



Anlagefokus institutioneller Investoren mit der Herausforderung der CO2- Reduktion

Immobilienpezifisches Anlageverhalten von Schweizer institutionellen Anlegern

Best of Research

Referent: Severin Schlehan

Hochschule Luzern (HSLU): MSc. Real Estate

Agenda



**Forschungsthema
&
Zielsetzungen**

**Methodik der
empirischen
Erhebung**

**Zusammensetzung
der Stichprobe**

**Zentrale Ergebnisse
&
Diskussion**

**Fazit
&
Ausblick**



1. Forschungsthema & Zielsetzungen

1. Forschungsthema & Zielsetzungen

Die Studie untersucht den Einfluss von «**Stranded Assets**» auf das Anlageverhalten **Schweizer institutioneller Investoren**, um daraus aktuelle Trends, Herausforderungen und Handlungsempfehlungen abzuleiten.

HSLU Hochschule
Luzern

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.



Forschungsfrage

Wie sieht das **immobilienspezifische Anlageverhalten von Schweizer institutionellen Anlegern in Bezug auf Immobilien und Infrastruktur** aus und welche Bedeutung nehmen «**Stranded Assets**» in **Immobilienanlagen** ein?



Zielsetzungen

- Gewinnung Überblick über immobilenspezifisches Anlageverhalten institutioneller Investoren in der Schweiz
- Herausforderungen, Trends und Lösungswege im institutionellen Anlage- und Immobilienmanagement
- Abgleich mit bisherigen Studienergebnissen von 2015 bis 2023



2. Methodik der empirischen Erhebung

2. Methodik der empirischen Erhebung

Die Grundlage der **empirischen Datenerhebung** basiert auf einem **standardisierten Fragebogen**, welcher im **April 2024** versandt wurde.

HSLU Hochschule
Luzern

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.

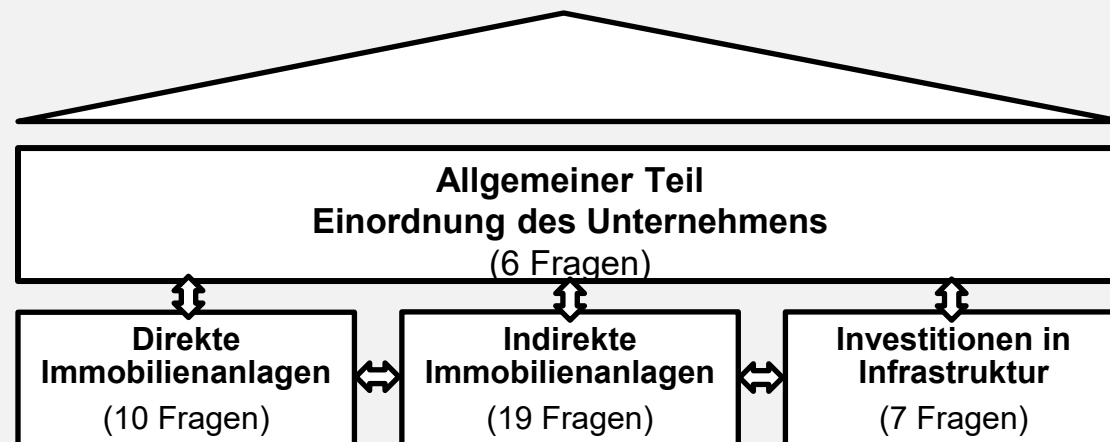


Methodisches Vorgehen

- Erstellung und Versand eines Fragebogens mit 3 Teilbereichen und insgesamt **42 Fragen** (Antwortmöglichkeiten i.d.R. „multiple choice“)
- Antworten von über **78 Schweizer institutionellen Investoren** (n = 78)
- Die Erhebung wurde von **April - Mai 2024** in der Schweiz durchgeführt



Aufbau des Fragebogens





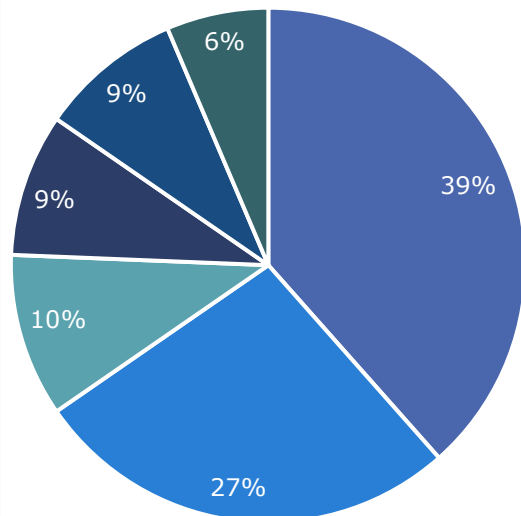
3. Zusammensetzung der Stichprobe

3. Investorenkreis und Anlagevolumina

Pensionskassen machen insgesamt **39% des Investorenkreises** (n=78) aus. Die gesamten Kapitalanlagen weisen zum Vorjahr 2022 mit 5.3% eine positive Entwicklung aus.



Investorenkreis



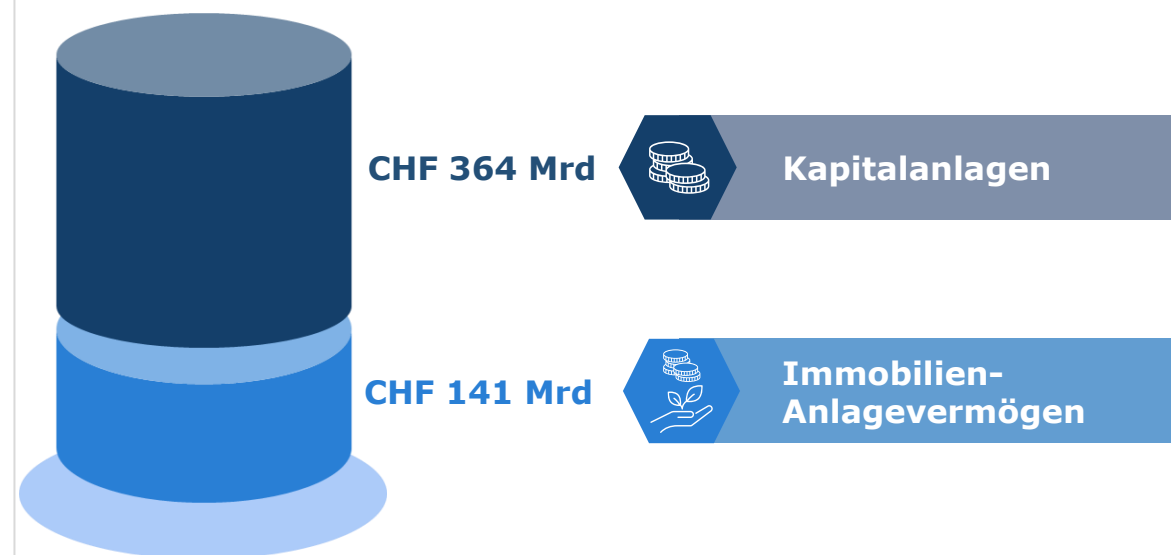
78 Umfrageergebnisse

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

Dominanz der Pensionskassen



Anlagevolumina

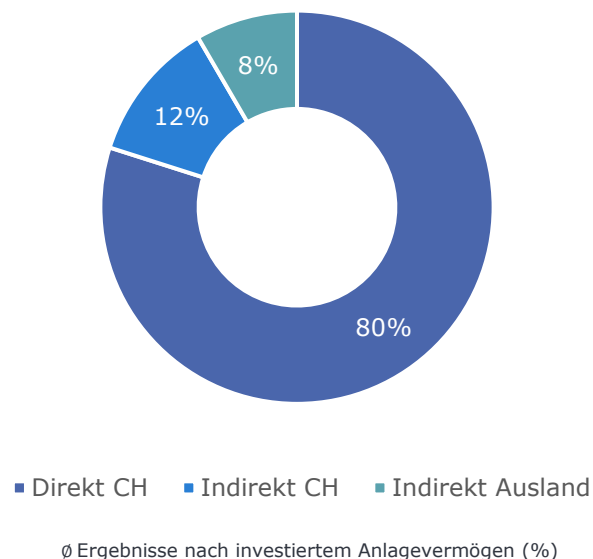


Anstieg der Kapitalanlagen +5.3% (2022 vs 2023)
Immobilienanlagenvermögen: + 4.5% (2022 vs 2023)

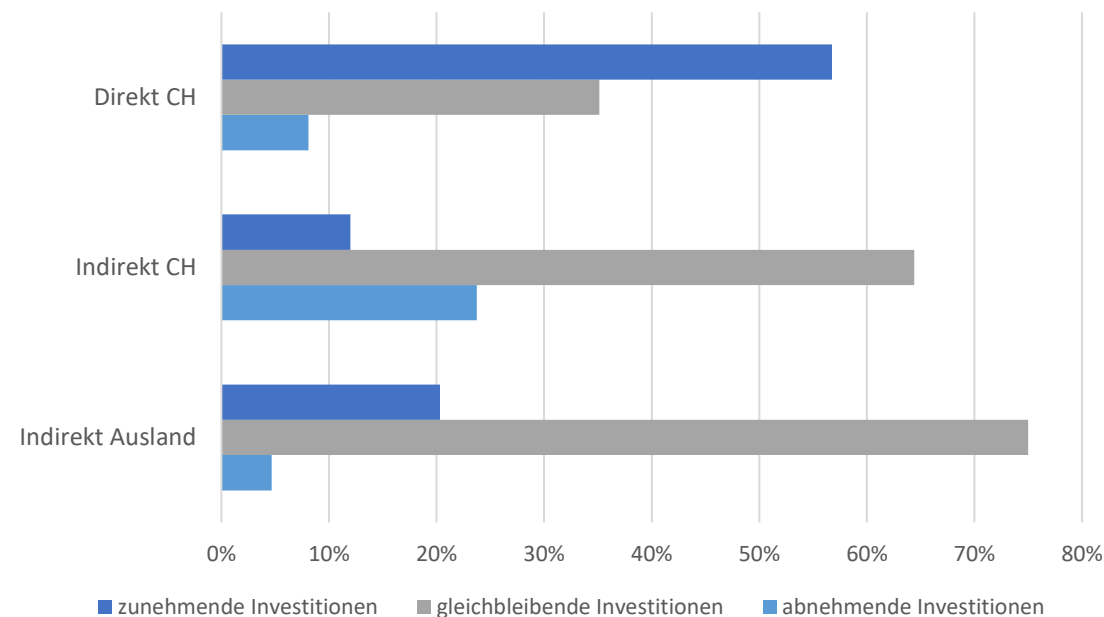
3. Asset Allokation Immobilienkapital & erwartete Entwicklung

Die Ergebnisse zeigen einen ausgeprägten **Home-Bias** mit Fokus auf **Schweizer Immobilienanlagen**. **Künftiges Wachstum** wird vor allem bei **direkten Anlagen im Inland** und **indirekten Engagements im Ausland** erwartet.

Asset Allokation



Erwartete Entwicklung



4. Studienergebnisse
direkte
Immobilienanlagen CH

4. Übersicht direkte Immobilienanlagen CH

Direkte Investitionen in Schweizer Wohnimmobilien im Anlagefokus der Schweizer Investoren („Home-bias“-Effekt).



Ø 80%

des investierten Immobilien-
Anlagevolumens



3.88% Total Return

- Standard Abweichung: 2.43
- Renditeerwartung 2024: 3.90%

▼ Veränderung zu 2022: -1.01%



Anlageziele

- 95% Langfristige Orientierung
- 94% Rendite / Risiko-Relation
- 83% Erreichung der Zielrendite
- 87% Konstante Zahlungsströme



8.80%
(11 Mrd.)

des investierten Immobilien-
Anlagevolumens (Ende 2023)

Stranded Assets



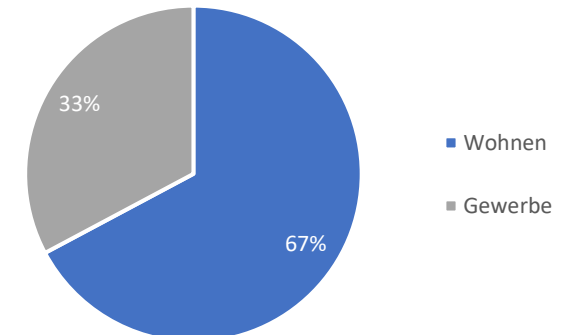
16.47%
(21 Mrd.)

des investierten Immobilien-
Anlagevolumens (Ende 2023)

Zusätzlich anfallende CAPEX zur
Erreichung der 2030 Ziele

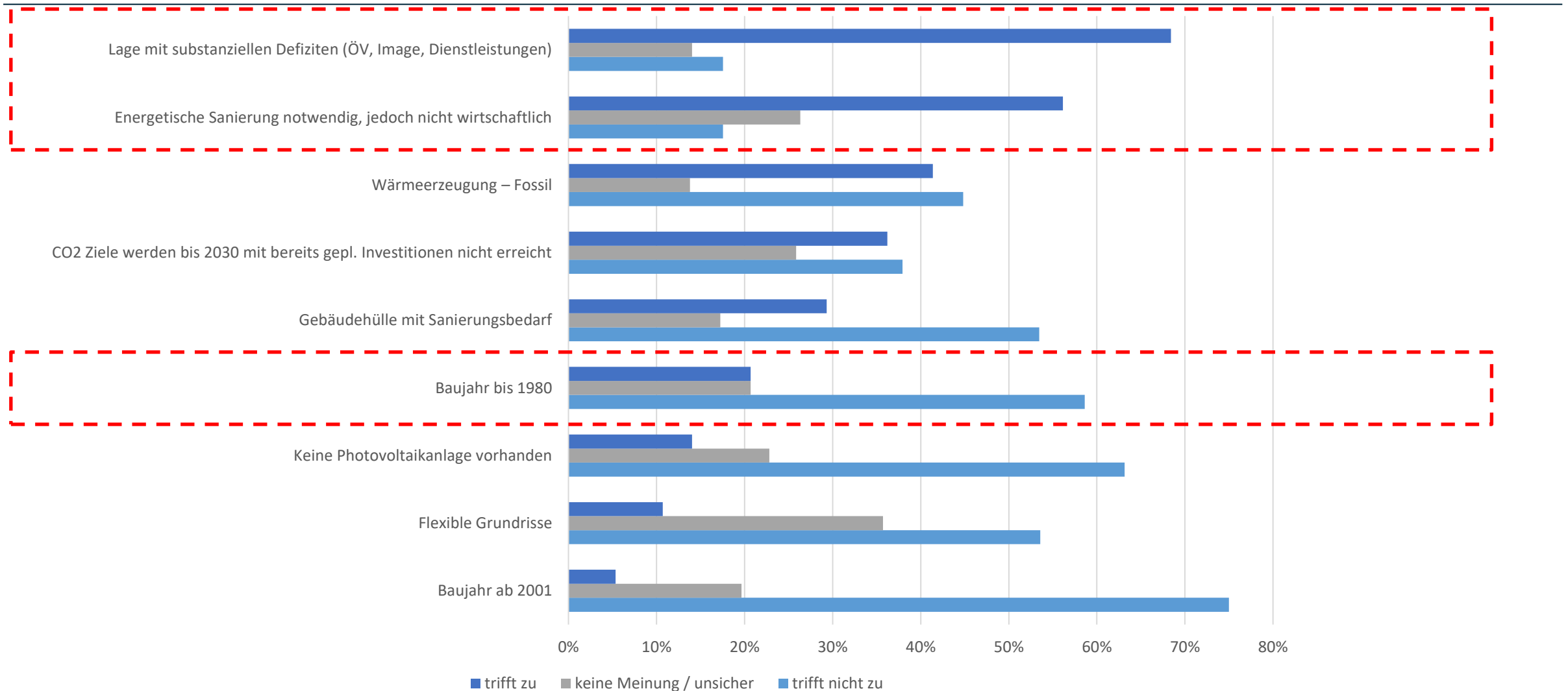


Verteilung Wohnen/Gewerbe



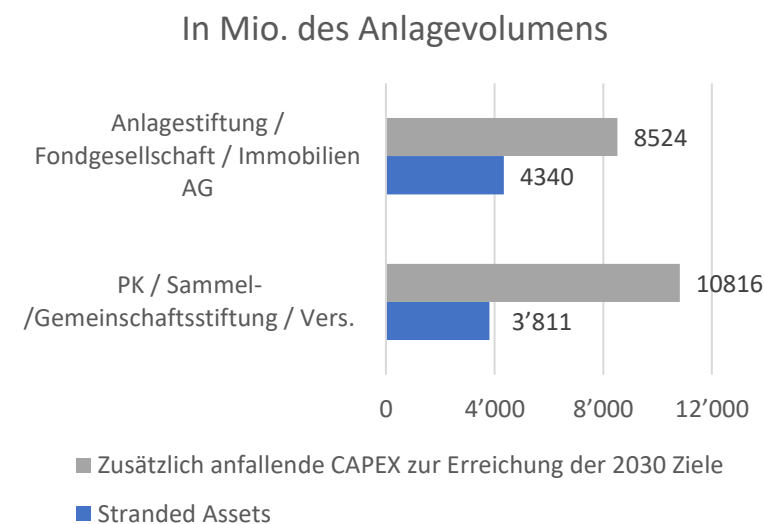
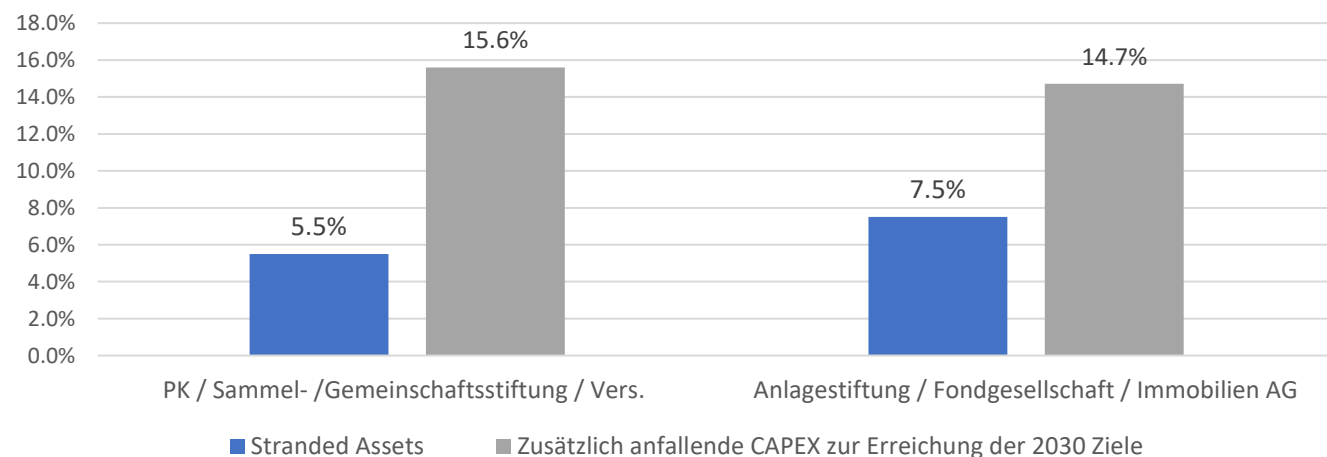
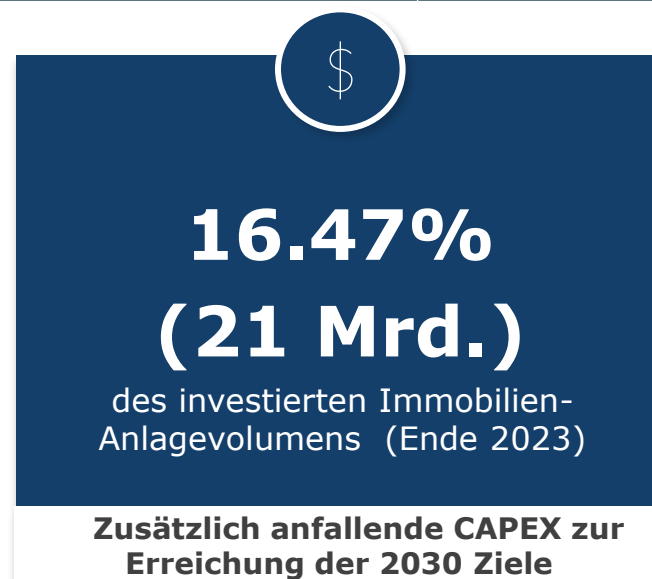
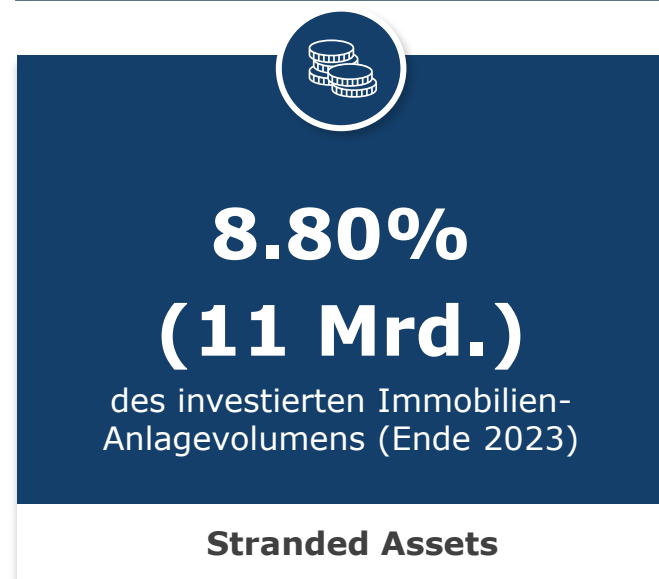
4. Definition «Stranded Asset» – Direkt CH

Ein «**Stranded Asset**» ist eine Liegenschaft in einer **Lage mit substanziellen Defiziten**, bei der eine **energetische Sanierung** zwar notwendig, jedoch **nicht wirtschaftlich** umsetzbar ist.



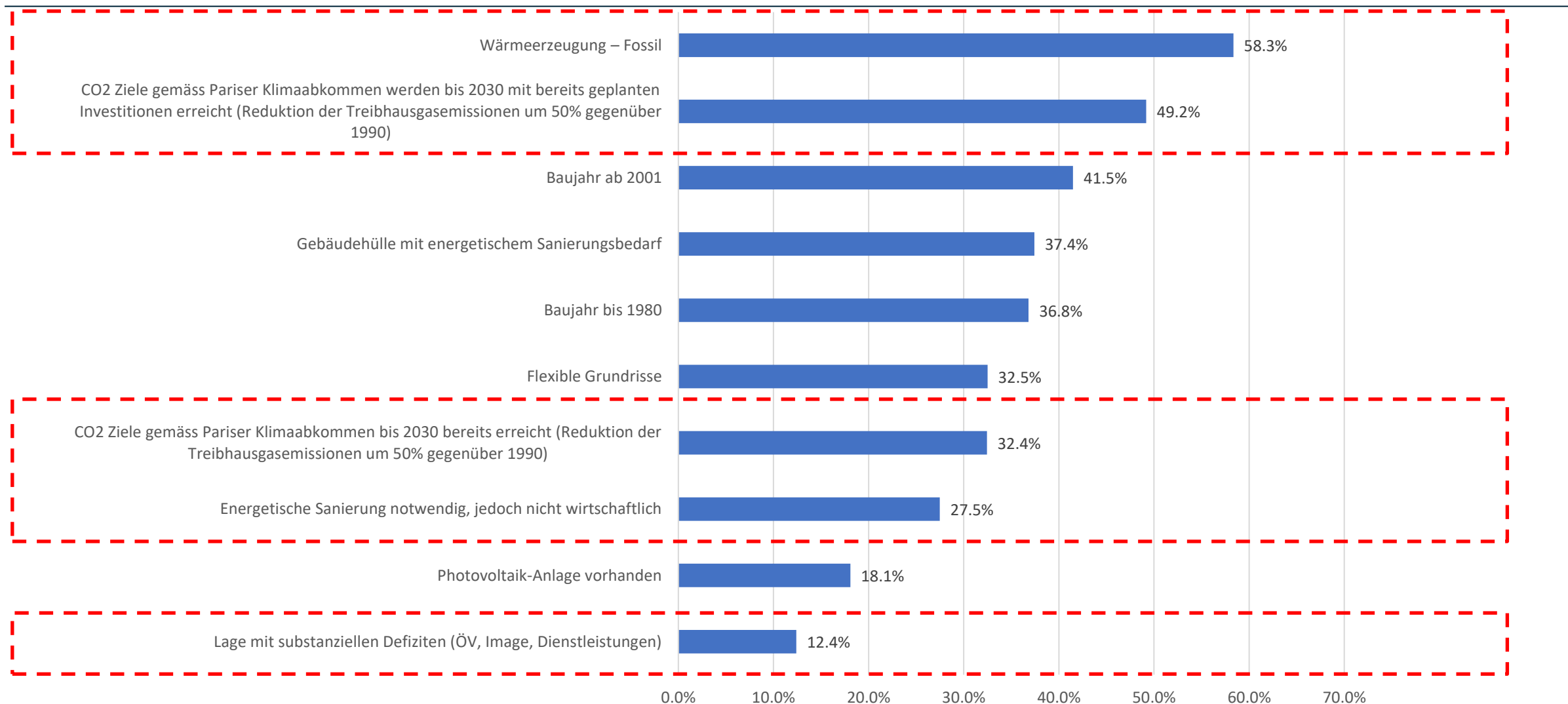
4. «Stranded Assets» im Portfolio

8.80% des Anlagevolumens gelten als «**Stranded Assets**», während zusätzliche **16.47%** an **CAPEX erforderlich sind**, um die **Klimaziele 2030** zu erreichen.



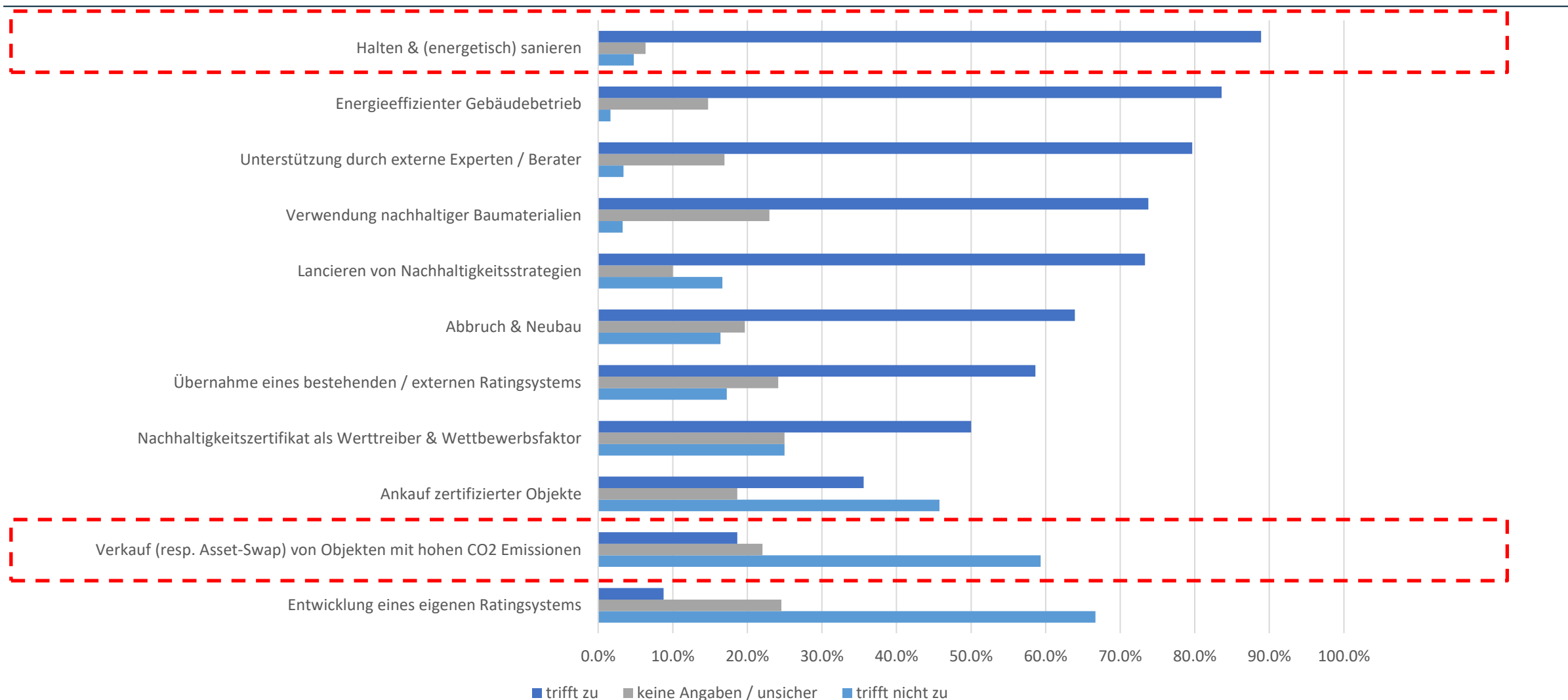
4. Zusammensetzung Portfolio Überblick – Direkt CH

Fossile Wärmeerzeugung dominiert mit rund **58 %** in den Portfolios – entsprechend dem Schweizer Durchschnitt. Die CO₂-Reduktion bis 2030 kann mit den **geplanten Investitionen** erst zu **49 %** erreicht werden.



4. Strategien zur Erreichung der 2030 Ziele – Direkt CH

Investoren **behalten** und **sanieren** ihre Liegenschaften **energetisch**, anstatt Objekte mit hohen **CO₂-Emissionen** zu **veräußern** oder **Asset Swaps vorzunehmen**.





4. Studienergebnisse *indirekte* *Immobilienanlagen CH*

4. Indirekt CH: Wohnen im Fokus

Indirekte Anlagen weisen nur **12%** des investierten Anlagevolumens aus. Investoren planen mit **zukünftigen** Investitionen in **Wohnnutzung**.



Ø **12%**

des investierten Immobilien-
Anlagevolumens



3.39% Total Return

- Standard Abweichung: 1.77
- Renditeerwartung 2024: 3.03%



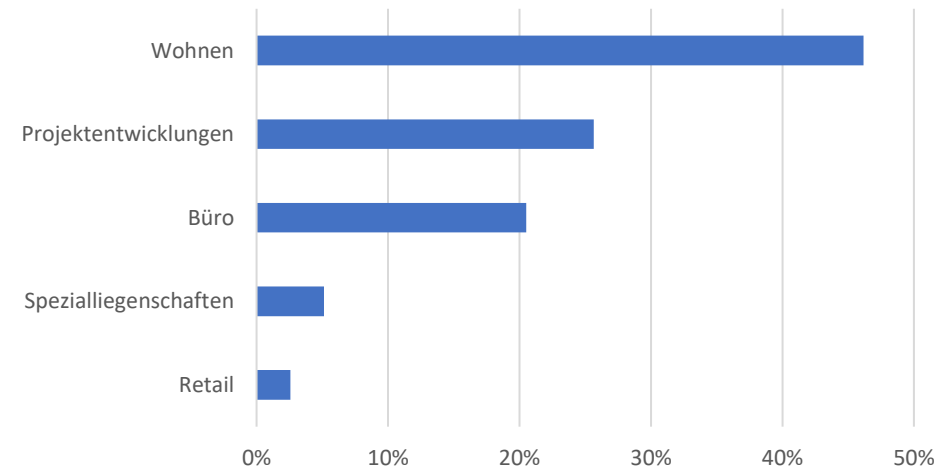
Veränderung zu 2022: **5.39%**



Allokation nach Nutzung

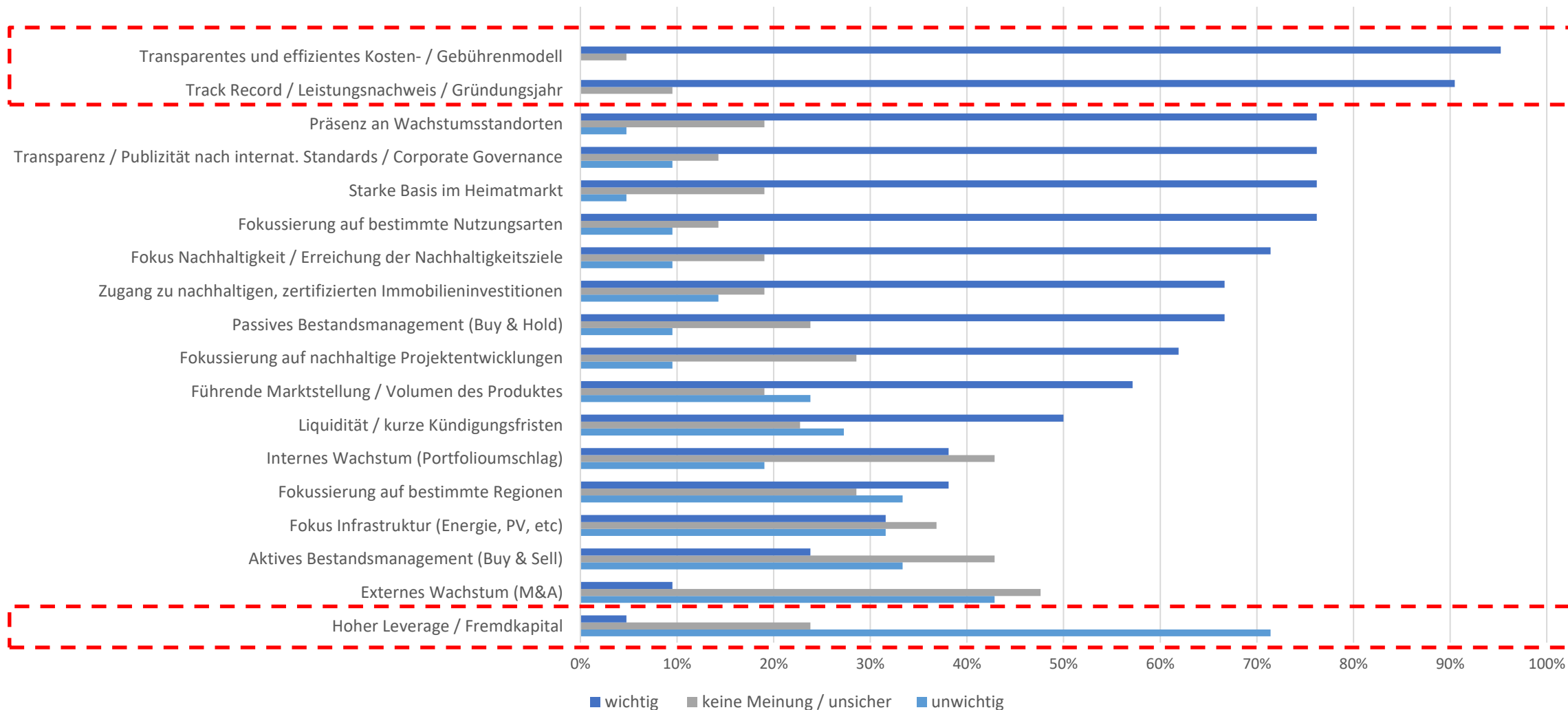
Wohnen	26%
Büro	22%
Retail	19%
Projektentwicklungen	9%

Geplante Investitionen in den nächsten 3 Jahren



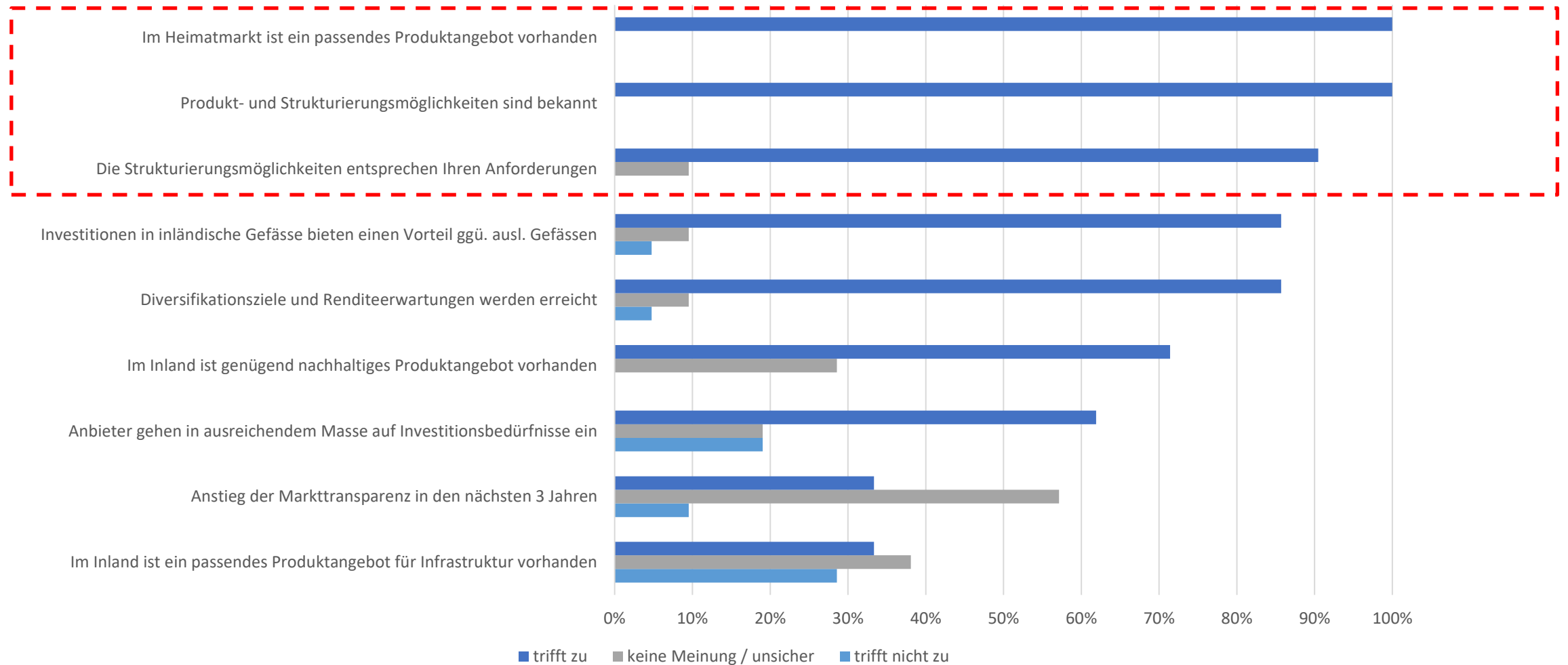
4. Charakteristika ideales Anlageprodukt – CH indirekt

Hohe Transparenz bei **Kosten** und **Performance** gilt als Ideal – ein **hoher Leverage** spielt dagegen eine **untergeordnete Rolle**.



4. Bewertung indirekte Immobilienanlagen – CH indirekt

Im Heimatmarkt stehen **passende Produkte** und vertraute **Strukturierungsmöglichkeiten** zur Verfügung, die den Anforderungen entsprechen.





5. Fazit & Ausblick

5. Fazit & Ausblick



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



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.



Für **indirekte Immobilienanlagen** gilt: Entscheidend sind **transparente Kosten-** und **Performance-Strukturen** sowie ein vertrautes, den Anforderungen entsprechendes Produktangebot im Heimatmarkt – während ein **hoher Leverage** eine untergeordnete Rolle spielt.



Investoren fokussieren künftige **indirekte Immobilieninvestitionen** verstärkt auf **Wohn- und Projektentwicklungen**.



**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**

Q&A