BEST OF RESEARCH AWARD 2026

VIEL KAPITAL.
WENIG PASSENDE IMMOBILIEN.

HERAUSFORDERUNGEN BEI DIREKTEN UND INDIREKTEN IMMOBILIENANLAGEN: IN ZEITEN DES ANLAGENOTSTANDS UND SICH ÄNDERNDER RAHMENBEDINGUNGEN.

ALINA KASSL / HSLU

5. NOVEMBER 2026



HSLU Hochschule Luzern

I. GRUNDLAGEN

FORSCHUNGSFRAGE

HSLU Hochschule Luzern

WIE REAGIEREN INSTITUTIONELLE INVESTOREN AUF DEN ANLAGENOTSTAND UND VERÄNDERTE RAHMENBEDINGUNGEN?

> WELCHE HERAUSFORDERUNGEN PRÄGEN DAS IMMOBILIENANLAGEVERHALTEN SCHWEIZERISCHER INSTITUTIONELLER INVESTOREN IN ZEITEN DES ANLAGENOTSTANDS UND SICH ÄNDERNDER RAHMENBEDINGUNGEN?

DIREKTE IMMOBILIENANLAGEN

INDIREKTE IMMOBILIENANLAGEN

INLAND / AUSLAND

INFRASTRUKTUR

ERGÄNZENDE ANLAGEKLASSE

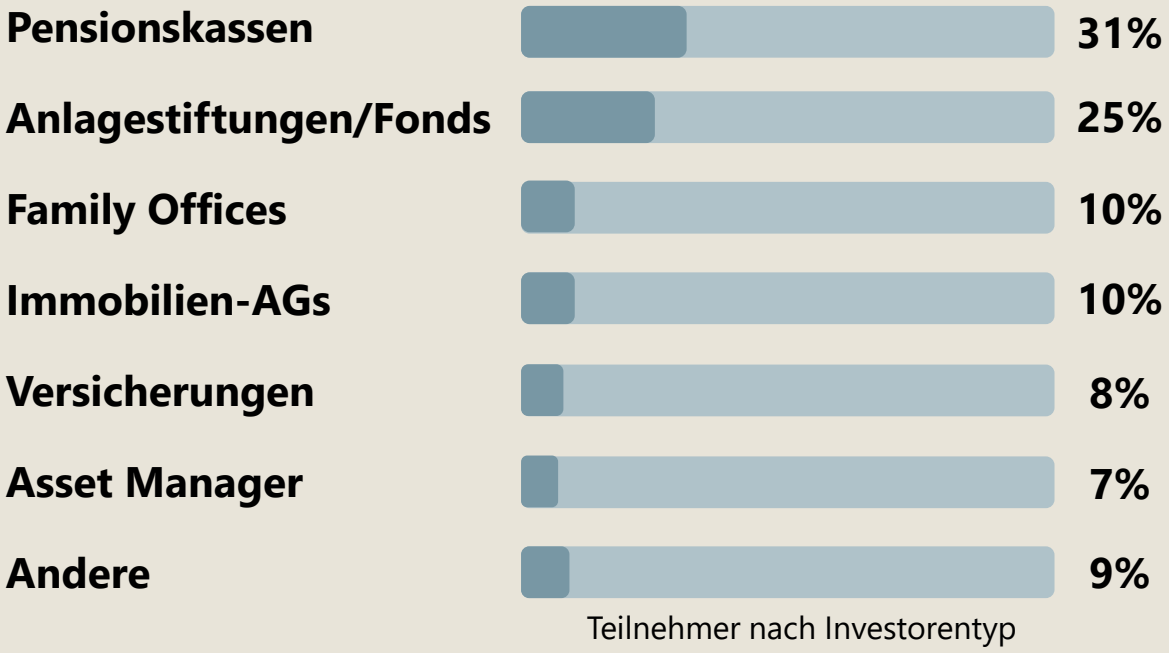
FORSCHUNGSDESIGN

HSLU Hochschule Luzern

106 INSTITUTIONEN, CHF 395 MRD. IMMOBILIENVERMÖGEN UND 12 JAHRE STUDIENVERGLEICH.

SAMPLE SCHWEIZ 2026

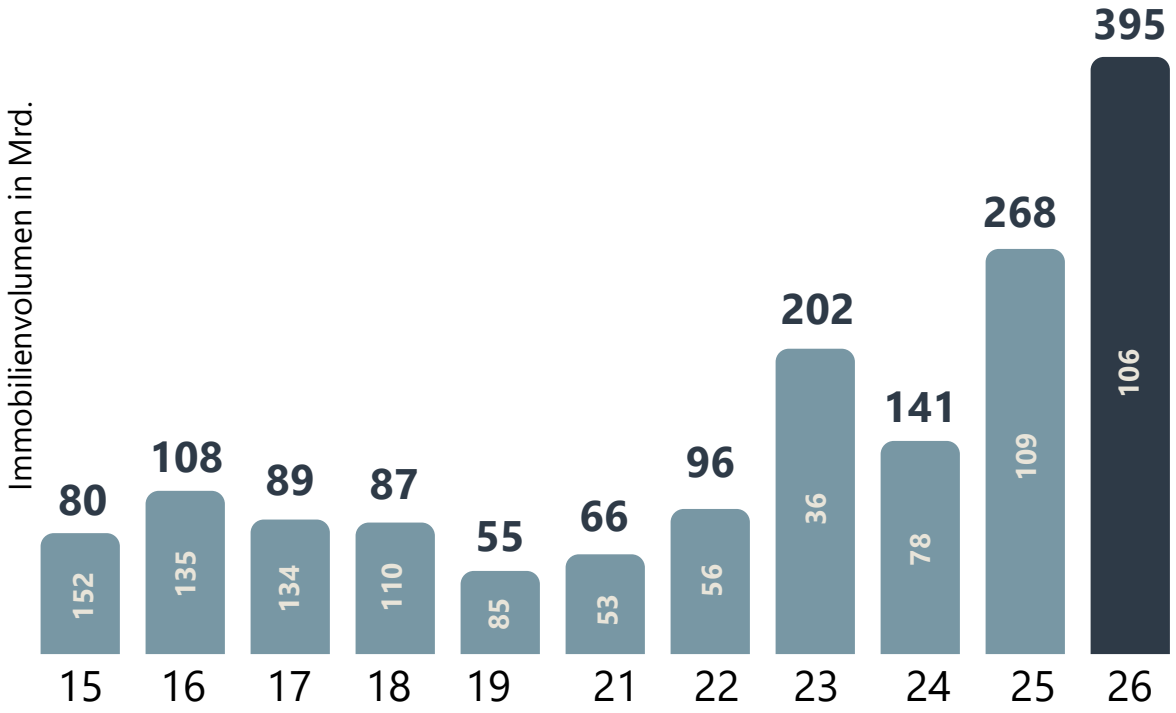
106 Institutionen in der Schweiz



Hinweis: Bei der Zuordnung zu den Investorentypen waren Mehrfachnennungen möglich. Einzelne Institutionen können daher mehreren Kategorien angehören (n= 106 Institutionen; 121 Nennungen) .

STUDIENREIHE 2015 - 2026

12 Jahre Vergleichsrahmen



Hinweis: 2020 fanden pandemiebedingt Interviews mit Pensionskassen statt. Die Werte innerhalb der Balken beziehen sich auf die jeweiligen Stichproben.

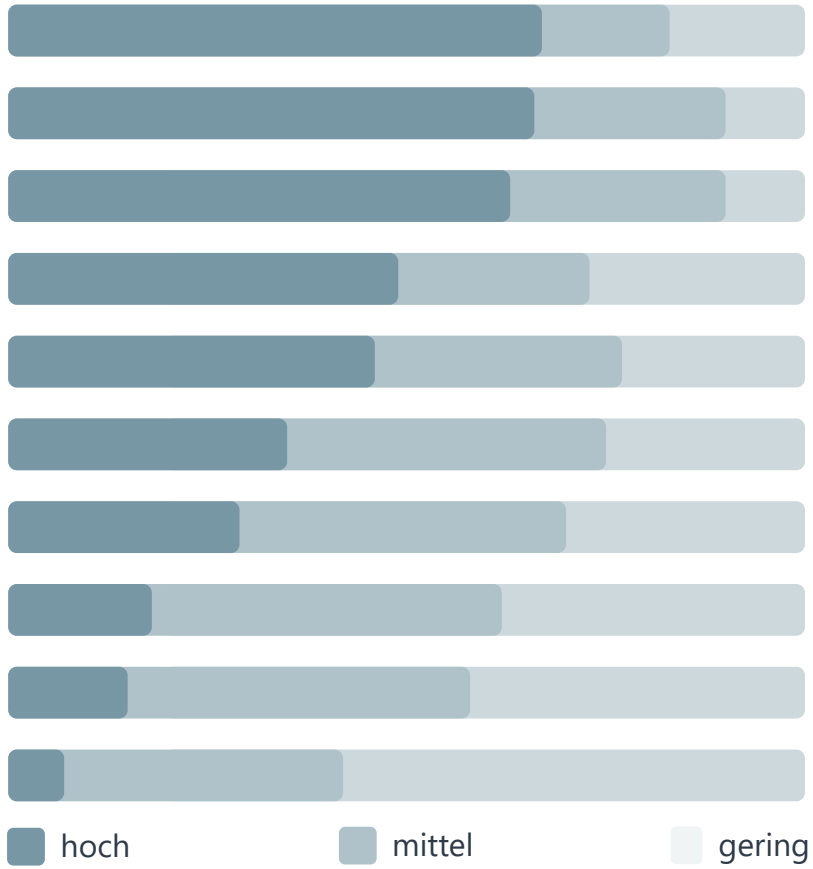
IMMOBILIENANLAGEN

HSLU Hochschule Luzern

ZINSEN, REGULIERUNG UND POLITIK PRÄGEN DIE STRATEGIE – DER HOME BIAS BLEIBT AUSGEPRÄGT.

EXTERNE EINFLUSSFAKTOREN AUF DIE IMMOBILIENSTRATEGIE

Schweiz Sample n = 103 – 105



IMMOBILIENANLAGEVERMÖGEN

+9.46%

Zuwachs 2024-2025 innerhalb der untersuchten Stichprobe

GEPLANTE IMMOBILIENALLOKATION

der nächsten 3 Jahre

- Home Bias bleibt ausgeprägt
- Direktanlagen Schweiz bleiben Schwerpunkt
- Indirekte und ausländische Anlagen ergänzen die Strategie

HSLU Hochschule Luzern

II. DIREKTE IMMOBILIENANLAGEN

DIREKTE IMMOBILIENANLAGEN

HSLU Hochschule Luzern

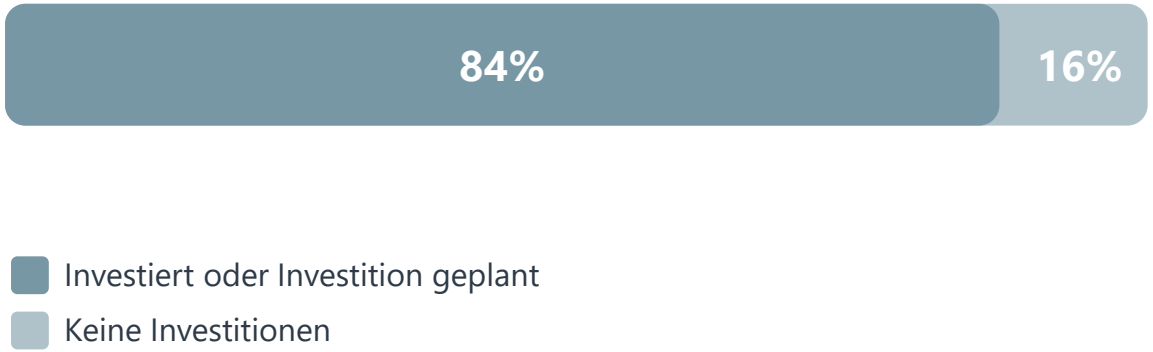
DIREKTE IMMOBILIENANLAGEN BLEIBEN FEST VERANKERT – EIN RÜCKZUG IST DIE AUSNAHME.

BESTEHENDE ODER GEPLANTE DIREKTANLAGEN

Schweiz Sample n = 106

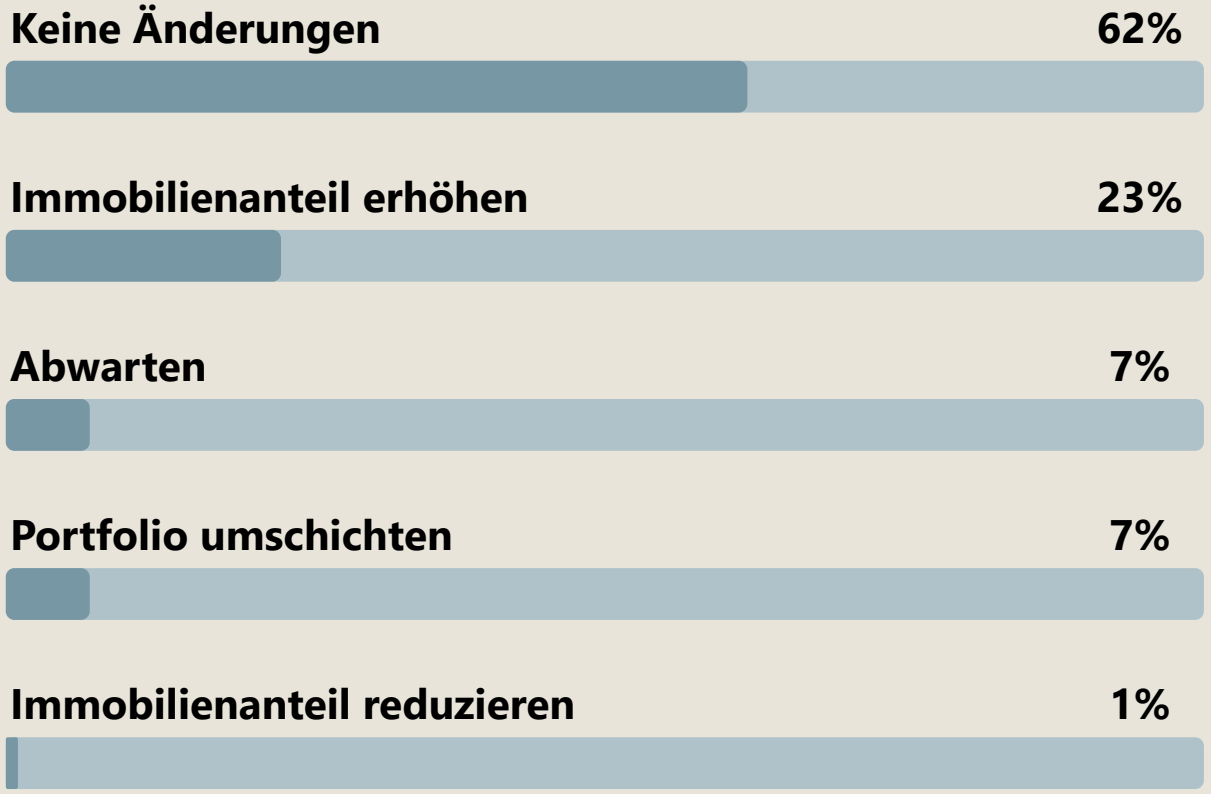
84%

der befragten Institutionen



REAKTION AUF GEOPOLITISCHE ENTWICKLUNGEN

Direktanlagen im Inland n = 79



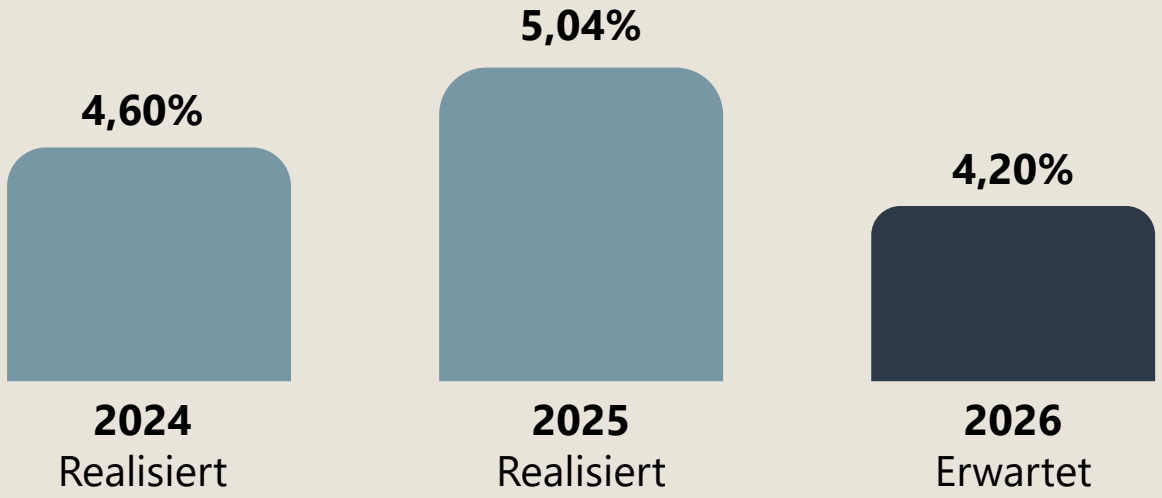
DIREKTE IMMOBILIENANLAGEN

HSLU Hochschule Luzern

SINKENDE RENDITEERWARTUNGEN LENKEN DEN FOKUS AUF CASHFLOW OPTIMIERUNG.

MEDIAN TOTAL RETURN IM INLAND

Schweiz Sample n = 65 - 66



-0.84

Prozentpunkte

Erwarteter Rückgang 2026 ggü. 2025

STRATEGISCHE ANPASSUNGEN NÄCHSTE 3 JAHRE

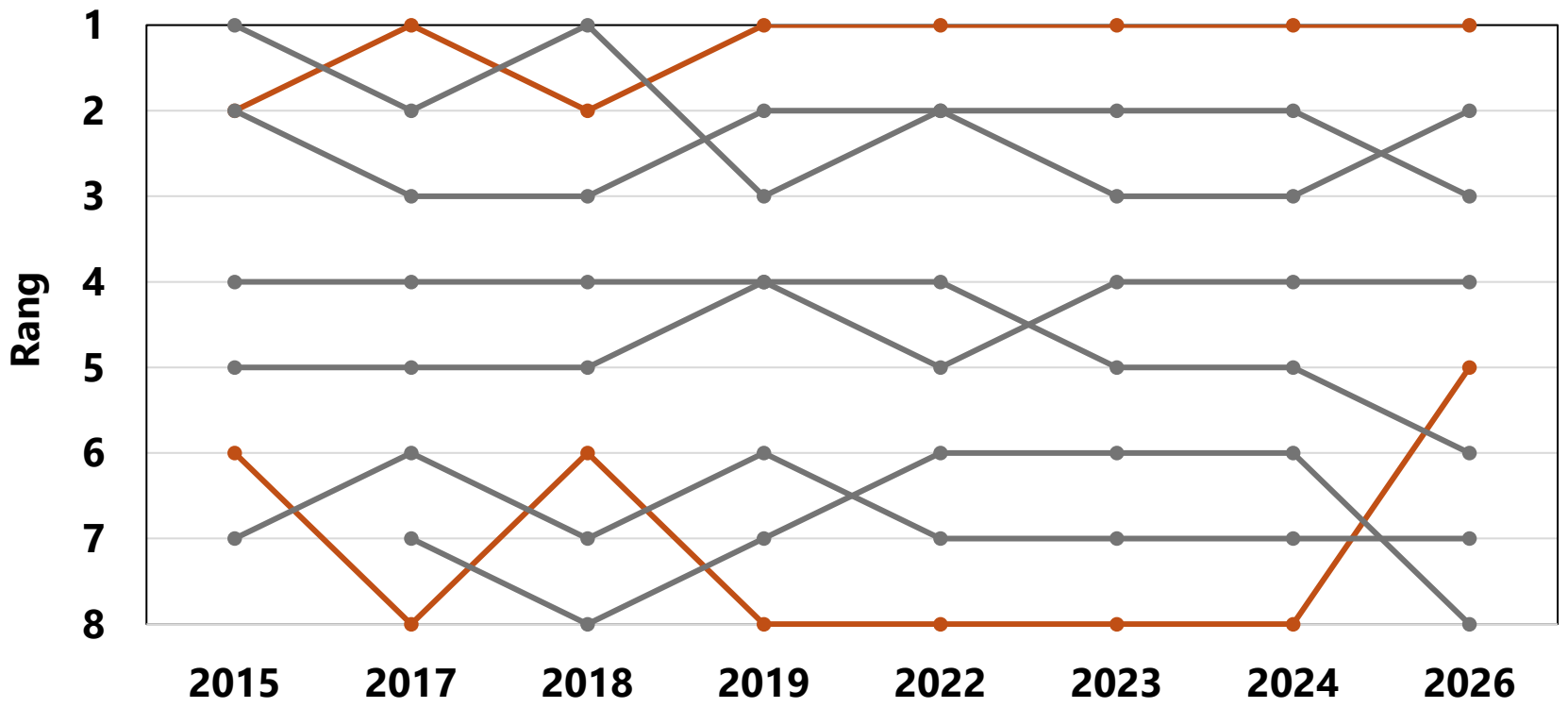
Aussagen mit der höchsten Zustimmung

- ☑ **Cashflow Optimierung**
- ☑ **Mehr Core/Core+ Investitionen**
- ☑ **Steigende Entscheidungskomplexität**
- ☑ **Zunehmende Repositionierungen**
- ☑ **Anlagedruck nimmt zu**
- ☑ **Ausbau von Projektentwicklungen**

DIE ANLAGEZIELE BLEIBEN WEITGEHEND STABIL – WERTSTEIGERUNG GEWINNT 2026 AN BEDEUTUNG.

ANLAGEZIELE IM ZEITVERLAUF 2015–2026

Schweiz Sample n = 29 - 79



Rendite-/Risiko-Relation

Erreichung der Zielrendite

Konstante Zahlungsströme

Kapitalerhaltung / Inflationsschutz

Wertsteigerung

Geringe Volatilität

Erzielung einer Maximalrendite

Nachhaltigkeit / Zertifizierung

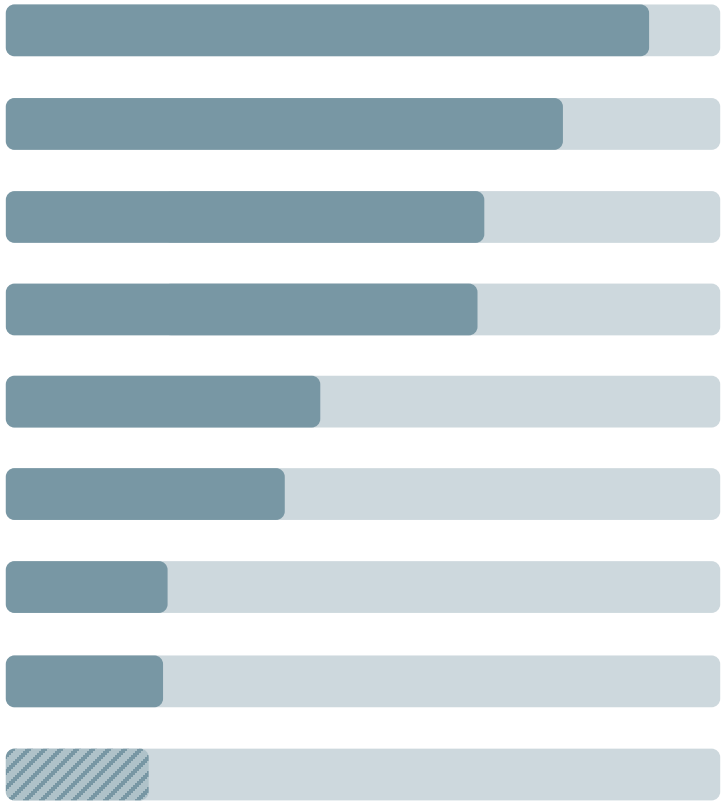
DIREKTE IMMOBILIENANLAGEN

HSLU Hochschule Luzern

WOHNEN DOMINIERT BESTAND UND NEUINVESTITIONEN – PROJEKTENTWICKLUNGEN GEWINNEN AN BEDEUTUNG, WÄHREND PERIPHERE BÜROS UNTER DRUCK GERATEN.

BESTEHENDE INVESTITIONEN NACH ANLAGEKLASSE

Schweiz Sample n = 79 (Mehrfachauswahl möglich)



GEPLANTE INVESTITIONEN

Schweiz Sample n = 56 - 77

1 **Wohnen (Ballungszentren)**
Priorität bei neuen Investitionen.

2 **Projektentwicklungen**
Gewinnen an Bedeutung.

3 **Wohnen (Peripherie)**
Weiterhin hoher Stellenwert.

↓ **Büro (Peripherie)**
Zeigt Desinvestitionssignale.

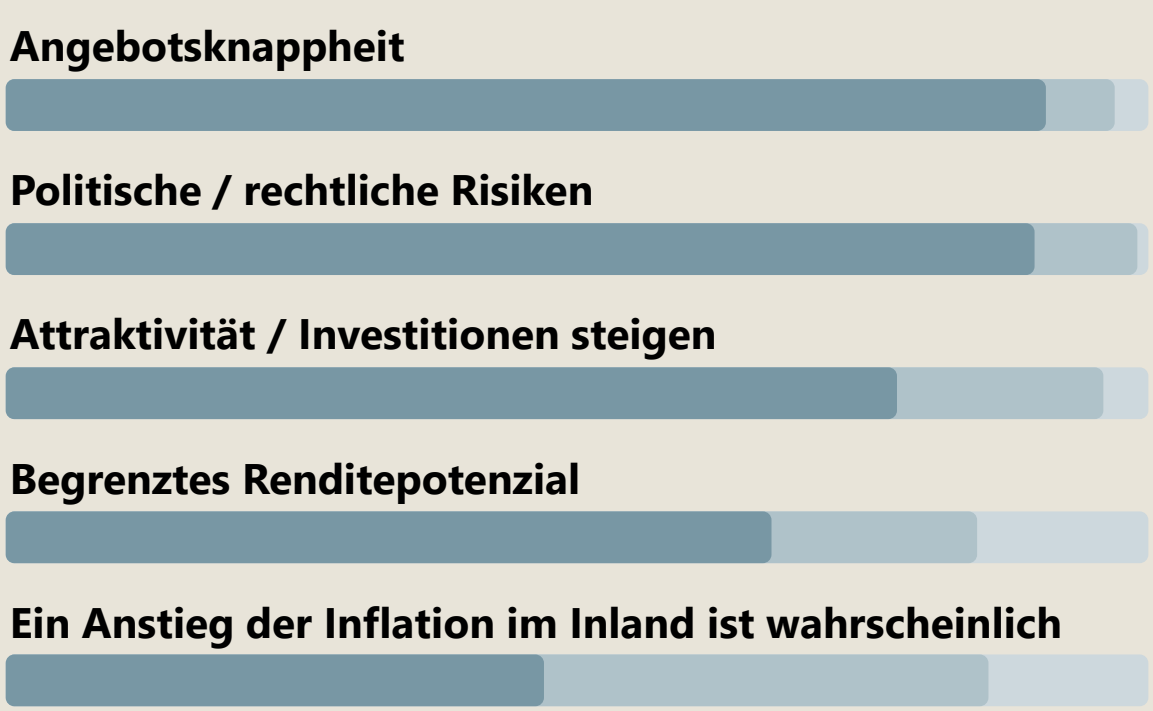
DIREKTE IMMOBILIENANLAGEN

HSLU Hochschule Luzern

TROTZ KNAPPHEIT UND RISIKEN BLEIBT DAS INLAND ATTRAKTIV – KOSTEN UND RESTRIKTIONEN BREMSEN AUSLANDSANLAGEN.

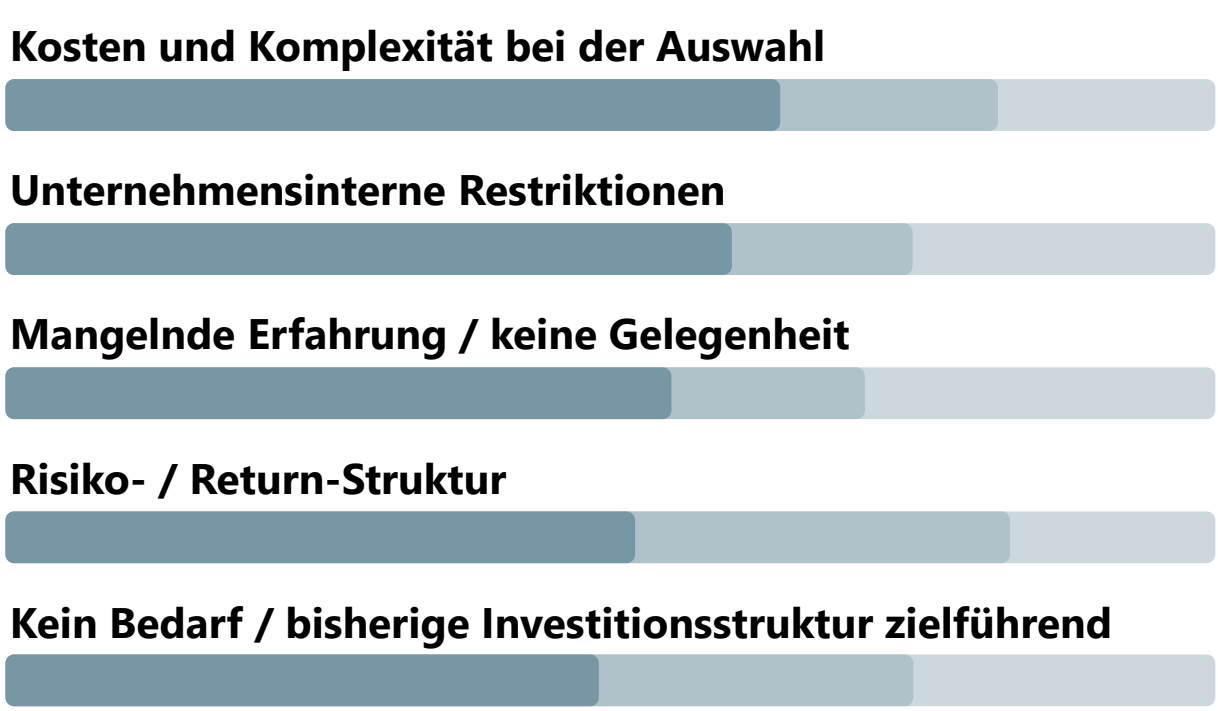
INLAND: ATTRAKTIVITÄT TROTZ RISIKEN

Markteinschätzung n = 78 - 79



AUSLAND: HÜRDEN BEI DIREKTANLAGEN

Markteinschätzung n = 67 - 69



trifft zu neutral trifft nicht zu

HSLU Hochschule Luzern

III. INDIREKTE IMMOBILIENANLAGEN INLAND

INDIREKTE IMMOBILIENANLAGEN INLAND

HSLU Hochschule Luzern

INDIREKTE INLANDSANLAGEN ERGÄNZEN DIE PORTFOLIOS – TROTZ GEOPOLITISCHER UNSICHERHEIT BLEIBT DIE MEHRHEIT BEI IHRER STRATEGIE.

BESTEHENDE ODER GEPLANTE INDIREKTE ANLAGEN

Schweiz Sample n = 95

44%

Investiert oder Investitionen geplant

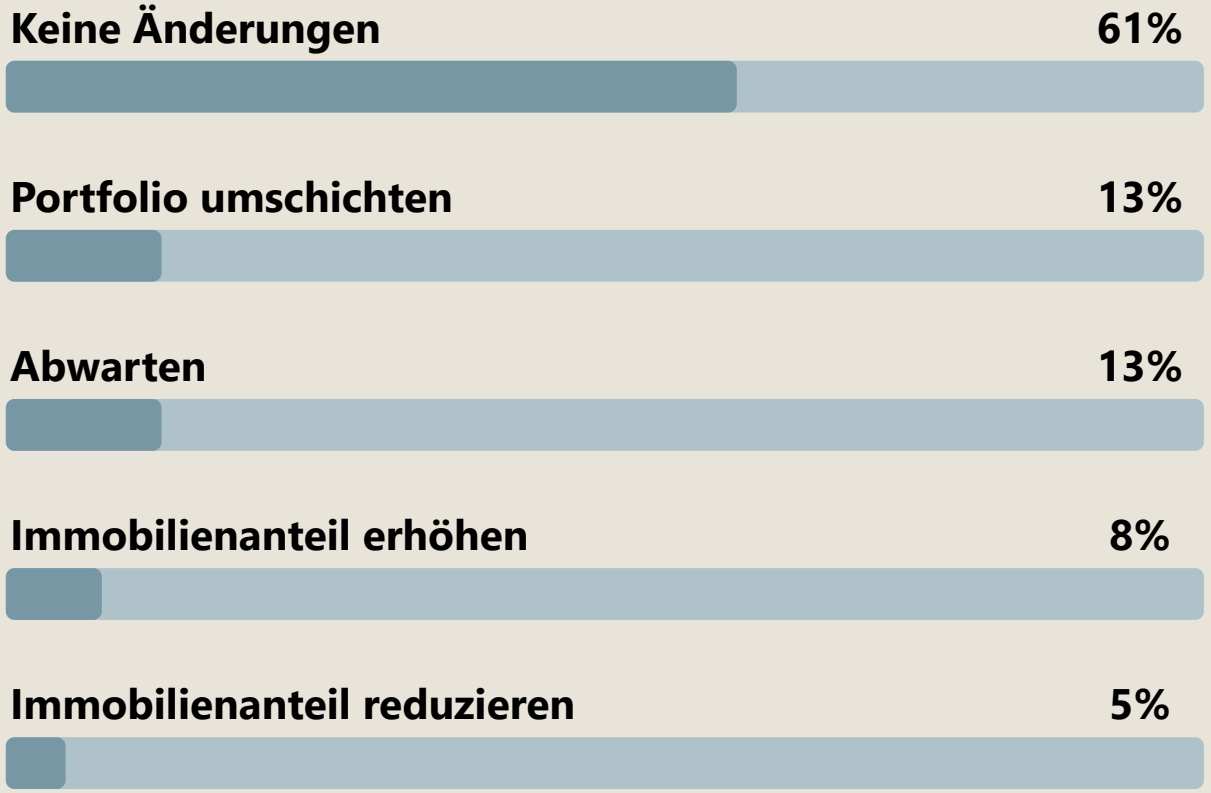


Investiert oder Investition geplant

Keine Investitionen

REAKTION AUF GEOPOLITISCHE ENTWICKLUNGEN

Schweiz Sample n = 38



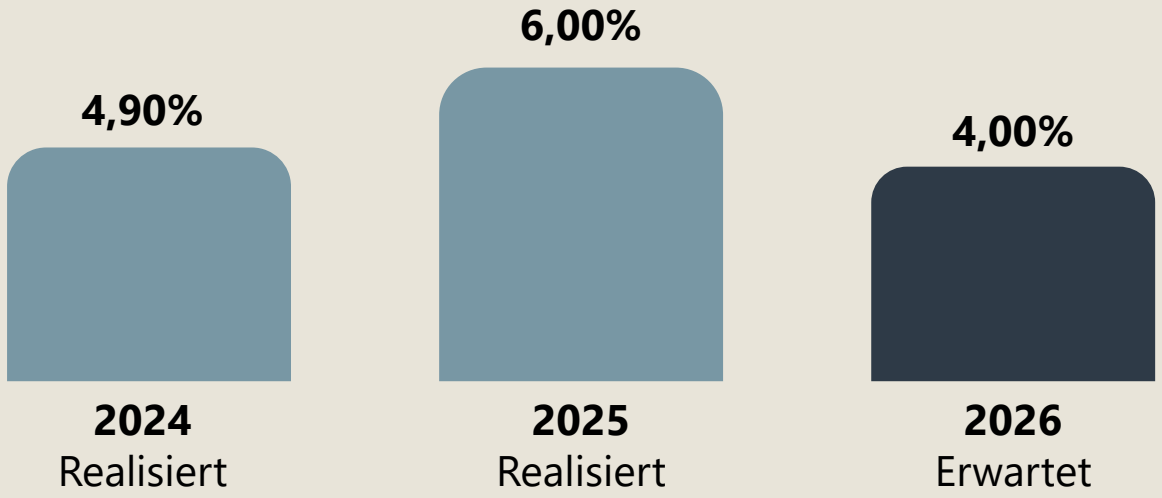
INDIREKTE IMMOBILIENANLAGEN INLAND

HSLU Hochschule Luzern

RENDITEERWARTUNGEN SINKEN – EINFACHE UMSETZUNG UND DIVERSIFIKATION BLEIBEN ZENTRALE INVESTITIONSMOTIVE.

MEDIAN TOTAL RETURN IM INLAND

Sample Schweiz n = 27 - 28



-2.00

Prozentpunkte

Erwarteter Rückgang 2026 ggü. 2025

GRÜNDE FÜR INDIREKTE IMMOBILIENINVESTITIONEN

Ausgewählte Motive mit hoher und geringer Zustimmung

- ✓ **Einfache Implementierung**
- ✓ **Diversifikation**
- ✗ **Kostenvorteile**
- ✗ **Outsourcing der Asset Allocation**

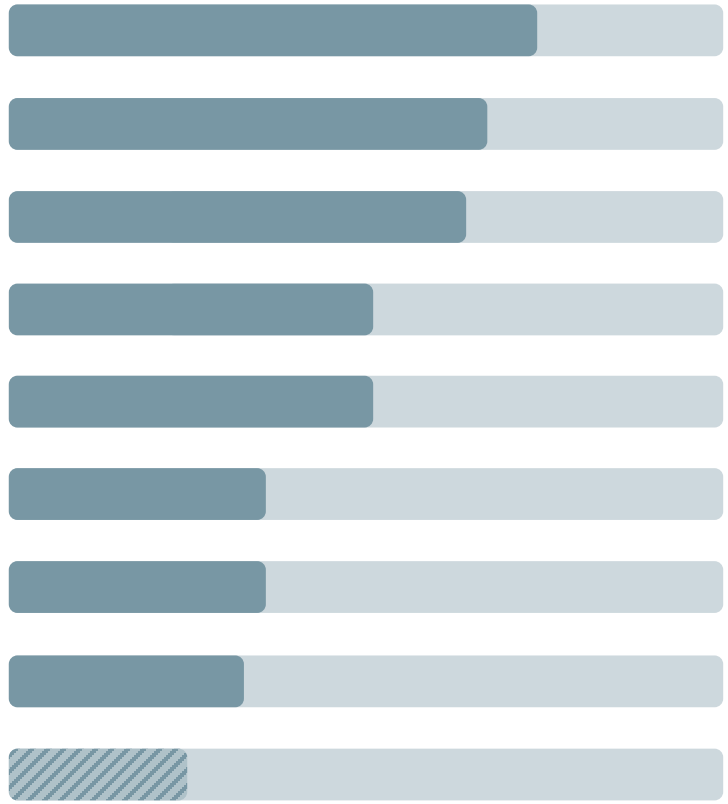
INDIREKTE IMMOBILIENANLAGEN IM INLAND

HSLU Hochschule Luzern

WOHNEN UND BÜRO DOMINIEREN DEN BESTAND – NEUINVESTITIONEN KONZENTRIEREN SICH AUF WOHNIMMOBILIEN.

BESTEHENDE INVESTITIONEN NACH ANLAGEKLASSE

Schweiz Sample n = 39 (Mehrfachauswahl möglich)



(Life Sciences, Infrastruktur, Hotel / Kongresszentren, Data Center, Real Estate Debt, Student Housing)

GEPLANTE INVESTITIONEN

Schweiz Sample n = 28 - 32

1 **Wohnen (Peripherie)**
Höchste Investitionsneigung.

2 **Wohnen (Ballungszentren)**
Ebenfalls priorisiert.

3 **Weitere Investitionsziele**
Büro (Innenstadt) und Infrastruktur.

! **Desinvestitionen**
Kein Segment > 9%. Selektive Portfolioanpassungen statt strategischem Rückzug.

HSLU Hochschule Luzern

IV. INDIREKTE IMMOBILIENANLAGEN AUSLAND

INDIREKTE IMMOBILIENANLAGEN AUSLAND

HSLU Hochschule Luzern

INDIREKTE AUSLANDSANLAGEN BLEIBEN SELEKTIV – TROTZ GEOPOLITISCHER UNSICHERHEIT ÜBERWIEGT STRATEGISCHE KONTINUITÄT.

BESTEHENDE ODER GEPLANTE INDIREKTE ANLAGEN

Schweiz Sample n = 87

38%

Investiert oder Investitionen geplant

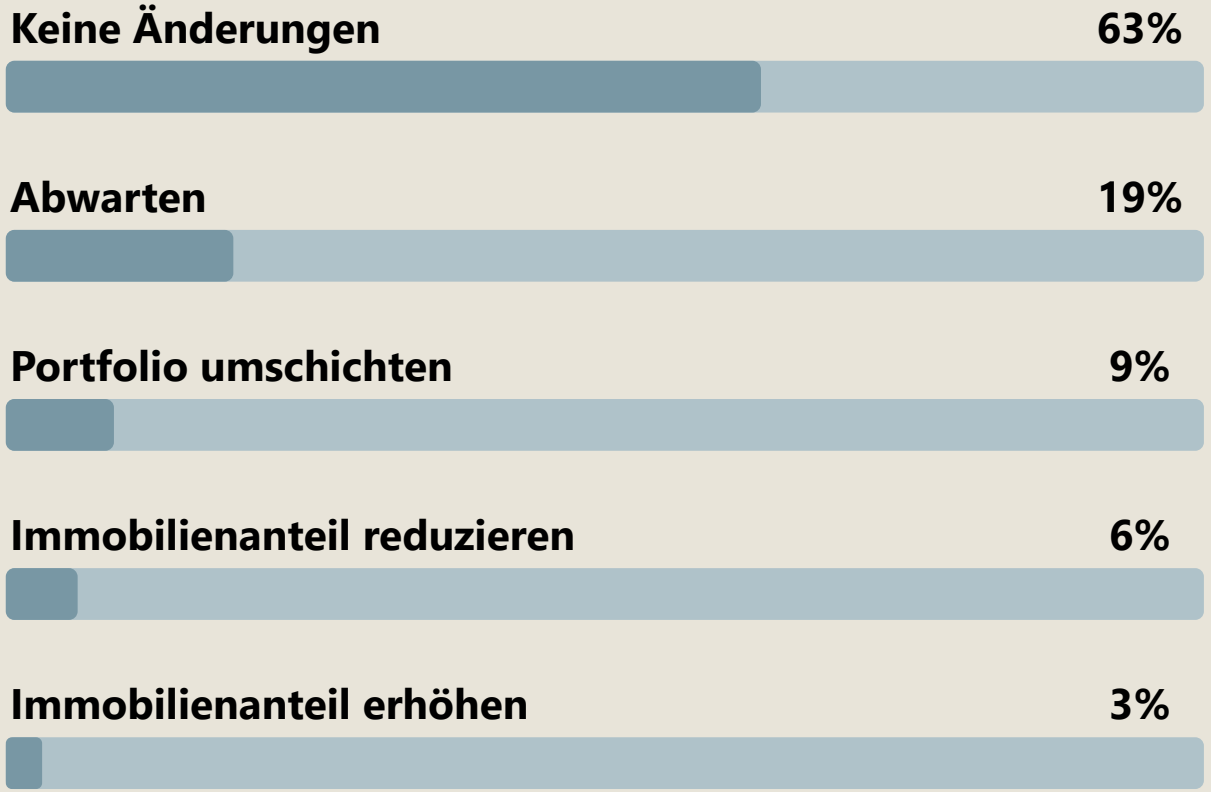


Investiert oder Investition geplant

Keine Investitionen

REAKTION AUF GEOPOLITISCHE ENTWICKLUNGEN

Schweiz Sample n = 35



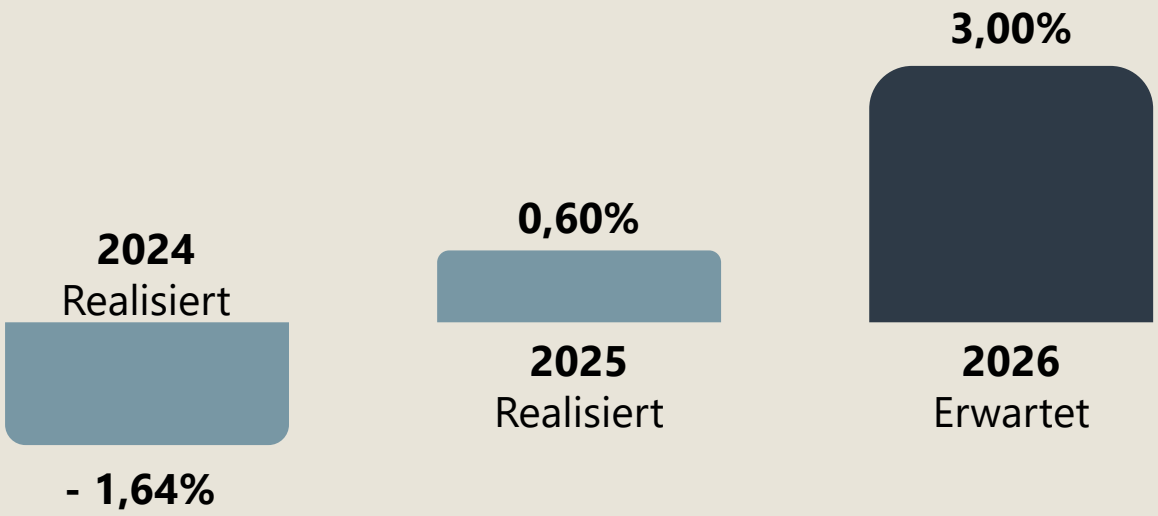
INDIREKTE IMMOBILIENANLAGEN AUSLAND

HSLU Hochschule Luzern

TROTZ ERWARTETER RENDITEERHOLUNG UND POSITIVER PRODUKTBEWERTUNG BLEIBEN INDIREKTE AUSLANDSANLAGEN SELEKTIV.

MEDIAN TOTAL RETURN IM AUSLAND

Sample Schweiz n = 22 - 24



+2.40

Prozentpunkte

Erwarteter Zugang 2026 ggü. 2025

BEWERTUNG DER RAHMENBEDINGUNGEN

Sample Schweiz n = 29 - 30

- ✓ **Produkt- und Strukturierungsmöglichkeiten sind bekannt.**
- ✓ **Strukturierungsmöglichkeiten entsprechen den Anforderungen.**
- ✓ **Im Ausland ist ein passendes Produktangebot vorhanden.**
- ! **Immobilienzyklus bietet attraktives Investitionsumfeld.**

INDIREKTE IMMOBILIENANLAGEN AUSLAND

HSLU Hochschule Luzern

DIVERSIFIKATION TREIBT AUSLANDSANLAGEN – WÄHRUNGSRISIKEN UND DER ATTRAKTIVE HEIMMARKT BREMSEN DEN AUSBAU.

INVESTITIONSMOTIVE

Sample Schweiz n = 28 - 30

- **Diversifikation**
  Wichtigstes Motiv für internationale Immobilieninvestition.
- **Risiko- / Return Struktur**
  Ergänzt das Portfolio aus Rendite-/ Diversifikationssicht.
- **Erschliessung neuer Märkte**
  Erweitert das Opportunity Set ausserhalb des Heimmarkts.
- **Einfache Implementierung**
  Zusätzlicher Vorteil indirekter Auslandsanlagen.

HÜRDEN / GRÜNDE GEGEN INVESTITIONEN

Sample Schweiz n = 29 – 30

- **Währungsrisiken / Währungsabsicherung**
  Dominantes Gegenargument bei Auslandsinvestitionen.
- **Attraktivität des inländischen Marktes**
  Reduziert den Druck im Ausland zu investieren.
- **Politische / rechtliche Risiken**
  Erhöhen die Unsicherheit internationaler Allokationen.
- **Operative Hürden**
  Begrenzte Kapazitäten, fehlende Erfahrung und mangelndes Investitionsvolumen erschweren die Umsetzung.

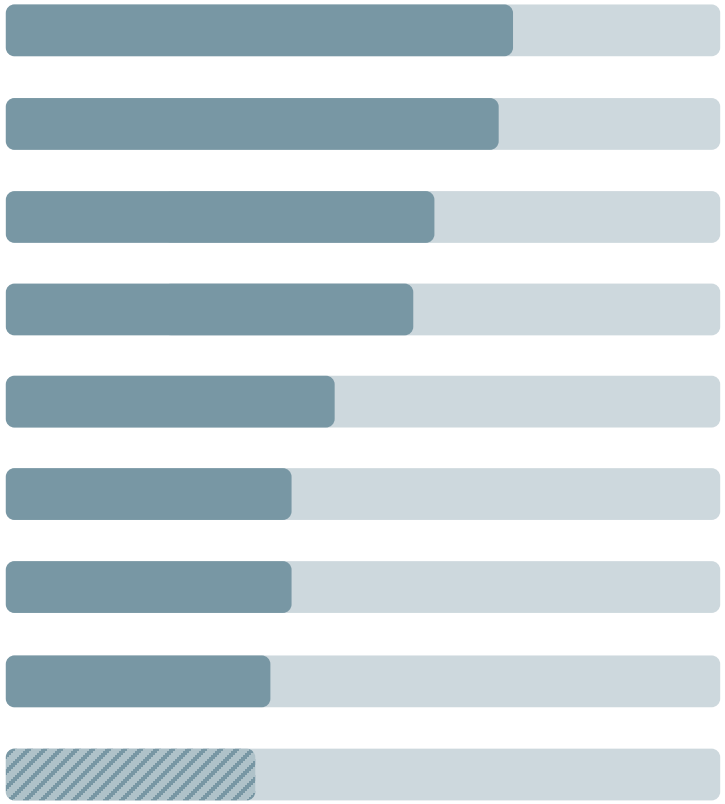
INDIREKTE IMMOBILIENANLAGEN AUSLAND

HSLU Hochschule Luzern

WOHNEN UND BÜRO PRÄGEN DEN BESTAND – LOGISTIK SETZT INVESTITIONSIMPULSE, DOCH IN ALLEN SEGMENTEN DOMINIERT KONTINUITÄT.

BESTEHENDE INVESTITIONEN NACH ANLAGEKLASSE

Schweiz Sample n = 35 (Mehrfachauswahl möglich)



(Student Housing, Hotel, Data Centers, Detailhandel (Peripherie), Projektentwicklungen Real Estate Debt)

GEPLANTE INVESTITIONEN

Schweiz Sample n = 24 - 27

≥59%

keine Anpassungen in allen Anlageklassen

Logistik / Light Industrial
Höchste Investitionsneigung.

Weiter priorisierte Segmente
Wohnen (Ballungszentren), Infrastruktur, Detailhandel (Innenstadt)

INDIREKTE IMMOBILIENANLAGEN AUSLAND

HSLU Hochschule Luzern

AUSLANDSINVESTITIONEN BLEIBEN SELEKTIV – USA UND DEUTSCHLAND IM FOKUS, WOHNEN ALS BEVORZUGTE ANLAGEKLASSE.

GEPLANTE INDIREKTE INVESTITIONEN IM AUSLAND

Schweiz Sample n = 36 (Mehrfachauswahl möglich)

Region	Wohnen	Büro	Detailhandel	Logistik / Light Industrial	Student Housing	Data Center	Total
Deutschland	26%	23%	14%	20%	11%	6%	35
Österreich	29%	29%	14%	7%	14%	7%	14
Polen	22%	11%	11%	11%	22%	22%	9
Skandinavien	29%	19%	19%	14%	14%	5%	21
UK	25%	25%	13%	21%	13%	4%	24
BeNeLux	23%	23%	14%	27%	9%	5%	22
Frankreich	19%	23%	19%	19%	15%	4%	26
Spanien	23%	19%	19%	13%	19%	6%	31
Italien	25%	25%	20%	10%	15%	5%	20
USA	28%	19%	14%	17%	11%	11%	36
Asien	27%	23%	17%	20%	7%	7%	30

Tiefer Anteil — Höherer Anteil

HSLU Hochschule Luzern

V. INFRASTRUKTUR

INFRASTRUKTUR

HSLU Hochschule Luzern

INFRASTRUKTUR GEWINNT ALS ERGÄNZENDE ANLAGEKLASSE AN BEDEUTUNG – DAS ERFASSTE ANLAGEVERMÖGEN WÄCHST UM 8.8 %.

BESTEHENDE ODER GEPLANTE INDIREKTE ANLAGEN

Schweiz Sample n = 84

37%

Investiert oder Investitionen geplant

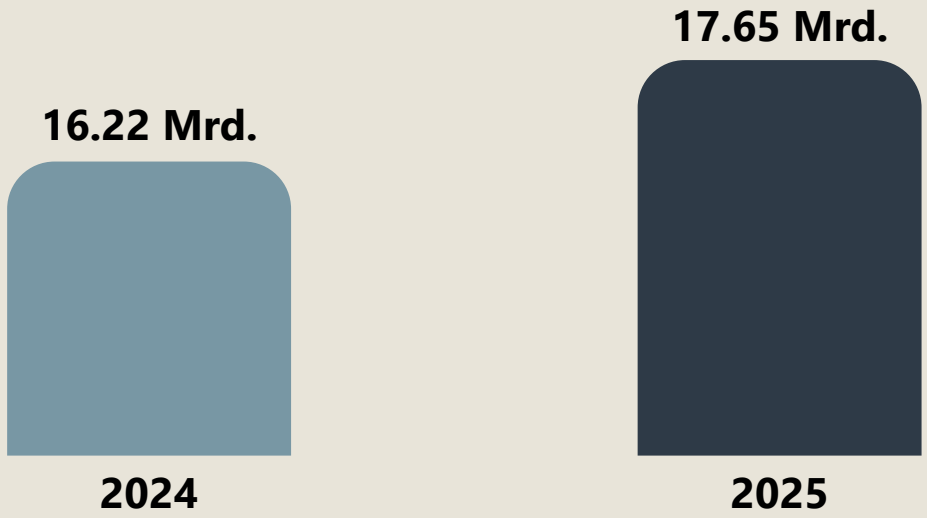


Investiert oder Investition geplant

Keine Investitionen

INFRASTRUKTURANLAGEVERMÖGEN

Schweiz Sample n = 24



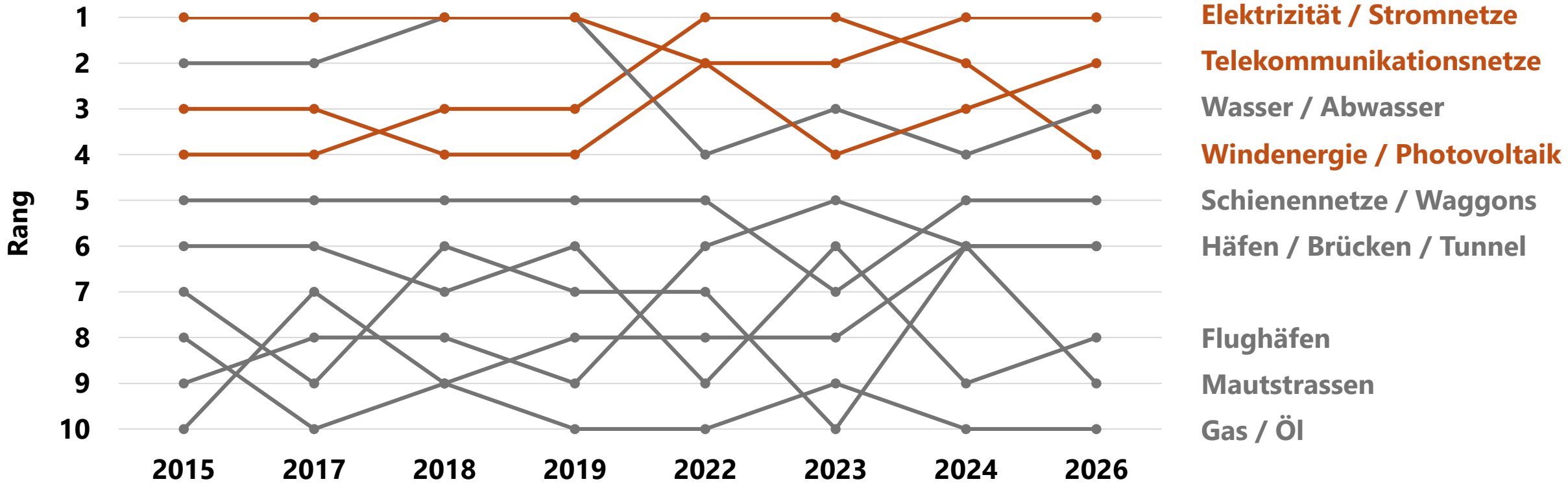
+8.8%

Zuwachs 2024-2025 innerhalb der untersuchten Stichprobe

STROMNETZE BLEIBEN AN DER SPITZE – TELEKOMMUNIKATION GEWINNT, WINDENERGIE UND PHOTOVOLTAIK FALLEN ZURÜCK.

ATTRAKTIVITÄT INFRASTRUKTURARTEN

Schweiz Sample n = 11 - 86



HSLU Hochschule Luzern

VI. ZUSAMMENFASSUNG

ZUSAMMENFASSUNG

HSLU Hochschule Luzern

IMMOBILIEN BLEIBEN ZENTRAL – DIE HERAUSFORDERUNG LIEGT NICHT IM <OB>, SONDERN IM <WIE> DER INVESTITION.

DIE WICHTIGSTEN ERKENNTNISSE

- Immobilien bleiben eine zentrale Anlageklasse
- Investitionsentscheidungen werden selektiver und qualitätsorientierter
- Aktive Wertschöpfung gewinnt an Bedeutung

ZENTRALE HERAUSFORDERUNGEN UND STRATEGISCHE ANTWORTEN

- ✗ RENDITEDRUCK & ANLAGENOTSTAND
- ✗ REGULATORISCHE EINSCHRÄNKUNGEN
- ✗ MARKT- & GEOPOLITISCHE UNSICHERHEITEN

- ✓ CORE/CORE+ & STABILE CASHFLOWS
- ✓ AKTIVES ASSET MANAGEMENT & PROJEKTENTWICKLUNG
- ✓ SELEKTIVE DIVERSIFIKATION

VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT

HSLU Hochschule Luzern

ALINA KASSL

MSC REAL ESTATE

HOCHSCHULE LUZERN

ALINAKASSL@GMAIL.COM

