

A portrait of Roland Vögele, a middle-aged man with grey hair, smiling and wearing a light blue button-down shirt and dark trousers. He is standing against a dark blue background.

## NACHHALTIGKEIT IM IMMOBILIEN- BESTAND

FOKUS  
INTERVIEW MIT  
ROLAND VÖGELE →

— 04

POLITIK  
GEGENVOR-  
SCHLAG ZUR  
LANDSCHAFTS-  
INITIATIVE

— 12

IMMOBILIEN-  
WIRTSCHAFT  
WIE WEITER IN  
DER HOTELLERIE?

— 16





# NACHHALTIGKEIT IST KEIN HYPE



Roland Vögele hat vor rund einem Jahr den Swiss Sustainable Real Estate Index lanciert. Wir wollten von ihm wissen, warum Nachhaltigkeit bei Bestandsimmobilien wichtig ist.

INTERVIEW – IVO CATHOMEN\*  
FOTOS – URS BIGLER

## Was bedeutet Nachhaltigkeit im Zusammenhang mit Immobilien?

Aktuell reden alle von Energie und Treibhausgas, weil Immobilien für rund 30% des gesamten CO<sub>2</sub>-Ausstosses verantwortlich sind. Energie ist zwar ein wichtiger Teil. Ich verstehe Nachhaltigkeit aber viel breiter – einschliesslich gesellschaftlicher und wirtschaftlicher Aspekte.

## Warum ist Nachhaltigkeit wichtig?

Der intelligente Umgang mit unseren Ressourcen ist kein Hype. Angesichts der langen Lebensdauer von Immobilien hat jede Änderung das Potenzial für eine langfristige Verbesserung oder auch Verschlechterung. ▶

ANZEIGE



**TROCKAG**  
WÄNN'S UMS TROCKNE GAHT

WASSERSCHADENSANIERUNGEN  
BAUAUSTROCKNUNGEN  
ZERSTÖRUNGSFREIE LECKORTUNG

**24H-NOTSERVICE**  
0848 76 25 24

[www.trockag.ch](http://www.trockag.ch)

Dietikon      Lenzburg      Chur  
Horw          MuttENZ      Zofingen



MAN KANN NICHT  
NUR IN DIE  
SCHÖNSTEN UND  
BESTEN LIEGEN-  
SCHAFTEN IN-  
VESTIEREN.



Mit diesem Bewusstsein können wir unseren Immobilienbestand aus der Nachhaltigkeitsperspektive Schritt für Schritt verbessern.

**Es gibt also einen wirtschaftlichen Aspekt?**

Absolut. Nachhaltigkeit muss so verstanden werden, dass gleichzeitig auch wirtschaftliche Ziele erreicht werden können. Wer sich einseitig auf Energie, CO<sub>2</sub> und Umweltthemen fokussiert, handelt folglich nicht ganzheitlich nachhaltig. So bedeutet Nachhaltigkeit am Ende des Tages auch Wertigkeit.

**Welche Bedeutung wird dem Thema am Immobilienmarkt heute beigemessen?**

Nachhaltigkeit ist grundsätzlich keine neue Thematik, entsprechende Ansätze existieren bereits seit längerer Zeit. Das breite Verständnis von Nachhaltigkeit ist jedoch noch nicht bei allen Immobilieneigentümern in gleichem Masse angekommen. Des Öfteren fokussiert man sich, wie vorgängig bereits angesprochen, unter dem Eindruck der politischen Debatte einseitig auf den Energiebereich. Dies ist vergleichsweise simpel, weil einfacher mess- und steuerbar. Eine gesamtheitliche Betrachtung und das erforderliche Know-how entwickelt sich aufgrund des regulatorischen und politischen Drucks jedoch fortlaufend. Zudem werden auch von Seiten der Endinvestoren vermehrt entsprechende Forderungen laut.

**BIOGRAPHIE  
ROLAND  
VÖGELE**

(1972) war bis 2006 Börsenhändler für Anlagefonds und Immobilienprodukte beim Bankverein sowie Rüd, Blass & Cie. 2008 gründete der gebürtige Roman das Beratungsunternehmen MV Invest mit Sitz in Zürich, welches sich auf direkte und indirekte Immobilienanlagen spezialisiert hat. Er ist Initiant des Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) und Co-Veranstalter der jährlichen «IMMO The Swiss Property Fair» in Zürich.

**Das Volk hat die Revision des CO<sub>2</sub>-Gesetzes abgelehnt. Welchen Einfluss hat dies auf die Durchsetzung der Nachhaltigkeitsbestrebungen im Immobiliensektor?**

Dies hat kaum einen signifikanten Einfluss. Die Regulatoren und Investoren wollen Veränderungen sehen – ob mit oder ohne Gesetz. Die CO<sub>2</sub>-Debatte ist stark «verpolitisiert». Aber Politik bringt nicht immer die besten Ergebnisse hervor. Wenn die Entwicklung aus der Branche kommt, erreichen wir am Ende sogar ein besseres Ergebnis, da bin ich überzeugt. Wir versuchen, Veränderungen mit oder ohne Gesetze zu bewirken. Der Wille, etwas zu verändern, sollte intrinsisch motiviert sein. Dafür leisten wir täglich entsprechende Aufklärungsarbeit.

**Sie haben vor rund einem Jahr den Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) geschaffen. Mit welchem Ziel?**

Der SSREI wurde mit dem klaren Ziel lanciert, das Nachhaltigkeitsprofil von Schweizer Bestandsimmobilien abzubilden, eine entsprechende Bewertung zu vereinheitlichen, die diesbezügliche Transparenz und Vergleichbarkeit zu ermöglichen und den verschiedenen Akteuren einen wichtigen Benchmark zur Verfügung zu stellen. Ein Ansatz, der den unterschiedlichen Anforderungen an nachhaltige Bauten gezielt Rechnung trägt und die Eigentümerschaft – also Immobilienfonds,



Immobilien-Aktiengesellschaften, Anlagestiftungen, Versicherungen, Pensionskassen, öffentliche Hand – dabei unterstützt, ihre Immobilien entsprechend den zunehmend verschärften Nachhaltigkeitsanforderungen auszurichten und deren langfristige Werthaltigkeit sicherzustellen, was schliesslich auch die Attraktivität für den Endanleger zu steigern vermag. Als Basis diente hierbei der Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS), ein branchenspezifisch wichtiges Instrument zur Umsetzung der Energiestrategie 2050.

#### **Der aber auf den Neubau ausgerichtet ist...**

Das ist gerade eben der wesentliche Punkt. Beim SNBS wird der Bereich der Bestandesliegenschaften – der überragende Teil des Schweizer Bauwerks – ausgeklammert. Jedoch zeigt sich oft erst im Betrieb, wie nachhaltig ein Bauwerk, ein Baustoff oder eine Methode tatsächlich ist.

#### **Und wie kam es dann schliesslich zum SSREI?**

Der Bund hat zusammen mit der Wirtschaft die Kriterien für den SNBS definiert. Wir haben diese übernommen und zusammen mit der SGS Société

Générale de Surveillance, der damaligen offiziellen Prüfstelle des SNBS und heutiges Verifizierungsorgan des SSREI, für die Anwendung auf Bestandesliegenschaften adjustiert. Denn für uns als Investor ist es ausschlaggebend, insbesondere den Bestand beurteilen und bewerten zu können. Das hilft dem Asset-Manager mitunter die Planung der Sanierungs- und Renovationsaktivitäten für sein Portfolio zu optimieren. Der Endinvestor kann die Anlageprodukte sodann nach seinen eigenen Nachhaltigkeitszielen und nicht mehr nur anhand der historischen Performance selektieren. Alles was im SSREI vereint ist, ist also grundsätzlich nicht neu, aber mit dem Index systematisiert und damit vergleichbar.

#### **Vor einem Jahr ist das erste Immobilienportfolio in den Index aufgenommen worden. Wie hat sich das Instrument seither etabliert?**

Per dato haben sich bereits neun Immobilienbestände für eine Teilnahme entschieden, zahlreiche weitere befinden sich in der Pipeline. Wir befinden uns jedoch weiterhin in der Etablierungsphase ▶



“  
DIE BERÜCKSICHTIGUNG DER NACHHALTIGKEIT IN DER BEWERTUNG IST EIN BRENNENDES THEMA.  
”

und müssen selbstverständlich noch deutlich wachsen, damit der Index zu einer echten Vergleichsbasis wird. Die Zeichen dafür stehen gut. Wir haben mit dem SSREI Portfoliobewertungstool einerseits ein digitales Instrument für die Selbstevaluation entwickelt, das den Indexierungsprozess für den Asset-Manager deutlich vereinfacht. Andererseits schulen wir externe Immobiliendienstleister, die uns als Vertriebspartner unterstützen. Neben Immobilienanlageprodukten, Versicherungen und Pensionskassen interessiert sich insbesondere auch die öffentliche Hand für die nachhaltigkeitspezifische Bewertung ihres Liegenschaftsbestandes.

#### Wie läuft der Prozess konkret ab?

Bevor der Asset-Manager eine Selbstevaluation seines Portfolios durchführt, wird er dahingehend geschult, dass er die aus 36 Kriterien bestehende Taxonomie sowie die Benotung versteht und weiss, welche Nachweise er der Bewertung unterlegen muss. Im Anschluss an die Selbstevaluation wählt das SGS-Prüfgremium stichprobenbasiert rund 10% der Liegenschaften aus und verifiziert die vorgenommene Evaluation. Im Jahresrhythmus wird die Verifizierung anhand von weiteren rund 5% des Portfolios wiederholt und fortgesetzt.

#### Gibt es nicht einen Anreiz nur «gute» Liegenschaften aufzunehmen, um den Index nicht zu schwächen?

Das ist grundsätzlich richtig. Wir verfolgen jedoch den Ansatz, dass jeweils das Gesamtportfolio indexiert werden soll. Dabei ist es aus unterschiedlichen Gründen naheliegend, dass nicht

alle Liegenschaften Höchstnoten erlangen. Ebenso wenig können alle Investoren nur in neue AAA-Liegenschaften investieren. Im Weiteren würde dieses Vorgehen unserer Vision widersprechen, einen repräsentativen Benchmark zu etablieren, der den Markt als Ganzes abbildet. Vielmehr wollen wir die Eigentümer unterstützen, eine Strategie zu entwickeln, um ihren Liegenschaftsbestand effizient in eine nach- und werthaltige Zukunft zu führen. Natürlich kann eine geringere Bewertung den Endanleger auf den ersten Blick irritieren. Wiederum ist klar, dass beispielsweise Immobilien mit Baujahr 1970 gegenüber neueren Objekten – jedenfalls in aller Regel – einen Bewertungsabschlag aufweisen. Der SSREI als Instrument soll ja eben auch einen Entwicklungspfad und Leistungsausweis über die Zeit zur Verfügung stellen. Gesetzte Nachhaltigkeitsziele werden, wie andere Vorsätze auch, nicht über Nacht erreicht. Jedoch sind solche Bestrebungen nun erkennbar, was das Vertrauen in ein entsprechendes Produkt und Management stärkt.

#### Wie gross ist der Spielraum, die Bewertung einer Liegenschaft über die Zeit zu verändern? Wir reden immerhin über Bestandesliegenschaften.

Das ist korrekt. Der Standort ist gegeben und das Gebäude gebaut. Gewisse bewertete Kriterien sind aber durchaus veränderbar und können gezielt optimiert werden. Es ist also längst nicht alles «in Stein gemeisselt». Der zugrunde liegende Prozess zeigt im Weiteren indes eben solche Verbesserungspotenziale auf. ▶



### Können die Evaluation der Liegenschaft und die daraus abzuleitenden Massnahmen im Extremfall zum Abstossen einer Liegenschaft führen?

Solche Verkäufe finden regelmässig und nicht nur im Hinblick auf Nachhaltigkeitsaspekte statt. Wenn der Asset-Manager zum Schluss kommt, dass eine Liegenschaft nicht mehr ins Portfolio passt, hat er mit dem Index eine fundierte Entscheidungsgrundlage. Und es finden sich Käufer, welche das Potenzial anders einschätzen. Gerade mit Blick auf die Umweltbilanz, unter Einbezug der grauen Energie, kann eine Revitalisierung auch aus Sicht des Investors vorteilhaft sein.

### Wie lassen sich qualitative Kriterien mit einer «Note» von 1 bis 3 bewerten?

Auch qualitative Kriterien lassen sich mit messbaren, objektiven Grössen beurteilen. Nehmen wir als Beispiel die «subjektive Sicherheit». Es ist einfach festzustellen, ob es im Zugangsbereich und im Treppenhaus eine Lichtschaltung mit Bewegungsmeldern gibt oder eben nicht – um nur einen von vielen Punkten zu erwähnen. So werden alle 36 Kriterien von den Fachexperten mit Messgrössen konkretisiert. Damit ist auch die Selbstevaluation objektiv überprüfbar. Diskussionen entstehen höchstens bei der Beurteilung der «städtebaulichen und architektonischen Qualität». Da gehen die Meinungen regelmässig auseinander. Das hat viel mit persönlichem Geschmack und regionalen Eigenheiten zu tun. Doch auch diese Diskussion ist bereichernd.

### Wie entwickeln sich die Kriterien weiter?

Die Kriterien ändern sich nicht grundlegend. Die Aussagekraft und Relevanz der einzelnen Anforderungen werden selbstverständlich fortlaufend analysiert. Die Digitalisierung unterstützt zudem eine Verbesserung und Vereinfachung der Nachweise, beispielsweise für Lagekriterien anhand von Geodaten.

### Welche Rolle spielt die Nachhaltigkeit und der Index bei der Immobilienbewertung?

Immobilienbewerter sind sich der steigenden Bedeutung der Nachhaltigkeit absolut bewusst. Die DCF-Methode wird massgeblich durch den Diskontierungszinssatz, die Mieteinnahmen und Investitionen beeinflusst. Liegenschaften mit einem hohen Nachhaltigkeitswert müssten mittelfristig, grundsätzlich einen höheren DCF aufweisen. Die entsprechende Umwandlung von Nachhaltigkeitswert in Geldwert muss noch definiert und systematisiert werden. Gerade hier liefert SSREI diesbezügliche Anhaltspunkte.

### Wo stehen Sie mit dem Index in einem Jahr?

Wir wollen so viele Portfolios wie möglich indexieren, die Schulung von Dienstleistern verstärken und die Digitalisierung des Prozesses vorantreiben. Alles in allem wünsche ich mir, dass der Benchmark vom Markt verstanden und wahrgenommen wird. Denn dann wird der Index auch «organisch» weiterwachsen.

**MEHR NEUBAUTEN NACH SNBS HEISST MEHR BESTANDESLIEGENSCHAFTEN NACH SSREI.**



**\*IVO CATHOMEN**

Dr. oec. HSG, ist  
Herausgeber der  
Zeitschrift Immobilia.