




ROLAND VÖGELE

GRÜNDER UND INHABER, MV INVEST

 **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. Als Initiator und Co-Organisator der Schweizer Immobilienmesse für Investoren stellt er der Branche zudem bereits seit über 10 Jahren

eine Plattform für den fachlichen Austausch und die Netzwerkpflege zur Verfügung. Vögele ist Mitglied im Anlageausschuss der AXA Anlagestiftung und Verwaltungsratspräsident der SSREI, dem Verwaltungsorgan des Swiss Sustainable Real Estate Index.

„IN UNSEREM VERSTÄNDNIS IST NACHHALTIGKEIT MIT WERTHALTIGKEIT GLEICHZUSETZEN“

Die globale Schwäche an den Aktien- und Obligationenmärkten hat dazu geführt, dass Immobilienpositionen in den Portfolios institutioneller Investoren relativ gesehen zu gewichtig wurden und aufgrund von Allokationsrestriktionen reduziert werden mussten. Dies erfolgte schliesslich insbesondere durch den Abbau bei den liquiden indirekten Anlagen.

Roland Vögele sieht deshalb nicht schwache operative Ergebnisse als Ursache, sondern makroökonomische Verwerfungen und geopolitische Unsicherheiten.



Andreas Schaffner

Wie steht es heute um den Markt bei indirekten Immobilienanlagen?

■ **Roland Vögele:** Der kotierte Markt wird wohl noch eine Weile von hoher Volatilität geprägt sein. Während die kotierten Schweizer Immobilienanlagen Ende 2021 noch historische Höchststände verbuchen konnten, so haben diese infolgedessen mit bis zu 30% deut-

lich korrigiert – einzelne Produkte wurden dabei zwischenzeitlich gar unter ihrem NAV gehandelt.

Anhaltende Unsicherheiten betreffend Zinsentwicklung, Inflation und Konjunktur beschäftigen die Investoren. Bei Direktanlagen sowie bei nicht kotierten indirekten Produkten wie Stiftungen, bleibt die Situation aufgrund starker fundamentaler Ergebnisse und tiefer Leerstandsquoten weiterhin stabil. Dennoch kann es, infolge Unterfinanzierung und allfälliger Liquiditätsengpässe, vereinzelt zu Transaktionen unterhalb der Marktpreise kommen. Für Investoren mit einem längeren Anlagehorizont eröffnen sich gerade hier wiederum interessante Opportunitäten. ...

„Der Fokus liegt mittelfristig nicht auf Wachstum, sondern vermehrt auf der Optimierung der Portfoliostrategie und der nachhaltigen Ausrichtung.“





... **Gibt es konkrete Tendenzen bei den verschiedenen Anlegergruppen wie beispielsweise Pensionskassen, Privaten oder Anlegern aus dem Ausland?**

■ Die verschiedenen Anlegersegmente unterscheiden sich in ihren Bedürfnissen. Vorsorgeeinrichtungen und Versicherungen werden in absehbarer Zeit wohl weniger Direktimmobilien erwerben. Der Fokus liegt mittelfristig nicht auf Wachstum, sondern vermehrt auf der Optimierung der Portfoliostrategie und der nachhaltigen Ausrichtung. Bei den Vermögensverwaltern stehen die fundamental soliden Schweizer Immobilienanlagen, nicht zuletzt auch aus Gründen der Steueroptimierung, weiter hoch im Kurs. Family Offices, welche antizyklisch vorgehen, profitieren von den aktuellen Gegebenheiten. Von Seiten ausländischer Investoren ist es definitiv ruhiger geworden – diese scheinen mit den Herausforderungen im eigenen Land zurzeit genügend beschäftigt zu sein.

Was ist die Folge der zwischenzeitlichen Zurückhaltung bei institutionellen Investoren?

■ Pensionskassen treten grundsätzlich als wichtige Käufer von Entwicklungsprojekten im Wohnbausegment auf. Die aktuelle Zurückhaltung institutioneller Investoren führt somit dazu, dass weniger gebaut wird und sich die Wohnungsknappheit weiter akzentuiert.

Welche Zukunft sehen Sie für diese Anlageklassen in einem institutionellen Portfolio?

■ Die naturgemäss risikoaversen Pensionskassen haben ihre Immobilienquoten über die letzten Jahre stetig erhöht. Schweizer Immobilienanlagen sind ein verlässlicher Wert, sorgen für eine wichtige Diversifikation zu anderen Assetklassen, liefern regelmässige Geldflüsse und dienen als langfristigen Inflationsschutz. Immobilien, ob direkt oder indirekt, werden daher auch zukünftig ein fester Bestandteil der Portfolioallokation institutioneller sowie privater Investoren bleiben.

Welche Rolle spielt die Nachhaltigkeit bei den indirekten Immobilienanlagen?

■ Der Schweizer Gebäudesektor (Bau und Bestand) verantwortet rund einen Viertel des inländischen CO₂-Ausstosses sowie einen Drittel des Energiebedarfs. Nachhaltigkeit spielt somit sowohl bei direkten als auch indirekten Immobilienanlagen eine zunehmend wichtige Rolle – steht die Branche doch augenscheinlich in der Verantwortung. Ein ganzheitlicher Nachhaltigkeitsansatz umfasst jedoch nicht nur ökologische Aspekte, sondern beinhaltet auch soziale sowie ökonomische Faktoren. Dahingehende Anforderungen und Offenlegungspflichten seitens Gesetzgeber und Regulatoren haben in der jüngsten Vergangenheit signifikant zugenommen. Aber auch seitens der



Anleger besteht das Bedürfnis und die Forderung nach einer höheren diesbezüglichen Transparenz und Vergleichbarkeit. Für die anstehenden Herausforderungen vorteilhaft positioniert sind dabei jene Akteure, welche die latenten Risiken frühzeitig antizipieren.

Was versteht man unter Nachhaltigkeit im Immobiliensektor?

■ Grundsätzlich gilt es zwei Ansätze zu unterscheiden: Während es sich bei ESG (Environment, Social, Governance) um einen Top-down Ansatz handelt, welcher als Managementsystem auf das Gesamtunternehmen angewandt wird, geht es beim EES-Ansatz um eine Bottom-up Betrachtung und die Immobilie an sich. Mit anderen Worten wird analysiert, wie sich ein Gebäude in die belebte und gebaute Umwelt einfügt, mit dieser interagiert und welche Faktoren die zukünftigen Zahlungsflüsse beeinflussen können. Weiter wird in Abhängigkeit der Wirkungsrichtung differenziert. Betrachtet man beispielsweise die Resilienz eines Unternehmens bzw. einer Immobilie gegenüber Umwelteinflüssen so spricht man von ESG-Risk. Werden hingegen die Auswirkungen der operativen Tätigkeit

„Der Schweizer Gebäudesektor (Bau und Immobilien) verantwortet rund einen Viertel des inländischen CO₂-Ausstosses sowie einen Drittel des Energiebedarfs.“



„Immobilien, ob direkt oder indirekt, werden daher auch zukünftig ein fester Bestandteil der Portfolioallokation institutioneller sowie privater Investoren bleiben.“

von Immobiliengesellschaften respektive der Einfluss von Immobilienportfolios auf die Nachhaltigkeit analysiert, geht es um den ESG-Footprint.

Was unternehmen Sie im Hinblick auf die Sensibilisierung?

■ Wir sind mittlerweile seit gut 30 Jahren in der Schweizer Immobilienindustrie tätig und beraten institutionelle Investoren auf dem Gebiet der direkten und indirekten Immobilienanlagen. Als Organisatoren der Schweizer Immobilienmesse für Investoren bieten wir den Akteuren zudem eine Plattform für den fachlichen Austausch in diesen und weiteren Themenfeldern. Im Weiteren haben wir der Branche mit dem Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) bereits vor einigen Jahren ein Instrument zur nachhaltigkeitspezifischen Bewertung des Schweizer Liegenschaftsbestands zur Verfügung gestellt.

Was heisst das für MV Invest auf der Produkteseite?

■ Wir werden mit «MV Swiiterra» in Kürze eine Anlagegruppe lancieren, welche es institutionellen Investoren ermöglicht, in ein nach Nachhaltigkeitsgesichtspunkten optimiertes Portfolio sämtlicher kotierter Schweizer Immobilienfonds (SWIIT) zu

investieren. Eine Investition in diese Anlagegruppe sorgt für ein verbessertes Risiko-Rendite-Profil der bestehenden Immobilienallokation und erlaubt dem Investor eine konkrete Aussage zum Nachhaltigkeitsprofil seiner indirekten Immobilienanlagen sowie eine dahingehend transparente Berichterstattung.

Inwiefern sind die Anleger für diese Thematik sensibilisiert?

■ Das ist sehr unterschiedlich. Infolge des steigenden öffentlichen sowie regulatorischen Drucks steigt das dahingehende Bewusstsein auf Seiten der Anleger und des Asset Managements jedoch kontinuierlich. Kurzfristiges Denken und vermeintliche Renditeabwägungen tangieren teilweise noch immer eine objektive Betrachtungsweise. In unserem Verständnis ist Nachhaltigkeit mit Werthaltigkeit gleichzusetzen. Aufwände in Zusammenhang mit der Umsetzung einer durchdachten Nachhaltigkeitsstrategie sollten nicht einfach als reine Kostenfaktoren abgetan, sondern vielmehr als Investitionen betrachtet werden. Eine vertiefte Auseinandersetzung mit den verschiedenen Aspekten der Nachhaltigkeit und deren Auswirkungen auf Geldflüsse ist schlicht ein essenzieller Bestand-

teil eines weitsichtigen Risikomanagements. Somit geht es nicht um den kurzfristigen Verzicht auf Renditen, sondern vielmehr um deren langfristige Sicherung.

Sie haben auch den Swiss Sustainable Real Estate Index lanciert. Was sind hier die Ziele?

■ SSREI unterstützt die Eigentümerschaft dabei ihren Gebäudebestand entsprechend den zunehmend verschärften Nachhaltigkeitsanforderungen auszurichten und dessen Werthaltigkeit sicherzustellen. Das resultierende Nachhaltigkeitsprofil ermöglicht dabei eine aussagekräftige und transparente Kommunikation und sorgt dadurch für die gewünschte Vergleichbarkeit am Markt. Mit der Anerkennung durch GRESB, dem weltweit führenden Nachhaltigkeitsbenchmark für Real Assets, wurde zudem auch eine wichtige Voraussetzung für international agierende Akteure geschaffen. Die Resonanz im Markt ist sehr positiv und die Zahl an Immobilienanlageprodukten, Versicherungen, Vorsorgeeinrichtungen sowie Organen der öffentlichen Hand, welche sich bewusst für eine Bestandsbewertung nach SSREI entscheiden, steigt kontinuierlich.

■