

# Investitionen in nachhaltige Immobilien und Infrastruktur

## *Erwartetes Marktwachstum, Chancen und Stolpersteine aus der Sicht institutioneller Investoren*

Tagung Best of Research

Referentin: Irma Kessler

Hochschule Luzern (HSLU): MSc. Real Estate

Implenia AG: Consultant Real Estate Investment & Strategy



23. November 2023




**Forschungsthema  
&  
Zielsetzungen**

**Methodik der  
empirischen  
Erhebung**

**Zusammensetzung  
der Stichprobe**

**Zentrale Ergebnisse  
&  
Diskussion**

**Fazit  
&  
Ausblick**

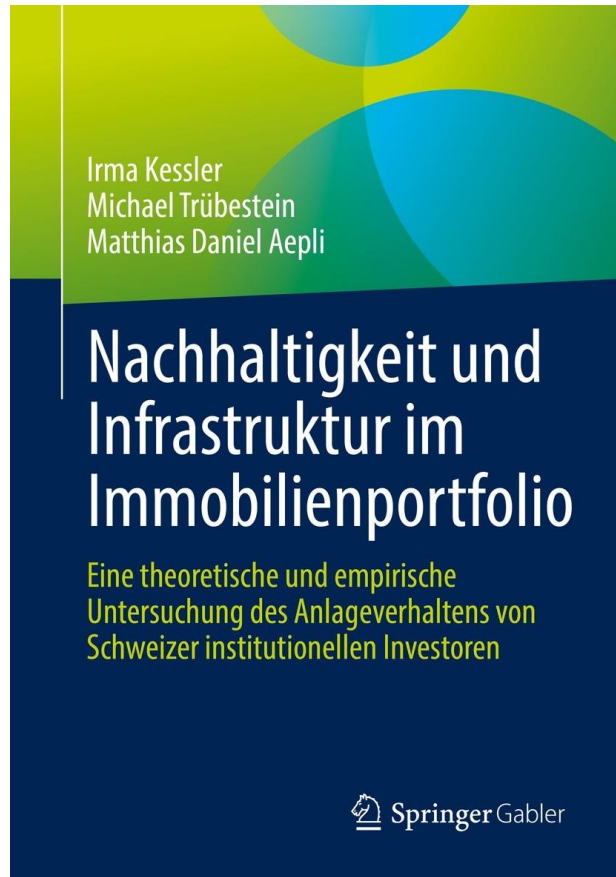


# 1. Forschungsthema & Zielsetzungen

---

# 1. Forschungsthema & Zielsetzungen

Das Forschungsthema visiert die Gewinnung eines Überblicks zum Stellenwert von Investitionen in nachhaltige Immobilien und Infrastrukturen bei Schweizer institutionellen Investoren an, um daraus aktuelle und zukünftige Managementherausforderungen & -trends zu erkennen und Lösungsmöglichkeiten abzuleiten.



## Forschungsfrage

Welchen Stellenwert nehmen Investitionen in nachhaltige Immobilien und Infrastrukturen bei Schweizer institutionellen Investoren ein und inwiefern zeigen sich Veränderungen im Vergleich zu den Vorjahren?“



## Zielsetzungen

- Gewinnung **Überblick** über immobilienpezifisches Anlageverhalten institutioneller Investoren in der **Schweiz**
- **Aktuelle & zukünftige Managementherausforderungen, -trends & Lösungsmöglichkeiten**
- **Abgleich** mit bisherigen **Studienergebnissen von 2015 bis 2021**



## **2. Methodik der empirischen Erhebung**

---

# 2. Methodik der empirischen Erhebung

Die Grundlage der empirischen Datenerhebung basiert auf einem standardisierten Fragebogen, welcher mit Unterstützung des ASIP u.a. an Schweizer Pensionskassen und Vorsorgeeinrichtungen im Februar 2022 versandt wurde.

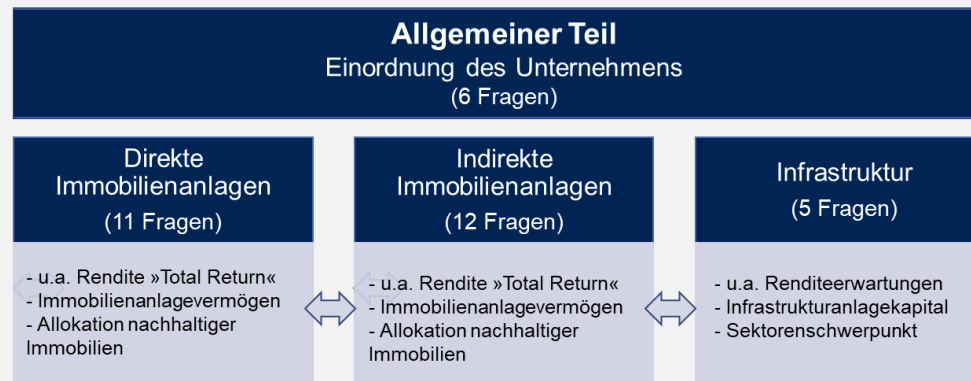


## Methodisches Vorgehen

- Erstellung und Versand eines **Fragebogens** mit **3 Teilbereichen** und insgesamt **34 Fragen** (Antwortmöglichkeiten i.d.R. „multiple choice“)
- Antworten von über **56 Schweizer institutionellen Investoren (n = 56)**
- Die **Erhebung** wurde von **Februar - März 2022** in der **Schweiz** durchgeführt



## Aufbau des Fragebogens



**Heutiger Fokus**  
Investitionen in der Schweiz



### **3. Zusammensetzung der Stichprobe**

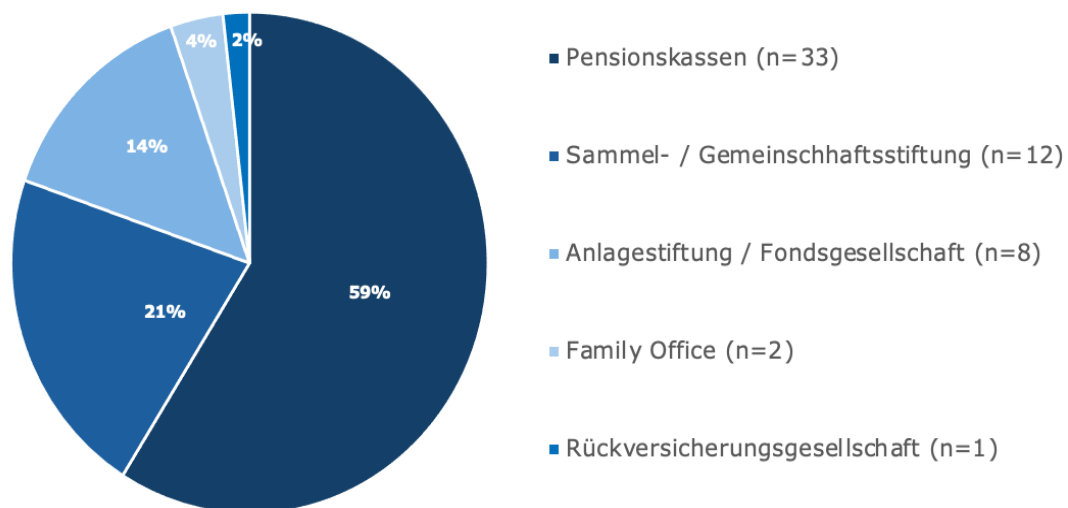
---

# 3. Investorenkreis und Anlagevolumina

Pensionskassen und Vorsorgeeinrichtungen machen insgesamt 80% des Investorenkreises (n=56) aus. Das Anlagevolumina für nachhaltige Immobilien weist zum Vorjahr 2020 mit +33% die positivste Entwicklung auf und spiegelt damit das positive Marktwachstum im Nachhaltigkeitsbereich wider.



## Investorenkreis

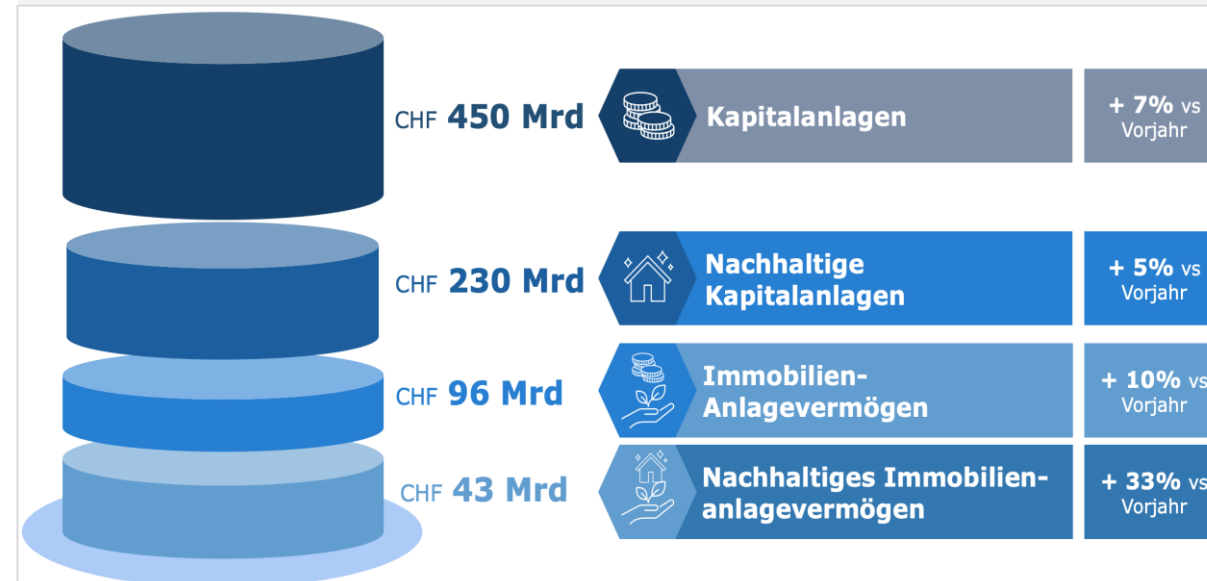


56 Umfrageergebnisse

Dominanz der Pensionskassen



## Anlagevolumina

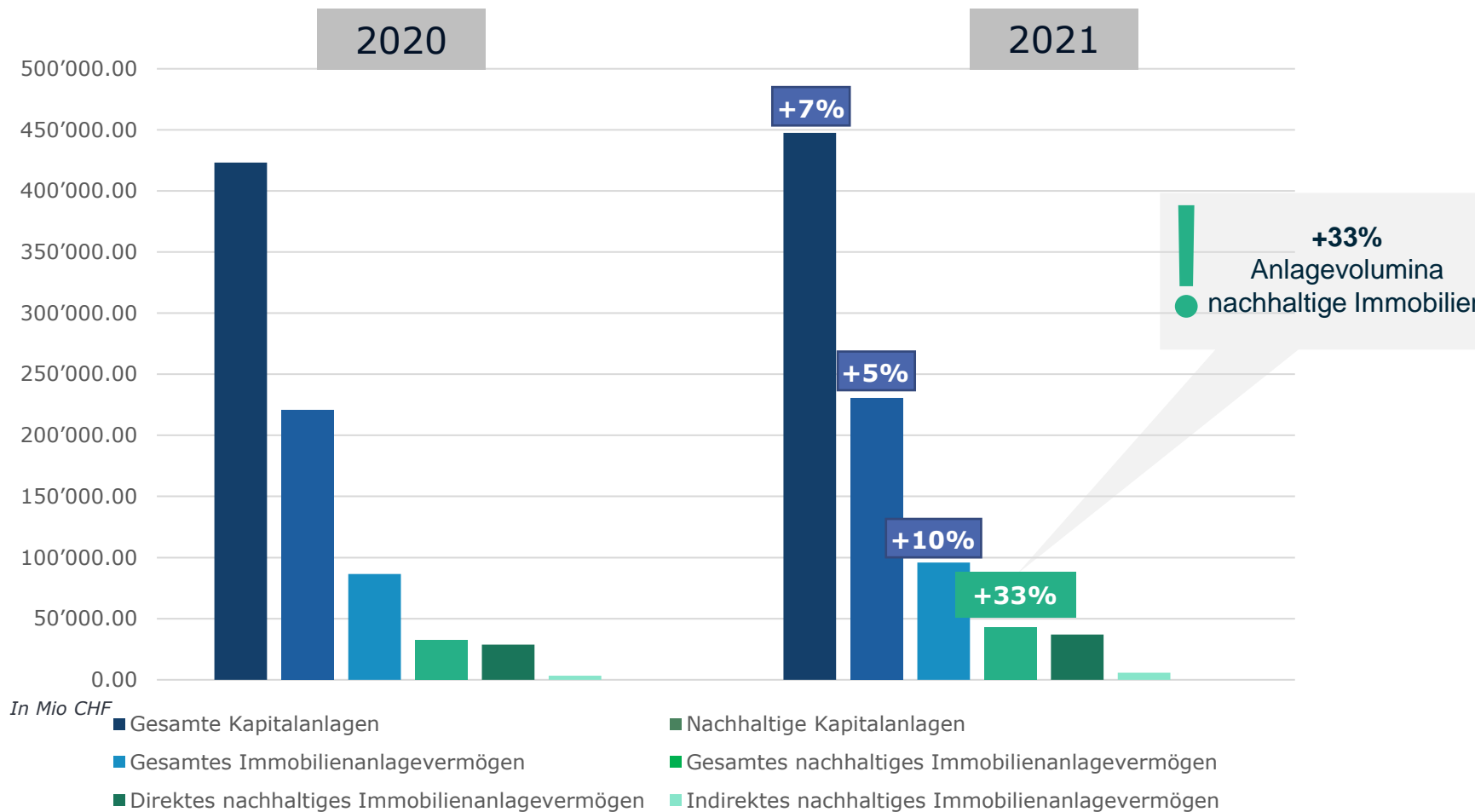


Mit +33% positivste Entwicklung beim nachhaltigen Immobilienanlagevermögen



# 3. Entwicklung der Anlagevolumina

Diese **positive Entwicklungen der Anlagevolumina** ist **sowohl an den Kapitalmärkten als auch an den Immobilienmärkten** zu beobachten. Insbesondere im **Immobilienmarkt** zeigt der **Megatrend Nachhaltigkeit** sein **Marktwachstum** im Vergleich zum Vorjahr 2020.

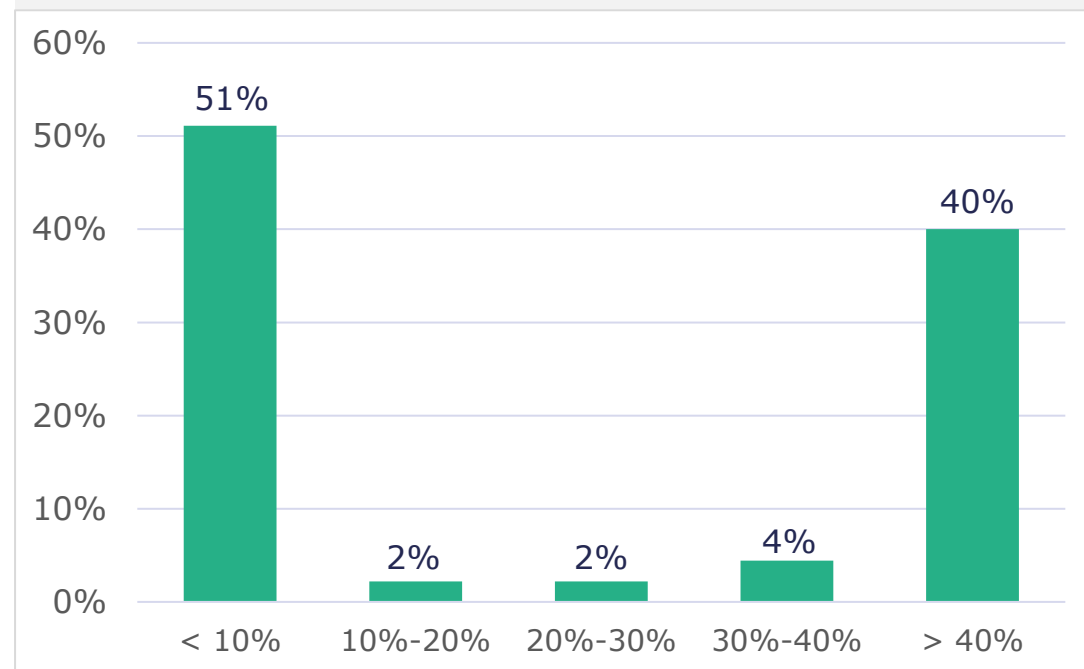


# 3. Nachhaltiges Immobilienkapital bei Pensionskassen

**Aufhol-/Optimierungspotenzial für kleine Pensionskassen (<10%) während Grosse Pensionskassen eine Vorreiterrolle einnehmen (>40%).**  
Unter Berücksichtigung, dass Schweizer Pensionskassen **max. 30% in Immobilien investiert sind** (Art. 55 BVV2) – Direkte Immobilienquoten sind ausgeschöpft.



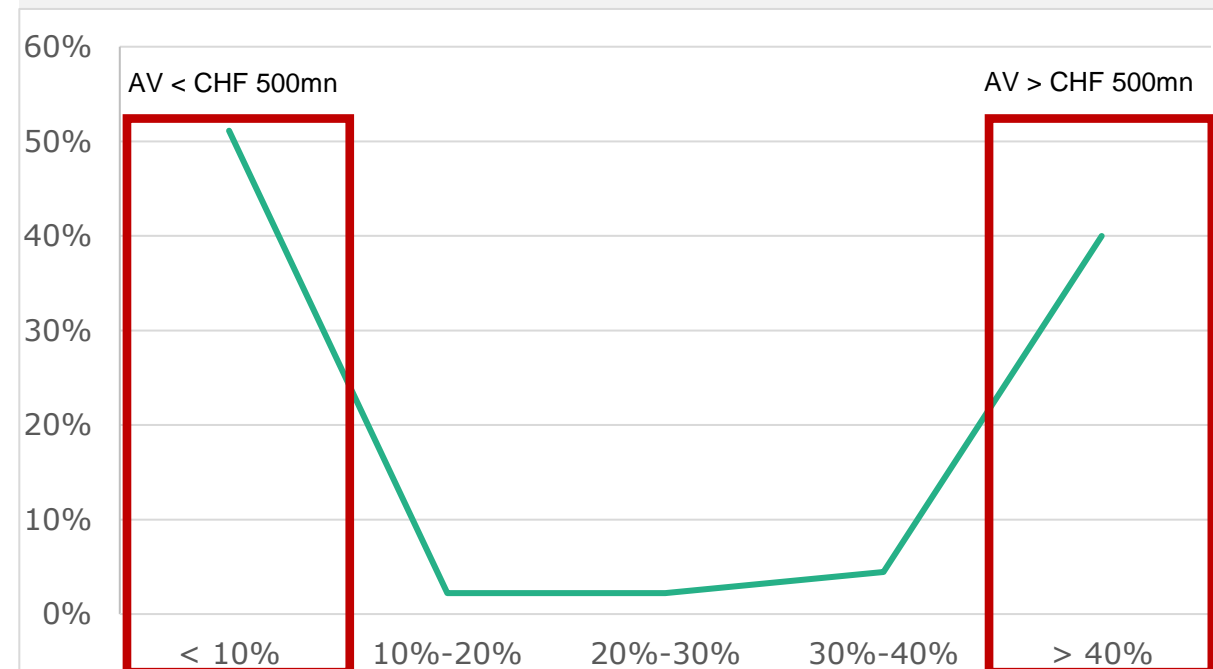
## Häufigkeitsverteilung der nachhaltigen Immobilienquote



n = 45  
(Aussortierung von 11 Ergebnissen aufgrund mangelhaften Angaben oder Datenverzerrung -> Allokation < 1% oder nahe 100%)



## Untersuchung: Einfluss der Grösse der Pensionskassen



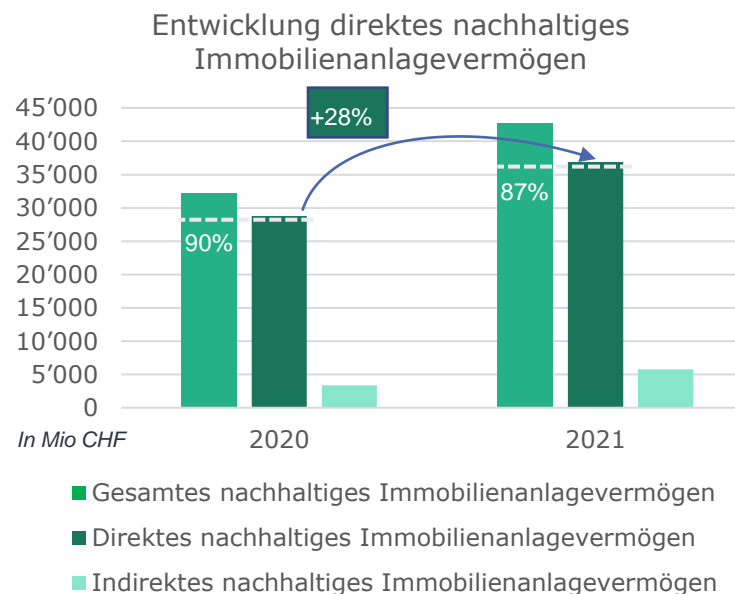
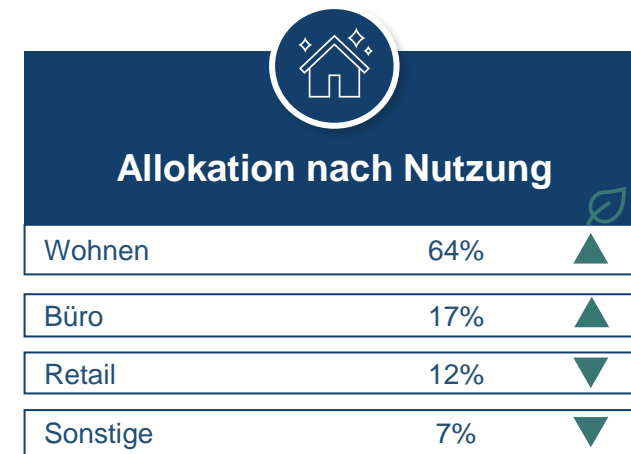
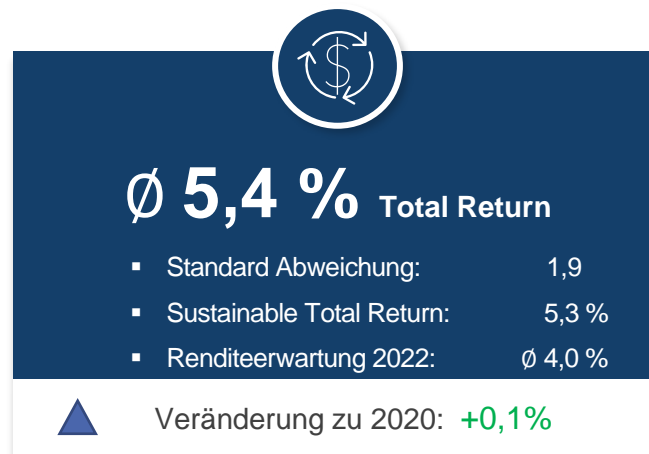
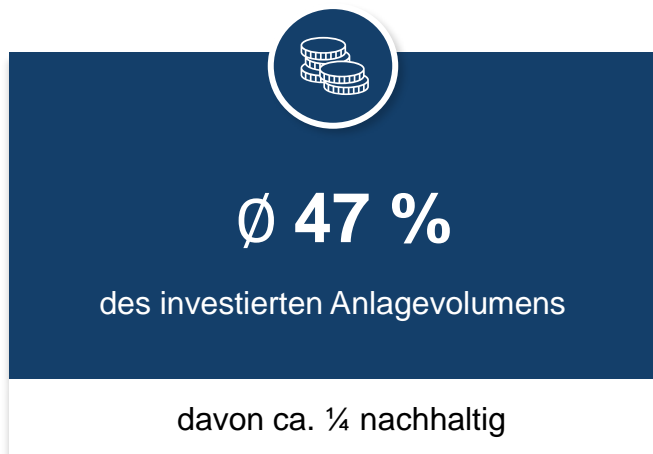


## **4. Studienergebnisse** *direkte* *Immobilienanlagen CH*

---

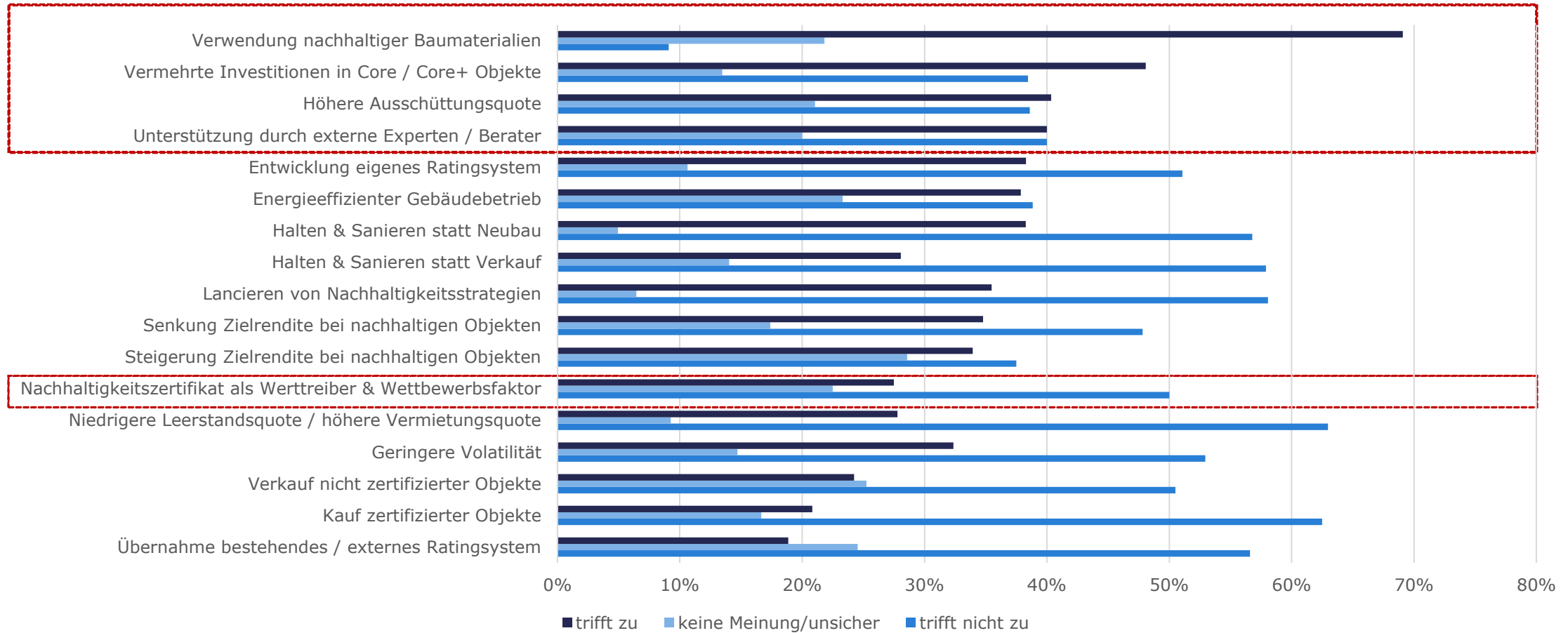
# 4. Direkt CH: Nachhaltigkeit als boomender Markt mit + 28%

Direkte Investitionen in Schweizer Wohnimmobilien im Anlagefokus der Schweizer Investoren („Home-bias“-Effekt). Positive Entwicklung von +28% beim direkten nachhaltigen Immobilienanlagevermögen auf CHF 37 Mrd. iVm zum Vorjahr 2020.



# 4. Umsetzung von Nachhaltigkeit und Veränderungen im Portfolio

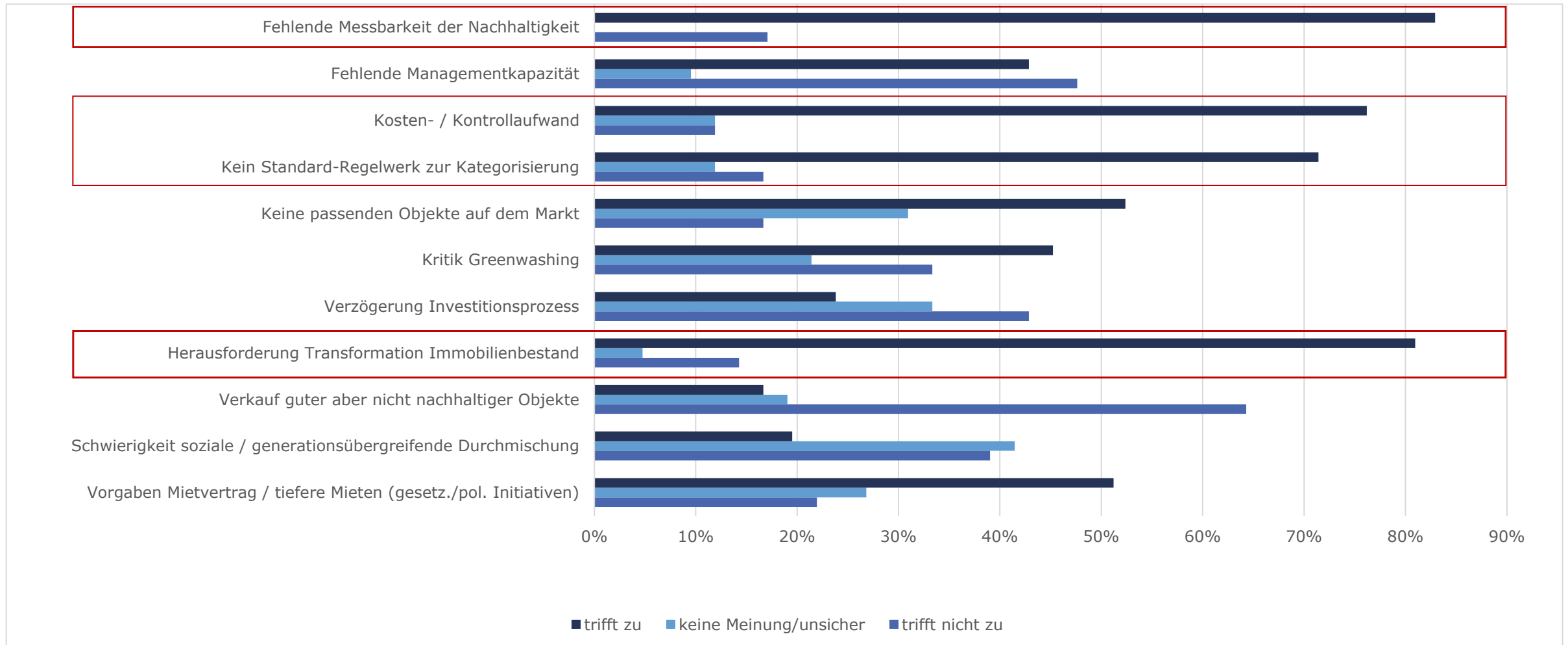
Bei der Umsetzung von Nachhaltigkeit findet die Verwendung von nachhaltigen Baumaterialien die höchste Zustimmung.




**Nachhaltigkeit** ist ein zentrales **Kriterium bei Investitionen**, jedoch spielt die Zertifizierung keine zentrale Rolle (nice to have statt must have)

# 4. Herausforderungen: Umsetzung des Nachhaltigkeitsaspekts

Fehlende Messbarkeit, Kosten- / Kontrollaufwand und die Transformation des Immobilienbestandes gelten als die zentralen Herausforderungen.





**4. Studienergebnisse**  
*indirekte Immobilienanlagen*  
*CH*

---

+6.67%

+4.41%

+4.24%

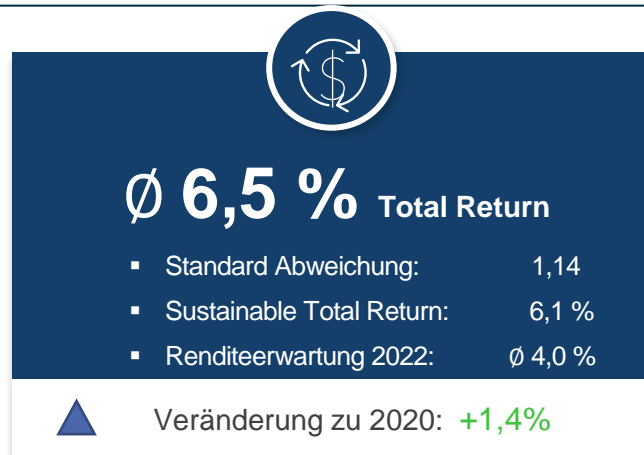
+4.12%

+4.00%

+3.67%

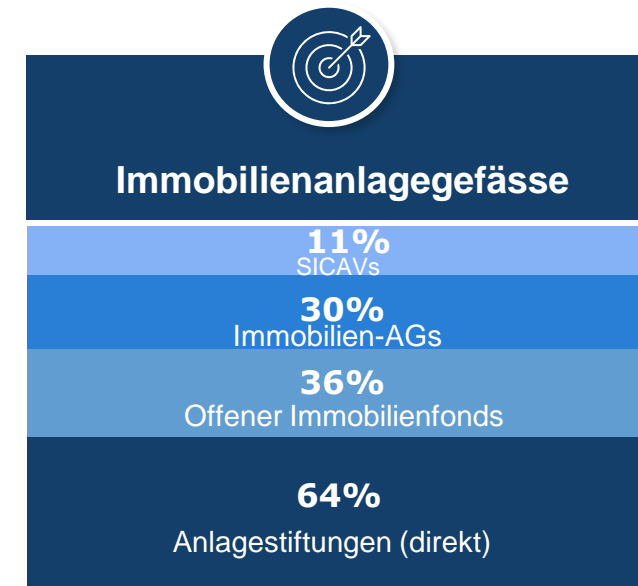
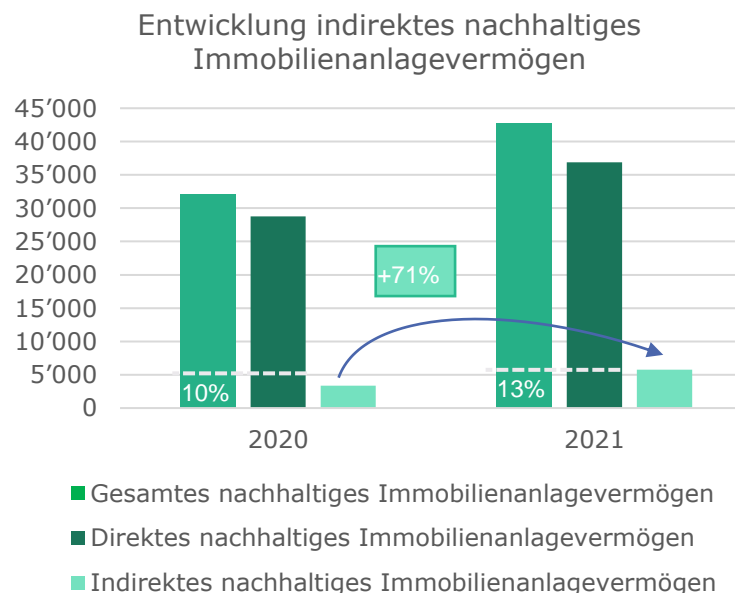
# 4. Indirekt CH: Nachhaltigkeit als boomender Markt mit + 71%

Mit **+71%** zum Vorjahr **grösste Wachstumsrate** (auf CHF 6 Mrd.) bei den **indirekten Investitionen in Immobilien in CH**. Das präferierte Anlagegefäss stellt die **Anlagestiftung** für **Schweizer Pensionskassen** dar. Der **positive Diversifikationseffekt** zeigt sich in den **durchschnittlich höheren Renditen 6,5%** (vgl. direkt CH).



**Renditeerwartung nach Nutzung**

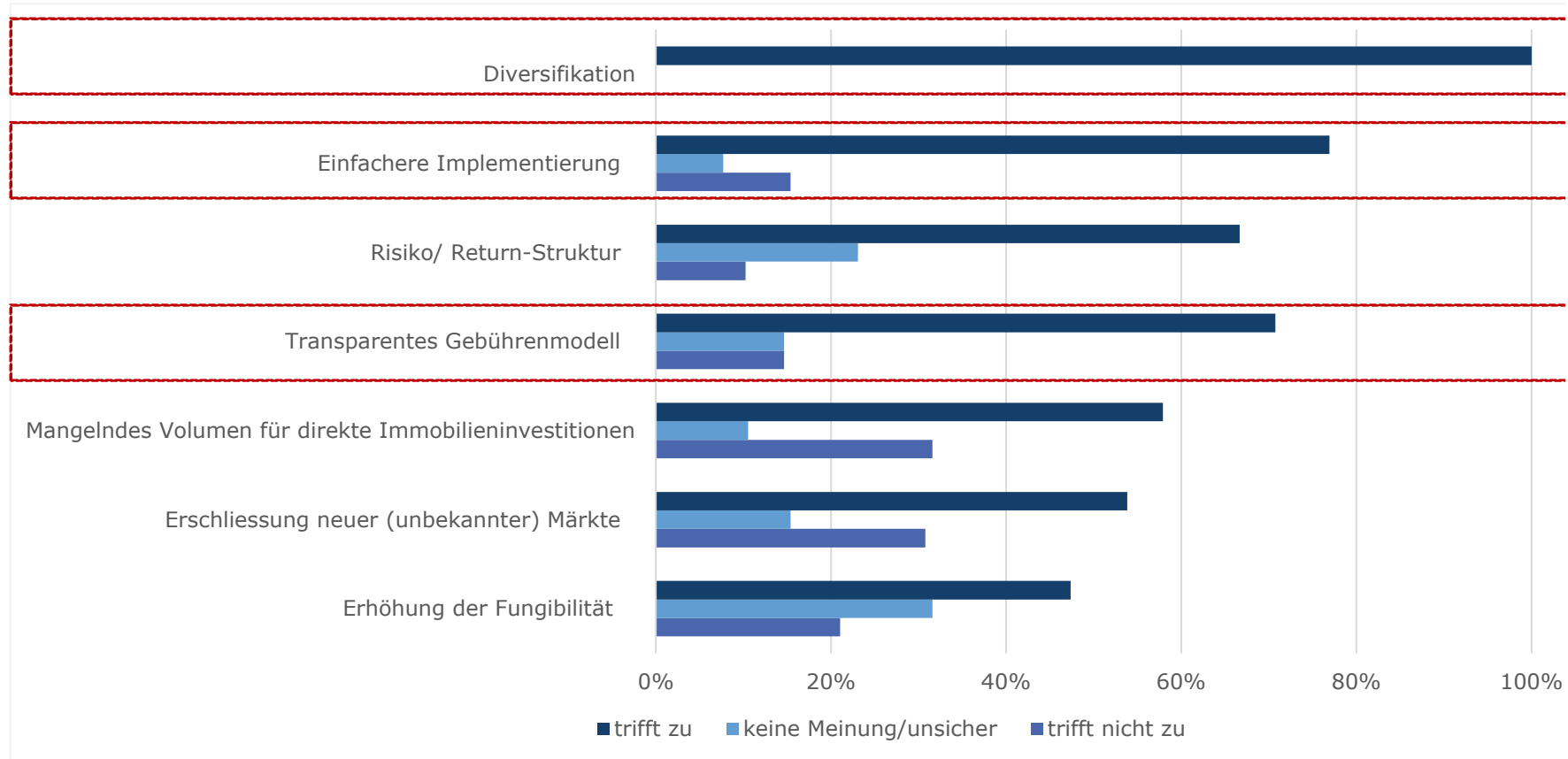
Wohnen	3,2%
Büro	3,8%
Retail	4,2%
Logistik	4,5%





# 4. Gründe für Investitionen in indirekte Immobilienanlagen CH

Diversifikation als klares Kriterium für Investitionen in indirekte Immobilienanlagen in der Schweiz.





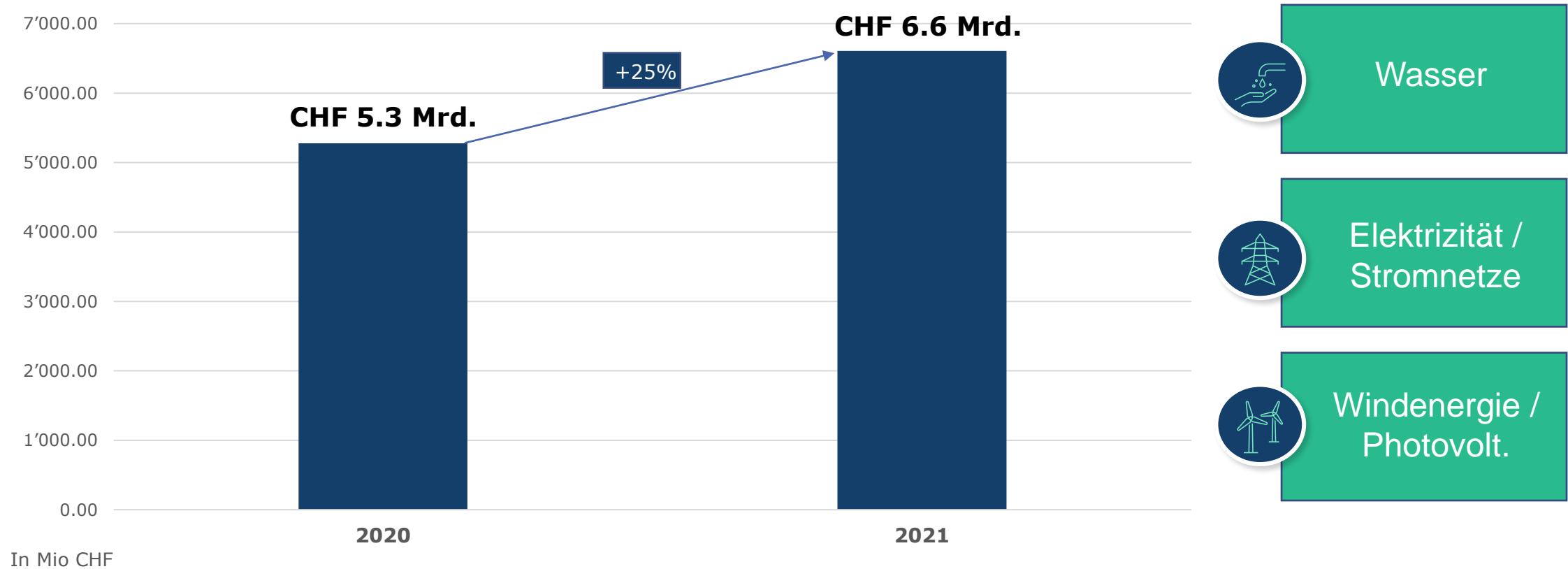
+6.67%  
+4.41%  
+4.24%  
+4.12%  
+4.09%  
+3.67%

## **4. Studienergebnisse** *Infrastrukturanlagen*

---

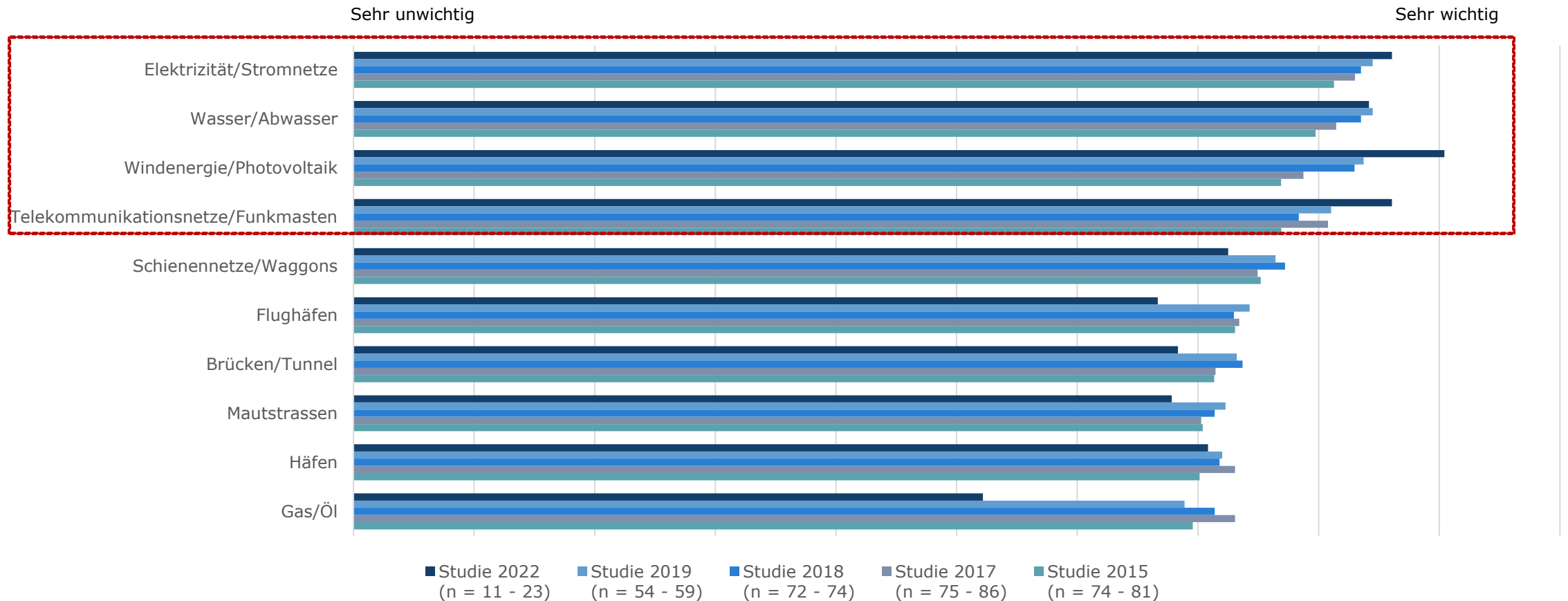
# 4. Infrastruktur-Anlagevermögen & Sektorenschwerpunkt

Zunahme der Investitionen in Infrastruktur um +25% zum Vorjahr 2020 – Sektorenschwerpunkt liegt bei erneuerbaren Energien.



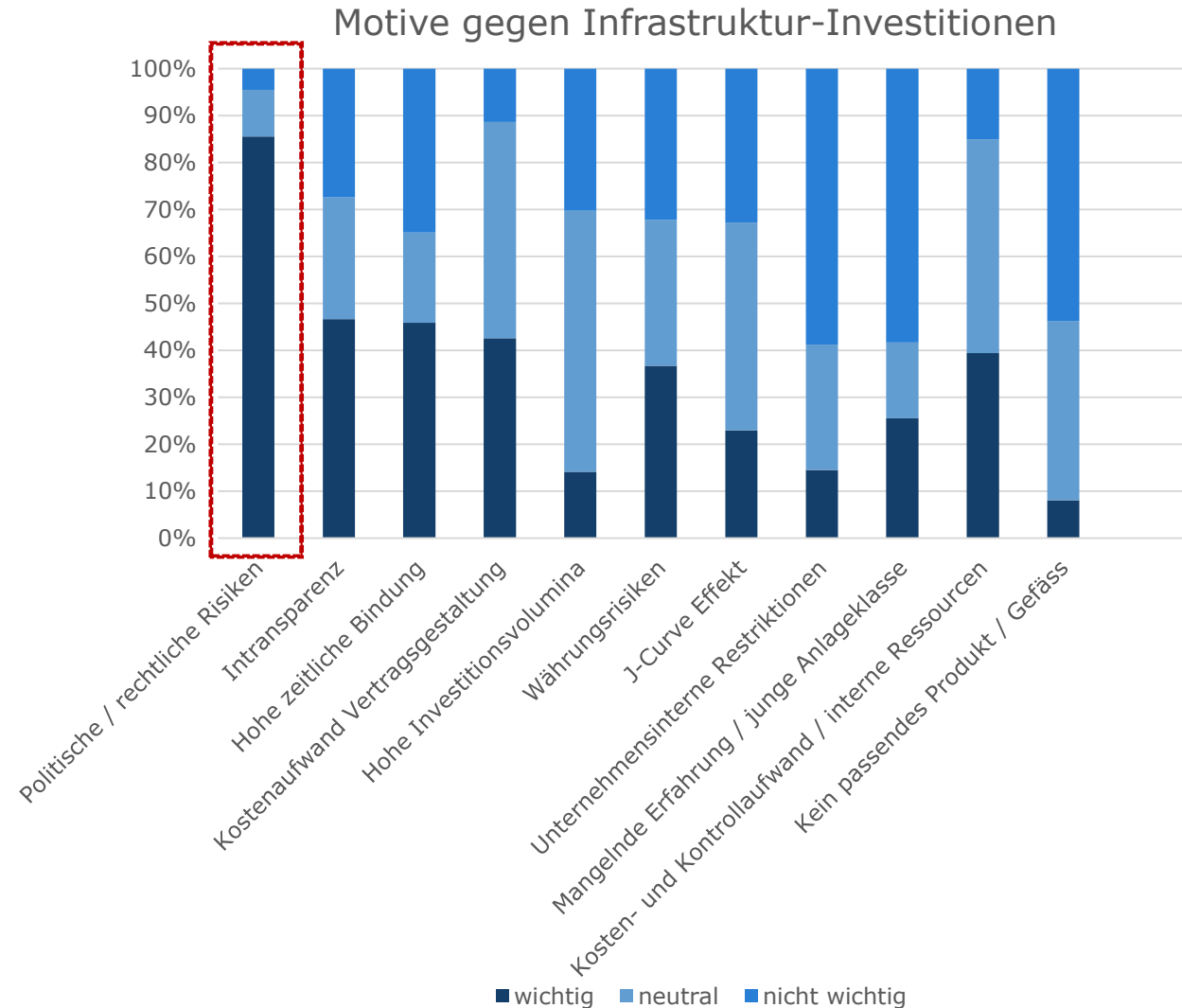
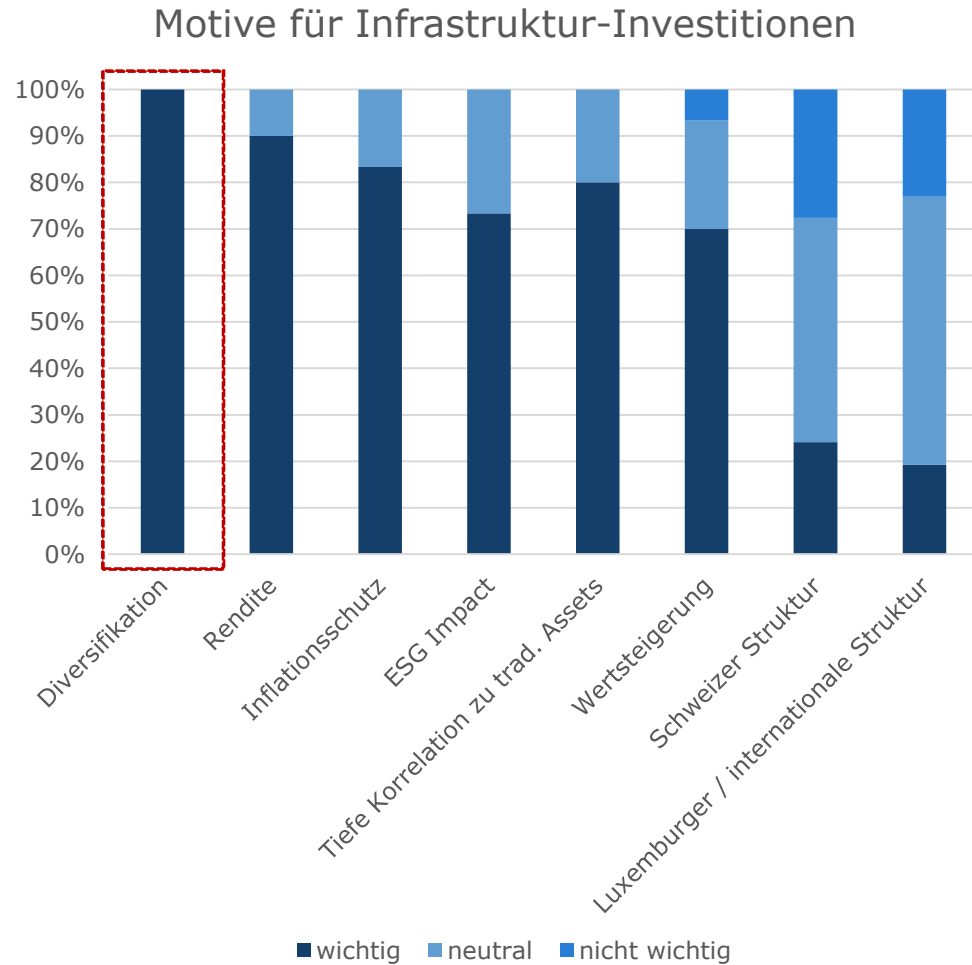
# 4. Attraktivität Infrastrukturanlagen: Rückblick

Der Investitionstrend in Richtung nachhaltige Infrastruktur hat sich seit 2015 im Jahr 2022 besonders verstärkt: Top-Sektoren „erneuerbare Energien“.



# 4. Motive für und gegen Investitionen in Infrastruktur

Die Diversifikation, Renditepotenzial sowie Inflationsschutz stehen gegenüber den politischen / rechtlichen Risiken, der Intransparenz im privaten Markt sowie die hohe zeitliche Bindung (langer Anlagehorizont).





## **5. Fazit & Ausblick**

---



Zukünftiger **Investitionsfokus** und weiteres **Marktwachstum** bei **nachhaltigen Immobilienanlagen (direkt/indirekt)** in der **Schweiz** erwartet



**Aufhol-/Optimierungspotenzial** besonders bei **kleineren / mittel-grossen Pensionskassen** (nachhaltige Immobilienquote <10%)  
**Risiko:** Brown Discount / Stranded Assets



**Herausforderung: Begriffsdefinition Nachhaltigkeit** grösster Handlungsbedarf, Investoren brauchen Klarheit & Education



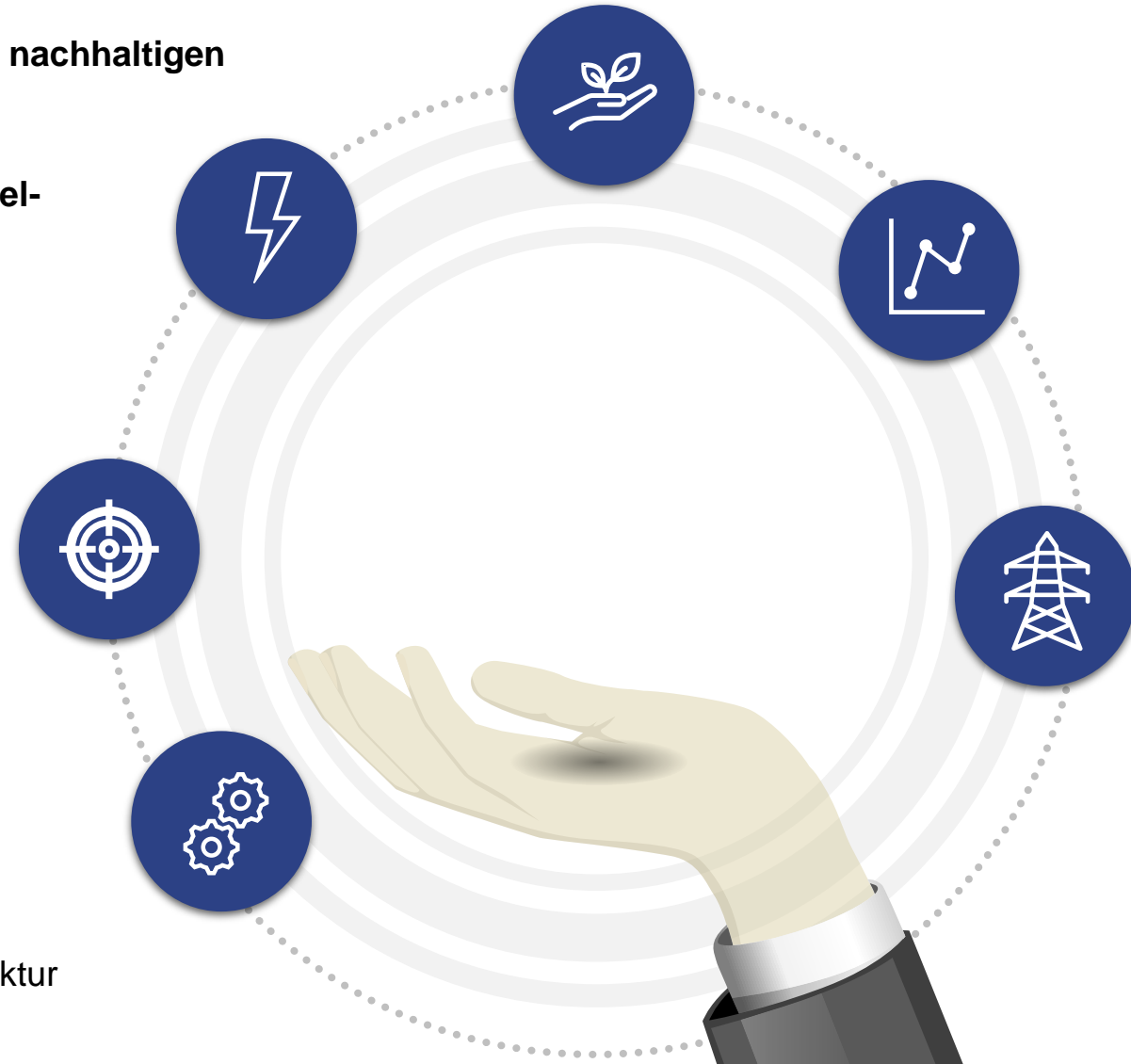
**NAV-basierte indirekte Immobilienanlagen** bieten ziel-führende Anlageform zur **Umsetzung von Nachhaltigkeit** und gewinnen an **Attraktivität** (direkte Quoten ausgeschöpft)



**Nachhaltige Renditen** fallen **derzeit noch niedriger** aus – zukünftig erwartete Rendite auf **Augenhöhe**



**Investitionen in erneuerbare Energien** bei Infrastruktur-investitionen von **besonderer Wichtigkeit** und nehmen zu.  
**Politische Risiken:** Hauptmotiv **gegen Investitionen** in Infrastruktur



Check  
it out



# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

## Q&A

**Investitionen in nachhaltige Immobilien und Infrastruktur**  
*Erwartetes Marktwachstum, Chancen und Stolpersteine aus der Sicht institutioneller Investoren*

Referentin: Irma Kessler

23. November 2023