



«Das Energie-Monitoring von Gebäuden ist nicht länger eine Frage, sondern eine selbstverständliche Notwendigkeit.»

Roland Vögele, CEO von MV Invest, Initiator des SSREI (Der Index zur Abbildung des Nachhaltigkeitsprofils von Schweizer Bestandsimmobilien) und ein scharfer Beobachter der hiesigen Immobilienwelt, nahm sich die Zeit sein Fachwissen und seine Prognosen betreffend der Nachhaltigkeit von Immobilienanlagen mit Ihnen zu teilen. Vielen Dank für das Gespräch und die ganzheitlichen Antworten.

Der SSREI wurde gegründet, um die Umwelt-, Sozial- und Governance-Performance von Schweizer Immobilienportfolios zu bewerten. Bei den Umweltaspekten geht es letztlich darum, die Praktiken der Eigentümer in Bezug auf ihr Immobilienportfolio mit den immer strengeren Anforderungen einer nachhaltigen Entwicklung in Einklang zu bringen.

Welche Trends sehen Sie in diesem Bereich und welche Auswirkungen werden diese kurz-, mittel- und langfristig auf das Verwalten des Immobilienvermögens unseres Landes haben?

Der SSREI - Swiss Sustainable Real Estate Index wurde mit dem Ziel lanciert, die nachhaltige Entwicklung des Schweizer Immobilienbestandes zu überwachen, indem eine bisher nicht vorhandene Transparenz und Vergleichbarkeit geschaffen wird. Die Struktur des Indexes basiert auf dem Schweizer Standard für nachhaltiges Bauen, der für die Bewertung von Bestandsimmobilien angepasst wurde. Die Angleichung der Praktiken der Eigentümer ist nicht nur für Umweltaspekte wichtig, sondern auch für soziale und wirtschaftliche Aspekte.

Nachhaltigkeit ist in der Schweizer Immobilienbranche nicht neu, Asset Manager haben zum Glück schon immer auf die energetische Entwicklung ihrer Objekte geachtet, und

das zum Glück auch. Aber ihre Bedenken ändern sich und Energie ist nicht mehr der einzige relevante Faktor. Auch die Prioritäten der Investoren im aktuellen hochpreisigen Immobilienumfeld ändern sich und es geht nun vor allem um die langfristige Wertsicherung ihres Vermögens. Die Energieüberwachung von Gebäuden ist nicht länger eine Frage, sondern eine selbstverständliche Notwendigkeit. Dies hat Auswirkungen auf die Hausverwaltung. Die umgesetzten nachhaltigen Betriebsmassnahmen müssen den Lebenszyklus einer Immobilie berücksichtigen und unsere natürlichen Ressourcen respektieren.

Wenn Sie eine Kristallkugel hätten, um die Zukunft des Immobilienmanagements vorherzusagen, was wären die wichtigsten Trends, die Sie kommen sehen, die heute noch nicht sichtbar sind, und in welchem Zeitrahmen?

Derzeit befinden sich die Preise für Anlageimmobilien auf einem Allzeithoch und der Kauf neuer Objekte muss sehr gut durchdacht sein, um ein bestehendes Portfolio so wenig wie möglich zu verwässern. Folglich muss ihr Management sehr dynamisch und agil sein. Der gesellschaftliche Trend wird sich weiter verstärken und könnte eine grosse Herausforderung für den Manager darstellen. Es könnten auch neue politische Zwänge entstehen. Ein kurzfristiger Trend sind die steigenden Kosten für Baumaterialien. Dies hat Auswirkungen auf die durchzuführenden Renovierungen und die geplanten nachhaltigen Strategien. Die unternommenen Anstrengungen sollten nicht zum Nachteil des Anlegers, sondern langfristig zum Vorteil des Anlegers sein. Es ist durchaus möglich, dass der in den bisherigen Bewertungen ermittelte Capex nicht mehr ausreicht. Es müssen schnell Lösungen gefunden werden.

Was ist besonders zu beachten, wenn ein Indikatorsatz zur Messung der Nachhaltigkeit des Gebäudebestandes eingeführt werden soll? Was sind die unmittelbaren Herausforderungen für die Erreichung der 2050-Ziele der Schweiz?

Eine umfassende Nachhaltigkeitsstrategie ist vielschichtig und beeinflusst das strategische und operative Management von Anlagen. In diesem Zusammenhang müssen die richtigen Entscheidungen getroffen werden, damit nicht einfach nur «Greenwashing» betrieben, sondern ein effektiver, langfristiger Mehrwert geschaffen wird. Die Regierung muss Verantwortung übernehmen und ihren Verpflichtungen nachkommen. Die Auswirkungen eines Immobilienportfolios müssen kontinuierlich untersucht und überwacht werden. Aus diesem Grund müssen die Indikatoren durch operative Massnahmen verwaltet werden, die einem strukturierten langfristigen Plan folgen. Das Wichtigste ist nicht nur, die Ziele für 2050 zu erreichen, sondern dies auch unter Kontrolle der Kosten zu tun.

Was sind die wichtigsten Nachhaltigkeitsthemen, über die der SSREI berichtet, und wie können Partner wie Signa-Terre insbesondere zur Dekarbonisierung des Gebäudebestands beitragen?

Die 36 im SSREI verwendeten Kriterien sind alle wichtig und sollten als gleichwertig angesehen werden. Die Hauptkriterien sind sozial, wirtschaftlich und natürlich umweltbezogen. Urbanisierung, Nutzungsdichte, Verfügbarkeit von zusätzlichem Innen- und Aussenraum, Helligkeit oder Flexibilität und Variabilität der Nutzung einer Immobilie sind Teil des Kriteriums «Gesellschaft». Das Betriebskonzept, die Bausubstanz, die Verschmutzung, die Höhe der Mieten werden im Kriterium «Wirtschaftlichkeit»

berücksichtigt. Graue und erneuerbare Energie, Ressourcenmanagement, Energiemonitoring, Abfallmanagement und Biodiversität sind Teil des Kriteriums «Umwelt».

Unternehmen wie Signa-Terre werden immer wichtiger, da der Markt eine genaue und qualitativ hochwertige Überwachung benötigt. Auf diese Weise können Asset Manager schneller zur nachhaltigen Optimierung bestehender Anlagen beitragen.

Sie arbeiten mit Signa-Terre zusammen, wie funktioniert diese Zusammenarbeit und was sind die direkten Vorteile eines Netzwerks von Partnern in diesem Bereich?

Unsere Zusammenarbeit ist noch sehr jung, aber die Dynamik und die Aufgeschlossenheit beider Unternehmen bringen einen Mehrwert und einen Multiplikator von Ideen für die Zukunft. Der SSREI gibt allen Eigentümern die Möglichkeit, ihre Immobilien selbst zu bewerten, was von der Société Générale de Surveillance SGS überprüft wird. Signa-Terre optimiert den Prozess der Aufnahme in den Index, indem es Eigentümern und ihren Kunden verschiedene Anforderungen für die Mitgliedschaft zur Verfügung stellt.

Was wäre Ihr Aufruf an alle Akteure in der Branche? Wie sollte Ihrer Meinung nach heute vorgegangen werden, um die Energiewende zu beschleunigen?

Zögern Sie nicht, Ihr Nachhaltigkeitsprofil zu überprüfen (z. B. mit Signa-Terre) und Ihre individuelle, diesbezügliche Immobilienstrategie zu definieren. Kombinieren Sie qualitative und quantitative Elemente, werden Sie für Investoren transparent. Es liegt an den Managern, dem Investor zu zeigen, dass Nachhaltigkeit mittel-/langfristig nicht nur eine Modeerscheinung, sondern eine Notwendigkeit ist, um den Wert der Immobilien in den nächsten Jahrzehnten zu garantieren und die Art der Ausführung zu kommunizieren, um zwischen Kosten, Zukunftspotenzial und Respekt für unseren Planeten zu jonglieren.



www.signa-terre.ch



www.ssrei.ch