

Verantwortungsbewusst anlegen

Swiss Real Estate Securities

Für Marketingzwecke | Ausgabe Nr. 13 / 4Q23



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

“In den letzten Jahren wurde GRESB zur Bewertung der ESG-bezogenen Leistung von Immobilienfonds weltweit immer relevanter und ist mittlerweile mit erheblicher Unterstützung auf Investor- und Beraterseite anerkannt; die Anzahl der bewerteten Immobilienportfolios lag 2011 noch bei deutlich unter 400, heute sind es über 2'000, die weltweit 170'000 Immobilien mit einem Gesamtwert von USD 7,2 Billionen repräsentieren. Auch in der Schweiz zeigt sich die Wichtigkeit von GRESB an anhaltend steigenden Teilnehmerzahlen. Dieses Jahr beteiligten sich 67 Schweizer Immobiliengesellschaften, Immobilienfonds und Anlagestiftungen am Assessment, darin vertreten sind 25 der gelisteten Schweizer Immobilienfonds, was einer Marktabdeckung von über 70% entspricht.”

Engagement Highlights 4Q23

Vertina Anlagestiftung (Markstein AG)¹

Die im April 2022 lancierte Vertina Anlagestiftung setzt ihren strategischen Fokus auf nachhaltig erstellte und betriebene Immobilien in der Deutschschweiz. Das Wohnportfolio der Anlagegruppe «Vertina Wohnen» besteht aktuell aus einer neuwertigen Wohnüberbauung und sechs Neubauprojekten in unterschiedlichen Entwicklungsphasen.

Durch den konsequenten Aufbau eines Portfolios aus Neubauprojekten wird sichergestellt, dass der Fokus der Immobilien nicht nur auf ökonomische Rentabilität, sondern insbesondere auch auf ESG-Themen wie CO₂-Neutralität, Elektromobilität, erneuerbare Energien, ökologische Baustoffe, ÖV-Erschliessung usw. gelegt wird. Jedes Projekt wird nach den Standards gemäss SNBS geplant, realisiert und zertifiziert. Vertina ist Mitglied des SSREI und nimmt regelmässig am SSREI Index teil, um Optimierungspotenziale im Betrieb des Portfolios zu erkennen und umzusetzen. Mittelfristig wird das Portfolio dem GRESB-Benchmark mit dem klaren Zielwert von 5 Sternen unterstellt.

Als erster Bauherr vermietet Vertina in Bachenbülach ein Neubauprojekt nach dem iwo®-Wohnmodell. Das heisst: die Mieterschaft kann beim Erstbezug den Ausbau ihrer Wohnung mitbestimmen. Aus drei Designlinien können sie die Bodenbeläge, Küchenfronten und Badezimmerfliesen wählen,

sich für qualitativ hochwertige Küchen- oder Haushaltsgeräte entscheiden oder auf ein Dusch-WC upgraden. Dadurch soll die Mieterzufriedenheit gestärkt und die Mieterfluktuation gesenkt werden. Das Pilotprojekt «Felivita+» ist ein voller Erfolg, so plant Vertina bereits weitere Neubauprojekte mit dem iwo®-Modell.

Das Anlagevolumen nach Fertigstellung der bestehenden Projekte beträgt CHF 145 Mio. und beinhaltet ca. 200 Wohneinheiten. Weitere Projektakquisitionen konnten bereits gesichert werden.

Helvetica Property Investors AG²

Helvetica Property Investors AG verwaltet als FINMA-regulierter Real Estate Asset Manager mehrere Immobilienfonds mit einem Gesamtwert von knapp CHF 2 Mrd. Für die Anlagegefässe setzt Helvetica auf einen pragmatischen und ergebnisorientierten Nachhaltigkeitsansatz. Das Ziel, bis 2050 Nettonull zu erreichen, ist in den Fondsverträgen verankert und wird aktiv umgesetzt.

Helvetica unterstützt und fördert Transparenzbestrebungen im Bereich Energie und CO₂. Im Jahr 2023 haben der Helvetica Swiss Commercial Fund, der Helvetica Swiss Opportunity Fund und der Helvetica Swiss Living Fund am CO₂-Benchmark von REIDA teilgenommen. Der Benchmark wurde im Jahr 2022 zur einheitlichen Berechnung der umweltrelevanten Kennzahlen von AMAS lanciert.

Als Reaktion auf volatile Energiepreise hat Helvetica im Jahr 2023 einen Energiebroker angebunden. Einerseits trägt dies zur Senkung der Energiekosten bei, und andererseits verbessert die flächendeckende Installation von intelligenten Zählersystemen die Datenqualität. Im Zuge der Zentralisierung wurden zudem alle Grossverbraucher in den Fondsportfolios auf grünen Strom umgestellt.

Des Weiteren soll bis Ende 2024 für jede Liegenschaft ein Gebäudeenergieausweis (GEAK) erstellt werden. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse werden unter Berücksichtigung der Portfoliostrategie in der Investitionsplanung Eingang finden.

Suisse Romande Property Fund (JSS Real Estate Management SA)³

Bei der Übernahme des Suisse Romande Property Fund (SRPF) durch die JSS Real Estate Managements SA im Jahr 2019 wurde auf Anhieb die Verpflichtung eingegangen, die CO₂-Emissionen bis 2040 für das gesamte Immobilienportfolio um 55% zu reduzieren.

Auf der Grundlage des 2020 durchgeführten technischen Audits der Objekte wurden über einen Zeitraum von zehn Jahren für jedes Gebäude über das ganze Portfolio hinweg energetische Sanierungsprojekte geplant: Isolierung von Dächern und Fassaden, Austausch von Fenstern oder auch Wechsel der Heizquellen (Fernwärme, wo möglich, alternativ Wärmepumpe). Für einen Grossteil der Gebäude wurden ausserdem Energieleistungsverträge unterzeichnet, um den Verbrauch zu senken und die Energieeffizienz zu steigern. Gleichzeitig wurde 2023 mit der Installation von Fotovoltaikanlagen begonnen, wobei die erste Anlage mit 173 kWp fertiggestellt wurde. Acht weitere Dächer sollen mit einer Gesamtleistung von 277 kWp ausgestattet werden.

Die Strategie umfasst auch Initiativen, die soziale und Governance-Kriterien erfüllen, was einen ganzheitlichen und ausgewogenen Ansatz zur Erreichung der gesetzten Ziele zeigt.

JSS Real Estate Management veröffentlicht im Auftrag des Immobilienfonds Suisse Romande einen jährlich erscheinenden ESG-Bericht.

Messung von nachhaltigen Engagements

GRESB⁴

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 2023 wurden durch GRESB weltweit 2'084 Immobilienfonds und Immobiliengesellschaften und 172 Infrastrukturfonds mit einem Immobiliengesamtwert von über USD 7.2 Billionen untersucht und bewertet. 67 Schweizer Immobilienunternehmen und -fonds haben 2023 an der GRESB-Immobilienbewertung teilgenommen und die Zahl der Teilnehmer steigt jährlich.

Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI)⁵

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

Der Index basiert auf einem definierten Anforderungsraaster, 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 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 seit 2022 insbesondere als Bestands-Zertifizierung und Portfolio-Analyse sowie bei weiteren thematisch überschneidenden Anforderungen

Wichtige Informationen

GRESB ist eine unabhängige Organisation, die ESG-Daten für die Finanzmärkte bereitstellt. GRESB sammelt, validiert und bewertet ESG-Daten und führt ein unabhängiges Benchmarking durch, um Investoren, Asset Managern und der gesamten Branche Geschäftsinformationen, Engagement-Tools und Lösungen für die regulatorische Berichterstattung anzubieten. UBS ist seit über einem Jahrzehnt Mitglied von GRESB. Weitere Informationen über GRESB finden Sie auf der Webseite [hier](#) und mehr über die GRESB-Bewertungsmethodik erfahren Sie [hier](#). GRESB erhält von seinen Mitgliedern eine jährliche Vergütung für die Bewertungen. Weitere Informationen finden Sie [hier](#).

Quellen: **1** Markstein AG, Nov 2023. **2** Helvetica Property Investors AG, Nov 2023. **3** JSS Real Estate Managements SA, Nov 2023. **4** GRESB, Okt. 2023. **5** MV Invest AG, Jun. 2020 und SSREI AG, Sep. 2022.

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/realstate

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. September 2023

©UBS 2024. Das Schlüsselsymbol und UBS gehören zu den geschützten Marken von UBS. Alle Rechte vorbehalten.