

# «Attraktiver Einstiegszeitpunkt»

**Investmentmärkte** – MV Invest hat sein Anlagespektrum jüngst mit der Anlagegruppe «MV Swiiterra» erweitert. Es zielt auf institutionelle Investoren, die passiv in Immobilienfonds investieren. Nachhaltigkeit spielt dabei eine grosse Rolle, sagt CEO Roland Vögele.

Interview: Birgitt Wüst

**IMMOBILIEN Business:** Herr Vögele, mit «MV Swiiterra» lanciert MV Invest gerade eine neue Immobilien-Anlagegruppe. Ist der Zeitpunkt gut gewählt, ein neues Produkt an den Markt zu bringen? Es scheint, dass Immobilienanlagen – sei es direkt oder indirekt – bei Investoren seit der Zinswende nicht mehr so gefragt sind wie früher.

**Roland Vögele:** ...[lacht] Tatsächlich könnte man denken, dass es sich um einen ungünstigen Zeitpunkt handelt, aber wir haben uns diesen nicht ausgewählt. Seit meinen Anfängen in der Welt der indirekten Immobilienanlagen im Jahr 1993 – was bereits 30 Jahre her ist – war es immer mein Ziel, institutionellen Investoren, die passiv in Immobilienfonds investieren, eine attraktive Alternative anzubieten. Und die passiv in Immobilienfonds investierenden Anleger machen immerhin rund 25 Prozent der Marktkapitalisierung des SXI Real Estate Funds Broad Index (SWIIT) aus.

**Welche Strategie verfolgt das neue Anlagevehikel?**

«MV Swiiterra» bietet die Möglichkeit, in den SWIIT mit zusätzlicher Nachhaltigkeitsintegration zu investieren. Die Anlagegruppe soll Investoren dabei unterstützen, die wachsende Bedeutung des Nachhaltigkeitsthemas in ihrem indirekten Immobilienportfolio anzugehen.

**Auf welche Weise?**

Die Investition erfolgt indirekt, in alle Immobilienfonds, die in den SWIIT, den Schweizer Immobilienfondsindex, inte-

griert sind. Unser Nachhaltigkeitsmodell bietet eine solide Grundlage für die Strategie, wobei klare Allokationsregeln (Marktkapitalisierung/Nachhaltigkeitsbewertung) und keine Ausschlusskriterien angewendet werden.

**Das heisst konkret?**

Die Frage nach Nachhaltigkeit, insbesondere im Immobilienbereich, wird in den kommenden Jahren noch verstärkt diskutiert werden müssen. Dabei werden sich aus Investitionssicht auf Objekt- und Fondsebene verschiedene Risiken herauskristalisieren, darunter Vermietungsrisiken, Bewertungsrisiken, Transaktionsrisiken, regulatorische Risiken, Reputationsrisiken und mehr. Wenn nicht frühzeitig von den Fondsmanagern geeignete Massnahmen ergriffen werden, steigt im Laufe der Zeit die Wahrscheinlichkeit, dass diese Risiken eintreten. Eine rein passive Investition, wie wir sie derzeit kennen, bezieht sich lediglich auf die Börsenkapitalisierung und berücksichtigt diese möglichen Risiken nicht direkt. Es ist an der Zeit, dass Investoren nicht nur Nachhaltigkeit fordern, sondern ihre Allokation auch entsprechend anpassen, um diese Risiken zu adressieren.

**Können Sie uns bitte erklären, wie Sie Nachhaltigkeit verstehen und welche Ansätze für Sie relevant sind?**

Ein Meilenstein war sicherlich die Gründung des Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) Anfang 2020. Dieser Standard zur Bewertung von Bestandliegenschaften hat uns den Weg aufgezeigt,



## Roland Vögele

ist Gründer und Inhaber der MV Invest, einer unabhängigen Beratungsgesellschaft mit Sitz im Zürcher Seefeld. Als Initiator und Co-Organisator der Schweizer Immobilienmesse für Investoren stellt er der Branche seit über zehn Jahren eine Plattform für den fachlichen Austausch und die Netzwerkpflge zur Verfügung.

wie wir als Vertreter der Investoren die Nachhaltigkeit von Immobilien beurteilen können. Als langjährige Anlageberater für indirekte Immobilienanlagen war es für uns von grosser Bedeutung, einen Ansatz zu finden, um das Thema Nachhaltigkeit in unseren Prozess zu integrieren, wobei verschiedene Perspektiven berücksichtigt werden.

**Welche zum Beispiel?**

Wir bevorzugen einen Bottom-up-Ansatz, was bedeutet, dass wir die Fundamente bewerten, also die Immobilien

selbst (EES-Umwelt/Wirtschaft/Gesellschaft). Gleichzeitig berücksichtigen wir auch den Top-down-Ansatz (ESG-Umwelt/Gesellschaft/Unternehmensführung), der aus unserer Sicht als Management-Bewertung zu verstehen ist. Zusätzlich berücksichtigen wir auch andere Initiativen wie Labels, den CO<sub>2</sub>-Absenkungspfad, oder die Bemühungen der Fondsmanager, mittels Photovoltaik die Abhängigkeit von fossilen Energieträgern zu verringern. Man muss bei der Diskussion über Nachhaltigkeit aber auch sehen, dass einige der Themen, insbesondere im Bereich «Governance», bei der Fondsanalyse schon immer eine Rolle gespielt haben. Insofern ist die lange Erfahrung von MV Invest bei der Analyse von indirekten Immobilienvehikeln respektive Managern ein nicht zu unterschätzender Vorteil.

#### **Wie binden Sie Ihre Nachhaltigkeitssicht in den Investmentprozess ein?**

Unsere Überlegungen haben schliesslich dazu geführt, dass wir intern ein Nachhaltigkeitsrating für indirekte Schweizer Immobilienanlagen entwickelt haben. Dieses Instrument ermöglicht es uns, einzelne Anlageprodukte sowie ganze indirekte Immobilienportfolios einheitlich zu betrachten und nachhaltigkeitspezifisch zu bewerten. Ulrich Kaluscha hat sich in den letzten zwei Jahren intensiv damit auseinandergesetzt.

Die resultierenden Gesamtergebnisse werden in einem Nachhaltigkeits-Benchmark aufgeführt, um die laufenden Portfoliobewertungen miteinander zu vergleichen. Auf der Ebene des Produkts MV Swiiterra lautet die grundlegende Investment-These, dass Fondsmanager, die sich frühzeitig und umfassend mit dem Thema Nachhaltigkeit auseinandersetzen und in der Lage sind, ihre Nachhaltigkeitsstrategie überzeugend zu kommunizieren und den Fortschritt glaubhaft darzulegen, mittelfristig in ihrem Fonds eine wesentlich geringere Wahrscheinlichkeit haben, dass vorhandene Nachhaltigkeitsrisiken zu signifikanten Wertverlusten führen.

#### **Welche Vorteile hat der Investor, wenn er sich für das Produkt entscheidet?**

Der Investor, der bereits passiv im SWIIT investiert ist, hat die Möglichkeit, sein Exposure zum Schweizerischen Immobilienmarkt weiter zu diversifizieren, da er mit dem MV Swiiterra die Dimension Nachhaltigkeit in der Allokation abbildet. Auch verbessert sich durch ein solches Investment die Berichterstattung über die Nachhaltigkeit im Immobilienportfolio. Aber auch ein Investor, der bisher in erster Linie Einzel-Titel gehalten hat, hat die Möglichkeit, diese Titel in den MV Swiiterra einzubringen und so sein Balance Sheet zu konsolidieren.

#### **Wird die wirtschaftliche Performance der Vehikel im MV Swiiterra dann bei der Allokation überhaupt berücksichtigt?**

Die (erwartete) wirtschaftliche Performance der Vehikel im MV Swiiterra wird genauso wenig berücksichtigt wie im Index SWIIT, der bekanntlich auf Basis der Marktkapitalisierung der einzelnen Vehikel zusammengestellt wird.

#### **Gibt es Zusagen von Investoren?**

Ja, wir sind bereits mit verschiedenen Pensionskassen im Gespräch, die sich derzeit intensiv Fragen über ihre Strategien stellen. Viele von ihnen halten verschiedene Positionen und möchten diese in das neue Produkt mittels einer Sacheinlage einbringen, während andere ihre Risiken – beispielsweise das mit dem Thema UBS/CS in Verbindung stehende Manager-Risiko – neu verteilen möchten. Einige erwarten auch eine baldige Beruhigung der Zinssätze. Dies macht die aktuelle Situation für den einen zu einem attraktiven Einstiegspunkt und für den anderen zu einem guten Ausgangspunkt für die weitere Entwicklung seines Portfolios für die nächsten fünf bis zehn Jahre.

#### **Welches Volumen streben Sie für die Anlagegruppe an?**

Das Volumen ist stets ein individuelles Ziel, aber wir sind der Überzeugung, dass alle passiven Immobilien-Investoren künftig problemlos zwischen 15 und 35 Prozent ihrer verfügbaren passiven Investitionen in Nachhaltigkeit investieren könnten. Die passiven Investoren verwalten ein Vermögen von 15 bis 30 Milliarden Franken – den Rest können Sie sich selbst ausrechnen. ▲

Wüest Partner

## Neue Studie

Wie hoch ist der Stellenwert von Nachhaltigkeit in der Schweizer Immobilienwirtschaft? Und sind Investoren und Investorinnen bereit, höhere Preise für nachhaltige Immobilien zu bezahlen? Diese und weitere Fragen stellte das Zürcher Immobilienberatungsunternehmen im Auftrag der Senn Resources AG im Herbst 2022 über 300 Schweizer Unternehmen, die in Immobilien investieren. Zu den wichtigsten Ergebnissen dieser Umfrage, die wie die Vorgängerstudie im Herbst 2020 um qualitative Interviews mit Experten ergänzt wurde, zählen die folgenden Aussagen. 1) Nachhaltigkeitsthemen gewinnen im Rahmen von Akquisitionen an Relevanz, vor allem dann, wenn die Investoren eine mittelfristige Perspektive einnehmen und den Blick bewusst in die Zukunft richten. 2) Beim Akquisitionspro-

ANZEIGE

# FP RE

zess fokussierten 70 Prozent der befragten Investoren und Investorinnen auf erneuerbare Energien sowie auf die Energieeffizienz von Gebäuden. Das Thema graue Energie spielt nur für elf Prozent eine Rolle. 3) Für besonders flexible Gebäude, die gut umgenutzt werden können, zeigen 50 Prozent der Befragten eine erhöhte Zahlungsbereitschaft. 4) Für besonders energieeffiziente Gebäude (Minergie-A/-P) sind 42 Prozent bereit, tiefer in die Tasche zu greifen. 5) Für Gebäude, die auf eine besonders ökologische Art und Weise erstellt wurden (biobasierte Materialien, Berücksichtigung zirkulärer Prinzipien, tiefe Treibhausgasemissionen bei der Erstellung), zeigen nur 25 Prozent der Befragten eine erhöhte Zahlungsbereitschaft. [bw]

[www.wuestpartner.com](http://www.wuestpartner.com)