

Über den Tag hinausdenken.

Verantwortungsbewusste Anlagen in **Swiss Real Estate Securities**



Dalibor Maksimovic,
BBA, CFA, Head of
Swiss Real Estate Securities

“Im Schweizer Immobiliensegment ist verantwortungsvolles Investieren schon seit einiger Zeit ein wichtiges Thema (z.B. Schweizer Minergie-Standard). Trotzdem entwickelt es sich kontinuierlich weiter und gewinnt mehr und mehr an Bedeutung, da neue Benchmarks wie beispielsweise die GRESB-Bewertung und der SSREI Index eingeführt werden.

Unseres Erachtens müssen wir die langfristigen Nachhaltigkeitsziele der Unternehmen, in die wir investieren, verstehen. Insbesondere die derjenigen, die sich noch nicht an einem Vergleichsindex messen lassen.

Daher überwachen wir deren Nachhaltigkeitsbestrebungen proaktiv und besprechen und betonen ihre Bedeutung regelmässig in unseren Due-Diligence-Meetings. Diese Gespräche sind oft qualitativer Natur, werden in Zukunft aber auch zunehmend quantitativ sein.“

Messung von nachhaltigen Engagements

GRESB¹

GRESB ist eine Drittorganisation, welche die Nachhaltigkeitsleistung von Real Asset Portfolios und Vermögenswerten im öffentlichen, privaten und direkten Sektor weltweit bewertet. Es bietet ESG-Daten, Scorecards, Benchmark-Berichte und Portfolioanalyse-Tools. Die Bewertungen sammeln Informationen über die Nachhaltigkeitsleistung von Unternehmen, Fonds und Vermögenswerten, einschliesslich Informationen über Leistungsindikatoren wie Energie, Treibhausgasemissionen, Wasser und Abfall.

Im Jahr 2020 wurden durch GRESB weltweit mehr als 1.200 Immobilienfonds und Immobiliengesellschaften, 118 Infrastrukturfonds und 426 Infrastrukturanlagen mit einem Immobiliengesamtwert von über USD 4.8 Billionen untersucht und bewertet.

38 Schweizer Immobilienunternehmen und -fonds haben dieses Jahr an der GRESB-Immobilienbewertung teilgenommen und die Zahl der Teilnehmer steigt kontinuierlich.

Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI)²

Der SSREI Index wurde im Juni 2020 von MV Invest mit dem Ziel lanciert, Transparenz und Marktvergleichbarkeit von Immobilienportfolios (Immobilienfonds, Immobilienaktiengesellschaften, Anlagestiftungen und Pensionskassen) in Bezug auf deren langfristige Werthaltigkeit zu schaffen. Die SSREI-Instrumente erlauben zudem eine Schätzung über das mögliche Verbesserungspotenzial und des damit verbundenen Investitionsbedarfs vorzunehmen. Für Besitzer sollen damit Anreize geschaffen werden, die Immobilien entsprechend der zunehmenden Relevanz von Nachhaltigkeitsanforderungen, zeit- und kosteneffizient auszurichten.

Der Index basiert auf einem klar definierten Anforderungsraster, der sich in Struktur und Inhalt am Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS), dem offiziellen und öffentlich zugänglichen Standard von EnergieSchweiz, orientiert. Voraussetzung für die Aufnahme in den SSREI ist die Verifikation (External Assurance) durch eine unabhängige Prüfstelle, um Sicherheit und Glaubwürdigkeit gegenüber dem Markt zu garantieren. Mit der SGS wurde hierfür eine der weltweit führenden Zertifizierungsstellen mit Hauptsitz in Genf beauftragt. Als langjährige Zertifizierungsstelle für SNBS weist SGS ausgewiesene Erfahrung auf dem Gebiet der nachhaltigen Immobilienwirtschaft auf.

Engagement Highlights

UBS Fund Management (Switzerland) AG³

Der umfassende Nachhaltigkeitsbericht von Real Estate Switzerland erfüllt die Standards der Global Reporting Initiative (GRI), einem Rahmenwerk für eine transparente Nachhaltigkeitsberichterstattung (www.globalreporting.org). Ergänzend zum Nachhaltigkeitsbericht von Real Estate Switzerland publizieren die einzelnen Immobilienfonds in ihren Geschäftsberichten detaillierte fondsspezifische Informationen zum Thema Nachhaltigkeit.

Die Immobilienanlageprodukte von Real Estate Switzerland haben auch in diesem Jahr am Nachhaltigkeits-Benchmark GRESB teilgenommen und mit 4* und 5* Auszeichnungen sehr gute Resultate im Bereich der Bestandesliegenschaften erzielt. Beim Rating für die Bauprojekte konnten alle acht Produkte sogar mit jeweils 5 Sternen überzeugen. Alle Produkte von Real Estate Switzerland sind mit 'Green Stars' ausgezeichnet.

- Zum zweiten Mal in Folge nach 2019 holt sich UBS Direct Urban in der Kategorie 'Schweiz Diversified' den ersten Rang.
- UBS AST Kommerzielle Immobilien Schweiz konnte sich im Vergleich zum letzten Jahr verbessern und holt sich neu die Bestnote von fünf Sternen.

2020 GRESB Real Estate Bewertung

Produkt	Rating Bestandesimmobilien
UBS «Anfos»	★★★★
UBS «Sima»	★★★★★
UBS «Foncipars»	★★★★
UBS «Swissreal»	★★★★
UBS Direct Urban	★★★★★
UBS Direct Residential	★★★★
UBS AST-IS	★★★★
UBS AST-KIS	★★★★★

Helvetia Asset Management AG⁴

Das Engagement für Nachhaltigkeit ist in der Unternehmenskultur von Helvetia Group verankert. Das Unternehmen verfolgt seit vielen Jahren eine Strategie in Bezug auf die unternehmerische Verantwortung (Corporate Responsibility, CR) und veröffentlicht jährlich einen CR-Bericht.

Der Konzern ist Mitglied des United Nations Global Compact und setzt sich daher für die 10 Prinzipien in den Bereichen Menschenrechte, Arbeit, Umwelt und Bekämpfung von Korruption ein.

Die Nachhaltigkeitsziele für Helvetia Asset Management, dem Anlagegeschäft des Unternehmens, wurden auf der Grundlage der Unternehmensstrategie und der Immobilienstrategie mit Blick auf langfristiges und nachhaltiges Investieren erstellt.

Für den Helvetia Swiss Property Fund wurde eine Nachhaltigkeitsstrategie auf Basis der sechs folgenden Nachhaltigkeitsziele erarbeitet und in den Anlageprozess integriert: Erhöhung der Nutzerzufriedenheit, Optimierung der Kommunikation mit Stakeholdern, Verringerung der Treibhausgasemissionen, Reduzierung des Energieverbrauchs, Ausweitung der umweltfreundlichen Mobilität sowie Senkung der Betriebskosten. Ein konkretes Beispiel für die Umsetzung dieser Ziele ist die konsequente Berücksichtigung von Energieaspekten bei grösseren Renovierungen.

Helvetia Asset Management AG analysiert derzeit das Immobilienportfolio, um es mit den festgelegten Nachhaltigkeitszielen zu vergleichen und Zielwerte sowie Messparameter zu definieren. Über den Berichtsstandard muss noch entschieden werden, Mindeststandard wird jedoch das Rahmenwerk der Global Reporting Initiative (GRI) sein.

Realstone Group⁵

Realstone Group hat immer auf den Erhalt natürlicher Ressourcen und die Optimierung ökologischer Prozesse geachtet. Im April 2020 verpflichtete sich Realstone Group offiziell, die zehn Prinzipien des United Nations Global Compact zu einem Teil der Unternehmensstrategie zu machen. Es wurde eine Arbeitsgruppe gegründet, die Nachhaltigkeitsziele festlegte und diese überwacht. Ende 2020 wird zum ersten Mal ein jährlicher Nachhaltigkeitsbericht veröffentlicht, in dem diese Massnahmen dokumentiert sind.

Der Realstone Development Fund des Unternehmens berücksichtigt auch ESG-Leitlinien, die diesem Ansatz folgen. Mit durchschnittlichen CO₂-Emissionen von 18,7 kg/m² und einem Energieverbrauch von 250 MJ/m² bei Wohngebäuden gehört der Fonds zu den Spitzenreitern und hat bereits heute das vom Bundesrat für 2030 gesteckte Ziel von 30 kg/m² erreicht. Zum Vergleich: Die durchschnittlichen CO₂-Emissionen eines Gebäudes in der Schweiz betragen 35 kg/m² und der durchschnittliche Energieverbrauch liegt bei 486 MJ/m². Ausgehend von diesen Zahlen wurde der Realstone Development Fund im Hinblick auf die Emission von Kohlendioxid und den Energieverbrauch mit 'B' eingestuft.

Im Einklang mit dem Bundesrat strebt Realstone Group bis 2050 Netto-Null-Emissionen sowie die '2000-Watt-Gesellschaft' an, einem von der Eidgenössischen Technischen Hochschule Zürich (ETHZ) entwickelten Modell.

Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA⁶

Die Edmond de Rothschild Real Estate SICAV (ERRES) wurde mit der Zertifizierung ihres Gesamtportfolios als erstes Produkt in den Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) aufgenommen. Dabei wurde das aus 75 Bestandsimmobilien bestehende Portfolio in Bezug auf die im SSREI Portfoliobewertungstool ausformulierten Anforderungen hin bewertet und durch die Société Générale de Surveillance (SGS) verifiziert. Diese Errungenschaft resultiert aus der Umsetzung der ESG-Politik, die der Manager 2018 initiiert hat und zeigt eine pragmatische und transparente Ausrichtung auf Nachhaltigkeitsfragen.

Quellen: **1** GRESB, UBS Asset Management Switzerland AG, Dezember 2020. **2** MV Invest AG, Juni 2020. **3** UBS Fund Management AG, November 2020. **4** Helvetia Group, Mai 2020. **5** Realstone Group, April 2020. Daten per 31. Dezember 2019. **6** Edmond de Rothschild Real Estate SICAV (ERRES), März 2020



Für weitere Information kontaktieren Sie bitte:

UBS Asset Management

Real Estate & Private Markets (REPM)

Dalibor Maksimovic

Head of Swiss Real Estate Securities

Tel. +41-44-234 25 67

dalibor.maksimovic@ubs.com

www.ubs.com/realestate

Für Marketing- und Informationszwecke von UBS.

Nur für qualifizierte Anleger.

Als Investoren in Anlagegruppen der Anlagestiftung der UBS für Personalvorsorge sind nur in der Schweiz domizilierte steuerbefreite Einrichtungen der 2. Säule und der Säule 3a sowie patronale Wohlfahrtsfonds zugelassen (gemäss BVG).

Die im vorliegenden Dokument zusammengetragenen Informationen und erlangten Meinungen basieren auf vertrauenswürdigen Angaben aus verlässlichen Quellen, erheben jedoch keinen Anspruch auf Genauigkeit und Vollständigkeit hinsichtlich der im Dokument erwähnten Wertpapiere, Märkte und Entwicklungen. Sowohl UBS Asset Management als auch die übrigen Mitglieder der UBS-Gruppe sind zu Positionen in den in diesem Dokument erwähnten Wertpapieren oder anderen Finanzinstrumenten sowie zu deren Kauf bzw. Verkauf berechtigt.

Die genannten Informationen sind weder als Angebot noch als Aufforderung zum Kauf bzw. Verkauf irgendwelcher Wertpapiere oder verwandter Finanzinstrumente zu verstehen. Die frühere Wertentwicklung ist kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Die dargestellte Performance lässt allfällige bei Zeichnung und Rücknahme von Anteilen erhobene Kommissionen und Kosten unberücksichtigt. Kommissionen und Kosten wirken sich nachteilig auf die Performance aus. Sollte die Währung eines Finanzprodukts oder einer Finanzdienstleistung nicht mit Ihrer Referenzwährung übereinstimmen, kann sich die Rendite aufgrund der Währungsschwankungen erhöhen oder verringern. Diese Informationen berücksichtigen weder die spezifischen oder künftigen Anlageziele noch die steuerliche oder finanzielle Lage oder die individuellen Bedürfnisse des einzelnen Empfängers. Die Angaben in diesem Dokument werden ohne jegliche Garantie oder Zusicherung zur Verfügung gestellt, dienen ausschliesslich zu Informationszwecken und sind lediglich zum persönlichen Gebrauch des Empfängers bestimmt.

Das vorliegende Dokument darf ohne schriftliche Erlaubnis von UBS Asset Management weder reproduziert noch weiterverteilt noch neu aufgelegt werden. Quelle für sämtliche Daten und Grafiken (sofern nicht anders vermerkt): UBS Asset Management. Dieses Dokument enthält «zukunftsgerichtete Aussagen», die unter anderem, aber nicht nur, auch Aussagen über unsere künftige Geschäftsentwicklung beinhalten. Während diese zukunftsgerichteten Aussagen unsere Einschätzung und unsere Geschäftserwartungen ausdrücken, können verschiedene Risiken, Unsicherheiten und andere wichtige Faktoren dazu führen, dass die tatsächlichen Entwicklungen und Resultate sich von unseren Erwartungen deutlich unterscheiden. Weitere Erläuterungen zu Finanzbegriffen unter ubs.com/glossar. Daten per November 2020

© UBS 2020. Das Schlüsselsymbol und UBS gehören zu den geschützten Marken von UBS. Alle Rechte vorbehalten.