

# Inhaltsverzeichnis

Management Summary . . . . .	V
Danksagung . . . . .	IX
Abkürzungen . . . . .	XV
<b>1 Einleitung . . . . .</b>	<b>1</b>
1.1 Problemstellung und Abgrenzung . . . . .	2
1.2 Zielsetzung und Forschungsfragen . . . . .	4
1.3 Theoretischer Bezugsrahmen und Methodik . . . . .	5
1.4 Gliederung und Aufbau der Studie . . . . .	7
<b>2 Theoretische Grundlagen . . . . .</b>	<b>9</b>
2.1 Schweizer Immobilienmarkt . . . . .	9
2.2 Immobilie als Anlageklasse . . . . .	11
2.2.1 Anlagestrategien . . . . .	12
2.2.2 Direkte Immobilieninvestments . . . . .	13
2.2.3 Indirekte Immobilieninvestments . . . . .	14
2.3 Institutionelle Investoren . . . . .	16
2.3.1 Immobilienanlagen von Schweizer Pensionskassen . . . . .	17
2.3.2 Anlageverhalten von Schweizer Pensionskassen . . . . .	18
2.4 Nachhaltigkeit als Investitionskriterium . . . . .	21
2.4.1 Definition und Marktentwicklung . . . . .	22
2.4.2 Nachhaltigkeit als Investitionskriterium . . . . .	26
2.4.3 Schweizer Pensionskassen und Nachhaltigkeit . . . . .	28
2.4.4 Herausforderungen und Risiken bezüglich Nachhaltigkeitsumsetzung	31
2.5 Infrastruktur als neue BVV2-Anlagekategorie . . . . .	33
<b>3 Methodik . . . . .</b>	<b>41</b>
3.1 Forschungstheoretische Einordnung der Methodik . . . . .	42
3.2 Datenerhebung . . . . .	44

3.3	Datenexport und -aufbereitung . . . . .	49
3.4	Statistische Datenauswertung und -analyse . . . . .	52
3.4.1	Statistische Verfahren . . . . .	53
3.4.2	Grounded Theory . . . . .	54
3.4.3	Deskriptive Statistik . . . . .	54
3.4.4	Korrelations- und Regressionsanalyse . . . . .	55
<b>4</b>	<b>Empirische Forschungsergebnisse . . . . .</b>	<b>59</b>
4.1	Zusammensetzung der Stichprobe . . . . .	59
4.2	Direkte Immobilieninvestments in der Schweiz . . . . .	63
4.2.1	Renditen und Renditeerwartungen bei direkten Immobilienanlagen . . . . .	67
4.2.2	Renditen und Renditeerwartungen direkte nachhaltige Immobilienanlagen . . . . .	68
4.2.3	Anlageziele bei direkten Immobilienanlagen . . . . .	70
4.2.4	Gründe und Motive für nachhaltige Immobilienanlagen . . . . .	73
4.2.5	Umsetzung von Nachhaltigkeit bei direkten Immobilienanlagen . . . . .	75
4.2.6	Herausforderungen bei der Umsetzung des Nachhaltigkeitsaspekts . . . . .	75
4.2.7	Beurteilung künftiger Immobilienmarkt bzw. direkte Immobilienportfolios . . . . .	77
4.2.8	Gründe und Motive gegen indirekte Immobilienanlagen . . . . .	79
4.3	Indirekte Immobilieninvestments in der Schweiz . . . . .	81
4.3.1	Renditen und Renditeerwartungen indirekte Immobilienanlagen im Inland . . . . .	84
4.3.2	Verteilung indirekter Immobilienanlagen im Inland . . . . .	85
4.3.3	Motive für indirekte Immobilienanlagen im Inland . . . . .	87
4.3.4	Bewertung der Charakteristika eines «idealen» Anlageprodukts im Inland . . . . .	87
4.3.5	Beurteilung indirekte Immobilienanlagen im Inland . . . . .	91
4.4	Indirekte Immobilieninvestments im Ausland . . . . .	92
4.4.1	Renditen und Renditeerwartungen indirekte Immobilienanlagen im Ausland . . . . .	93
4.4.2	Verteilung indirekter Immobilienanlagen im Ausland . . . . .	95
4.4.3	Bewertung der Charakteristika eines «idealen» Anlageprodukts im Ausland . . . . .	97
4.4.4	Derzeitige und zukünftige Investitionsschwerpunkte und Investitionsländer . . . . .	99
4.4.5	Beurteilung indirekte Immobilienanlagen im Ausland . . . . .	103
4.4.6	Zukünftige Markteinschätzung für EU-Länder, Asien und USA . . . . .	103

■ Inhaltsverzeichnis

4.4.7 Motive gegen Investitionen im Ausland . . . . .	105
4.5 Investitionen in Infrastruktur . . . . .	107
4.5.1 Schwerpunkt der Investitionen in Infrastruktur und Entwicklung . . . . .	109
4.5.2 Motive und Gründe für und gegen Investitionen in Infrastruktur . . . . .	110
<b>5 Diskussion und kritische Reflektion . . . . .</b>	<b>115</b>
5.1 Datenerhebung . . . . .	115
5.2 Interpretation der Forschungsergebnisse . . . . .	116
5.3 Beantwortung der Forschungsfragen . . . . .	121
5.4 Limitation der Forschungsarbeit . . . . .	126
<b>6 Schlussfolgerung und Ausblick . . . . .</b>	<b>129</b>
Literaturverzeichnis . . . . .	135
Appendix . . . . .	143
Autorin und Autoren . . . . .	171