

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**

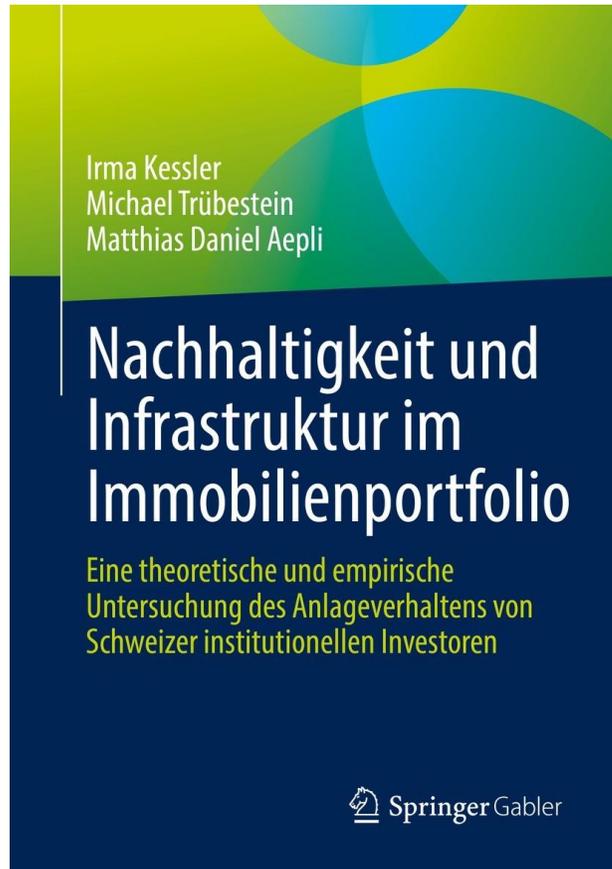
**Fazit
&
Ausblick**



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.

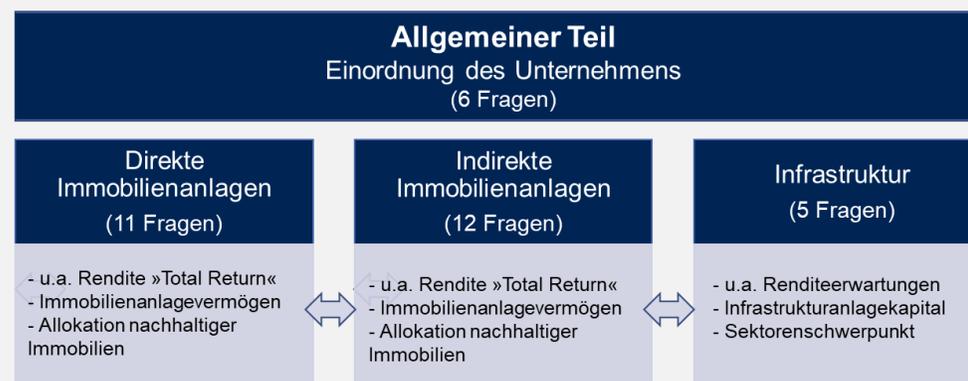


Methodisches Vorgehen

- 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



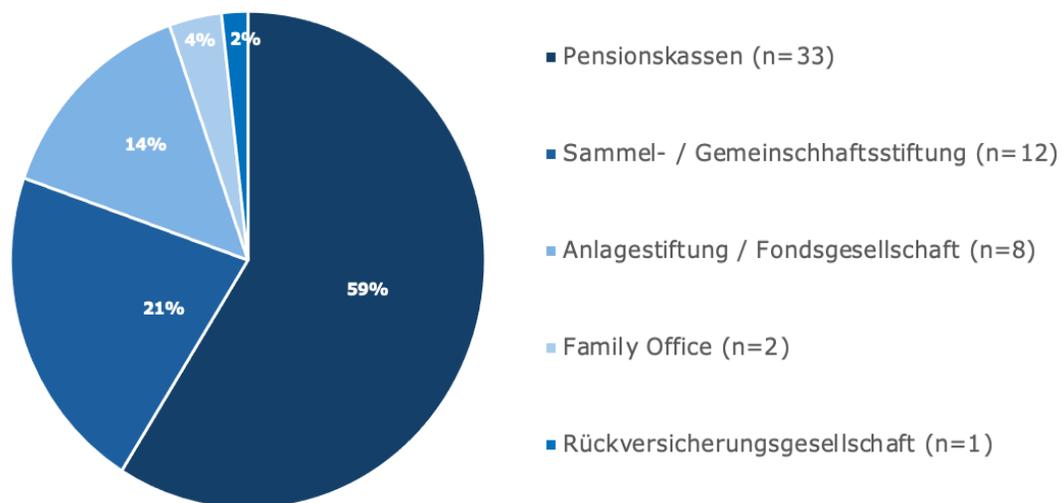
3. Zusammensetzung der Stichprobe

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

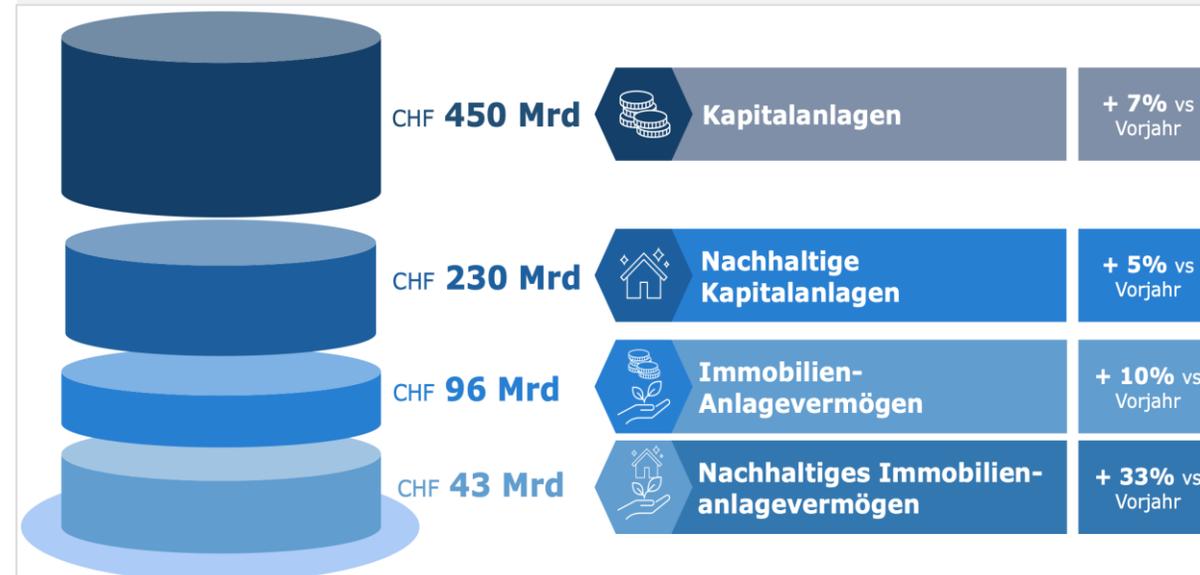


56 Umfrageergebnisse

Dominanz der Pensionskassen



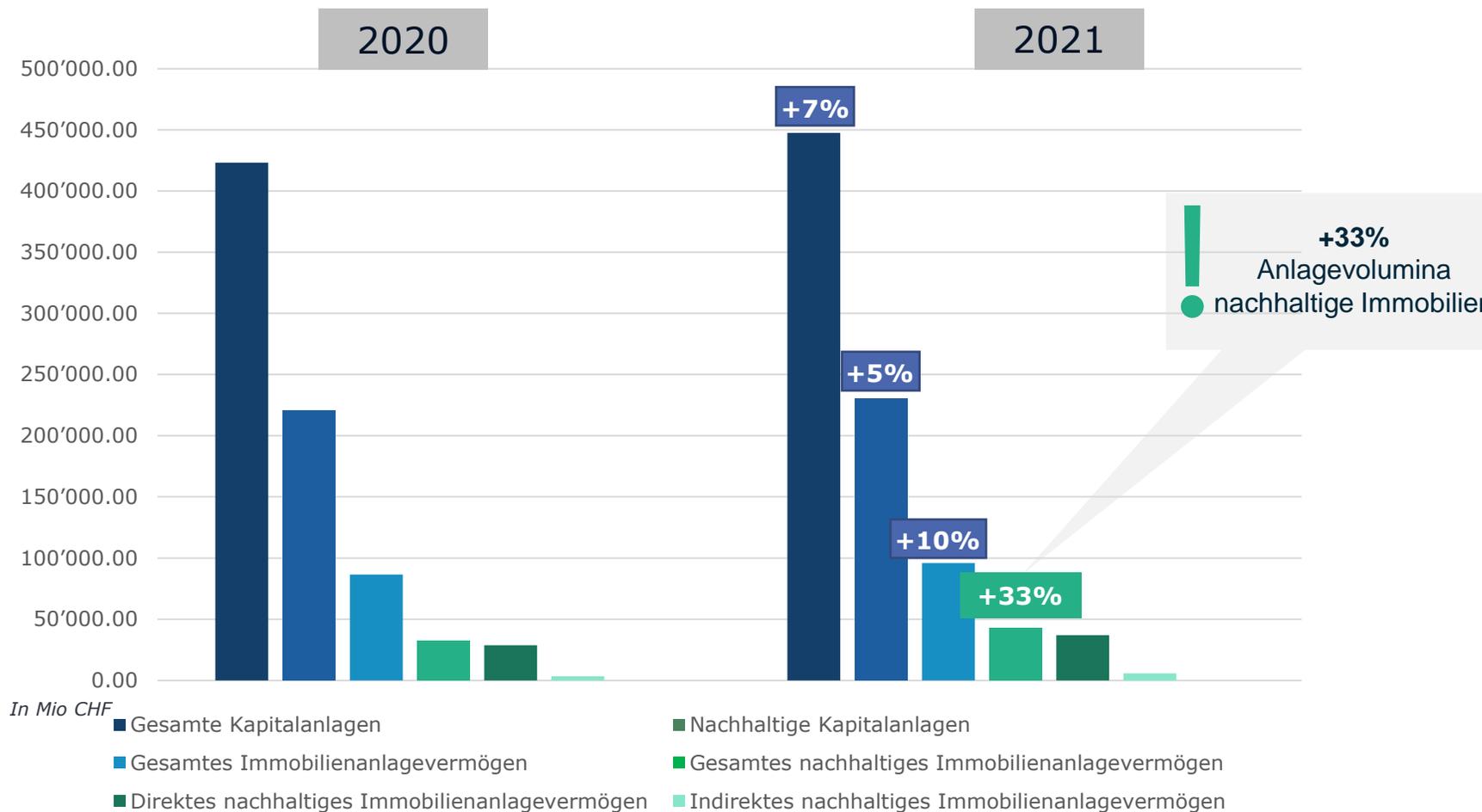
Anlagevolumina



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.

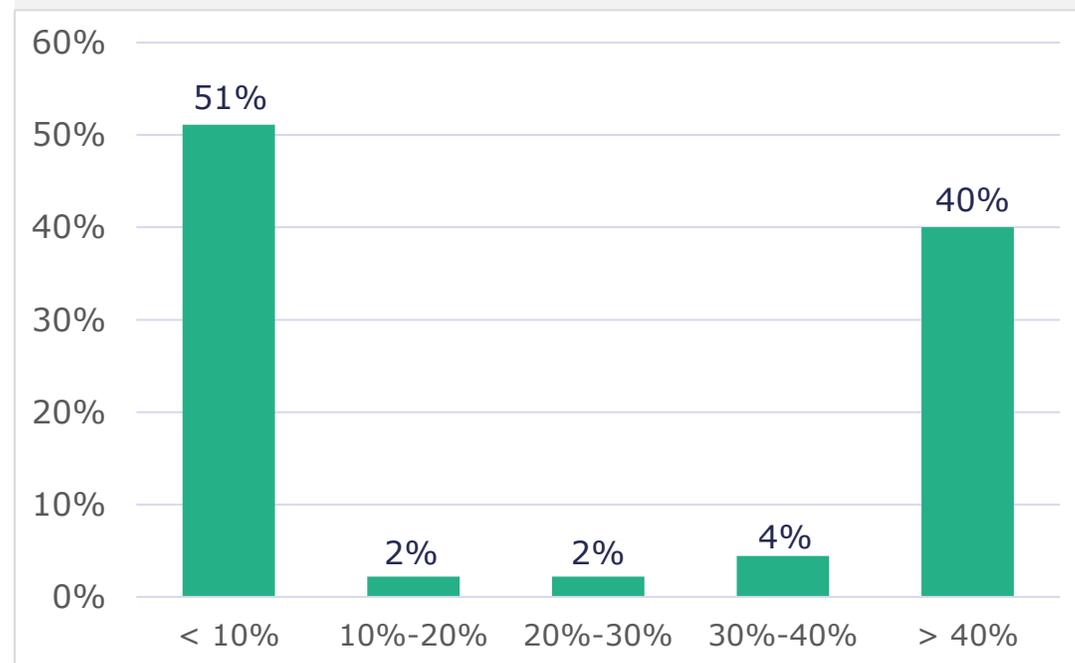


3. Nachhaltiges Immobilienkapital bei Pensionskassen

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.



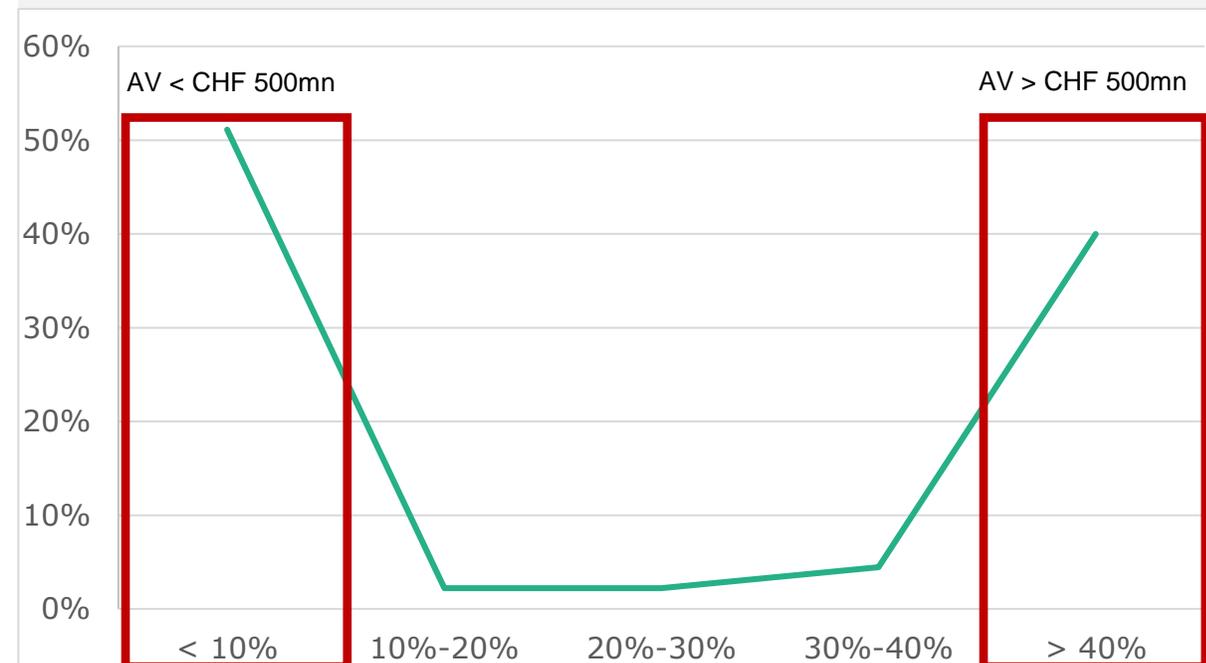
Häufigkeitsverteilung der nachhaltigen Immobilienquote



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



Untersuchung: Einfluss der Grösse der Pensionskassen

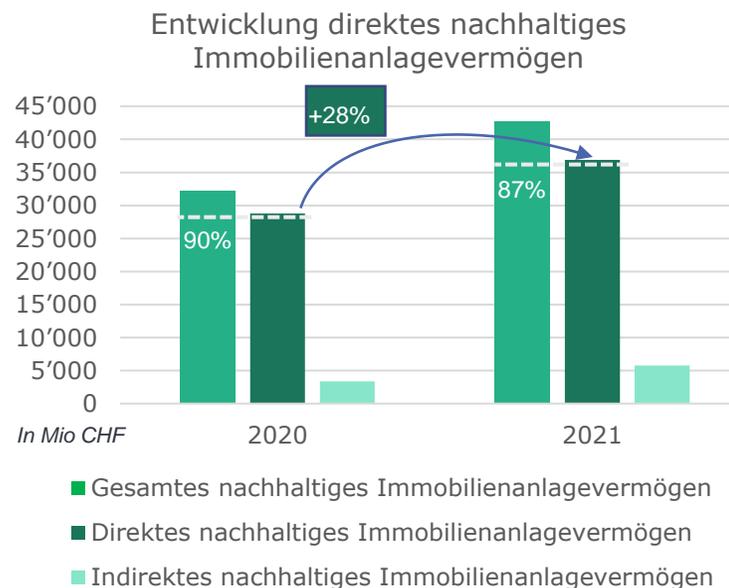
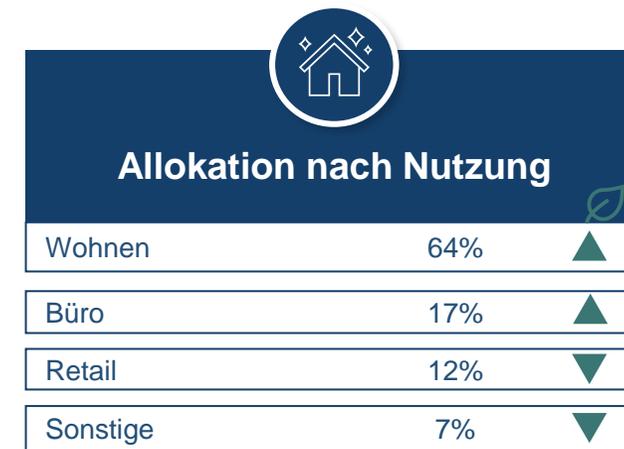




4. Studienergebnisse *direkte* *Immobilienanlagen CH*

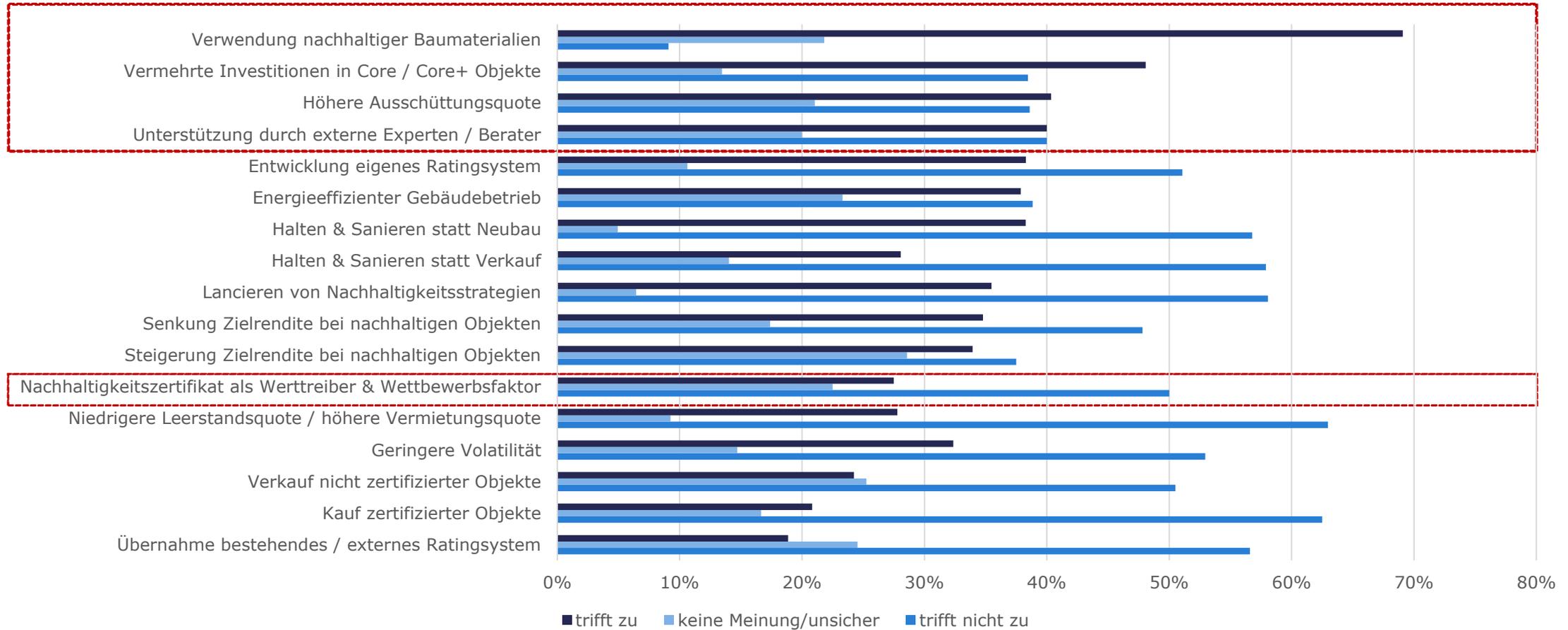
4. Direkt CH: Nachhaltigkeit als boomender Markt mit + 28%

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

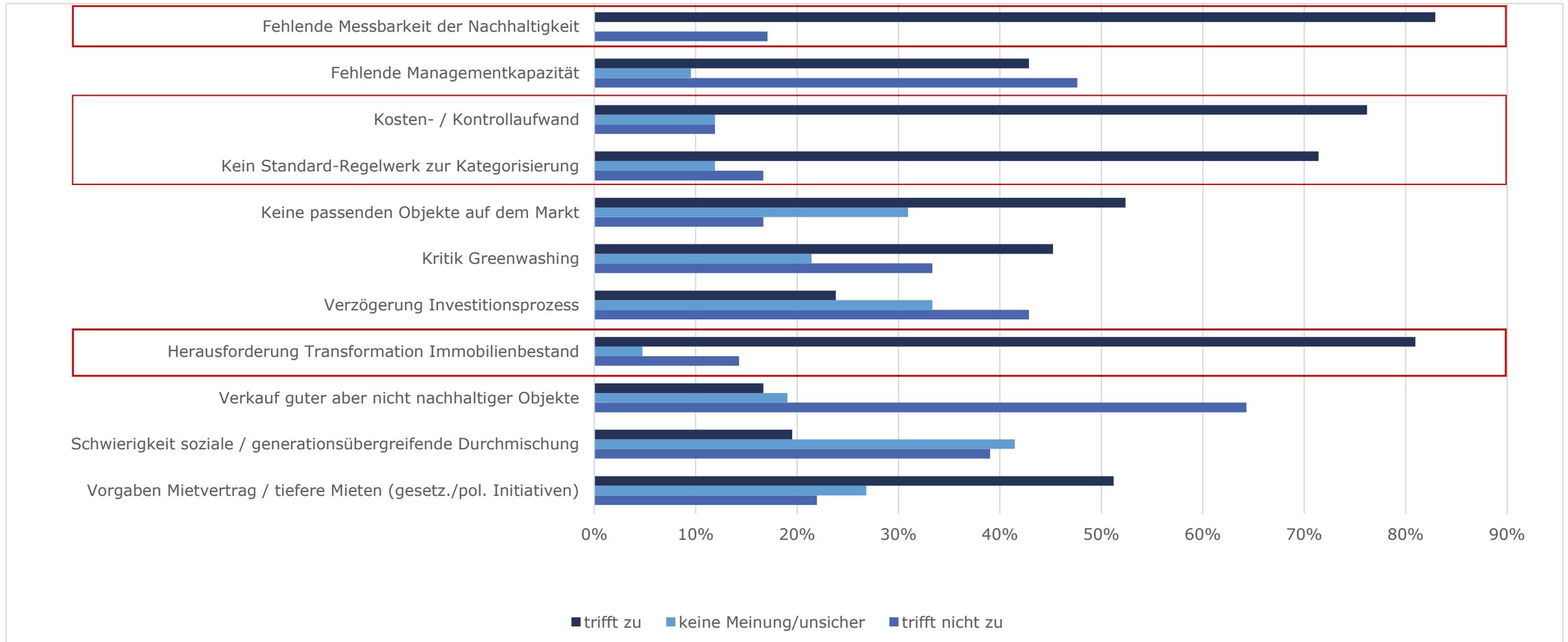
Bei der Umsetzung von Nachhaltigkeit findet die Verwendung von nachhaltigen Baumaterialien die höchste Zustimmung.



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%

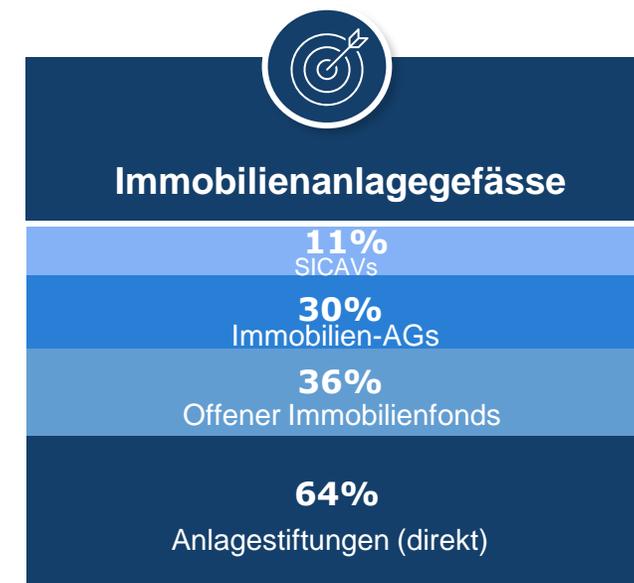
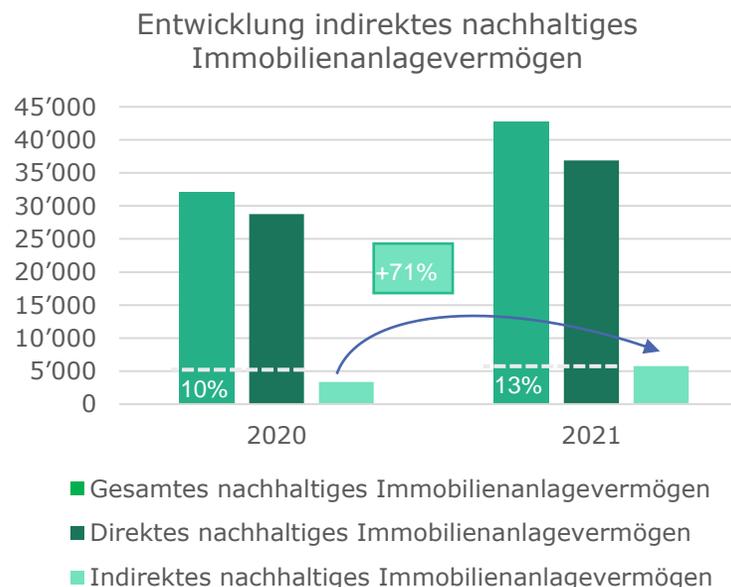
4. Indirekt CH: Nachhaltigkeit als boomender Markt mit + 71%

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).



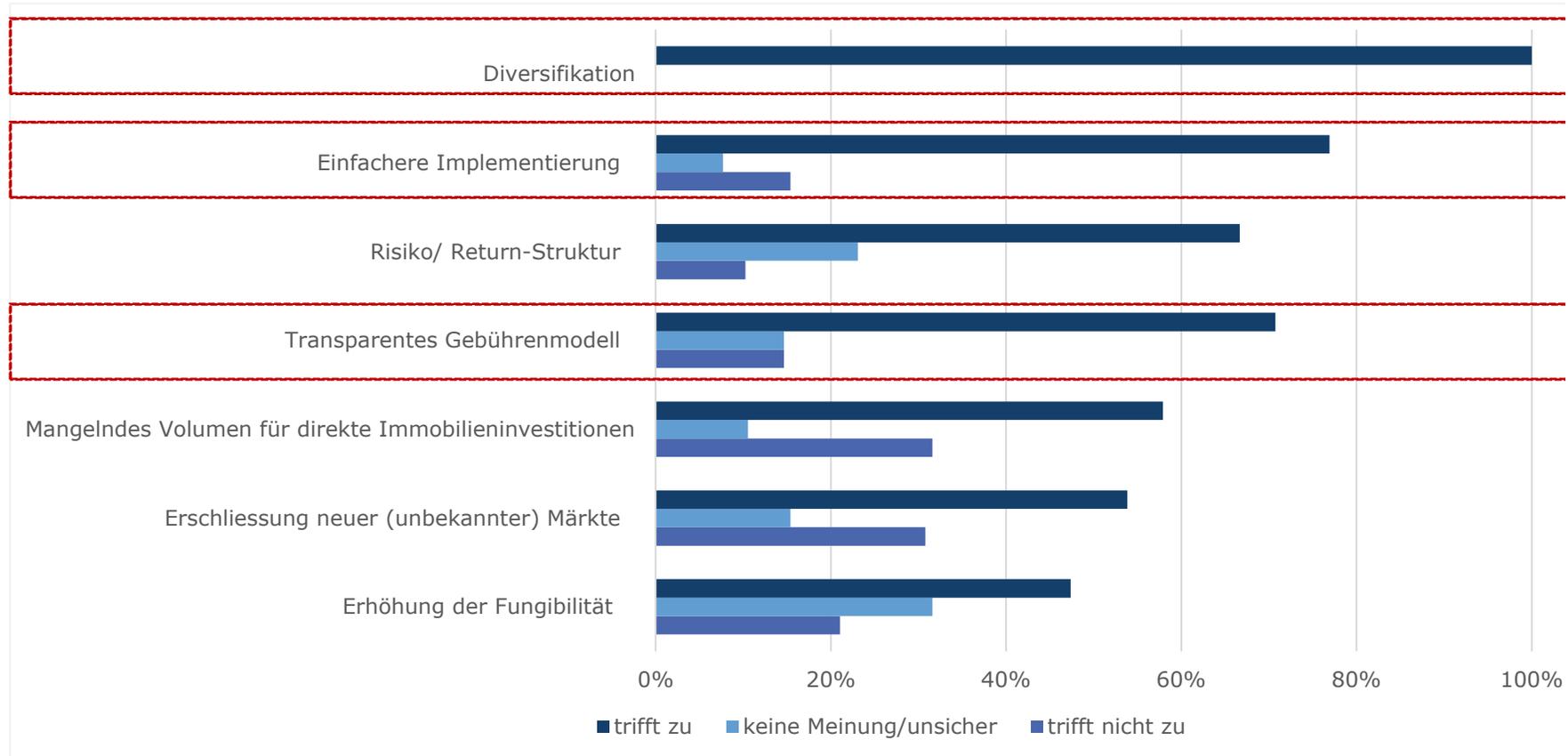
Renditeerwartung nach Nutzung

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.



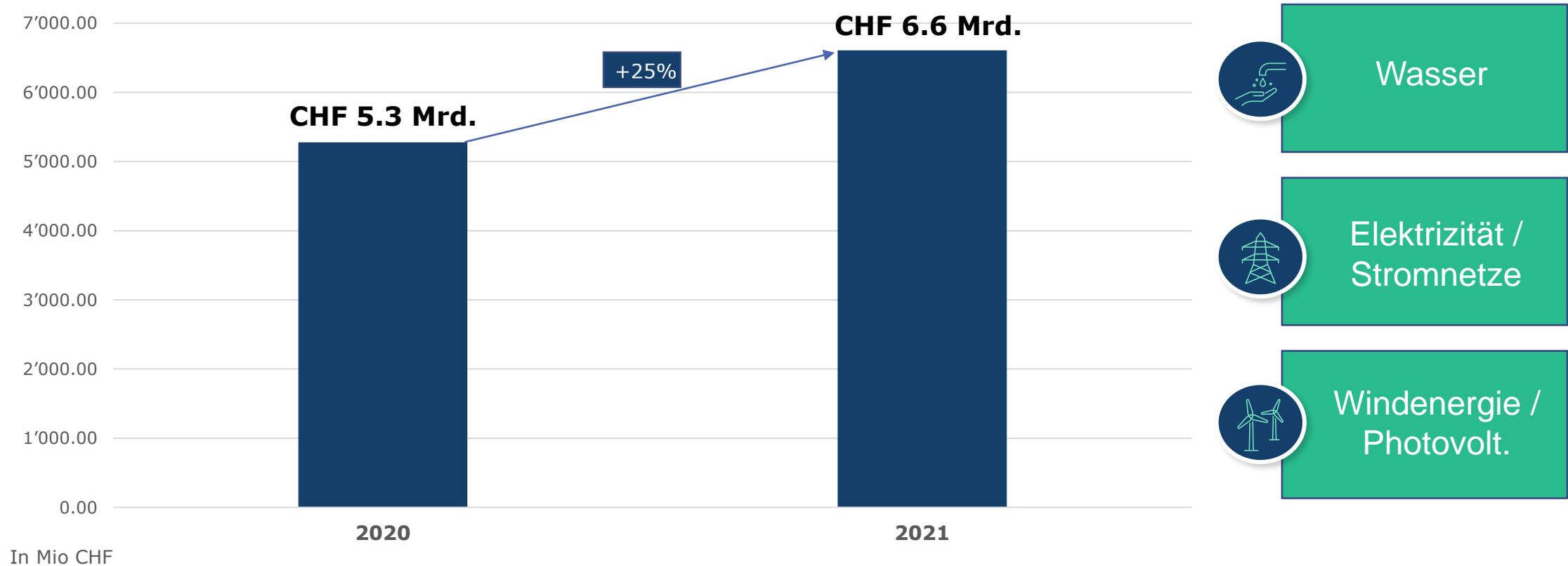


+6.67%
+4.41%
+4.24%
+4.12%
+4.09%
+3.67%

4. Studienergebnisse *Infrastrukturanlagen*

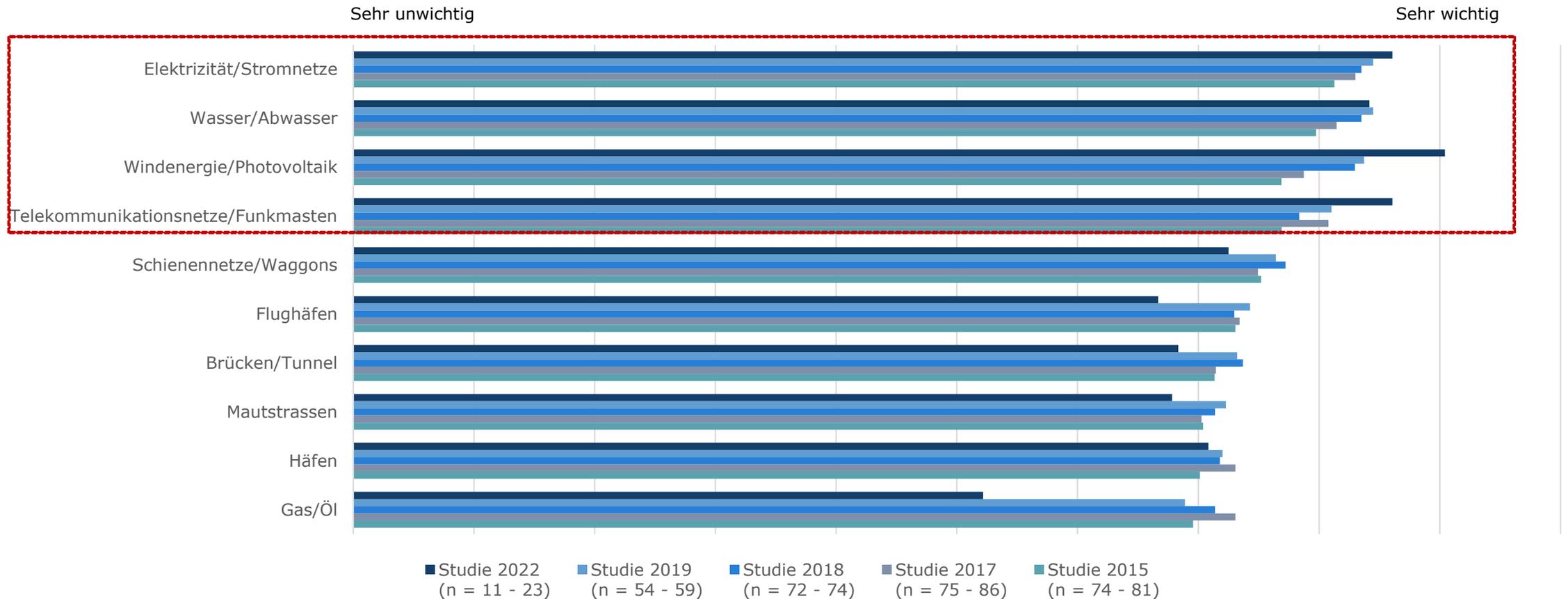
4. Infrastruktur-Anlagevermögen & Sektorenschwerpunkt

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



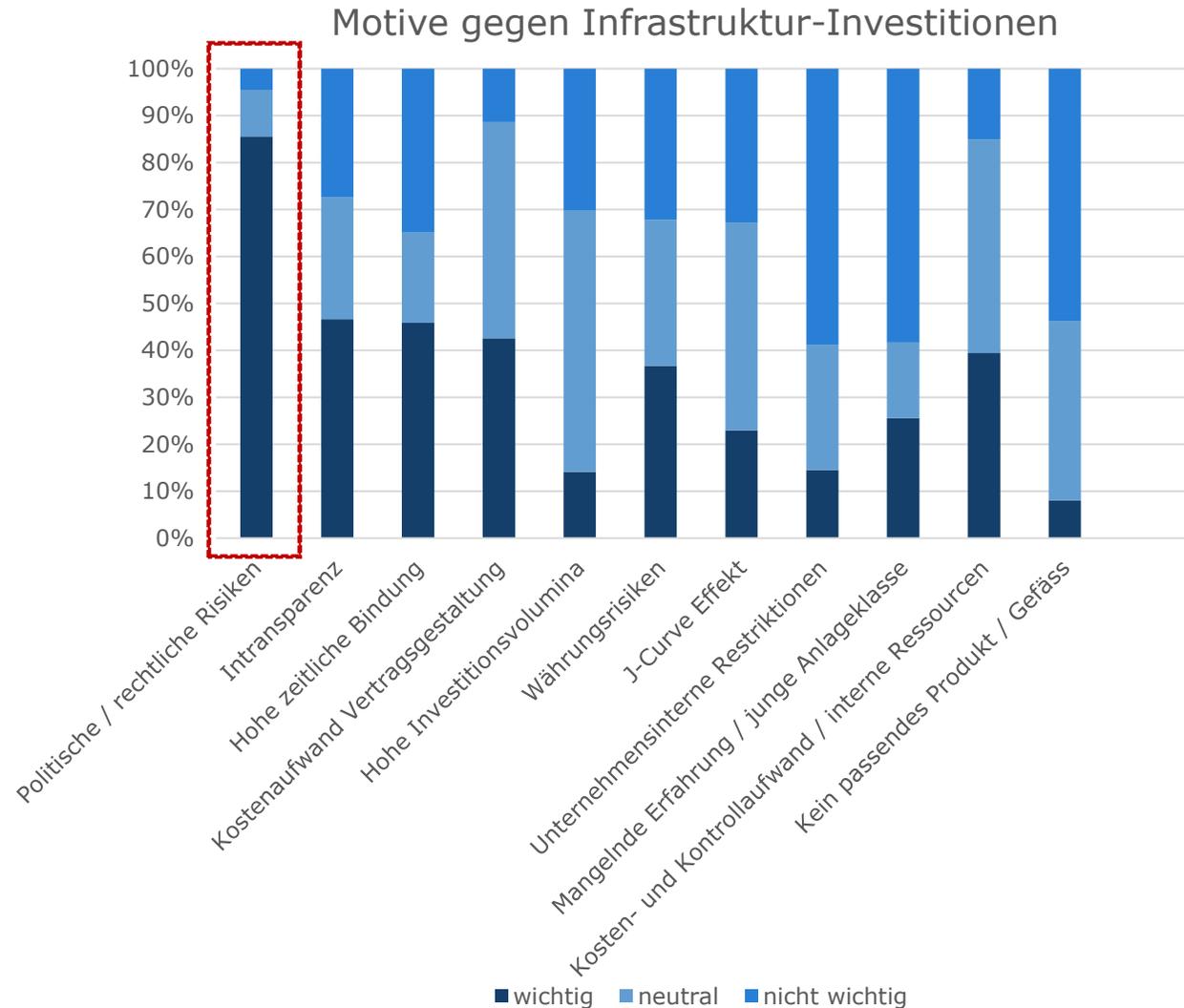
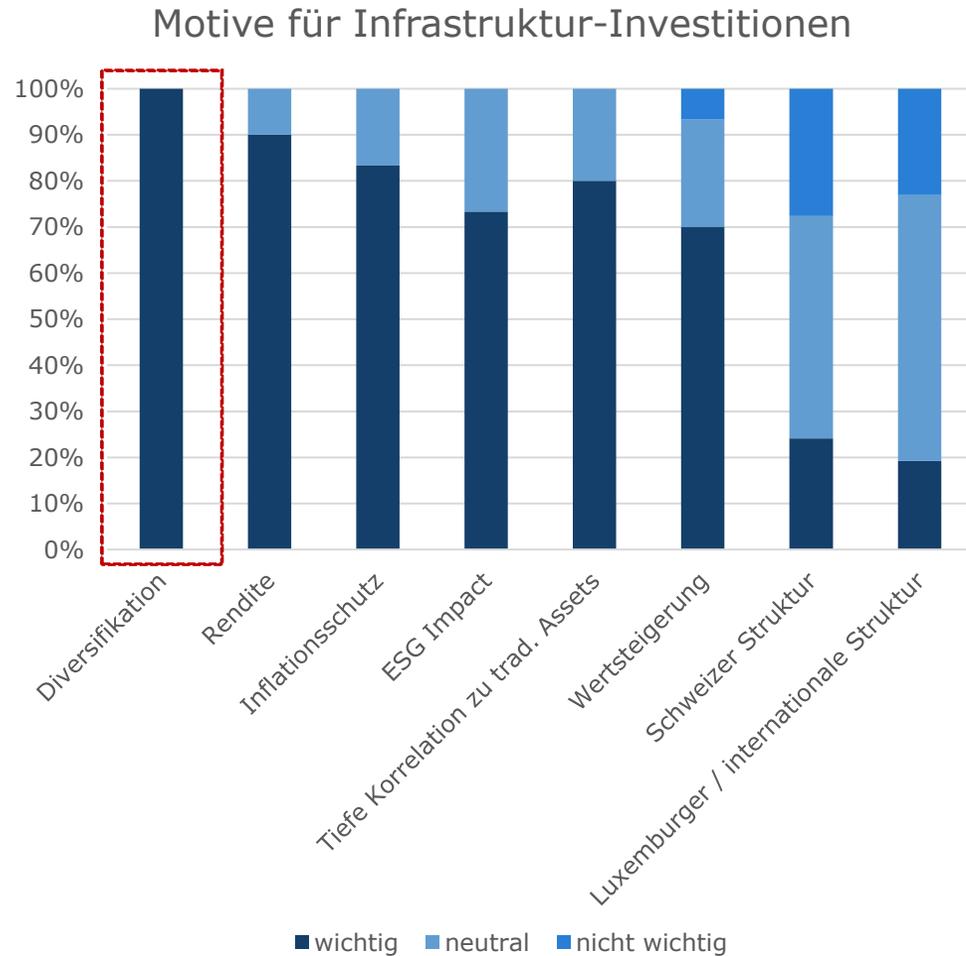
4. Attraktivität Infrastrukturanlagen: Rückblick

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