

# Auf die Fundamentals schauen

**Investmentmärkte – Das Thema ESG wird bei direkten wie indirekten Immobilienanlagen immer wichtiger. Bei An- und Verkaufsentscheidungen sind Labels und Indizes hilfreich – vorausgesetzt, sie sind aussagekräftig.**

Von Frank Schaller

Nachhaltige Finanzanlagen gibt es bereits seit den 90er-Jahren. Nach einem jahrelangen stiefmütterlichen Dasein erfreuen sie sich in jüngster Vergangenheit signifikant zunehmender Bedeutung und Aufmerksamkeit. Dies mag Ausdruck gesellschaftlicher Verantwortung und politischen Drucks sein, ist aber auch auf die steigende Erwartungshaltung seitens Investoren bzw. Anlegern zurückzuführen – eine erfreuliche Entwicklung. Doch es stellt sich die Frage, welche Substanz wirklich hinter diesen Anlagen steckt.

Eine Studie, welche der WWF Schweiz 2021 in Auftrag gegeben hat, zeigt ein ernüchterndes Bild. So lenken «Nachhaltigkeitsfonds» nicht mehr Kapital in nachhaltige Aktivitäten als herkömmliche Finanzvehikel; sie vermeiden lediglich Investments in umweltkritische Bereiche (mittels Ausschlusskriterien). Der Grund dafür liegt nahe – es fehlen Standards in Bezug auf Transparenz, Methodologie und Wirkung. «Nachhaltige Anlagen» ist kein geschützter Begriff, jeder versteht etwas anderes darunter. Diesem Missstand versucht die EU mit ihrer im Juni 2020 in Kraft getretenen Taxonomie abzuhelfen, welche regelt, ab wann und welche wirtschaftlichen Aktivitäten als nachhaltig einzustufen sind.

## Mehr Transparenz mit SSREI

Immobilienanlagen (Fonds, Aktien, Stiftungen) allerdings sind diesbezüglich schon einen Schritt weiter. So gibt es mit GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) und SSREI (Swiss Sustainable Real Estate Index) bereits entsprechende Standards. Während sich GRESB als umfassendes Instrument für die nachhaltige Führung eines Immobilienanlageprodukts versteht, fokussiert der SSREI einzig und allein auf das Fun-

dament, auf die nachhaltige Qualität der Immobilien im entsprechenden Portfolio. Beide Instrumente schaffen auf ihre Art Transparenz sowie Vergleichbarkeit im Markt und bieten somit eine Orientierungshilfe für den Anleger (extern) wie für den Eigentümer und das Asset-Management (intern).

Der vom Beratungsunternehmen MV Invest lancierte SSREI orientiert sich dabei inhaltlich am «Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz» (SNBS), jenem Planungs- und Bewertungsinstrument, das vom Bundesamt für Energie initiiert wurde. Mit dem SNBS, einer Weiterentwicklung des Labels Minergie, das auf die energetische Optimierung eines Gebäudes fokussiert, wurde in der Schweiz ein einheitliches Verständnis für nachhaltiges Bauen geschaffen, jedoch nicht für bestehende Liegenschaften. Somit lag nahe, diese bereits etablierte und anerkannte Logik auch auf die Bestandsbewertung anzuwenden.

Neben umwelt- und energierelevanten Themen bezieht der SSREI auch wirtschaftliche und gesellschaftliche Faktoren mit ein (der Indikatoren- und Anforderungskatalog ist einsehbar unter [www.ssrei.ch](http://www.ssrei.ch)). «Als wir den SSREI lanciert haben, gab es auf dem Schweizer Markt keine ganzheitliche Taxonomie, keinen einheitlichen Massstab, welcher eine entsprechende Bewertung ermöglichte und somit für Transparenz und Vergleichbarkeit sorgen konnte. Für uns als Investoren ist es jedoch essenziell, Immobilienportfolios auch diesbezüglich beurteilen zu können», berichtet Roland Vögele, CEO der MV Invest AG.

**Roland Vögele (l.),  
CEO MV Invest AG  
Elvira Bieri (r.),  
CEO SSREI AG**



Um die Aktivitäten des SSREI zu bündeln und dessen Weiterentwicklung voranzutreiben, wurde Anfang Jahr die SSREI AG gegründet. Geschäftsführerin ist Elvira Bieri, welche als langjährige Managing Director der Schweizer Ländergesellschaft der Société Générale de Surveillance (SGS) u.a. die Gesamtprojektleitung für den SNBS verantwortete. Bieri erklärt auf Anfrage, was sie dazu bewogen hat, diese Aufgabe zu übernehmen: «Das Thema Nachhaltigkeit ist für mich seit jeher ein persönliches Anliegen, das ich auch privat jeden Tag umzusetzen versuche. Immobilien sind ein wesentlicher Faktor in der ganzen Klimadiskussion. Die Relevanz geht aber weit über die Betriebsenergie hinaus. SSREI vermag diese Komplexität in einem pragmatischen Instrument einzufangen, auch für Nichtfachpersonen verständlich zu machen und damit die Masse in die richtige respektive notwendige Richtung zu bewegen.»

Die Nachfrage nach beiden Instrumenten ist gross. Denn letztlich sind diese Bewertungsinstrumente aufgrund der stetig steigenden Anforderungen entstanden und unterstützen nun sowohl das anwendende Asset-Management als auch die Anlegerschaft bei ihren Investitionsentscheidungen.

Ohne Beleg zu behaupten, ein Produkt sei nachhaltig, dürfte bei Immobilien je länger, desto schwieriger sein. Die Immobilieneigentümer reagieren aber nicht nur auf den externen Druck; vielmehr sichern ihnen diese Bewertungsmethoden auch den langfristigen Wertehalt ihrer Portfolios. ▲