan Kull
12:40 Uhr	SFP-Award für den besten Studierenden im Master of Science in Real Estate-Programm / Laudatio und Würdigung Prof. Dr. Michael Trübstein MRICS
Anschliessend	Zusammenfassung und Ausblick Prof. Dr. Michael Trübstein MRICS

- Präsentation und Diskussion der ASI P / HSLU-Studienergebnisse
- Ausgewogene Mischung aus Vorträgen mit renommierten Referierenden aus den Bereichen Investment und Management
- Diskussion zu zukünftigen Entwicklungen

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

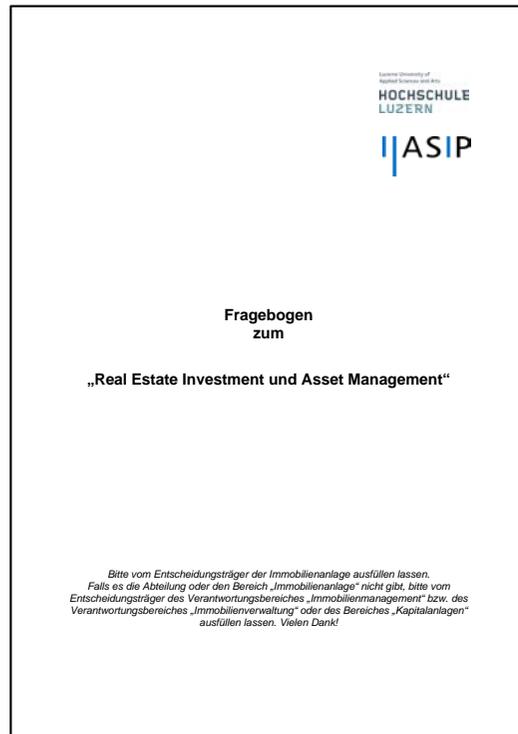


5-Clusterlösung basierend auf der Organisationsstruktur und Motiven für indirekte Investitionen

Ausblick: Die Studienergebnisse 2021



Zielsetzungen und methodische Vorgehensweise der empirischen Studie



mit Unterstützung des
Schweizerischen Pensions-
kassenverbands ASIP



Zielsetzung der Studie

- Gewinnung eines Überblicks über das Real Estate Investment und Asset Management bei institutionellen Investoren in der Schweiz
- Abgleich mit bisherigen Studienergebnissen aus 2020, 2019, 2018, 2017, 2016 und 2015

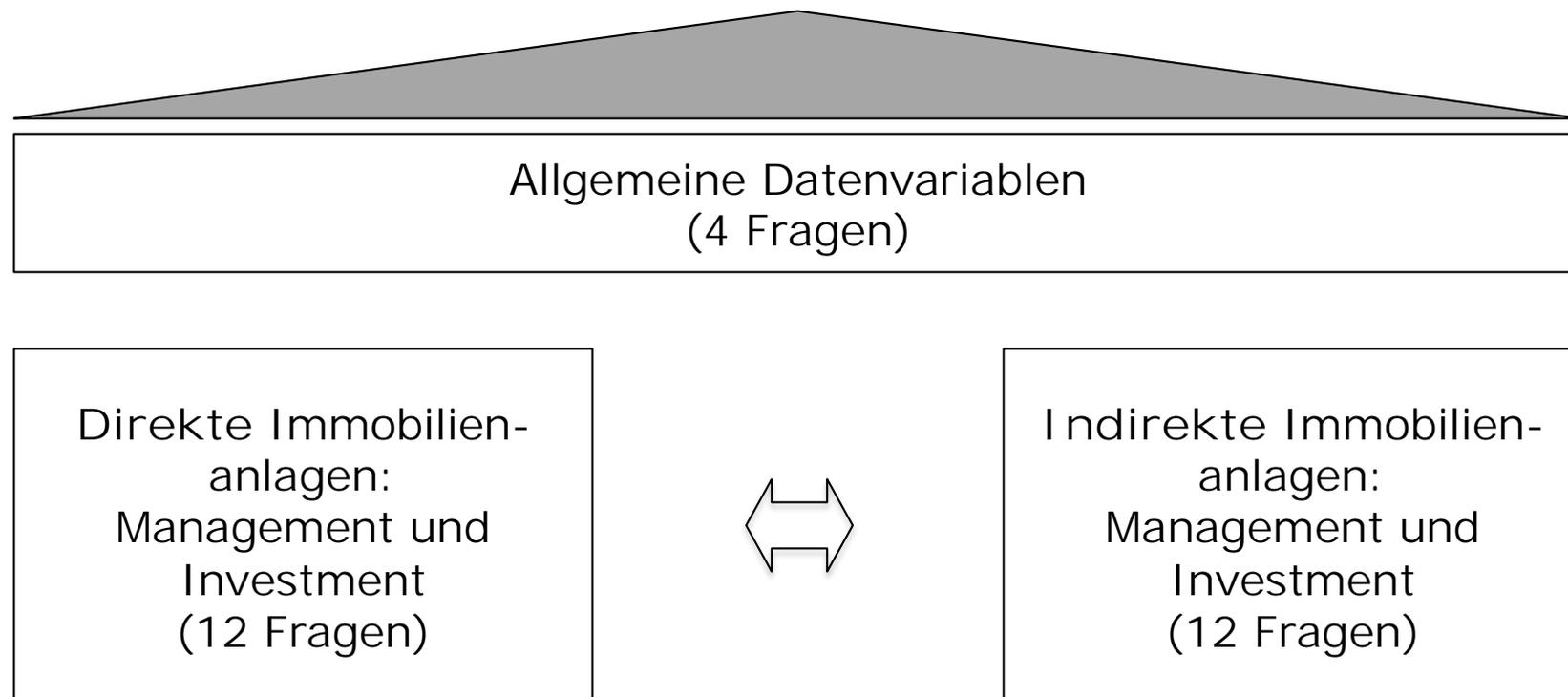
Methodisches Vorgehen der Studie

- Versand eines Fragebogens mit 3 Teilbereichen und insgesamt 28 Fragen (Antwortmöglichkeiten i.d.R. „multiple choice“)
- Antworten von über 60 Schweizer Institutionen mit einem Kapitalanlagevolumen i.H.v. CHF 270 Mia. und einem Immobilienanlagevolumen i.H.v. CHF 66 Mia.
- Die Erhebung wurde ab Februar 2021 in der Schweiz durchgeführt

Rückblick auf die bisherigen Studien

- In der Studie von 2021 wurden 53 Fragebögen evaluiert, die ein Kapitalanlagevolumina i.H.v. CHF 270 Mia. repräsentieren und ein Immobilienanlagevolumina i.H.v. CHF 66 Mia.
- In der Studie von 2020 erfolgten Interviews mit ausgewählten Pensionskassen (Einschränkungen durch Covid-19)
- In der Studie von 2019 wurden 85 Fragebögen evaluiert, die ein Kapitalanlagevolumina i.H.v. CHF 280 Mia. repräsentieren und ein Immobilienanlagevolumina i.H.v. CHF 55 Mia. (nur ASIP)
- In der Studie von 2018 wurden 110 Fragebögen evaluiert, die ein Kapitalanlagevolumina i.H.v. CHF 1'020 Mia. repräsentieren und ein Immobilienanlagevolumina i.H.v. CHF 87 Mia.
- In der Studie von 2017 wurden 134 Fragebögen evaluiert, die ein Kapitalanlagevolumina i.H.v. CHF 915 Mia. repräsentieren und ein Immobilienanlagevolumina i.H.v. CHF 89 Mia.
- In der Studie von 2016 wurden 135 Fragebögen evaluiert, die ein Kapitalanlagevolumina i.H.v. CHF 1'063 Mia. repräsentieren und ein Immobilienanlagevolumina i.H.v. CHF 108 Mia.
- In der Studie von 2015 wurden 152 Fragebögen evaluiert, die ein Kapitalanlagevolumina i.H.v. CHF 950 Mia. repräsentieren und ein Immobilienanlagevolumina i.H.v. CHF 80 Mia.

Struktur des Fragebogens zum Real Estate Investment und Asset Management



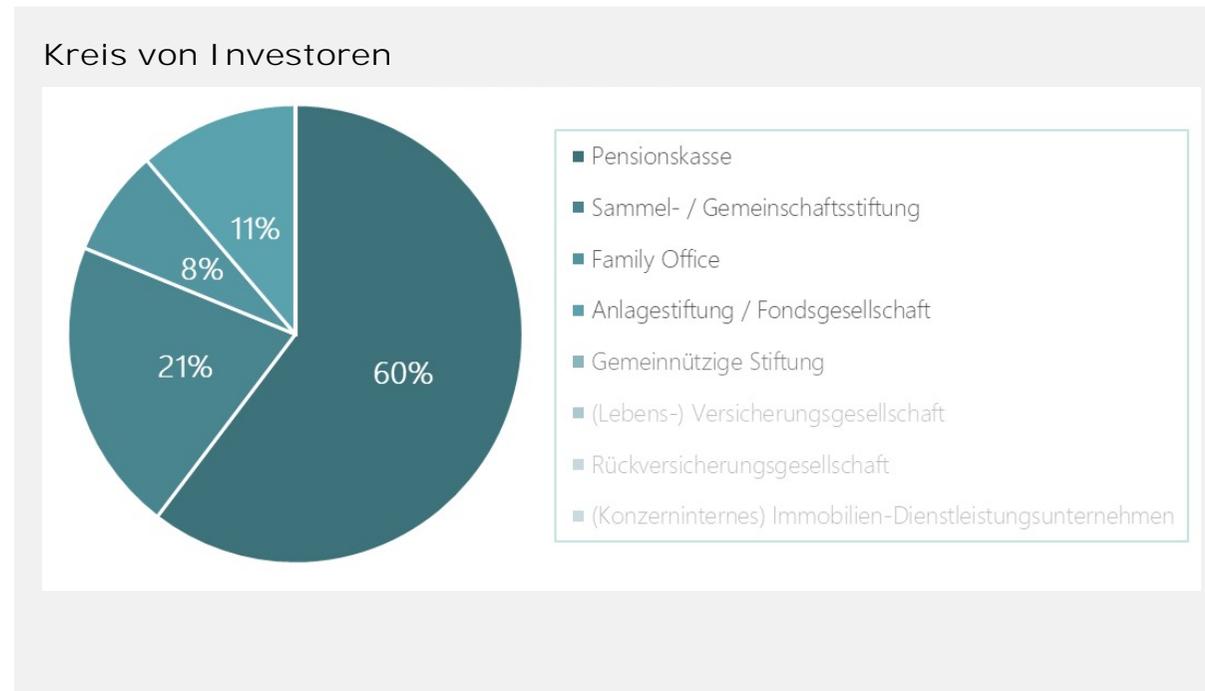
Agenda

- 1 Grundlagen und Ziele der empirischen Erhebung
- 2 Studienergebnisse: Direkte Immobilienanlagen
- 3 Studienergebnisse: Indirekte Immobilienanlagen
- 4 Zusammenfassung: Covid-19 und Megatrends

Agenda

- 1 Grundlagen und Ziele der empirischen Erhebung
- 2 Studienergebnisse: Direkte Immobilienanlagen
- 3 Studienergebnisse: Indirekte Immobilienanlagen
- 4 Zusammenfassung: Covid-19 und Megatrends

Überblick der Umfrageergebnisse



270 Mia.
Gesamtanlagekapital

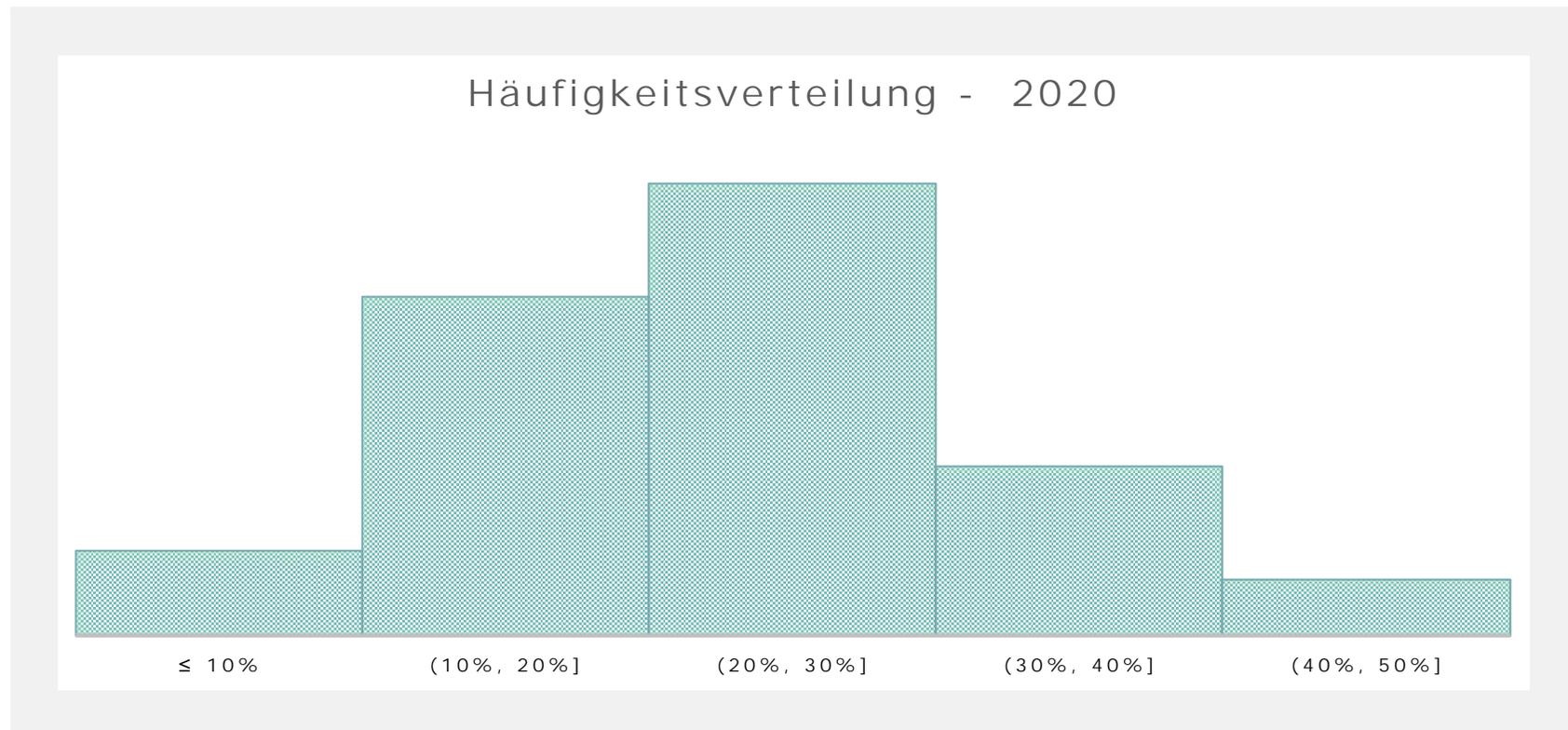
66 Mia.
Immobilienanlagekapital

50 Mia.
Direktes Immobilienkapital

16 Mia.
Indirektes Immobilienkapital

53 Umfrageergebnisse
(6 aussortiert aufgrund mangelhaften Angaben und Datenqualität)

Anlagekapital Immobilien

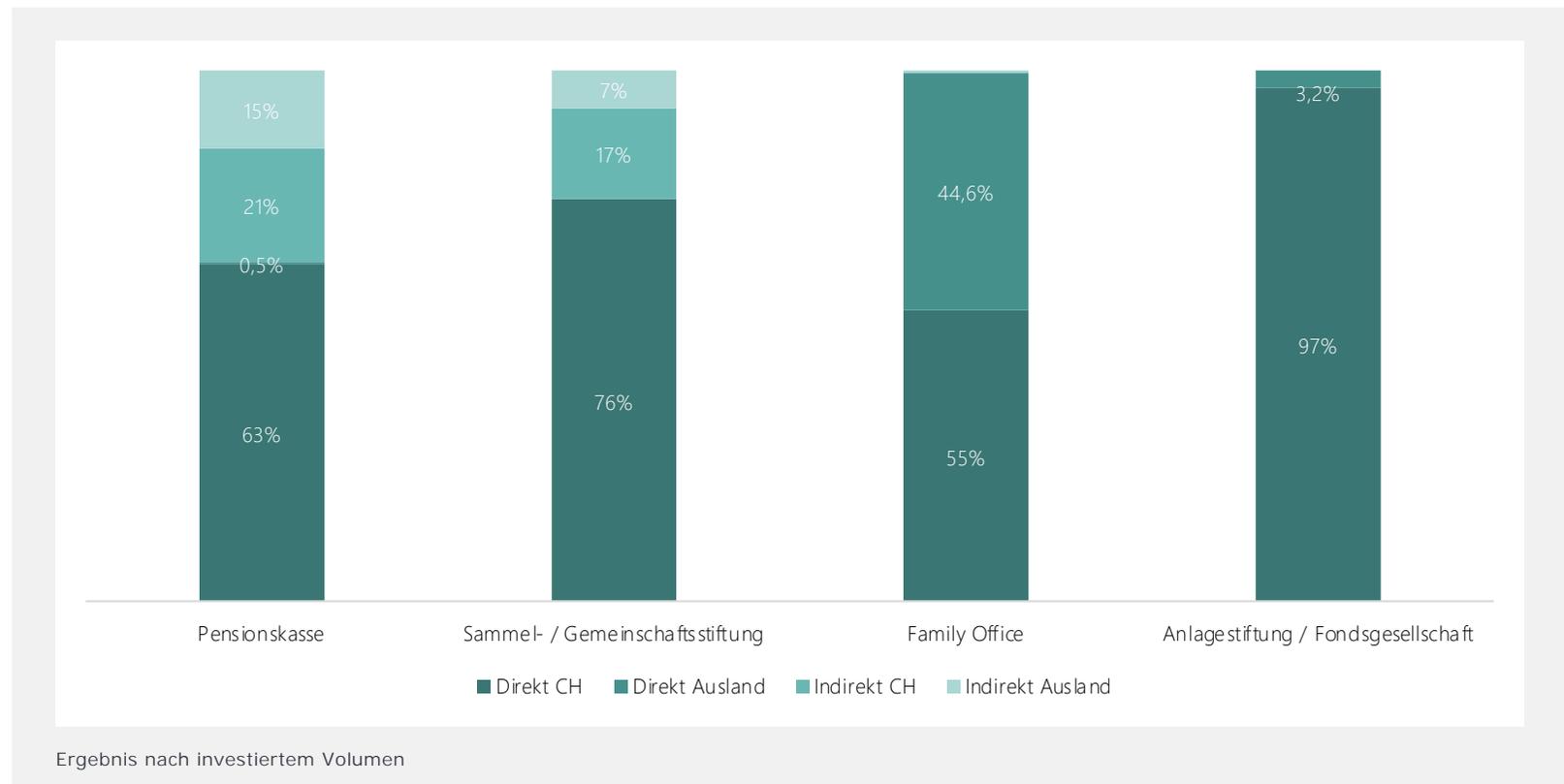


Die Mehrheit der Umfrageteilnehmer sind mit ca. 20-30% ihres Gesamtanlagekapitals in Immobilien investiert

n = 39

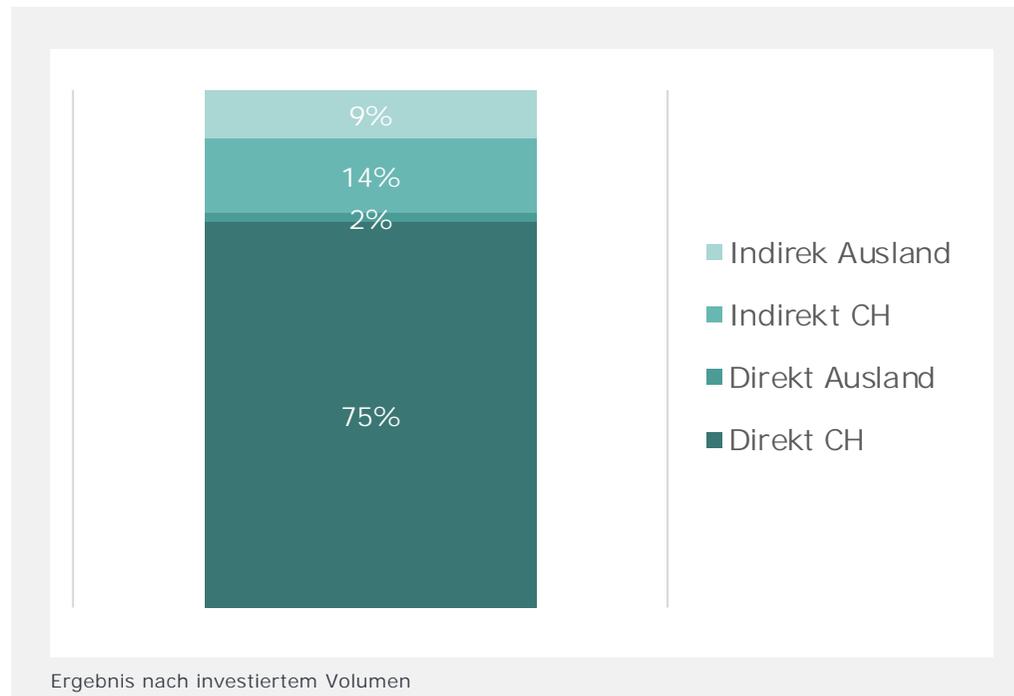
(Aussortierung von 14 Ergebnissen aufgrund mangelhaften Angaben oder Datenverzerrung -> Allokation < 1% oder nahe 100%)

Asset Allokation – nach Investorentyp



Frage: „In welche der genannten Immobilienanlageklassen sind Sie aktuell investiert?“

Asset Allokation und Entwicklung – nach Anlageklasse



+ 5.4%

Direkt CH

Geringste Standardabweichung ($sd = 6.6\%$) und mittlere positive Korrelation ($r = 0.5$) mit dem veränderten Immobilienkapital (gesamt).

+ 20.2%

Direkt Ausland

Höchster Wertzuwachs durch Neueintritte.
 $n = 4 \rightarrow$ keine Signifikanz

+ 5.2%

Indirekt CH

Weist den geringsten Wertzuwachs aus, was sich durch das höchste Devestitionsvolumen (-25%) ggü. dem Vorjahr begründen lässt.

+ 7.1%

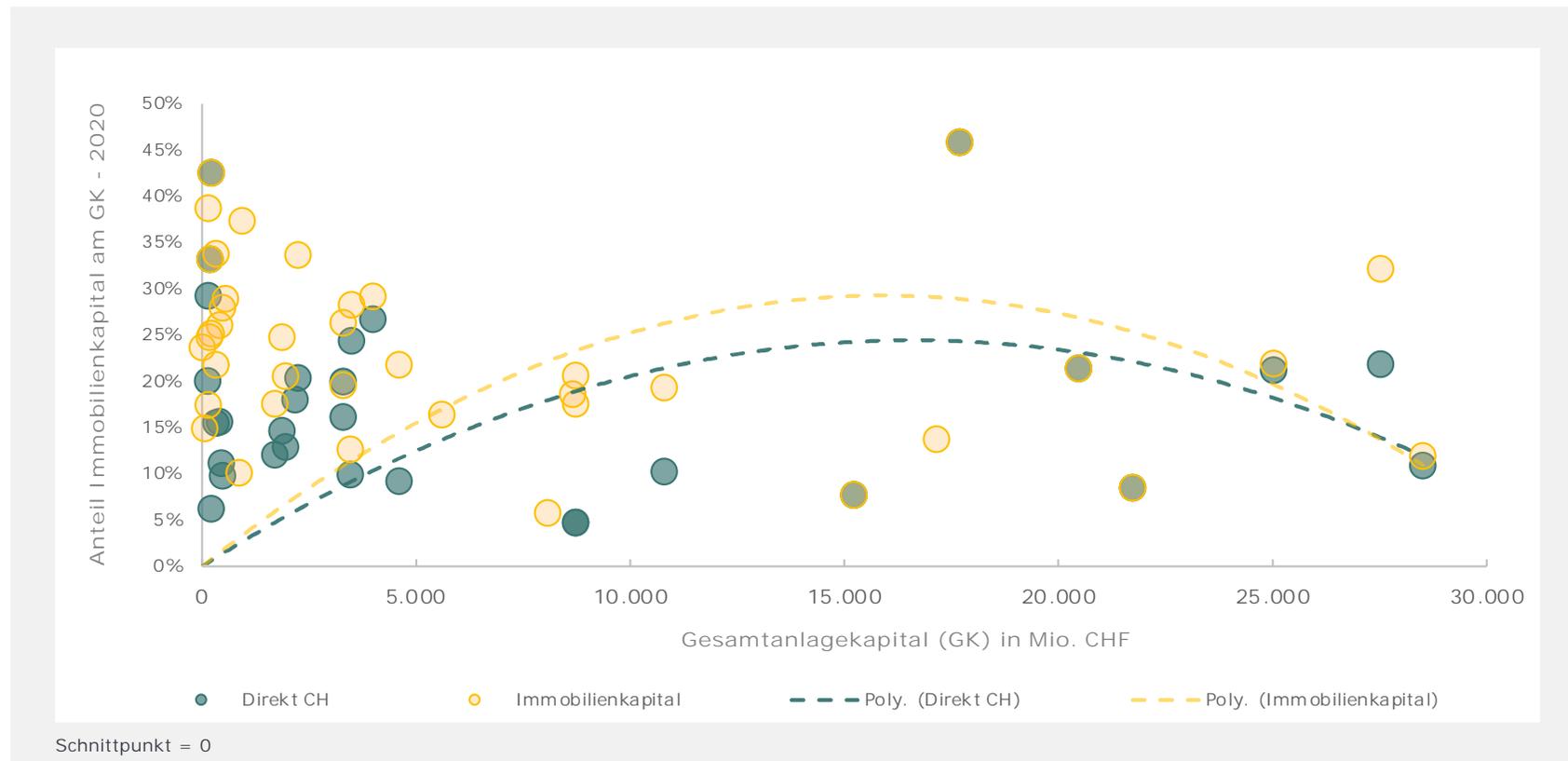
Indirekt Ausland

Wertzuwachs hauptsächlich durch getätigten Investitionen.

Frage: „In welche der genannten Immobilienanlageklassen sind Sie aktuell investiert?“

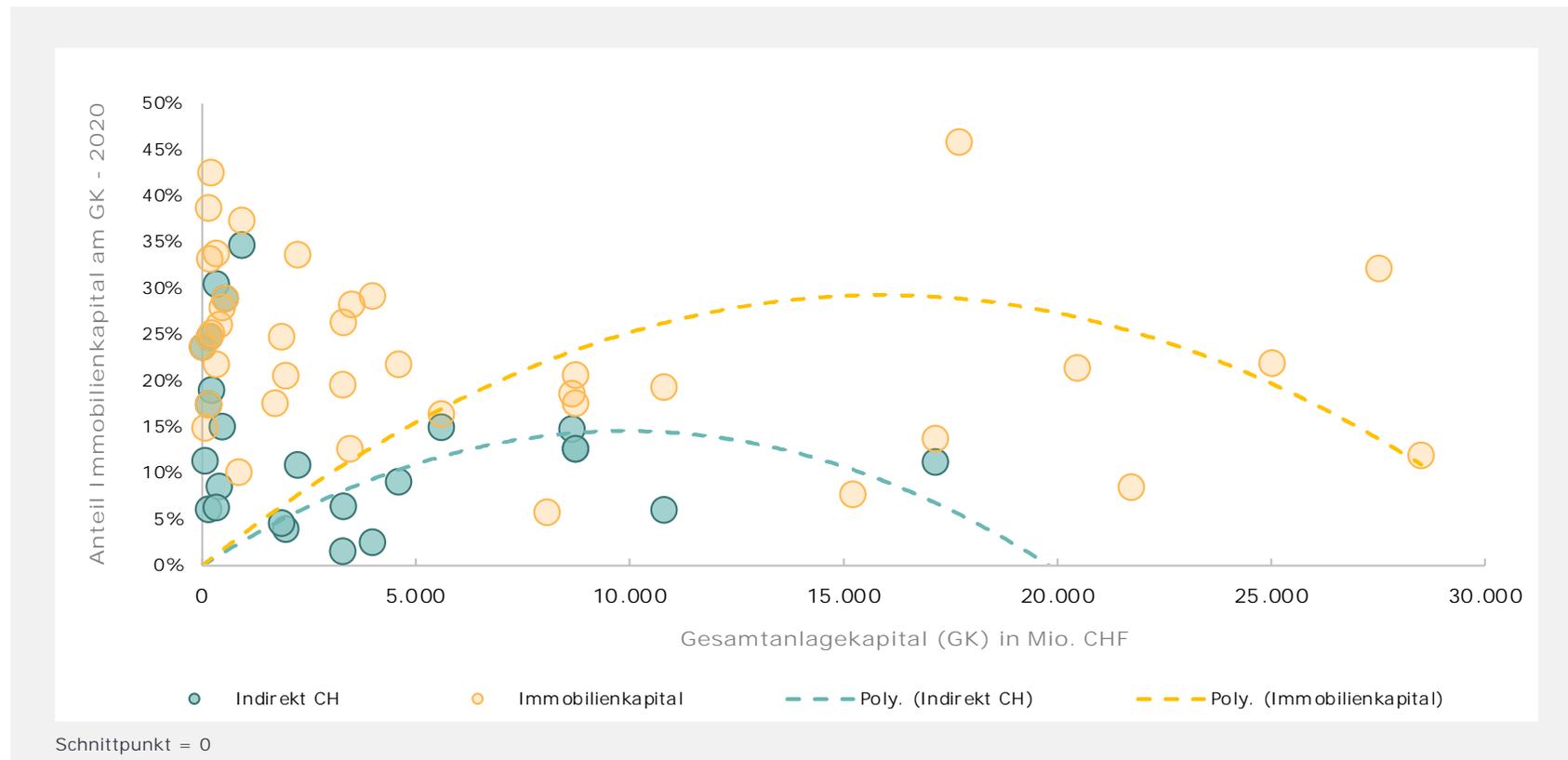
Gewichtete Veränderung des investierten Kapitals 2020 ggü. 2019

Anlagevolumina und Immobilienkapital (direkt CH)



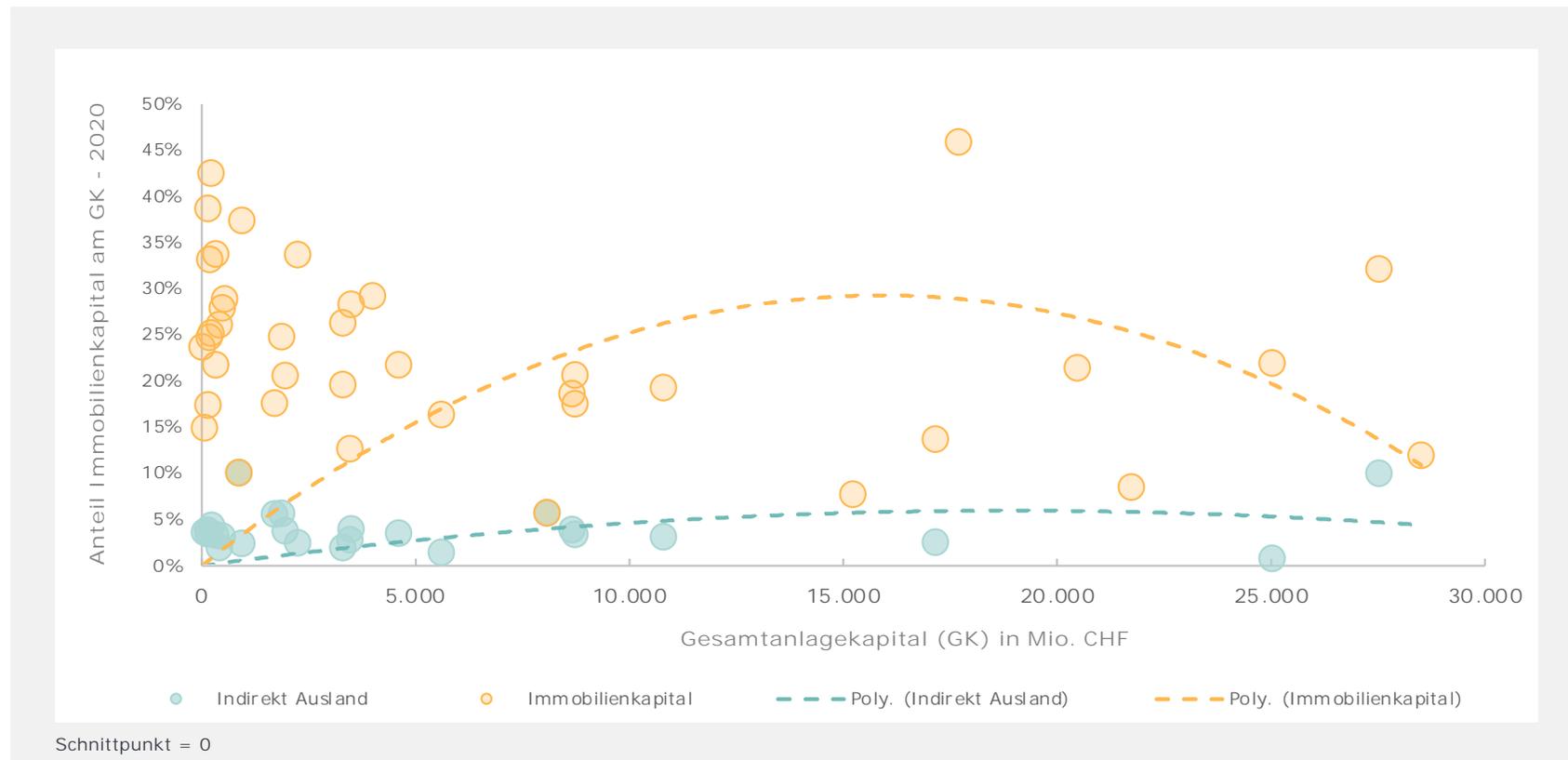
- Direkte Immobilienanlagen in der Schweiz ist die beliebteste Immobilienanlageklasse, egal ob Gross- oder Kleininvestor.
- Finanzwirtschaftliche Situation hat signifikantere Auswirkung auf (historischen) Immobilienbestand von kleinen Investoren als bei Grossinvestoren.

Anlagevolumina und Immobilienkapital (indirekt CH)



- Grossinvestoren suchen nach Diversifikationsmöglichkeiten - Substitutionseffekt
- Positive Korrelation zwischen gesamtes Immobilienkapital und indirektes Immobilienkapital im Inland ($r = 0.7$, $p = 0.000$)

Anlagevolumina und Immobilienkapital (indirekt Ausland)

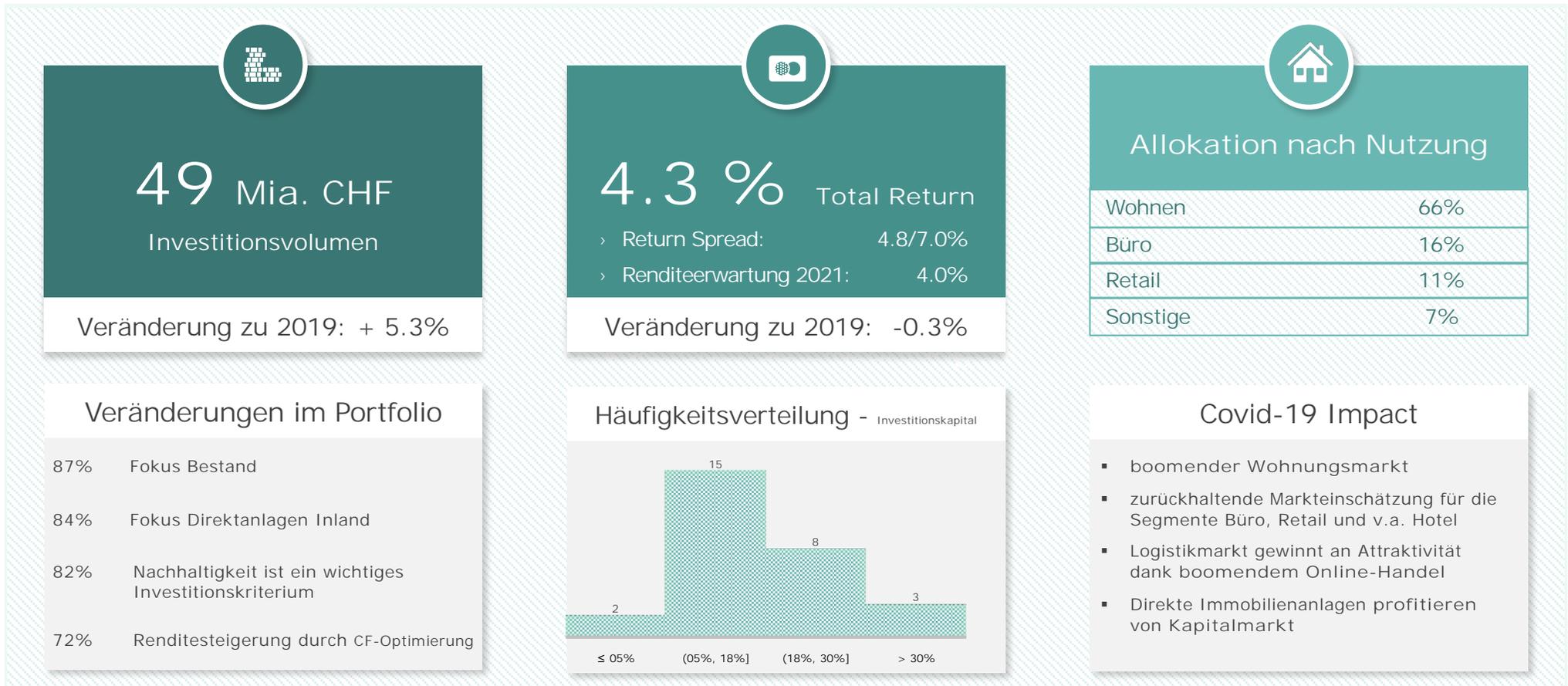


- Kontinuierlicher aber langsamer Anstieg des indirekten Immobilienkapitals bis zu einem Anlagevolumina von ca. 18 Mia.
- Grossinvestoren haben genügend Managementressourcen und benötigen bessere Diversifikation im Depot.

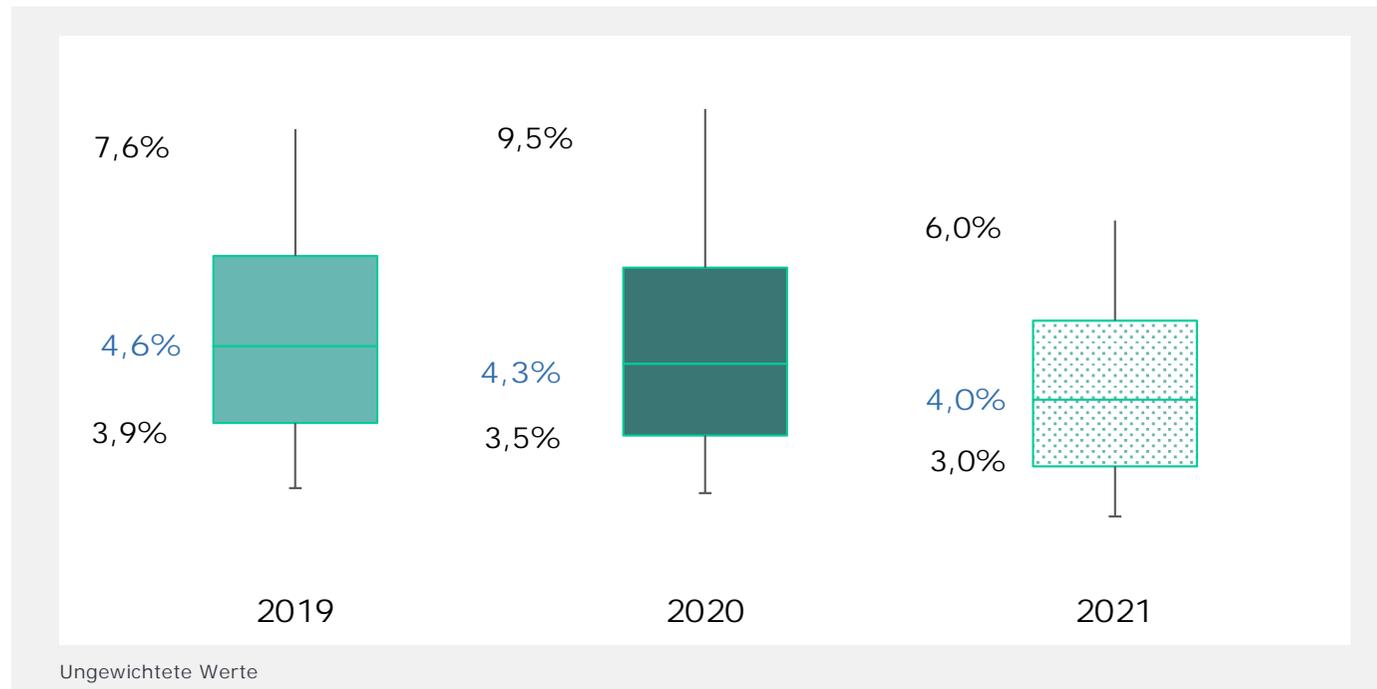
Agenda

- 1 Grundlagen und Ziele der empirischen Erhebung
- 2 Studienergebnisse: Direkte Immobilienanlagen
- 3 Studienergebnisse: Indirekte Immobilienanlagen
- 4 Zusammenfassung: Covid-19 und Megatrends

Dashboard – Direkt CH

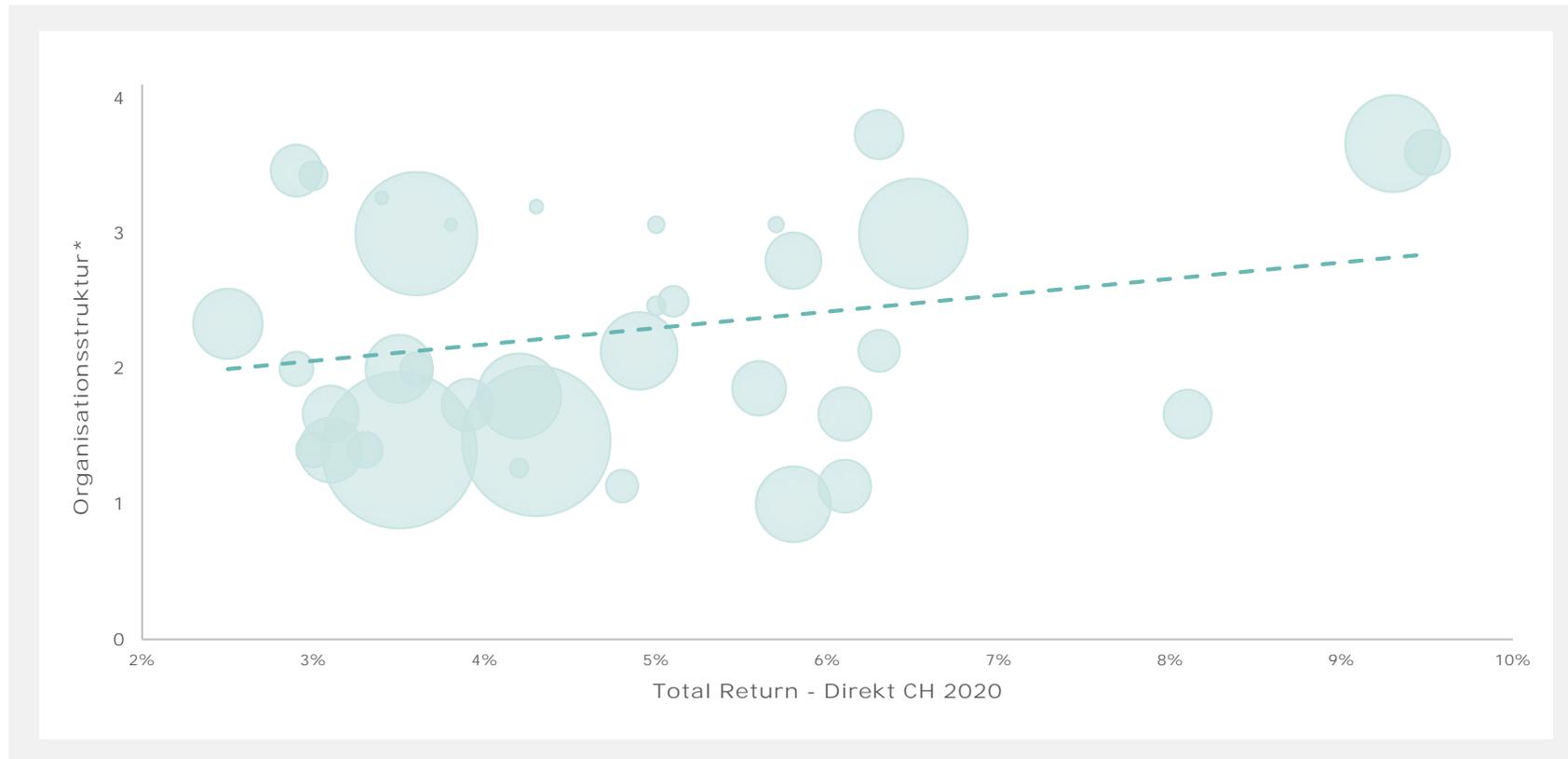


Total Return (direkt CH)



- Gestiegenes Risiko/Rendite Spektrum
 1. Grund: Wohnsektor: in Ballungszentren ersichtlich
 2. Grund: Hotel- und Gewerbesegment leichter Renditerückgang
- Grössere Immobilienbestände mit Fokus Wohnen waren krisenfest (Veränderung 0.0%), reine Gewerbeportfolios wiesen einen Renditerückgang von ca. 40 BP aus.

Leicht positive Korrelation



--- lineare Trendline

Blasengrösse = investiertes Immobilienkapital (Direkt CH)

*Organisationsstruktur (4= Extern, 1= Intern)

- Renditepotenzial durch Outsourcing ist weiterhin eine umstrittene Thematik.

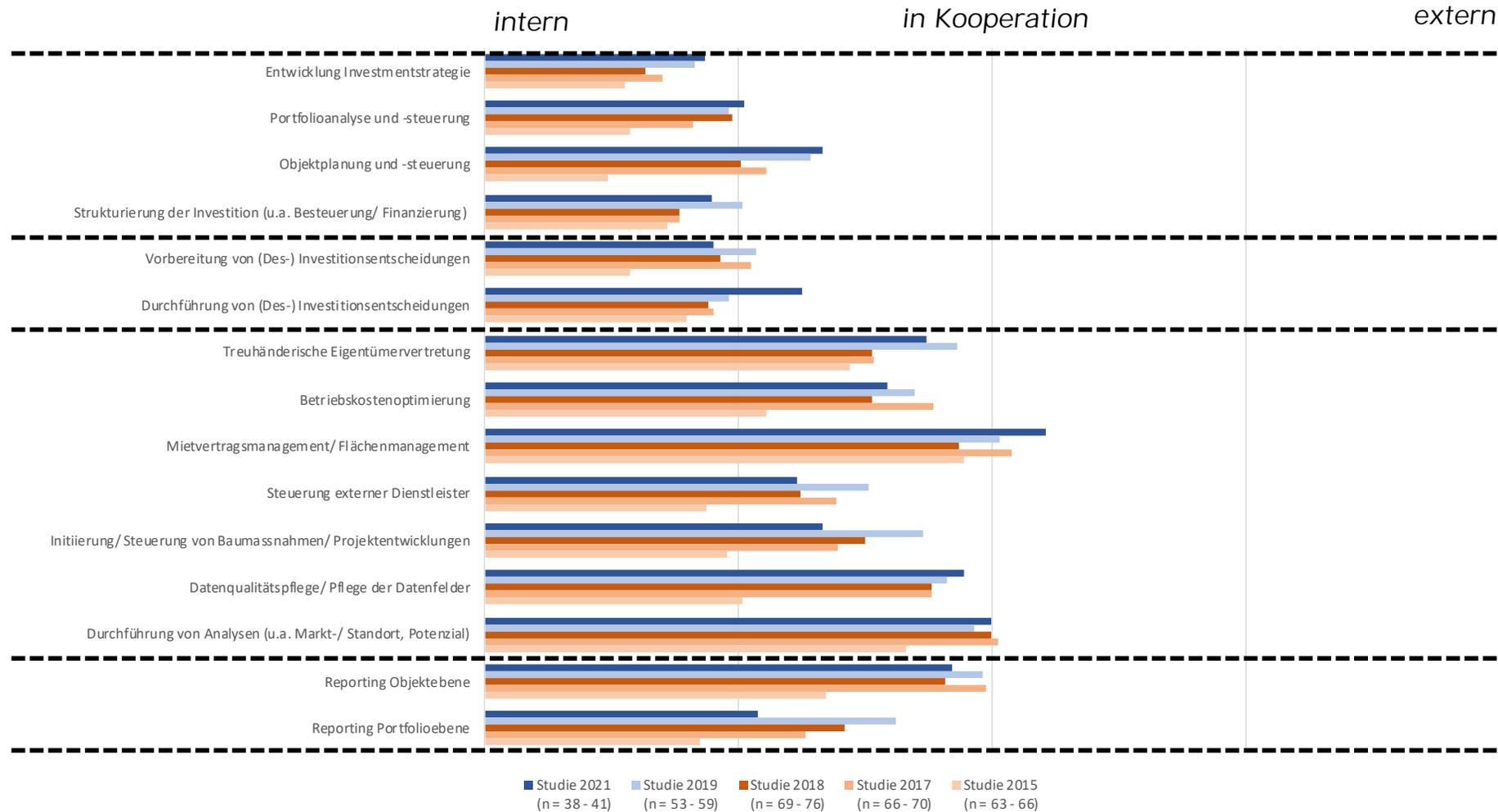
Organisationsstruktur im Real Estate Asset Management im Überblick: Kriterienkatalog

Strategieentwicklung	Transaktionsmanagement	Steuerung der Bestände	Reporting
<ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung Investmentstrategie • Portfolioanalyse und -steuerung • Objektplanung und -steuerung • Strukturierung der Investition (u. a. Besteuerung/Finanzierung) 	<ul style="list-style-type: none"> • Vorbereitung von (Des-) Investitionsentscheidungen • Durchführung von (Des-) Investitionsentscheidungen 	<ul style="list-style-type: none"> • Treuhänderische Eigentümervertretung • Betriebskostenoptimierung • Mietvertragsmanagement/Flächenmanagement • Steuerung externer Dienstleister • Initiierung/Steuerung von Baumaßnahmen/Projektentwicklungen • Datenqualitätspflege/Pflege der Datenfelder • Durchführung von Analysen (u. a. Markt-/Standortanalysen, Potenzialanalysen) 	<ul style="list-style-type: none"> • Reporting Objektebene • Reporting Portfolioebene

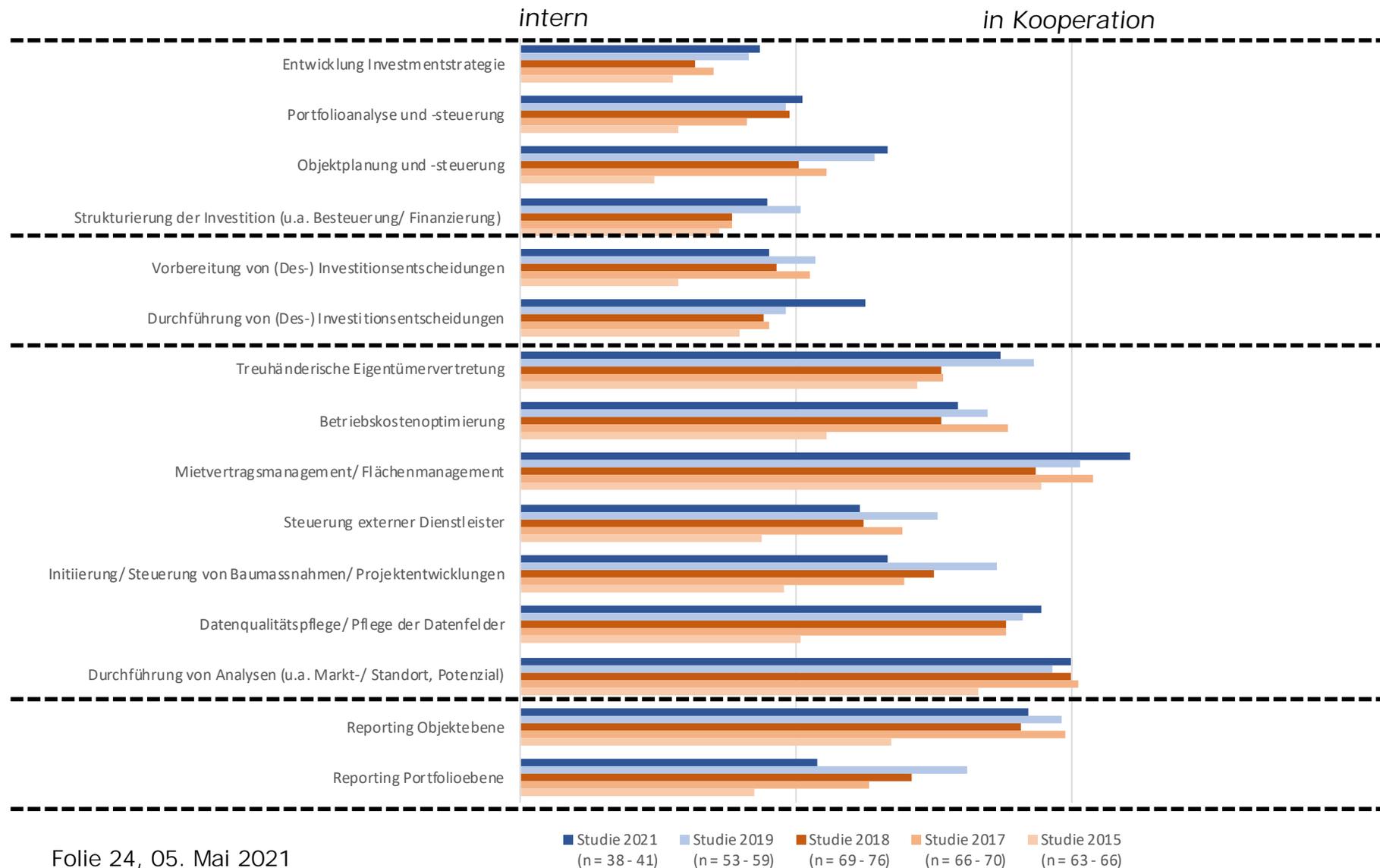


- Analyse von 15 Variablen aus den Bereichen Strategieentwicklung (4), Transaktionsmanagement (2), Steuerung der Bestände (7) und Reporting (2)
- Ableiten von unterschiedlichen Organisationsstrukturen

Organisationsstruktur im Real Estate Asset Management im Überblick: Trend zur Externalisierung

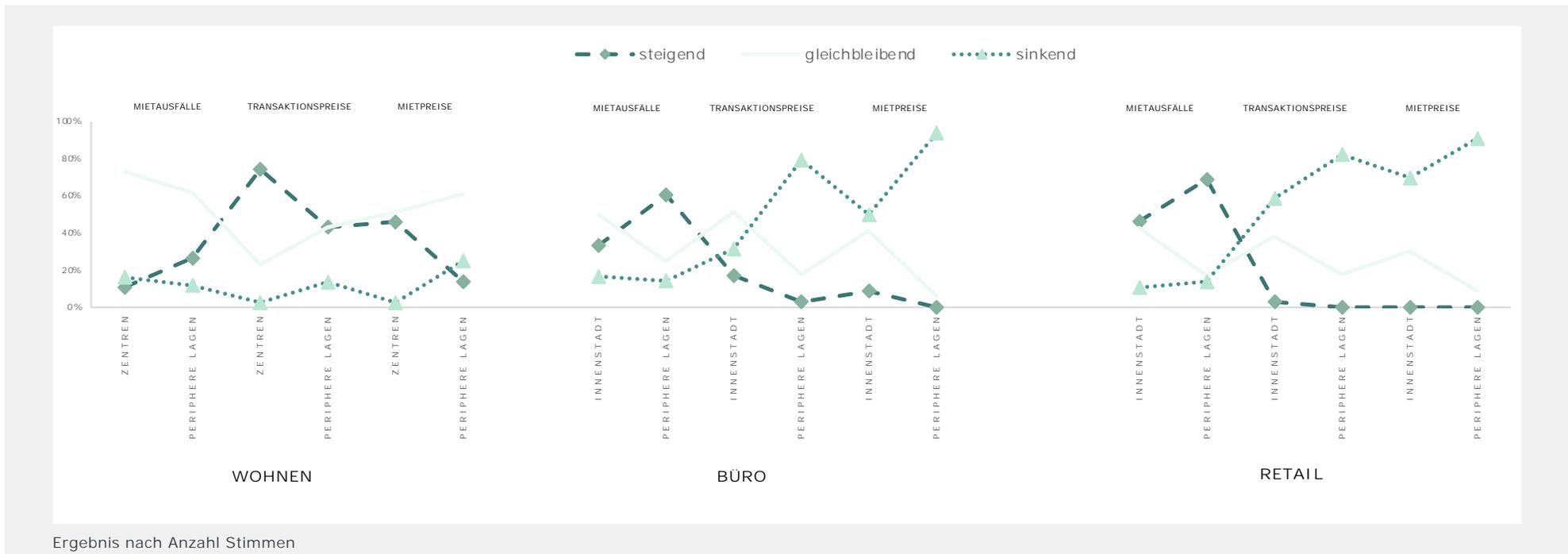


Organisationsstruktur im Real Estate Asset Management im Überblick: Trend zur Externalisierung



Schweizer Immobilienmarkt

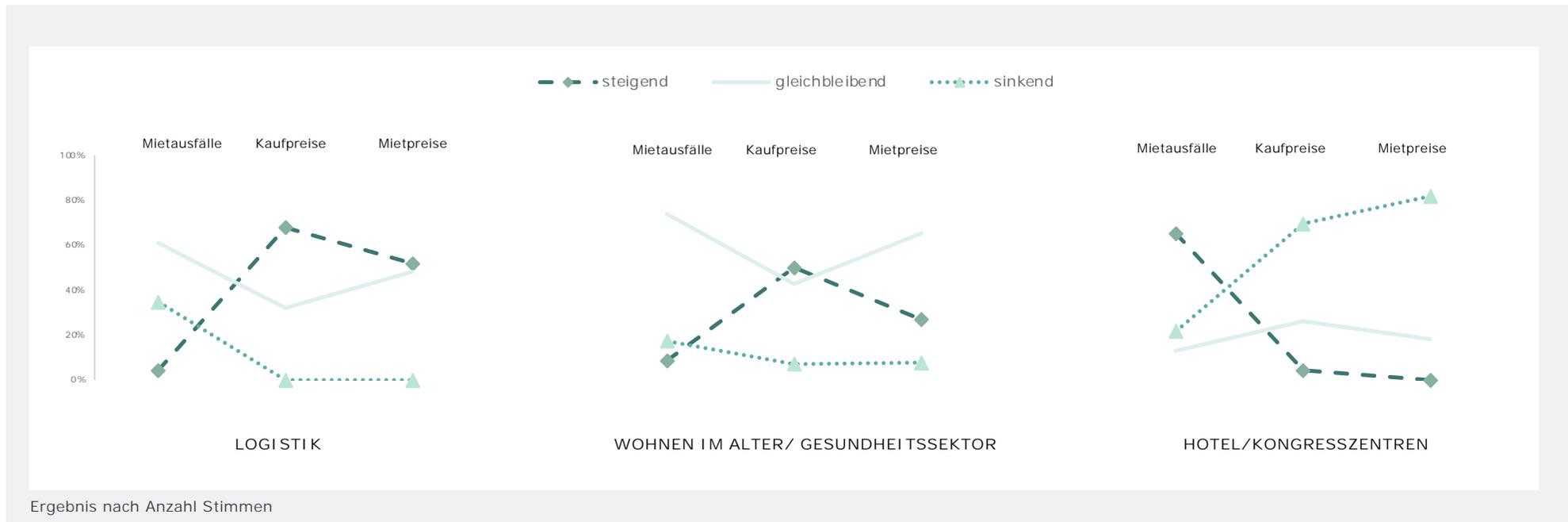
Einschätzung der künftigen Entwicklungen der...



- Weiterhin boomender Wohnungsmarkt mit tiefem Leerstandsrisiko und hohe Transaktionspreise, jedoch wird eine leichte Abkühlung an peripheren Lagen hinsichtlich des Mietzinspotenzials.
- Das mehrheitlich ertragsschwache Geschäftsjahr wird zu einer geringeren Zahlungsbereitschaft (Büro & Retail) führen. Anforderungen an Büronutzungen werden sich künftig ändern (Co-Working, Ökosystem, soziale Distanz)
- Aggressivere Preiseinschätzung vorwiegend von grossvolumigen institutionellen Anlegern

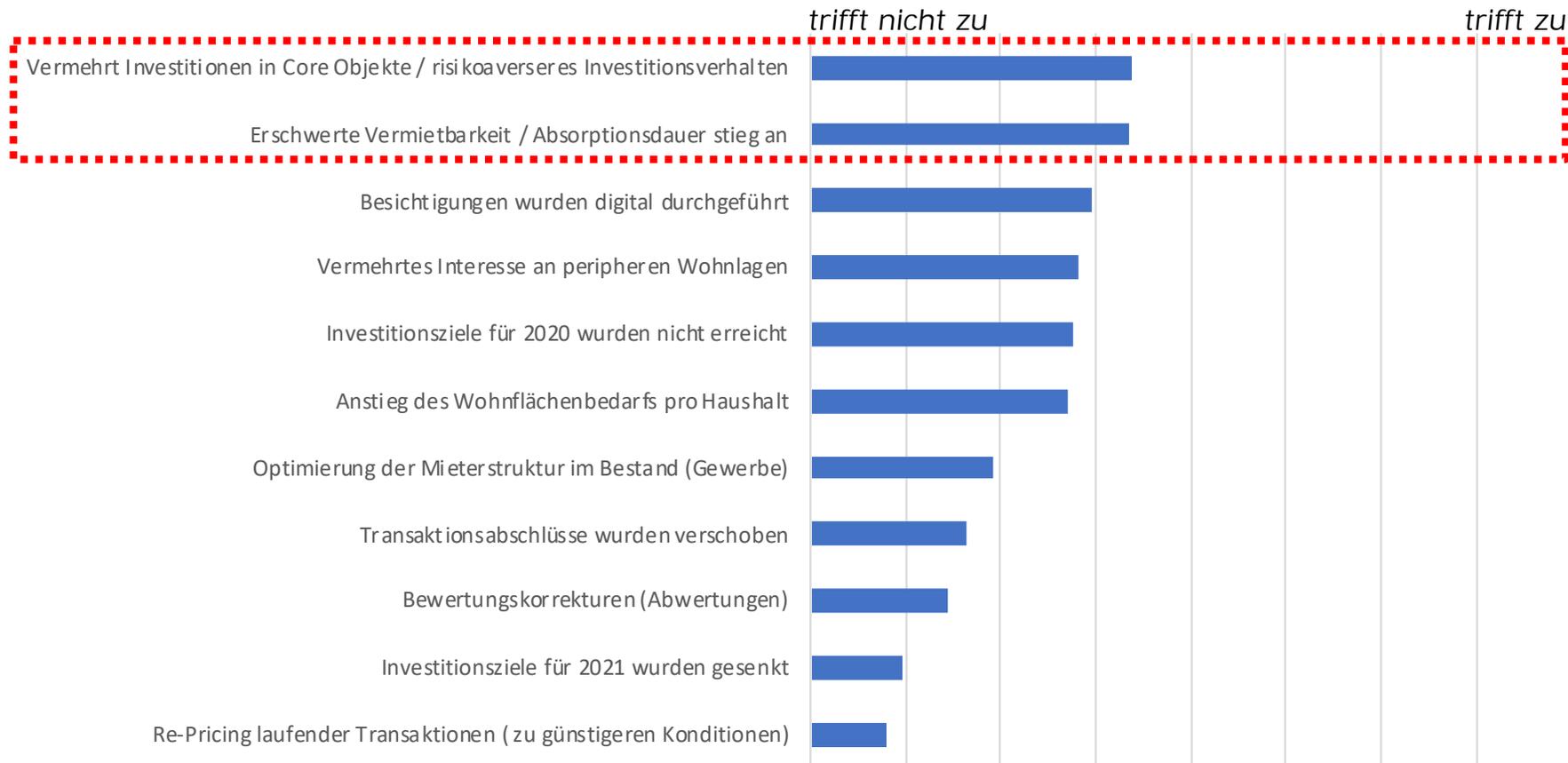
Schweizer Immobilienmarkt

Einschätzung der künftigen Entwicklungen der...



- Das Anlagesegment „Logistik“ wird in Zeiten eines von Covid-19 noch stärker wachsenden Online-Handels positiv getrieben.
- Die Nachfrage im Gesundheitssektor wird auch in Zukunft stabil und attraktiv in Zeiten von Covid-19 sein.
- Verschlechternde Risiko/Rendite Struktur für die Hotel- und Kongressbranche. Weitere Akzentuierung wird erwartet.

Geringe Auswirkungen auf die Anlagestrategie – Korrekturen im Bereich Detailhandel und periphere Bürolagen



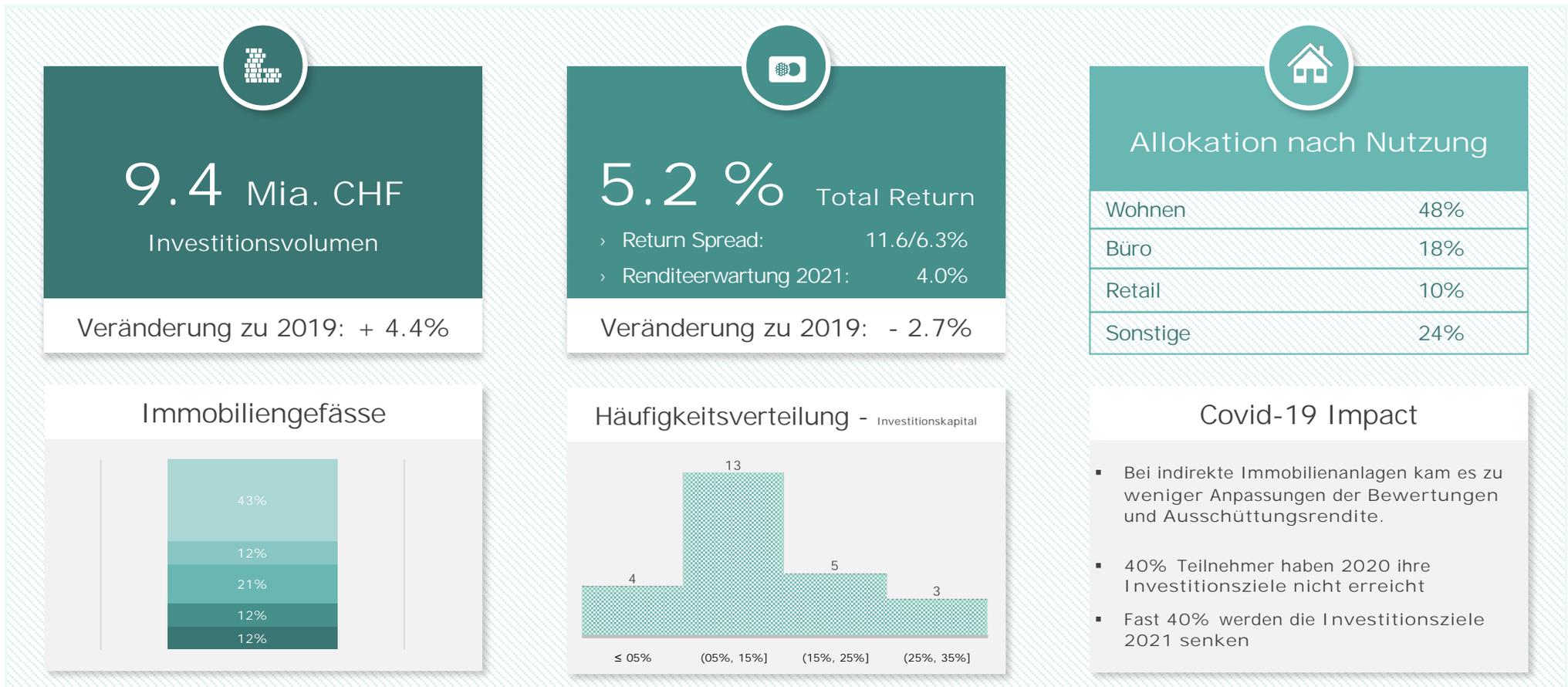
Geringe Auswirkungen auf die Anlagestrategie – Korrekturen im Bereich Detailhandel und periphere Bürolagen



Agenda

- 1 Grundlagen und Ziele der empirischen Erhebung
- 2 Studienergebnisse: Direkte Immobilienanlagen
- 3 Studienergebnisse: Indirekte Immobilienanlagen
- 4 Zusammenfassung: Covid-19 und Megatrends

Dashboard – Indirekt CH



9.4 Mia. CHF
Investitionsvolumen

Veränderung zu 2019: + 4.4%

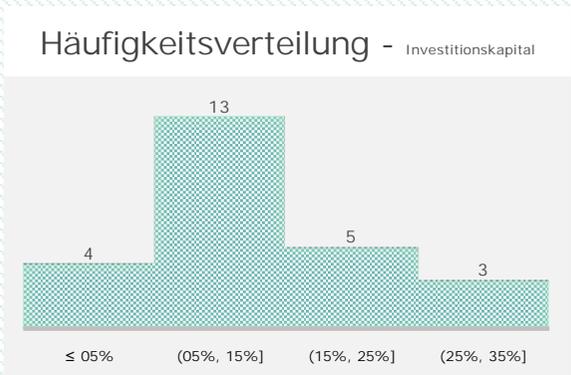
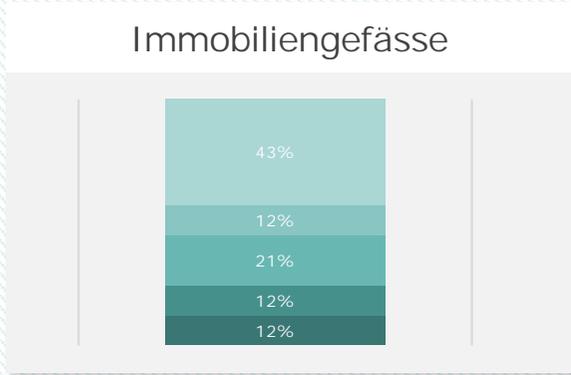
5.2 % Total Return

- > Return Spread: 11.6/6.3%
- > Renditeerwartung 2021: 4.0%

Veränderung zu 2019: - 2.7%

Allokation nach Nutzung

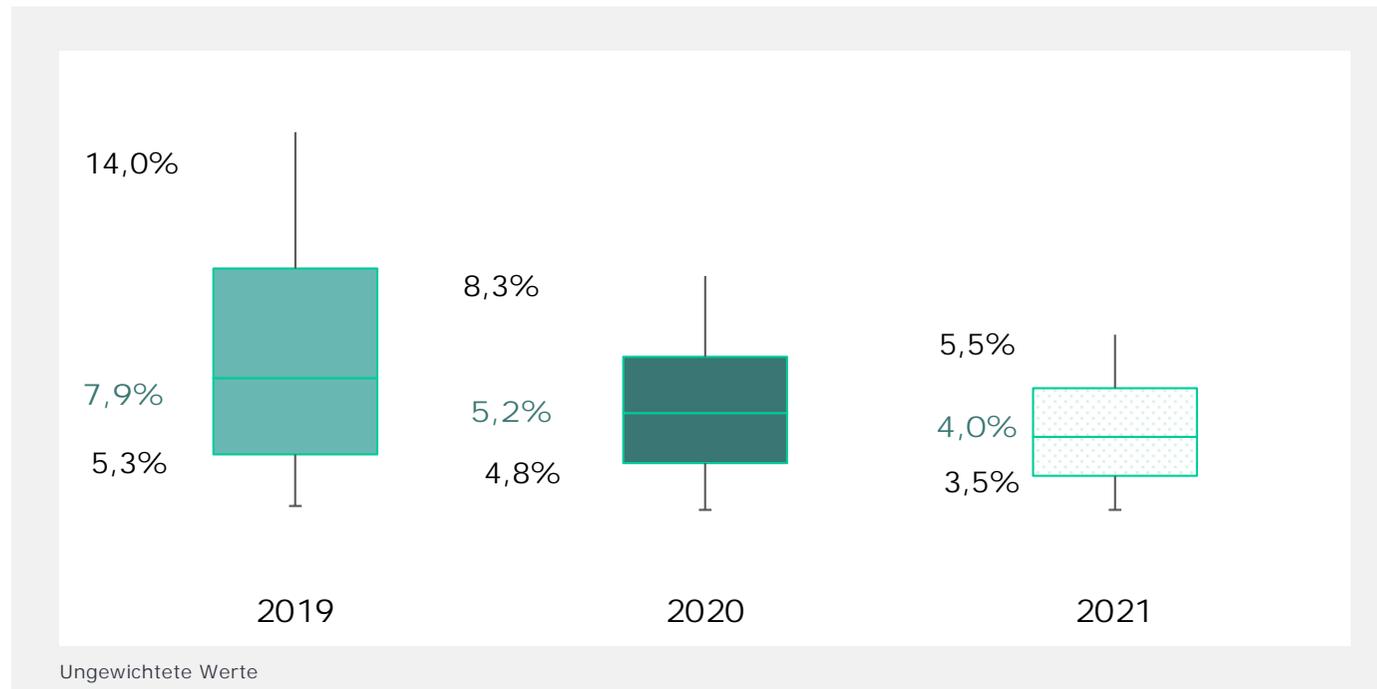
Wohnen	48%
Büro	18%
Retail	10%
Sonstige	24%



- Covid-19 Impact**
- Bei indirekte Immobilienanlagen kam es zu weniger Anpassungen der Bewertungen und Ausschüttungsrendite.
 - 40% Teilnehmer haben 2020 ihre Investitionsziele nicht erreicht
 - Fast 40% werden die Investitionsziele 2021 senken

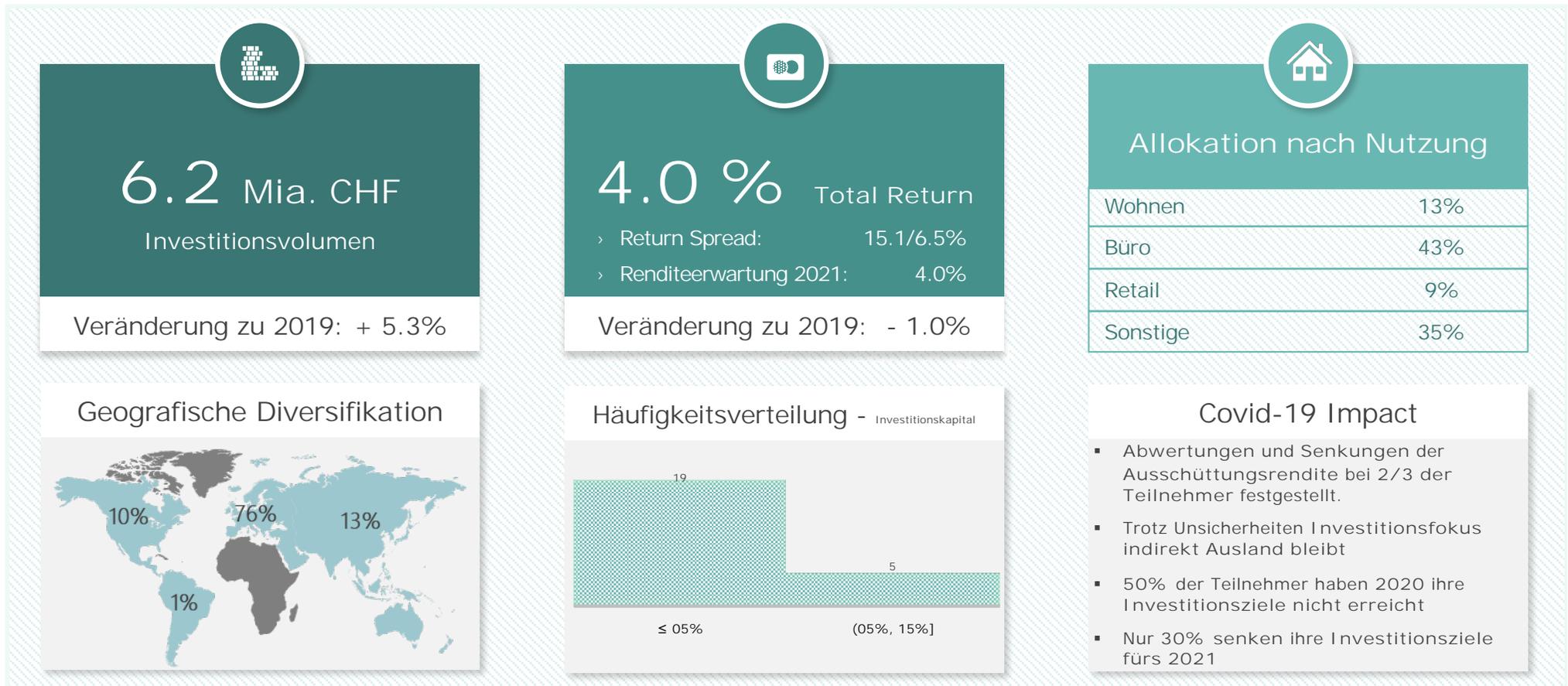
- Anlagestiftungen (direkte Immobilienanlagen)
- Immobilien-AG / REIT
- Anlagestiftungen (Fund of Funds)
- Spezialgefässe
- SICAV

Total Return (indirekt CH)

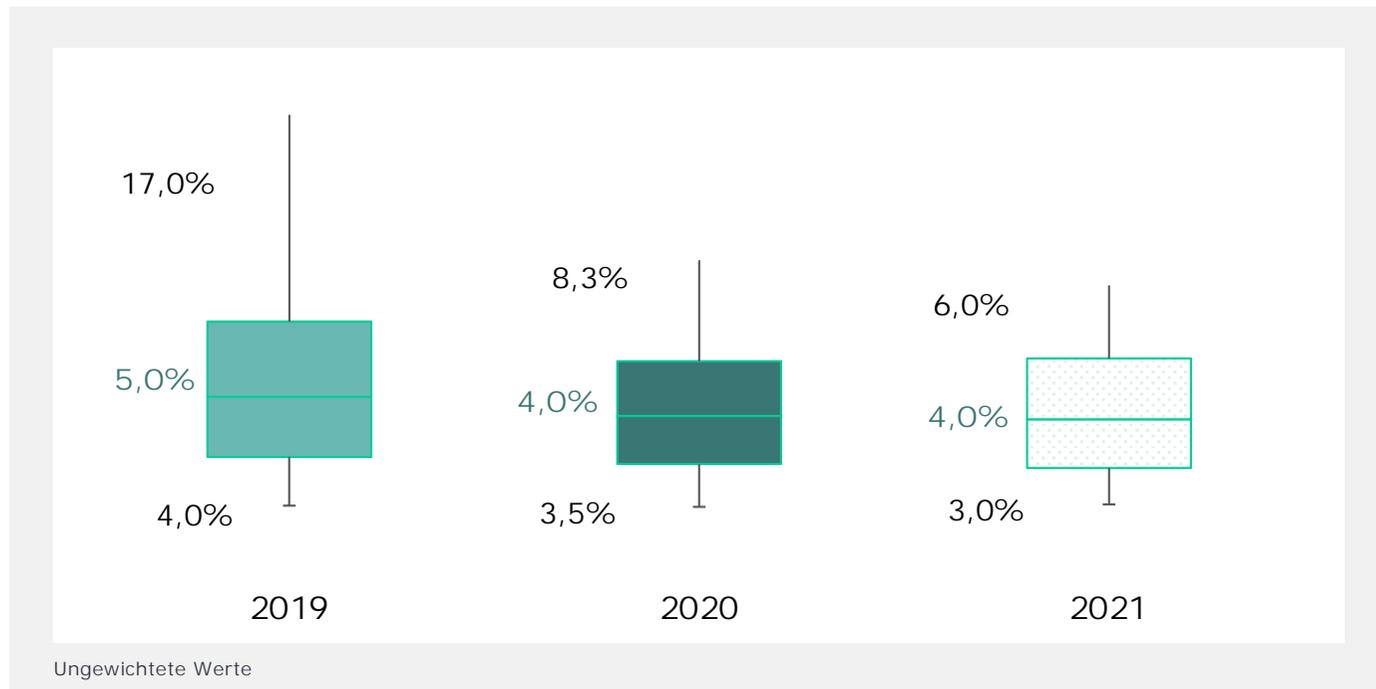


- Renditespread hat sich im 2020 verringert, es ist eine weitere leichte Abkühlung zu erwarten
- Grössere Investitionsvolumen schwächen die Rendite (-70 BP i.V. zum ungewichteten TR)

Dashboard – Indirekt Ausland



Total Return (indirekt Ausland)



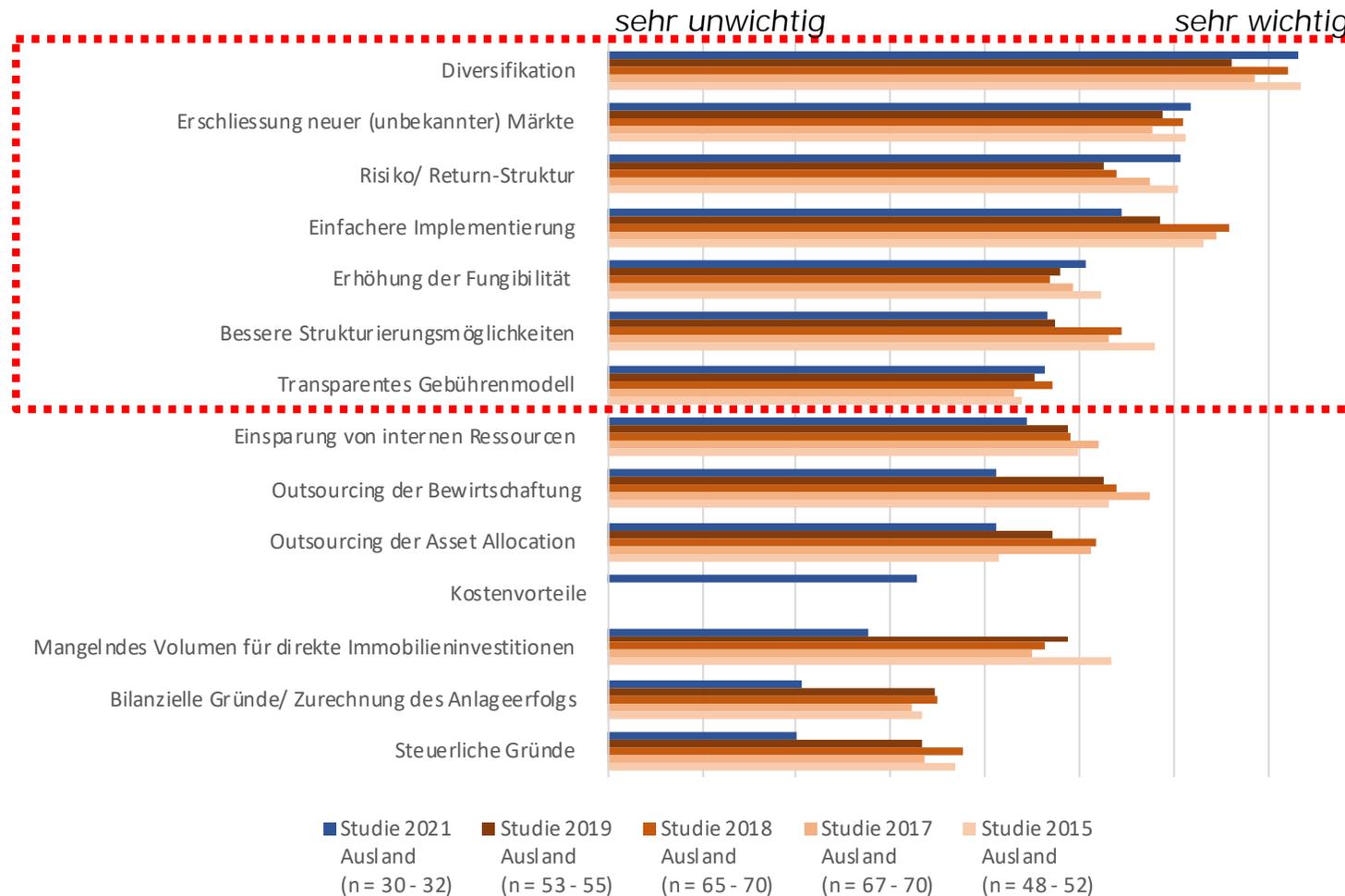
- Renditespread hat sich im 2020 verringert, eine weitere leichte Abkühlung ist zu erwarten
- Tiefere Renditeerwartungen v.a. im Gewerbesegment (fast 70% der Teilnehmer teilen diese Aussage)

Gründe für & gegen indirekte Immobilienanlagen

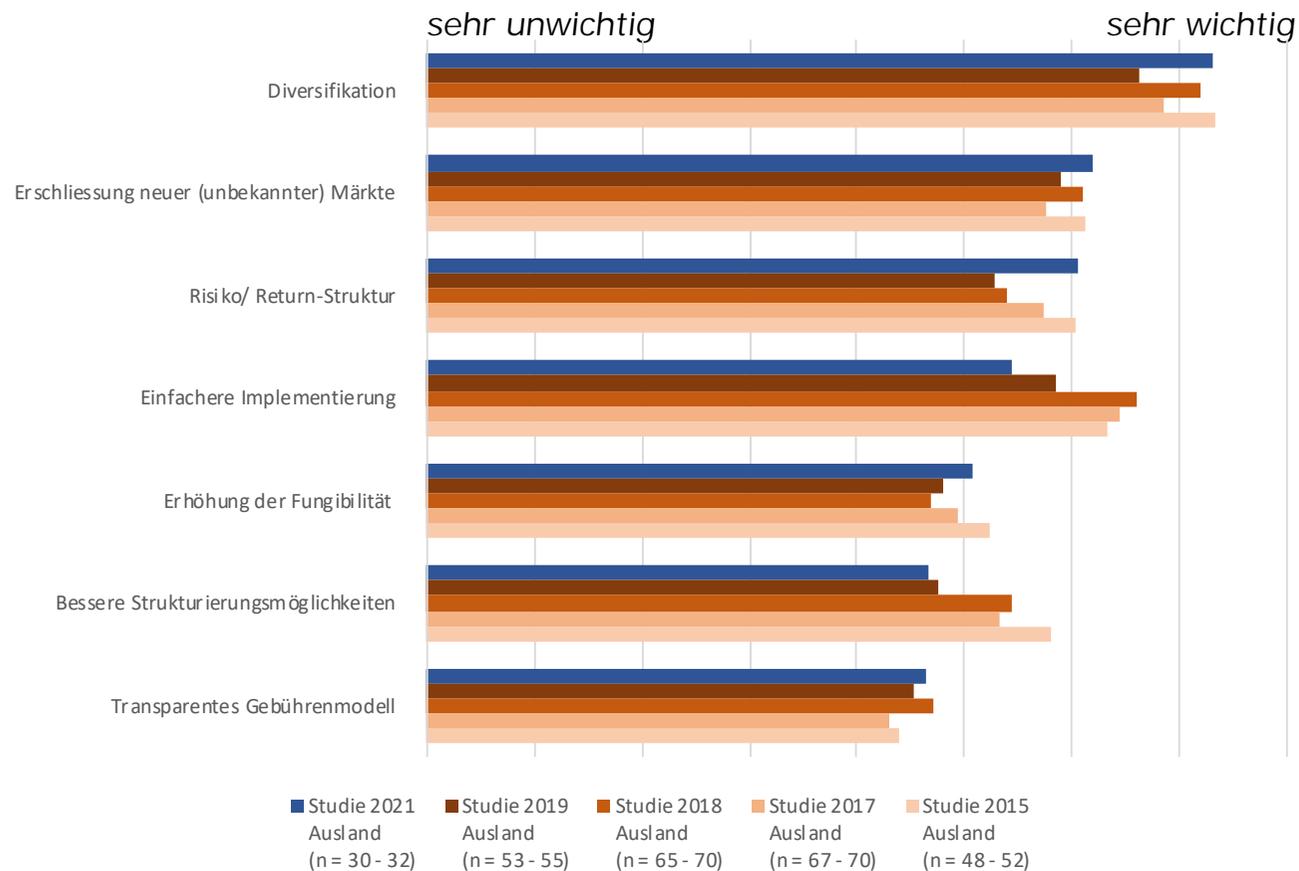
	PRO	CONTRA
INLAND	<ul style="list-style-type: none">› Diversifikation› Risiko/Return Struktur› Einfachere Implementierung› Bessere Strukturierungsmöglichkeiten	<ul style="list-style-type: none">› Historie des Portfolios› Kosten bei der Auswahl eines Produktes› Managementkapazitäten› Bilanzielle & steuerliche Gründe
AUSLAND	<ul style="list-style-type: none">› Geographische Diversifikation› Erschliessung zu neuen (unbekannten) Märkte› Risiko/Return Struktur› Mangelndes Volumen für direkte Anlagen	<ul style="list-style-type: none">› Politische & rechtliche Risiken› Intransparenz / fehlende Marktkenntnisse› Währungsrisiko› Hohe Attraktivität des inländischen Marktes

„Unsicherheit aufgrund von Covid-19“ ist kein Grund gegen eine Investition in Immobiliengefässe im Ausland!

Motive für indirekte Investitionen im Ausland im Überblick

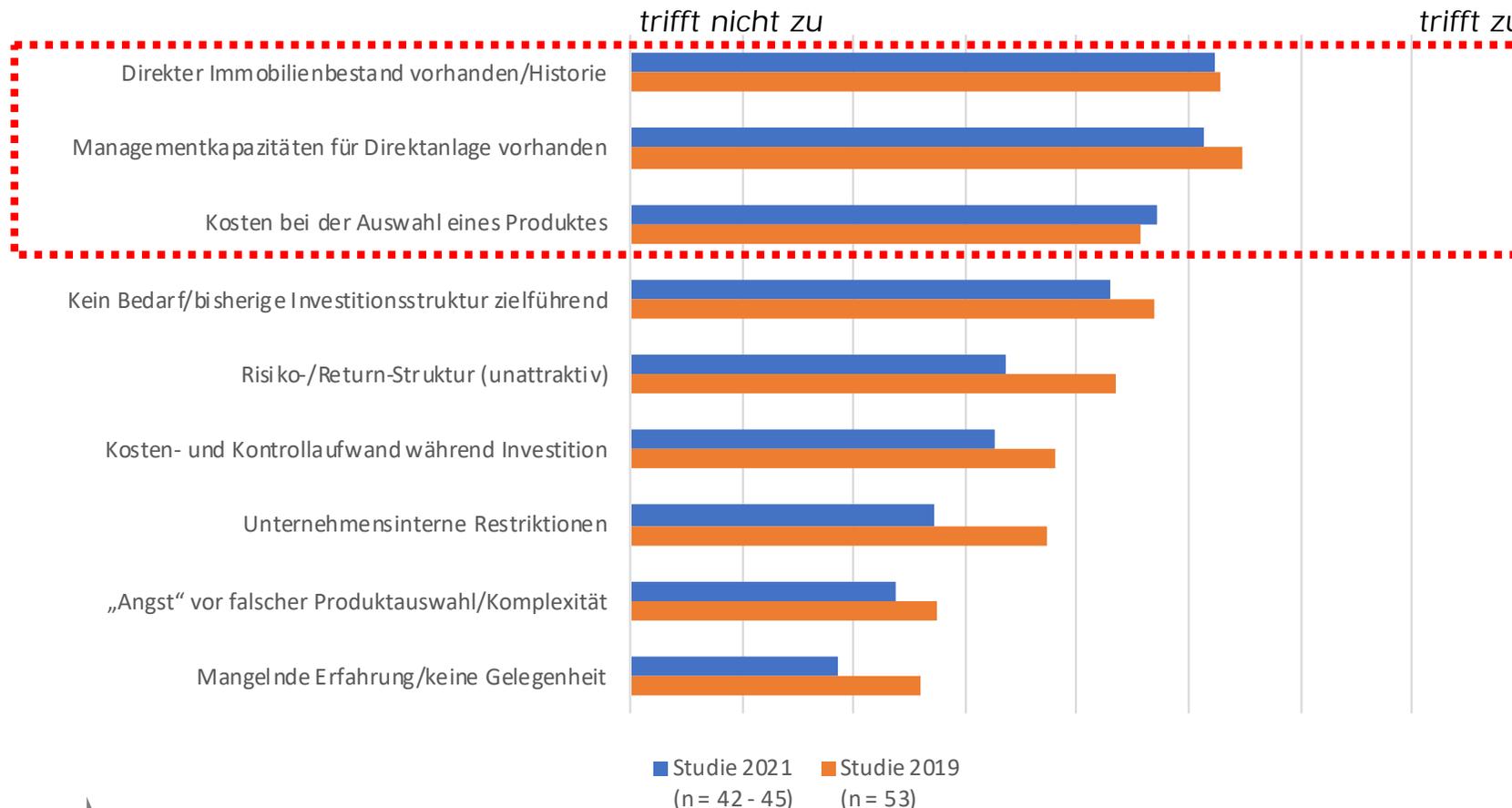


Motive für indirekte Investitionen im Ausland im Detail



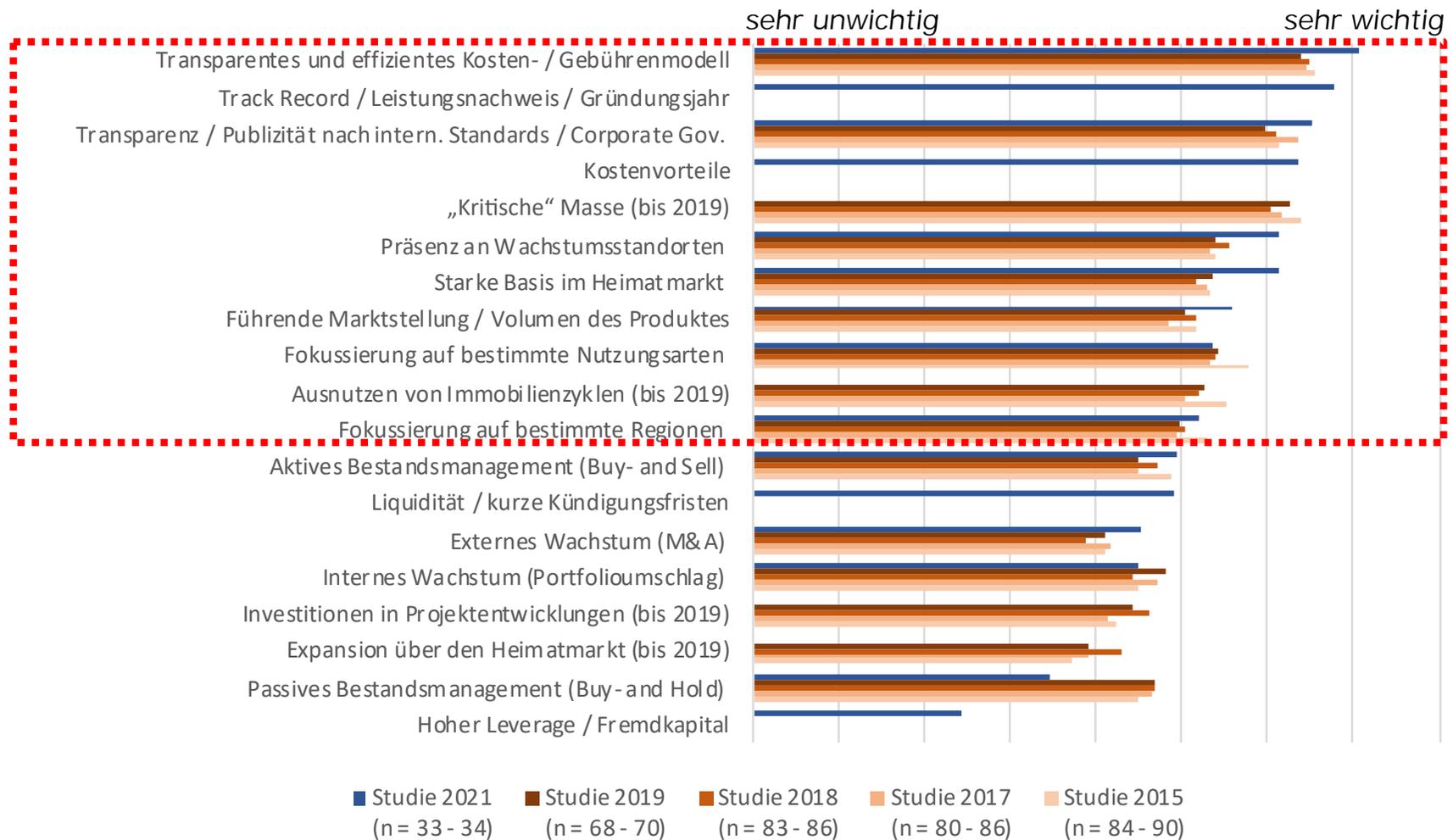
- Schwerpunkt der Motive im Bereich « Diversifikation »
- In der Praxis jedoch nur teilweise umgesetzt – internationale Investments in der Regel wenig ausgebaut
- Vergleichbares Bild auch für die Bewertungen in der Schweiz

Gründe und Motive gegen indirekte Investitionen

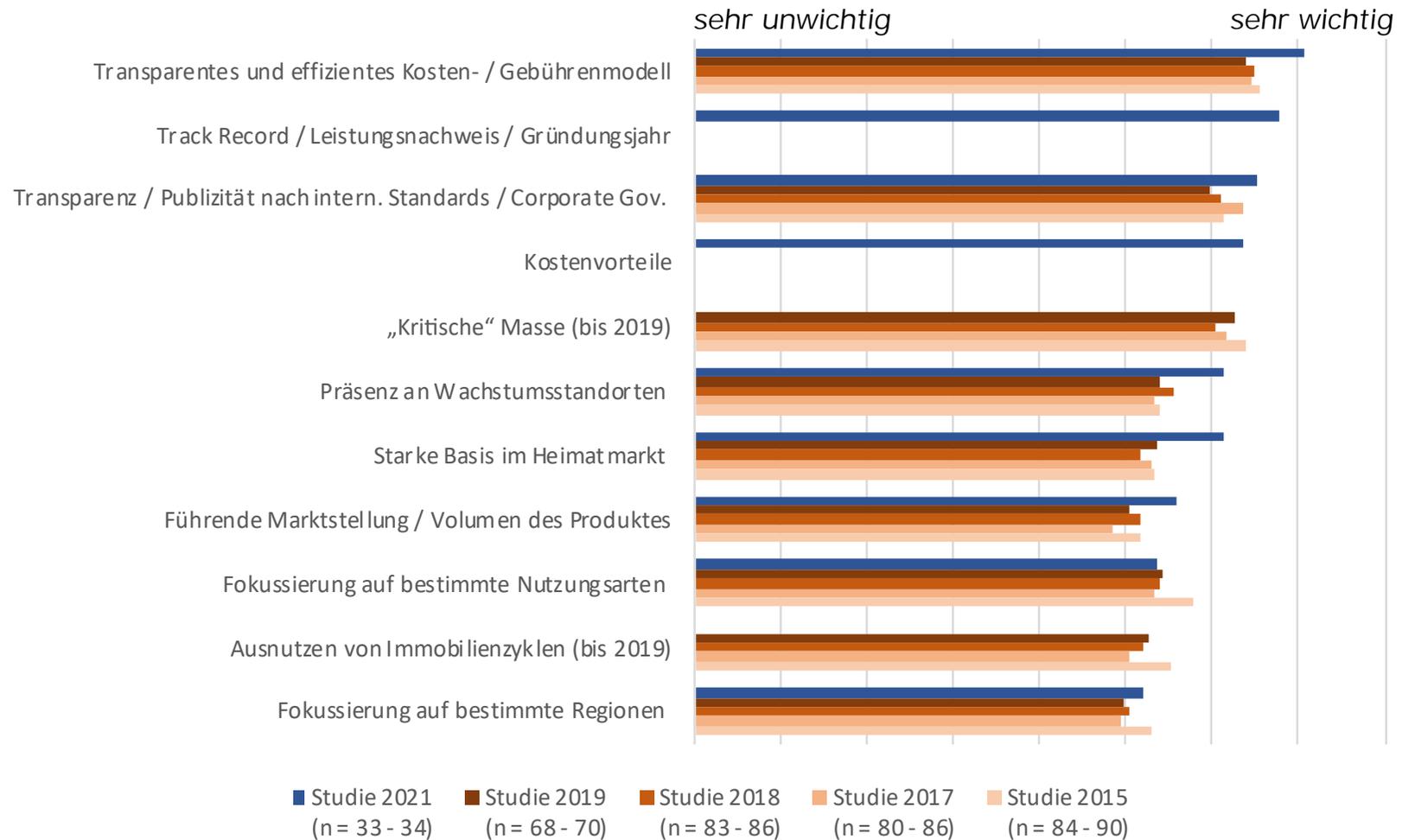


- Direkte Immobilienbestände und (effizientes) Management als zentrale Kriterien gegen indirekte Investitionen
- Abnehmende Bedeutung der Kriterien könnte in einer verstärkten indirekten Investition resultieren

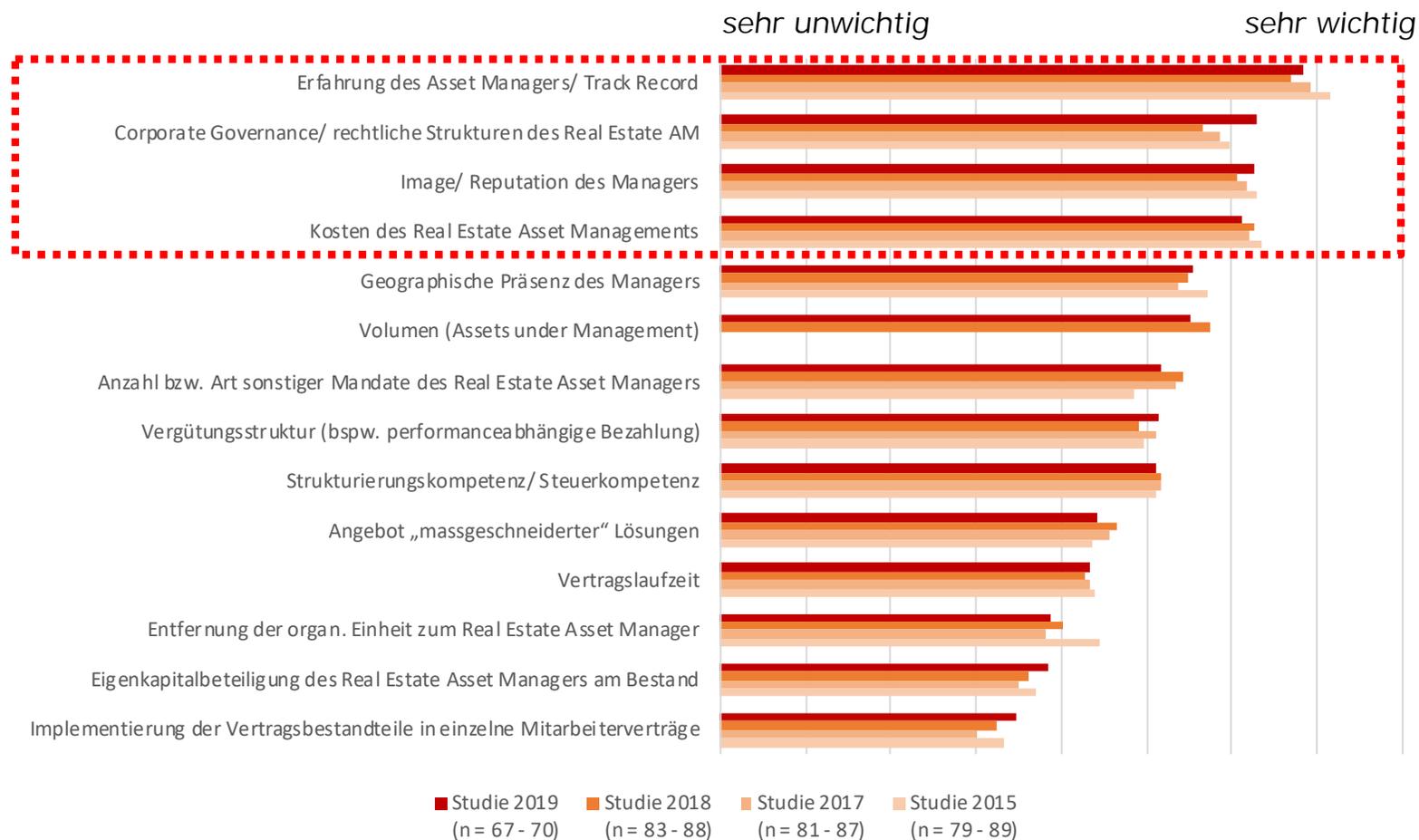
Ideales Anlageprodukt im Überblick



Ideales Anlageprodukt im Detail

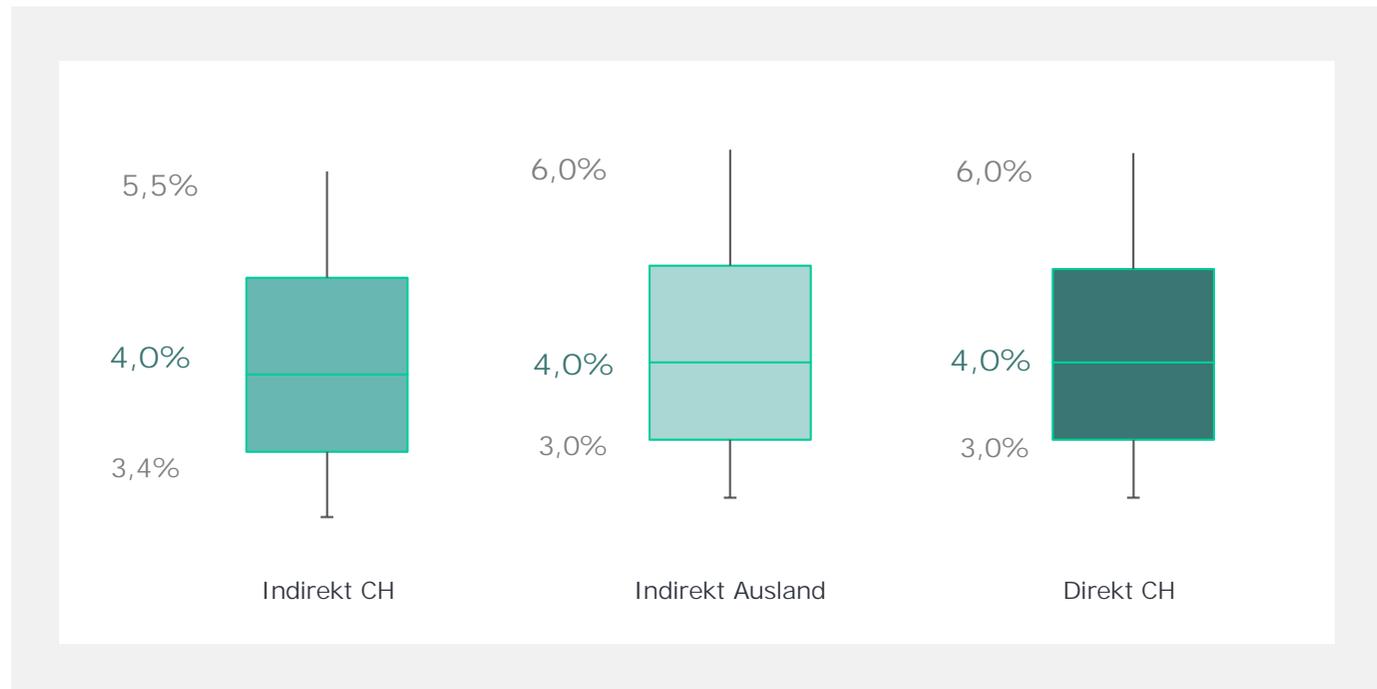


Kriterien für die Auswahl eines externen Managements für indirekte Investitionen



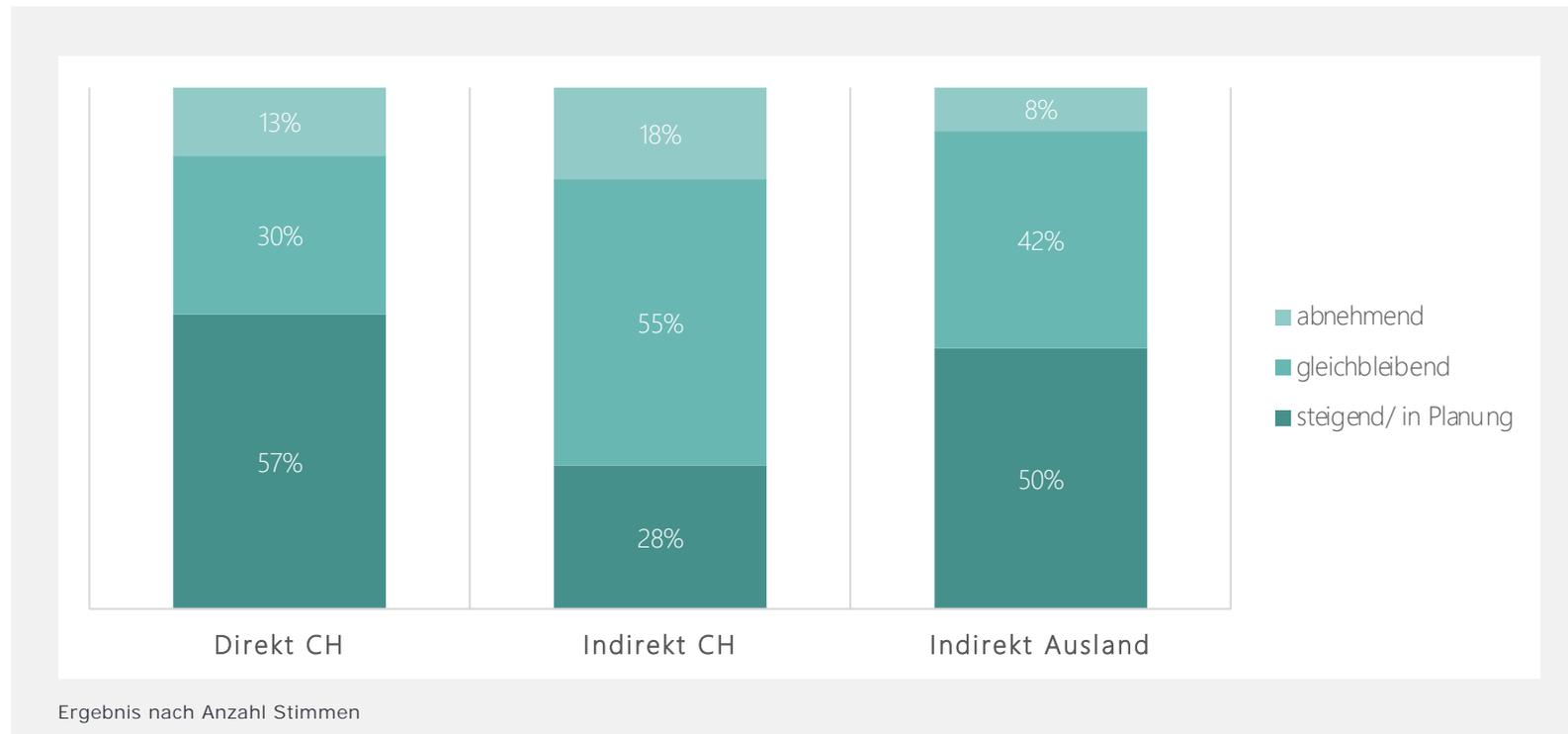
- Track Record, Corporate Governance und Kostenstrukturen als zentrale Auswahlkriterien
- Vertragliche Kriterien von untergeordneter Bedeutung

Total Return – Erwartungen fürs 2021

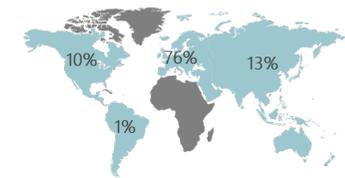


- Renditeeinschätzungen fürs 2021 sind über alle Immobilienanlageklassen nahe zu kongruent. Es findet eine Angleichung statt.
- Weitere Renditekompression v.a. bei Zukäufen ist zu erwarten
- Die Standardabweichung sinkt bei den Indirekten Anlage d.h. es kommt zu einer Angleichung der Immobilienmärkte in der Schweiz – Opportunitäten werden seltener (Ausnahme Covid-19 Situation)

Zukünftige Immobilieninvestitionen



- Fokus auf inländische Immobilienanlagen (direkt) bleibt
- Indirektes Engagement im Ausland gewinnt an Bedeutung i.V. zum inländischen Markt.
- Allgemein: Devestitionen sind nur aus strategischen Gründen angedacht



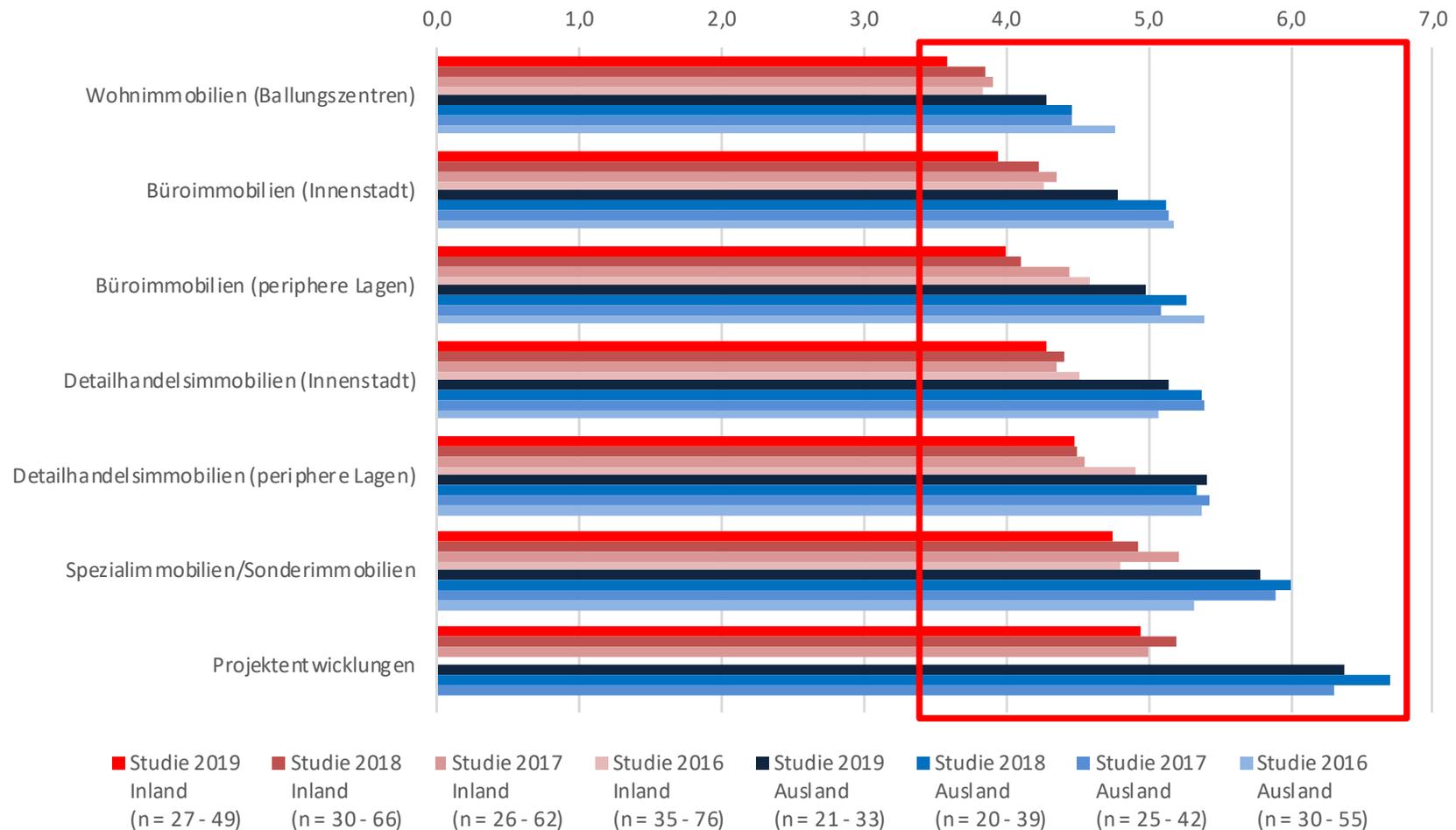
Zukünftige Allokation - indirekt

		Büro	Retail	Wohnen	Spezial-LG
SCHWEIZ	12%	22%	11%	47%	19%
DEUTSCHLAND	11%	38%	9%	35%	18%
ASIEN	11%	38%	15%	26%	21%
UK	10%	38%	10%	34%	17%
NORDAMERIKA	10%	37%	17%	27%	20%
FRANKREICH	9%	36%	16%	28%	20%
SPANIEN	8%	33%	14%	29%	24%
ITALIEN	7%	38%	14%	24%	24%
SKANDINAVIEN	7%	35%	10%	25%	30%
BENELUX	7%	38%	19%	24%	19%
ÖSTERREICH	5%	44%	13%	25%	19%
CEE/RUSSLAND	2%	67%	0%	33%	0%
SÜDAMERIKA	1%	40%	20%	40%	0%

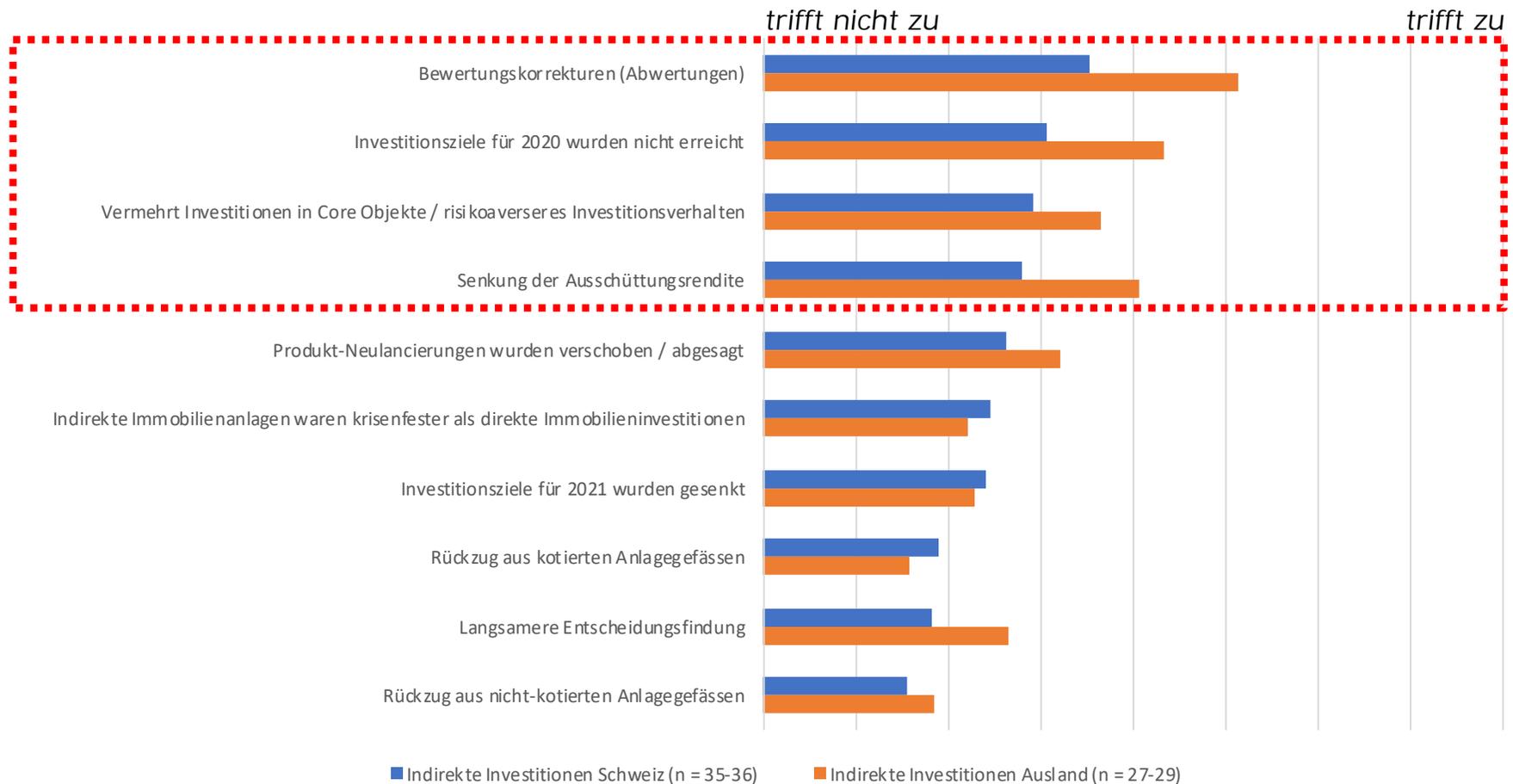
Ergebnis nach Anzahl Stimmen

- Assetfokus Büro- und Wohnliegenschaften. „Co-working Space“ klar im Trend
Unsichere Lage im Retailgeschäft führt zu Zurückhaltung in diesem Segment.
- Länderfokus Wachstumsmarkt, politische Stabilität oder Handelbarkeit

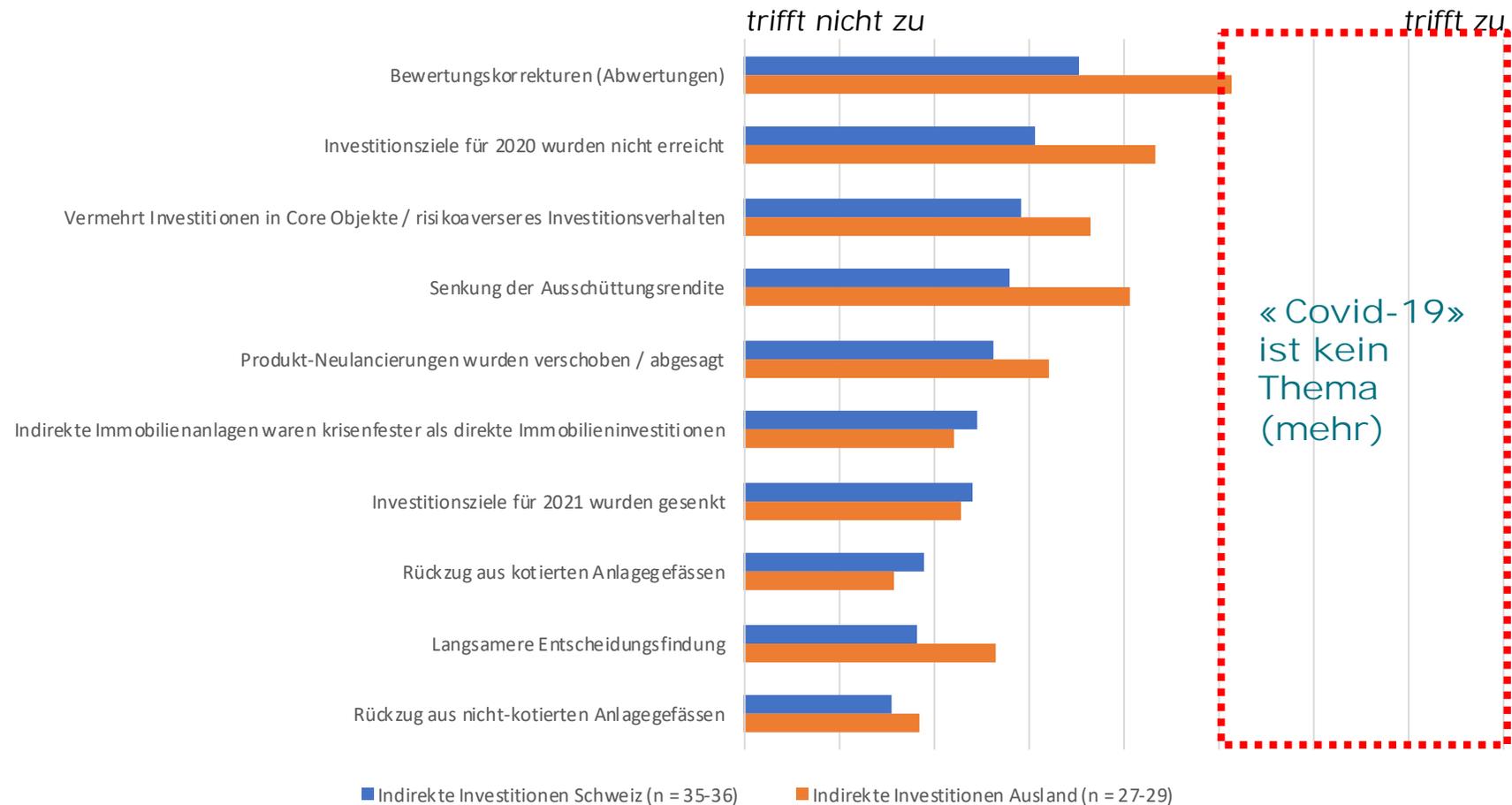
Renditeerwartungen nach Nutzungsarten im Inland und Ausland im Überblick



Geringe Auswirkungen auf die Anlagestrategie – Bewertungskorrekturen bei Investitionen



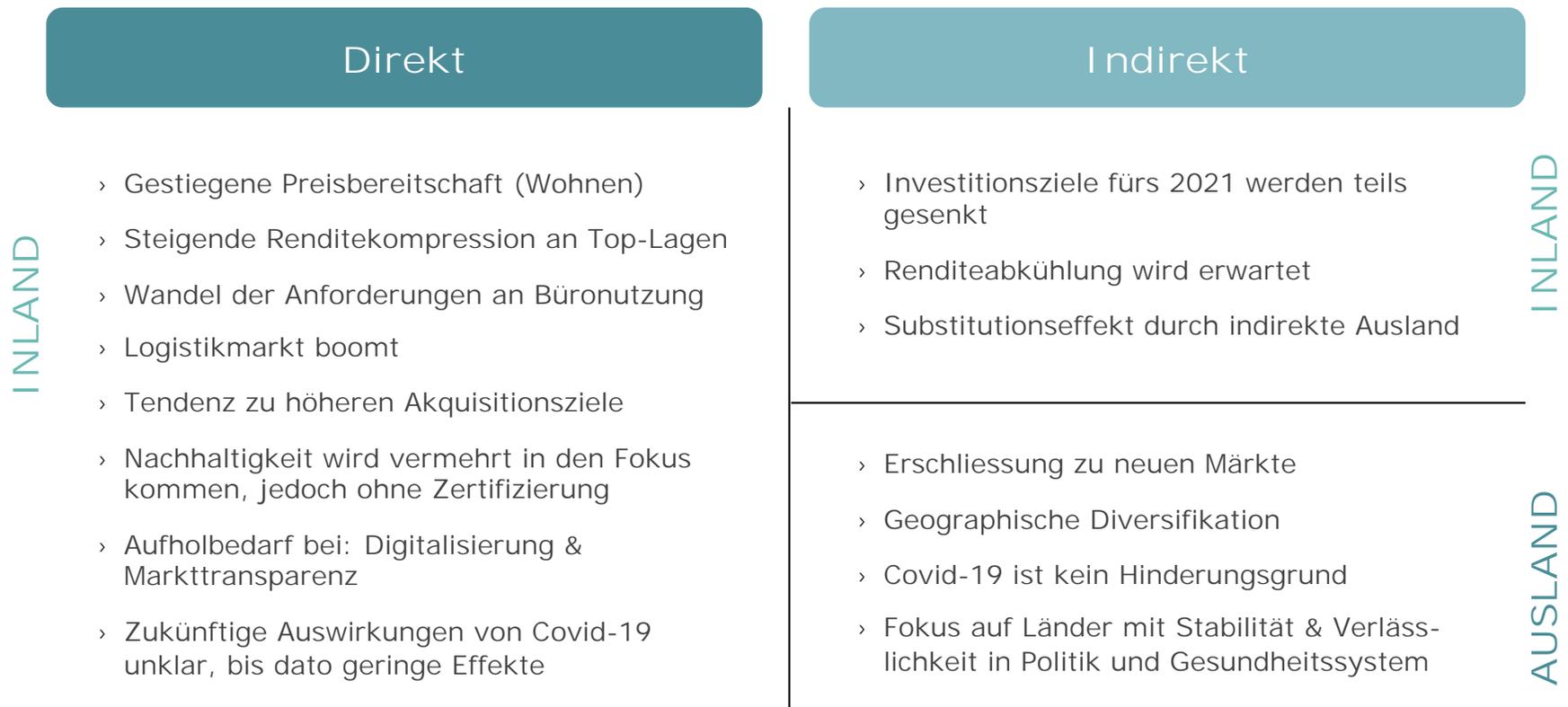
Geringe Auswirkungen auf die Anlagestrategie – Bewertungskorrekturen bei Investitionen



Agenda

- 1 Grundlagen und Ziele der empirischen Erhebung
- 2 Studienergebnisse: Direkte Immobilienanlagen
- 3 Studienergebnisse: Indirekte Immobilienanlagen
- 4 Zusammenfassung: Covid-19 und Megatrends

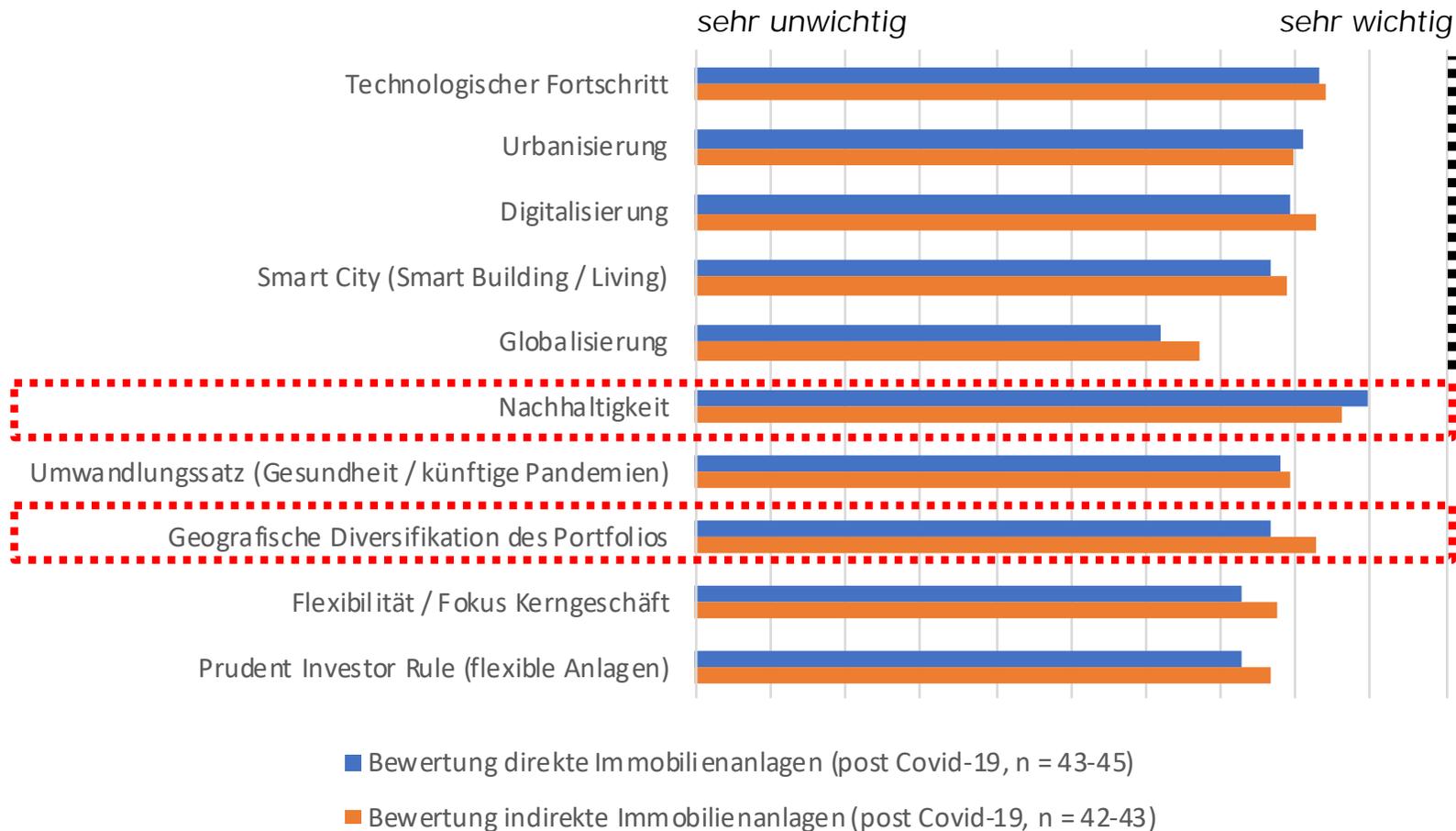
Kernerkenntnisse - Immobilienanlagen



ALLGEMEIN

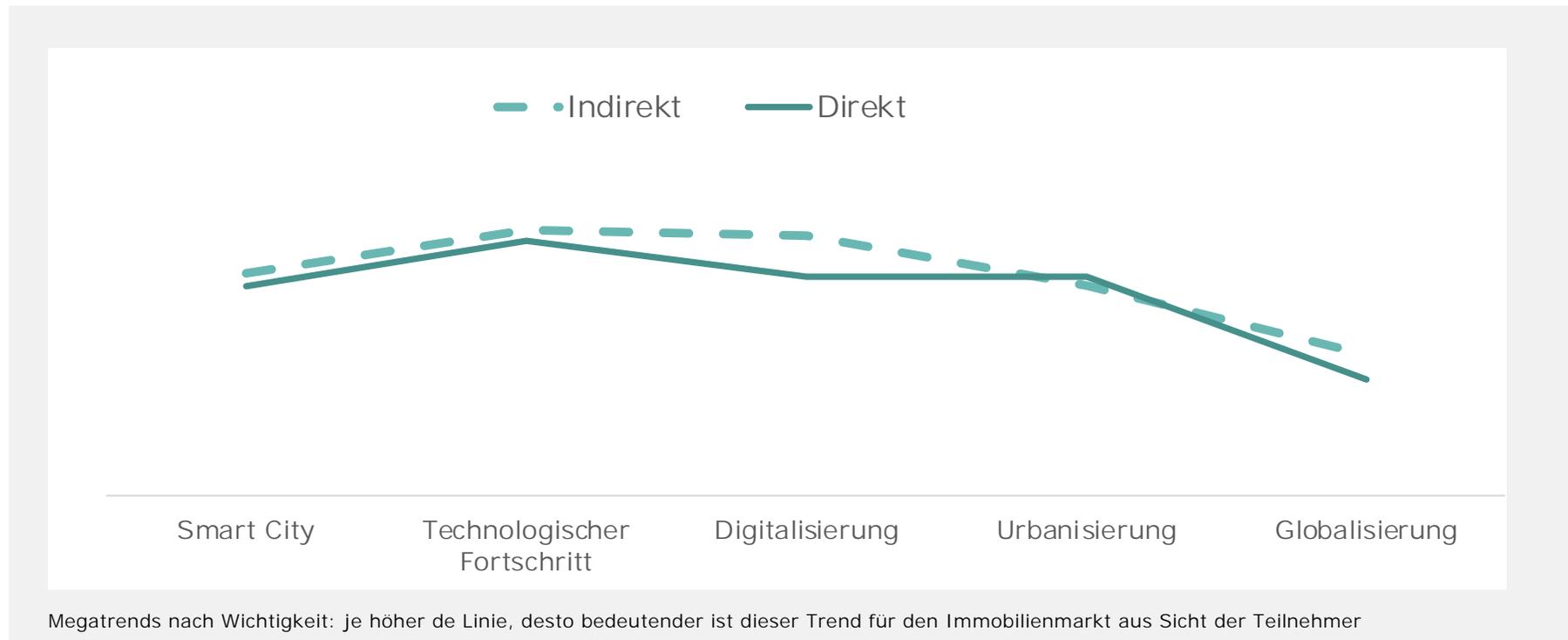
- › Keine Verschiebung der Transaktionsgeschäfte oder Lancierungen von neuen Produkten/Gefässe
- › Einsatz wenig korrelierter Anlageklassen (= Immobilien) verbessert die Diversifikation im Depot
- › Künftige Werttreiber nebst Standort, sind Nachhaltigkeit und technische Innovationen

(Zukünftige) Megatrends aus Sicht von Pensionskassen (Immobilienmarkt/Pensionskassen)



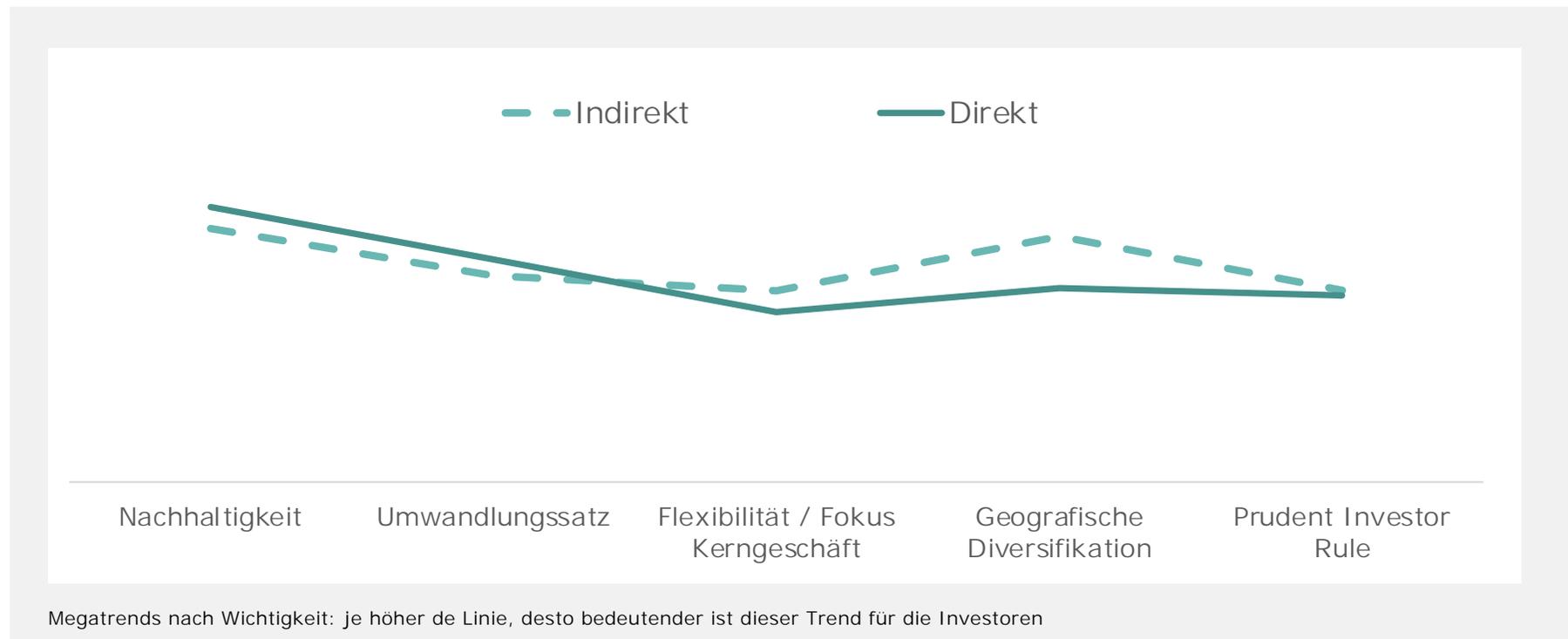
- Nachhaltigkeit ist ein zentrales Kriterium für Investoren
- Eine Zertifizierung der Nachhaltigkeit ist kein zentrales Kriterium
- Geografische Diversifikation ist wichtig

Megatrends - Immobilienmarkt



- Technologie und Digitalisierung hoch im Kurs.
- Inkongruenz zwischen Direkt und Indirekt hinsichtlich „Digitalisierung“
- Schweizer Immobilienmarkt hat aufholbedarf hinsichtlich „Markttransparenz“

Megatrends – Institutionelle Investoren



- Nachhaltigkeit ist ein zentrales Kriterium bei Investitionen, jedoch spielt die Zertifizierung keine zentrale Rolle
- Renditeoptimierung durch geografische Diversifikation wird an Bedeutung gewinnen

Kernerkenntnisse - Megatrends

Nachhaltigkeit

- › Investitionskriterium (ESG)
- › Sensibilisierung
- › Planungsvorhaben
- › Klimaabkommen 2050

Demographie

- › (Binnen-) Migration
- › Young Professionals
- › Wohnen im Alter
- › Wanderungssaldo

Digitalisierung

- › Starke Aufholbedarf bei „Blockchain“ und Markttransparenz
- › (Urban) Logistik
- › HomeOffice

Urbanisierung

- › Konnektivität / Mobilität
- › Verdichtungsmöglichkeiten
- › Planrechtliche Einschränkungen
- › Wohnflächenbedarf

Gesundheit

- › Work/ Life Balance
- › Covid-19 & Pandemien
- › Verhaltensregelungen
- › Einschränkungen im Alltag
- › Social Distancing

Globalisierung

- › Stärkere und effizientere Vernetzung/Austausch
- › Rechtliche & politische Sicherheit
- › Zahlungssystem (Bitcoin)
- › Reiseeinschränkungen

 Beschleunigung

 Entschleunigung

 Neutral

Diskussion der Ergebnisse

- Oliver Kunkel MSc
Managing Director, PPCmetrics
- Stefan Schädle MRI CS
Leiter Real Estate Management, BVK
- Danièle Sterchi
Projektleiterin, Hochschule Luzern und
Migros Pensionskasse
- Prof. Dr. Michael Trübstein MRI CS
Projektleiter, Hochschule Luzern

Vielen Dank für
Ihre
Aufmerksamkeit !

