

# Wie lässt sich Nachhaltigkeit in eine

Die Integration von Nachhaltigkeit in den Investitionsprozess stellt viele Investoren vor eine Herausforderung, insbesondere wenn passive Produkte verwendet werden, deren Allokation auf der Marktkapitalisierung basieren. Die Anlagegruppe MV Swiiterra, die passiv in alle kotierten Schweizer Immobilienfonds investiert, bietet eine Lösung für dieses Dilemma.



**ROLAND VÖGELE**

Roland Vögele ist Gründer und Inhaber der MV Invest, einer unabhängigen Beratungsgesellschaft mit Sitz im Zürcher Seefeld. Zusammen mit seinem Team unterstützt der gebürtige Romand professionelle Investoren beim Aufbau und der Optimierung individueller Investmentstrategien im Bereich der direkten und indirekten Schweizer Immobilienanlagen. Insbesondere die Einbindung von Nachhaltigkeit im Immobilien-Investmentprozess liegt ihm am Herzen. Vögele ist Stiftungsratspräsident der Dufour Investment Foundation, Mitglied im Anlageausschuss der AXA Anlagestiftung und Verwaltungsratspräsident der SSREI AG, dem Verwaltungsorgan des Swiss Sustainable Real Estate Index.

## MV INVEST

Immobilienanlagen spielen eine bedeutende Rolle in den Portfolios institutioneller Investoren und belaufen sich oft auf mehr als 20% des Gesamtvermögens. Die Anlagestrategie variiert je nach Investor, wobei einige auf Direktinvestitionen setzen, während andere ihre Beteiligung am schweizerischen Immobilienmarkt durch indirekte, in der Regel passive Produkte realisieren. Im Fall von Direktanlagen können Investoren dabei unterschiedliche nachhaltige Anlagestrategien verfolgen. Bei indirekten, passiven Produkten gestaltet sich die Frage nach der Nachhaltigkeit jedoch oft komplexer und ist schwieriger zu beantworten.

Die Anlagegruppe Swiiterra schafft hier Abhilfe. Deren Allokation basiert nicht nur auf der Marktkapitalisierung der jeweiligen Immobilienfonds (wie beim SWIIT), sondern berücksichtigt auch die Ergebnisse eines eigens entwickelten Nachhaltigkeits-Ratings. Dies ermöglicht Investoren, Nachhaltigkeitsaspekte auch in ihrem indirekten Portfolio gezielt zu berücksichtigen und dieses weiter zu diversifizieren.

### WIE FUNKTIONIERT DAS NACHHALTIGKEITS-RATING

Das von MV Invest entwickelte Nachhaltigkeits-Rating für indirekte Schweizer Immobilienprodukte berücksichtigt die verschiedenen Ansätze, die von den

# passive Immobilien- Investitionsstrategie integrieren?

Fondsmanagern gewählt werden, um die Nachhaltigkeitsthematik zu bearbeiten.

Die Bewertung dieser verschiedenen Ansätze erfolgt konsistent und ermöglicht zusammen mit anderen Rating-Komponenten eine einheitliche und relative Bewertung der Immobilienfonds. Dabei legt das Nachhaltigkeits-Rating grossen Wert darauf, dass die vom Fondsmanager gesetzten Ziele erreicht werden, und überwacht den Fortschritt von Jahr zu Jahr genau.

## WARUM IST DIE BERÜCKSICHTIGUNG VON NACHHALTIGKEITASPEKTEN SO WICHTIG?

Es mag für den einen oder anderen Investor lediglich «zum guten Ton» gehören, sich um Nachhaltigkeit zu kümmern.

Dabei verkommt dieses Kümmern schnell zur «Jagd nach dem günstigsten Nachhaltigkeits-Label». Wenn man jedoch bedenkt, dass Nachhaltigkeitsrisiken im Immobilienbereich nicht nur physische Umweltrisiken wie Hochwasser, Sturmfluten und Hurrikane umfassen, sondern bei einigen Objekten das Risiko wirtschaftlicher Obsoleszenz besteht (das Schreckgespenst der «stranded assets»), wird deutlich, dass der «Billige Jakob»-Ansatz durchaus gefährlich sein kann.

Wir sind überzeugt, dass Fond-Manager, die sich frühzeitig und umfassend mit dem Thema Nachhaltigkeit auseinandersetzen, besser in der Lage sind, den wirtschaftlichen Nachhaltigkeitsrisiken wie

## NACHHALTIGKEITS-MODELL



© MV Invest AG

Vermietungsrisiken, Bewertungsrisiken, Transaktionsrisiken und insbesondere den regulatorischen Risiken entgegenzuwirken und somit aktive Werterhaltung betreiben können. Hierbei ist die oft gestellte Frage: «Was kostet Nachhaltigkeit?» definitiv die falsche Frage. Der Investor sollte sich eher fragen: «Wie gross ist mein Wertverlust, wenn nichts unternommen wird?».

## INVESTIEREN IN DEN SWIIT MIT ZUSÄTZLICHER NACHHALTIGKEITSINTEGRATION

Die Anlagegruppe MV Swiiterra bietet die Möglichkeit, indirekt in alle Immobilienfonds zu investieren, die im SWIIT integ-

riert sind. Dabei bildet unser Nachhaltigkeits-Modell eine solide Grundlage für die Investment-Strategie, wobei klare Allokationsregeln und keine Ausschlusskriterien angewendet werden.

Investoren, die bereits passiv im SWIIT investiert sind, können ihr Engagement im schweizerischen Immobilienmarkt durch ein Investment in MV Swiiterra weiter diversifizieren. Dies ermöglicht nicht nur eine breitere Aufstellung im Portfolio, sondern verbessert auch die Berichterstattung über die Nachhaltigkeit in ihrem Immobilienportfolio. Darüber hinaus haben Investoren, die bisher hauptsächlich Einzeltitel gehalten haben, die Möglichkeit, diese Titel in MV Swiiterra einzubringen. Dadurch können sie nicht nur ihre Bilanz konsolidieren, sondern auch ihre Diversifikation

erheblich erhöhen.

Da MV Swiiterra eine passive Anlagestrategie verfolgt, kann keine Aussage über eine absolute Zielrendite getroffen werden. Stattdessen erfolgt regelmässig ein Vergleich mit dem Performance-Benchmark SWIIT, der auch kommuniziert wird. Es ist jedoch wichtig zu beachten, dass Nachhaltigkeitsthemen in der Regel einen mittel- bis langfristigen Horizont haben, was auch für eine mögliche Outperformance gilt. Wir sind jedoch überzeugt, dass das inhärente Nachhaltigkeitsrisiko in MV Swiiterra wesentlich geringer ist als im SWIIT, was zu einem besseren Rendite-/Risiko-Profil des Portfolios führt. ■