

# Nachhaltige Immobilienanlagen

Roland Vögele hat es sich seit 1993 und trotz der Krise in den Folgejahren zur Aufgabe gemacht, Schweizer Immobilienanlagen zu analysieren. 2008 gründete er die in Zürich ansässige MV Invest, eine Beratungsgesellschaft für direkte und indirekte Immobilienanlagen. Mit seinem Team entwickelt er Strategien und innovative Ansätze für Investoren und institutionelle Anleger und berichtet in seinem monatlichen Marktkommentar gezielt über aktuelle Geschehnisse sowie Chancen und Risiken am Markt.

**I**mmobilienanlagen sind infolge vergangener Börsenturbulenzen immer mehr in den Fokus der Anleger gerückt. Mit der Einführung der Negativzinsen hat sich dieser Trend weiter akzentuiert. Heute gibt es kaum noch institutionelle Anleger, welche nicht entsprechende Positionen in ihren Büchern ausweisen oder Immobilien im Direktbesitz halten. Der über alle Anlageklassen vermehrt auftretenden ESG-Thematik konnte sich auch der Schweizer Immobilienmarkt nicht entziehen. Die noch immer andauernde globale Gesundheitskrise hat diese Entwicklung zudem noch weiter verstärkt. So sind Nachhaltigkeitsaspekte mittlerweile folgerichtig zu unerlässlichen Kriterien bei der Beurteilung von Potenzial und Risiko entsprechender Produkte geworden. Denn gerade das professionelle Nachhaltigkeitsmanagement ist mitunter auch der Schlüssel für werthaltige Portfolios und zukünftig stabile operative Ergebnisse.

## Was versteht man unter nachhaltigen Immobilien?

Ist von nachhaltigen Gebäuden die Rede, so wird das Augenmerk primär auf die durch den Betrieb verursachten Treibhausgasemissionen gerichtet. Das ist nachvollziehbar, denn der hiesige Gebäudebestand ist für rund 30 Prozent des Schweizer CO<sub>2</sub>-Aufkommens verantwortlich. Ein Gebäude trägt indes vielfältig indirekt zum Energieverbrauch und den CO<sub>2</sub>-Emissionen bei: mit seiner Lage und dem damit verbunde-



Der gebürtige Genfer  
**ROLAND VÖGELE**  
ist CEO und Inhaber der MV Invest AG  
und Initiator des  
Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI).

nen Verkehrsaufkommen, mit seinem Flächenbedarf pro Bewohner (Nutzungs-dichte), mit dem verbauten Material (inklusive Versiegelung) und der damit verbundenen grauen Energie, mit seiner Grundstruktur und dem Beitrag zur Verdichtung, sowie schliesslich und massgeblich mit der städtebaulichen und architektonischen Qualität, welche die Langlebigkeit per se bestimmt.

Eine weitere Thematik sind die Leerstände. Leerstehende Gebäude binden graue Energie und müssen stets minimal beheizt werden. Leerstand zu verhindern, bedingt

vermehrt auf flexible, hybride Strukturen zu setzen. Zudem sind auch die Lebenszykluskosten in betriebswirtschaftlicher als auch ökologischer Hinsicht ein wichtiger Aspekt. Die Definition eines nachhaltigen Gebäudes auf den Betriebsenergieverbrauch zu reduzieren, greift daher definitiv zu kurz. Nachhaltigkeit ist nicht nur Energie und Energie ist nicht nur Betriebsenergie.

## Welche Kriterien sind zu berücksichtigen?

Voraussetzung für eine repräsentative Einschätzung ist ein umfassender Anforderungskatalog. Mit anderen Worten gilt es bei der nachhaltigkeitspezifischen Beurteilung von Liegenschaften sowohl ökologische, ökonomische als auch gesellschaftlich-soziale Aspekte gleichermaßen zu berücksichtigen, Stichwort Biodiversität, Lebenszykluskosten, Nutzerbedürfnisse etc., also Kriterien, welche weit über die gängigen Energiekennzahlen hinausgehen. Denn nur eine ganzheitliche Taxonomie vermag es den Eigentümer dabei zu unterstützen, seine Gebäude umfassend zu bewerten, die nötigen Handlungsansätze zu definieren und die richtige Sanierungsstrategie für sein Portfolio abzuleiten.

## Der Swiss Sustainable Real Estate Index

Mit dem Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) steht erstmals ein solches Instrument zur Verfügung. Ein Ansatz, der den unter-

# für die Vermögensverwaltung

schiedlichen Anforderungen an nachhaltige Bauten gezielt und vollumfänglich Rechnung trägt. SSREI wurde mit dem Ziel lanciert, das Nachhaltigkeitsprofil von Schweizer Bestandsimmobilien abzubilden, eine entsprechende Bewertung zu vereinheitlichen, die diesbezügliche Transparenz und Vergleichbarkeit zu ermöglichen und dem Markt einen wichtigen Benchmark zur Verfügung zu stellen. Dabei ist der Index so konzipiert, dass die inhaltlichen Anforderungen leicht verständlich sind und die diesbezüglich geforderten Nachweise, welche für die Verifizierung vorliegen müssen, dank entsprechender digitaler Lösungen und Datenmanagementsystemen einfach erstellt werden können.

## **Verifizierung und zunehmende Regulierung**

Die fortlaufende Verifizierung (External Assurance) der Bewertungsergebnisse durch die SGS Société Générale de Surveillance, als offizielle Prüfstelle des SSREI, sorgt hierbei für einen aussagekräftigen und glaubwürdigen Leistungsausweis. So hilft SSREI dem Greenwashing vorzubeugen und unterstützt nicht zuletzt bei der Erfüllung zunehmender regulatorischer Vorgaben, wie bspw. bei den kürzlich von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA ausformulierten Bestimmungen betreffend der „Vereinheitlichung der Transparenz von kollektiven Kapitalanlagen mit nachhaltiger Anlagepolitik“ und somit beim Nachweis des nachhaltigen Produktcharakters.

## **Der Benchmark zur Beurteilung der Nachhaltigkeit von Schweizer Bestandsliegenschaften**

Die in Zürich ansässige MV Invest AG wurde 2008 von Roland Vögele gegründet und hat sich als Beratungsunternehmen auf direkte und indirekte Schweizer Immobilienanlagen spezialisiert.

Der Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) wurde zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Schweizer Immobilienbestands entwickelt. SSREI unterstützt die Eigentümerschaft (Immobilienfonds, Immobilien-Aktiengesellschaften, Anlagestiftungen, Versicherungen, Pensionskassen, Öffentliche Hand) dabei, ihre Immobilien entsprechend den zunehmend verschärften Nachhaltigkeitsanforderungen auszurichten und deren langfristige Werthaltigkeit sicherzustellen.

*„Für die Eigentümer werden Anreize geschaffen, ihre Immobilien entsprechend den zunehmend verschärften Nachhaltigkeits-Anforderungen auszurichten, dadurch insbesondere auch die Attraktivität für den Endanleger zu steigern und den Schweizer Liegenschaftenbestand in eine nachhaltige Zukunft zu führen. Mit SSREI verbinden sich also betriebswirtschaftliche Interessen mit gesellschaftlicher Notwendigkeit.“*

Roland Vögele zum Swiss Sustainable Real Estate Index

## **Wie können Anleger gezielt in nachhaltige Immobilienanlagen investieren?**

Mit SSREI entsteht ein neuer, komplementärer Parameter für die Evaluation von Schweizer Immobilien-Anlageprodukten. Die damit einhergehende, gesteigerte Transparenz und Vergleichbarkeit erlaubt es der Anlegerschaft, ihr Portfolio in Abhängigkeit der nachhaltigen Produkt-Ausrichtung zu strukturieren. Infolge der fortschreitenden Markt- abdeckung sollen in einer weiteren Phase zudem entsprechende SSREI Performance Indices lanciert werden, welche es ermöglichen, Investitionen gewichtet nach den SSREI-Richtwerten der jeweiligen Index- komponenten vorzunehmen. ■

MVINVEST 

[WWW.MVINVEST.CH](http://WWW.MVINVEST.CH) / [WWW.SSREI.CH](http://WWW.SSREI.CH)

