

Verantwortungsbewusst Anlegen

Engagement Highlights 2Q22 - Swiss Real Estate Securities



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

“In der Schweiz entstehen jedes Jahr 10 Mio. m³ Abbruchmaterialien, rund 84% der Abfallmenge sind auf die Bauindustrie zurückzuführen. Ein Lösungsansatz, um diese Bilanz und die dadurch verursachte Umweltbelastung zu verringern, ist die Kreislaufwirtschaft. Produkte und Materialien werden dabei so lange wie möglich im Umlauf gehalten, wobei weniger Primärrohstoffe verbraucht und Materialverluste minimiert oder gar ganz vermieden werden können; ein ganzheitlicher Ansatz, der nicht nur das Recycling betrachtet, sondern auch die Rohstoffgewinnung, das Design, die Produktion und die Distribution. Um dieses Konzept erfolgreich implementieren zu können, benötigt es daher ein Umdenken und eine effektive Zusammenarbeit aller Akteure. Ein wichtiges Element bei der Umsetzung ist die Digitalisierung, denn durch Vernetzung von Maschinen können die Prozesse überwacht und optimiert werden. Mehrere Immobiliengesellschaften fördern und implementieren die Kreislaufwirtschaft erfolgreich in aktuellen Bauprojekten.”

Engagement Highlights 2Q22

Intershop Management AG¹

Die Wertschöpfung für Kunden, Mitarbeitende, Aktionäre, Umwelt und Gesellschaft ist ein wesentlicher Bestandteil des Geschäftsmodells von Intershop, der ältesten börsenkotierten Immobiliengesellschaft der Schweiz.

Das Portfolio von Intershop umfasst von renovierten Renditeliegenschaften bis zu Entwicklungsarealen mit historischer Bausubstanz einen heterogenen Immobilienbestand. Deshalb erfolgt die Nachhaltigkeitsbetrachtung und Ressourcenoptimierung objektfokussiert unter Berücksichtigung des Lebenszyklus der Liegenschaften, aber auch der grauen Energie.

Bei Renditeliegenschaften liegt der Fokus auf der Fortführung des laufenden Betriebs und das bestehende Portfolio wird kontinuierlich auf nachhaltigkeitsbezogene Optimierungsmaßnahmen analysiert. Im Rahmen von anstehenden Renovationen werden diese unter Berücksichtigung von Nutzung und Lebenszyklus nachhaltig saniert.

So wurde beispielsweise die Liegenschaft Rue de Lausanne 42/44 in Genf umfassend erneuert und mit dem SNBS «Gold»-Label ausgezeichnet. Dabei wurde die Liegenschaft unter anderem um drei Stockwerke erweitert und mit einer neuen Energieversorgung mittels Luftwärmepumpe und einer Photovoltaik-Anlage ausgestattet.

Der Fokus der Massnahmen zur Verbesserung der Nachhaltigkeit bei Entwicklungsliegenschaften ist verschiedenartig und umfasst unter anderem Altlastenentsorgungen, langfristige gesellschaftsrelevante Aspekte von Arealentwicklungen sowie Zertifizierungen von Neubauten.

Die Emission eines Green Bonds 2021 war die konsequente Weiterführung des Nachhaltigkeits-Engagements. Zur Erweiterung des Nachhaltigkeitsberichts, der seit drei Jahren nach den Standards von GRI erstellt wird, ist geplant, bis Frühjahr 2023 einen CO₂-Absenkpfad zu definieren und zu publizieren.

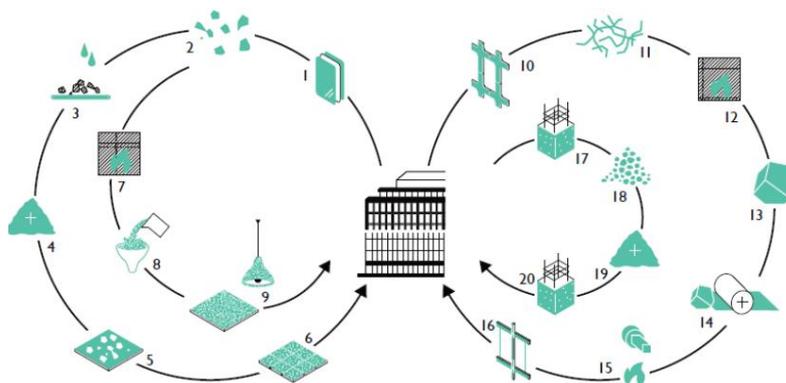
Swiss Prime Site AG²

Als grösste börsennotierte Immobiliengesellschaft ist sich Swiss Prime Site der Vorbildfunktion für Mitarbeitende, Kunden, Umwelt und Gesellschaft bewusst und hat Nachhaltigkeit zum integralen Bestandteil der Strategie erklärt. Damit bekennt sich das Unternehmen zu einer verantwortungsvollen und ethischen Geschäftsführung. Dazu gehört neben der Einhaltung von gesetzlichen Vorgaben und regulatorischen Standards auch die Erfüllung von selbst definierten Grundsätzen und Weisungen. Ferner nimmt Swiss Prime Site zunehmend auch auf seine externe Wertschöpfungskette Einfluss. Das Management ist überzeugt, dass eine nachhaltige, zukunftsgerichtete Unternehmensführung die Resilienz erhöht und damit ermöglicht, langfristig Wert zu schaffen.

Swiss Prime Site orientiert sich an der Energiestrategie des Bundes, dem Pariser Klimaabkommen und den relevanten Sustainable Development Goals (SDGs) der Vereinten Nationen. Die Schwerpunkte liegen in der Integration von ESG-Aspekten im Geschäftsmodell und der Wertschöpfungskette. Beispielhaft dafür ist die jährliche Teilnahme am GRESB-Assessment (Teil der Vergütungskriterien des Managements), eine auf Nachhaltigkeitskriterien basierte Unternehmungsfinanzierung (u.a. Green Bonds und Darlehen), die Zertifizierung des Immobilienportfolios, der Ausbau des Bestands an Photovoltaik-Anlagen, die Förderung der Kreislaufwirtschaft (Grossprojekt Müllerstrasse für Mieterin Google) und die Minimierung von Klimarisiken. Das Ziel ist die Klimaneutralität bis 2040. Ganz im Sinne von «Wir schaffen Lebensräume – nachhaltig, innovativ und leidenschaftlich.»

Wiederverwendungskreisläufe beim Grossprojekt Müllerstrasse in Zürich

- | | |
|--|--|
| 1 Ausgebautes Flachglas | 12 Einschmelzen |
| 2 Gebrochenes Glas | 13 Rohling |
| 3 Sortierung/Reinigung | 14 Walzen |
| 4 Zement als Bindemittel | 15 Strangpressen |
| 5 Fertige Terrazzo-Platte/Gussterrazzo | 16 Fertige Aluminium-Profile |
| 6 Plattenverlegung/Glas-terrazzo | 17 Rückgebauter Beton |
| 7 Granulate schmelzen (mit Restphase) | 18 RC-Betongranulat |
| 8 Gussform/Plattenmaterial | 19 Zugabe von Bindemitteln und anderen Primärstoffen |
| 9 Fertiges Objekt/Fliese aus Glaskeramik | 20 Wiedereinsetzen RC-C-Beton |
| 10 Aluminiumelemente | |
| 11 Aluminiumschrott / EoL-Aluminium | |



Quelle: Swiss Prime Site, 2022

Mobimo Holding AG³

Die Organisation und die Aktivitäten von Mobimo sind konsequent auf Nachhaltigkeit in den Dimensionen Umwelt, Gesellschaft und Unternehmensführung ausgerichtet. Mobimo war eine der ersten Immobiliengesellschaften, die die Emissionen des Portfolios erfasst und systematisch reduziert hat. Die Prüfung der Energie- und Emissionsdaten (Independent Limited Assurance) wird seit vielen Jahren durch die Ernst & Young AG durchgeführt.

Die CO₂-Emissionen von Mobimo sollen im Einklang mit der 1,5-Grad-Celsius-Vorgabe des Pariser Klimaabkommens per 2050 auf 1,5 kg CO₂ eq/m² inklusive Mieterstrom gesenkt werden. Mobimo wird dieses ambitionierte Ziel mit Sanierungen und Optimierungen im Bestand, einer Erhöhung der Stromeigenproduktion mittels Photovoltaik und dem Übergang von Eigenentwicklungen in das Immobilienportfolio erreichen. Die weiteren Höhepunkte der Nachhaltigkeitsleistung im Berichtsjahr 2021 waren die Zertifizierung des beliebten Krienser Quartiers Mattenhof als 2000-Watt-Areal sowie der zweite Rang beim renommierten

Swiss Arbeitgeber Award. Dieser zeichnet die Arbeitgeberattraktivität von Schweizer Unternehmen aus. Mit dem Kunstprogramm Mobimo & Art verbindet Mobimo seit mehr als 12 Jahren Kunst und Architektur und arbeitet dafür mit renommierten Künstlerinnen und Künstlern zusammen.

Gute Corporate Governance ist ein zentrales Element der Unternehmensführung von Mobimo und soll sicherstellen, dass das Unternehmen seinem Ruf als verantwortungsbewusstes und nachhaltig agierendes Unternehmen weiterhin gerecht wird. Kein Mitglied des Verwaltungsrats von Mobimo ist exekutiv und kein Mitglied war in der Vergangenheit in der Geschäftsleitung des Unternehmens tätig. Die Frauenquote im Verwaltungsrat beträgt per Ende 2021 50%.

Einen umfassenden Einblick in die Nachhaltigkeitsleistung des Unternehmens ermöglicht der jährliche Nachhaltigkeitsbericht gemäss GRI-Standards.

Privatbank Von Graffenried AG⁴

Eine schlechte oder eine sich verschlechternde Lage kann kaum je verbessert werden, das einzelne Gebäude jedoch schon. Nachhaltige Immobilienanlagen zeichnen sich deshalb durch Lage-qualitäten aus, welche eine jahrzehntelange Nachfrage und Nutzung zulassen. GR Immobilien Schweiz lebt dem nach, indem bis jetzt sämtliche Immobilienanlagen des Wohnportfolios im städtischem Umfeld mit gutem Anschluss an Infrastrukturen wie Schulen, Einkauf, Bahnhof und Freizeiteinrichtungen getätigt wurden. Zudem fokussiert der Fonds auf den Heimatmarkt Espace Mittelland und bewirtschaftet sämtliche Immobilien gruppenintern.

Als junger Immobilienfonds hat GR Immobilien Schweiz nach der Lancierung im Jahr 2020 hauptsächlich ältere Bestandesobjekte mit Vollvermietung erworben. Diese bringen sofortige Rendite, sind aber bezüglich Gebäudehülle und Heizsystem oft nicht auf dem neusten Stand. Als Immobilienfonds können sie hier rasch einen sehr grossen Impact zur notwendigen CO₂-Reduktion leisten und erarbeiten dazu einen Fahrplan, um zügig von Oel- und Gasheizungen wegzukommen und zahlbare Wohnungen mit stark verbessertem ökologischen Fussabdruck anbieten zu können. Über 50% des Portfolios werden bereits Ende 2023 energetisch saniert sein. Die rasche Umsetzung ist ihnen dabei wichtiger, als das Sammeln von Datenreihen der neu erworbenen Liegenschaften. Mit den neuen AMAS-Vorgaben (Asset Management Association Switzerland) werden die CO₂-Messungen und -Reduktionsziele der Immobilienfonds zurecht vereinheitlicht und vergleichbar. Bei den Aspekten „Soziales“ und „Governance“ wird die Vergleichbarkeit für den Anleger in naher Zukunft hingegen kaum möglich sein. An städtischen Lagen gelingt es dank guter Nachfrage nach Wohnraum und vorhandenen Fernheizlösungen fast immer, die Aspekte „energetische Sanierung“, „Renditeziel“ und „Anbieten von zahlbarem Wohnraum“ unter einen Hut zu bringen. Bei der Umsetzung profitiert man innerhalb der Von Graffenried Gruppe von einem guten Zusammenwirken der eigenen Architektur, Bewirtschaftung, Immobilienbewertung, Immobilienrecht und Asset Management. Die Entscheide bezüglich ESG-Massnahmen werden integriert in die Anlage- und Strategieentscheide direkt vom Verwaltungsrat und der Geschäftsleitung getroffen.

Messung von nachhaltigen Engagements

GRESB⁵

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 Oktober 2021 wurden durch GRESB weltweit mehr als 1.500 Immobilienfonds und Immobiliengesellschaften und 149 Infrastrukturfonds mit einem Immobiliengesamtwert von über USD 5.7 Billionen untersucht und bewertet. 39 Schweizer Immobilienunternehmen und -fonds haben 2021 an der GRESB-Immobilienbewertung teilgenommen und die Zahl der Teilnehmer steigt dauerhaft.

Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI)⁶

Der SSREI Index wurde im Juni 2020 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 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.

GRESB akzeptiert den SSREI ab 2022 insbesondere als Bestands- Zertifizierung und Portfolio-Analyse sowie bei weiteren thematisch überschneidenden Anforderungen.

Quellen: **1** Intershop Management AG, Mai 2022 **2** Swiss Prime Site AG, Mai 2022 **3** Mobimo Holding AG, Mai 2022 **4** Privatbank Von Graffenried AG, Mai 2022 **5** GRESB, UBS Asset Management Switzerland AG, Okt. 2021. **6** MV Invest AG, Jun. 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 30. Juni 2022

© UBS 2022. Das Schlüsselsymbol und UBS gehören zu den geschützten Marken von UBS. Alle Rechte vorbehalten.