

*... Nachhaltigkeit
umfasst alle ökonomischen,
ökologischen und soziokulturellen
Anforderungen an
unsere Tätigkeit ...*

4	Interview Geschäftsführung
6	Unsere Nachhaltigkeitsstrategie
8	Portfoliomanagement
12	Akquisition & Disposition
14	Asset Management
18	Construction & Development
22	Ziele

Die UBS Real Estate Kapitalanlagegesellschaft mbH mit Sitz in München (UBS Real Estate KAG mbH) ist Teil des Global Real Estate Geschäfts von UBS Global Asset Management. UBS Global Asset Management ist ein Vermögensverwalter mit gut diversifiziertem Geschäft, sowohl in geografischer Hinsicht als auch in Bezug auf Anlagelösungen und Vertriebskanäle.

UBS Real Estate KAG mbH Fonds im Überblick:

UBS (D) Euroinvest Immobilien

Der offene Immobilien-Fonds investiert in qualitativ hochwertige Büroimmobilien in europäischen und regionalen Hauptstädten. Zielgruppe sind institutionelle Investoren, die langfristig anlegen.

UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe

Der offene Immobilien-Fonds investiert in Büro-, Einzelhandels- und Logistikimmobilien in Europa.

ERGO Trust Logistikfonds Nr. 1

Der Immobilien-Spezialfonds nach deutschem Investmentgesetz investiert in vermietete Logistikimmobilien mit guter Drittverwendungsmöglichkeit in verkehrsgünstigen Lagen, bevorzugt innerhalb Deutschlands und Österreichs.

Liebe Leserinnen und Leser,

Immobilien leisten seit jeher einen wichtigen Beitrag zur Stabilisierung und langfristigen Wertsteigerung von Anlageportfolios. Doch damit sie auch künftig diese wichtige Rolle ausüben können, müssen sie heute wesentlich höhere Anforderungen erfüllen als noch vor einigen Jahren.

Der Wertbegriff in der Immobilienwirtschaft hat sich grundlegend gewandelt. Die einseitige und nicht selten kurzfristige Renditeorientierung früherer Jahre hat einem umfassenden Ansatz Platz gemacht, der unter anderem das Thema Nachhaltigkeit in den Vordergrund bringt.

Bei Betreibern und Investoren ist das Bewusstsein gewachsen, dass der Immobilienwirtschaft bei der Suche nach Antworten auf die wesentlichen Herausforderungen der Menschheit im 21. Jahrhundert eine Schlüsselrolle zukommt. Seien es die Klimaveränderung und ihre Folgen, die zur Neige gehenden natürlichen Ressourcen oder der demografische Wandel.

Zugleich erhöhen sich in steigendem Tempo die gesetzlichen Anforderungen an Bestandsobjekte und Neubauten. Hier gilt es für eine Kapitalanlagegesellschaft, durch rechtzeitige Umsetzung von geeigneten Maßnahmen die Wertstabilität der einzelnen Immobilien und somit auch des gesamten Fonds zu sichern.

Bei UBS Real Estate KAG mbH sind wir seit langem davon überzeugt, dass die langfristige Werterhaltung unserer Immobilien und die stabilen Erträge unserer Fonds nur erreichbar sind, wenn Nachhaltigkeitsaspekte ein integraler Bestandteil unserer Strategie sind.

Um nachhaltige Erträge für unsere Investoren zu erzielen, müssen wir unseren Mietern attraktive, nutzerfreundliche Immobilien zur Verfügung stellen. Das macht vorausschauendes Denken und Handeln erforderlich. Zukünftig werden wir daher in allen unseren Geschäftsbereichen vermehrt Nachhaltigkeitsziele verfolgen, die wir unter anderem über die jährliche Erhebung von Performance-Kennzahlen unserer Immobilien messen und vergleichen wollen.

Mit diesem Bericht dokumentieren wir unsere Nachhaltigkeitsstrategie erstmals in einer eigenen Publikation. Unsere Fortschritte machen wir zukünftig in regelmäßigem Abstand transparent. Wir laden Sie ein, uns auf diesem Weg zu begleiten und wünschen Ihnen eine interessante Lektüre.

Mit herzlichen Grüßen



Dr. Christine Bernhofer



Dr. Tilman Hickl

„Wir wollen das Unternehmen und unsere Fonds dauerhaft zukunftsfähig halten.“

UBS Real Estate KAG mbH will Nachhaltigkeit im Rahmen eines ganzheitlichen Ansatzes in allen relevanten Prozessen im Unternehmen verankern. Die Geschäftsführer Dr. Christine Bernhofer und Dr. Tilman Hickl erläutern Motivation, Ansatz und Ziele.

Frau Dr. Bernhofer, Herr Dr. Hickl, welche Erwägungen haben Sie geleitet, eine Nachhaltigkeitsstrategie zu entwickeln?

Bernhofer: Als Kapitalanlagegesellschaft ist es unsere Aufgabe, dafür zu sorgen, dass unsere Investoren mit ihren Anlagen wirtschaftlich erfolgreich sind. Dabei geht es nicht nur um den Erfolg heute, sondern auch um den von morgen und übermorgen. Wir sind überzeugt, dass dies nur mit Immobilien zu erreichen ist, die aus wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht hohen Standards genügen.



Hickl: In allem was wir tun, spielt Qualität eine zentrale Rolle. Wir wollen unseren Investoren langfristig werthaltige Investitionen bieten und unseren Mietern zukunftsfähige Immobilien zur Verfügung stellen. Da unser Fokus auf dem Core- und Core-Plus-Bereich liegt, haben unsere Investitionen einen Horizont von acht bis zwölf Jahren und darüber hinaus. Langfristiges Denken gehört schon immer zu unserem Geschäft.

Also letztlich geht es Ihnen mit der Nachhaltigkeitsstrategie darum, die Rendite des Investors zu sichern?

Bernhofer: Selbstverständlich, denn so lautet unser Auftrag. Jedes Engagement, das diesem Ziel zuwider läuft, wäre zum Scheitern verurteilt. Es geht eben nicht darum, uns einen grünen Anstrich zu verpassen. Vielmehr wollen wir das Unternehmen und unsere Fonds dauerhaft zukunftsfähig halten.

Hickl: Deshalb schwebt die Nachhaltigkeitsstrategie nicht als Katalog ehrenwerter Grundsätze über dem Tagesgeschäft, sondern sie ist als ganzheitlicher Ansatz in die Prozesse und Entscheidungswege eingewoben.

Welche Rolle spielen ökologische und soziale Aspekte für Ihre Investoren?

Bernhofer: Generell beziehen immer mehr Anleger bei der Auswahl ihres Vermögensverwalters neben den klassischen Anforderungen an Rendite und Risiko oder Transparenz auch ökologische und soziale Kriterien mit ein. Private Vermögensverwaltungen (Family Offices) und kirchliche Investoren bilden hier die Speerspitze, sie stehen aber nicht allein.

Welche Rolle spielen Umweltschutz und soziale Aspekte am Immobilienmarkt?

Hickl: Die Immobilienwirtschaft hat hier eine große Verantwortung. Besonders deutlich wird dies beim Thema Klimawandel – gehen doch etwa 40% des weltweiten Ausstoßes von Kohlendioxid auf den Bau oder Betrieb von Gebäuden zurück. Neben der ethischen Komponente wird die wirtschaftliche Logik nachhaltiger Immobilieninvestments immer augenfälliger. Zum Beispiel dadurch, dass höhere Energiepreise die Betriebskosten steigen lassen, wird die zweite Miete als Entscheidungsfaktor zunehmend wichtig.

Bernhofer: Bei vielen unserer Mieter sind Nachhaltigkeitsaspekte bereits fester Bestandteil in den Anforderungsprofilen für Mietflächen. Daraus ergibt sich für die Eigentümer von Immobilien, dass nicht nachhaltige Objekte schwerer zu vermieten sind und damit auf lange Sicht weniger wert sein werden. Diese Erkenntnis wird zunehmend zur allgemeingültigen Meinung.

Wie hat sich das Bewusstsein für Nachhaltigkeit durch die Finanzkrise verändert? Drohen ökologische und soziale Belange in den Hintergrund gedrängt zu werden?

Bernhofer: Wenn es um Aktivitäten im Sinne eines ökologischen oder sozialen Feigenblatts ginge, bestünde die Gefahr vielleicht. Aber Nachhaltigkeit meint ja, Immobilien so zu bauen und zu verwalten, dass sie langfristig stabile Erträge abwerfen – was voraussetzt, dass sie ökologische und soziale Standards erfüllen. Die Nachfrage nach solchen wertstabilen Kapitalanlagen ist heute höher denn je.

Wie haben Sie Ihre Nachhaltigkeitsstrategie entwickelt? Gab es Vorbilder?

Hickl: Die Initiative dafür kam von unseren Mitarbeitern. Sie sind fest im Marktgeschehen verankert und können deshalb am allerbesten einschätzen, wie sich die Ansprüche und Bedürfnisse unserer Kunden und Partner verändern. Wir haben schon im Jahr 2007 erste Überlegungen angestellt.



Zunächst ging es darum, ob es sinnvoll ist, für unsere Immobilien Gebäudezertifizierungen wie LEED oder BREEAM anzustreben. Uns wurde aber schnell klar, dass wir das Thema Nachhaltigkeit in seiner ganzen Dimension angehen wollen.

Bernhofer: Außerdem hat unsere Muttergesellschaft UBS bereits vor einigen Jahren eine Nachhaltigkeitsstrategie entwickelt. Im Immobilienbereich sind einige Fondsgesellschaften aus Großbritannien beim Thema Nachhaltigkeit besonders weit. An dieser Best Practice haben wir uns orientiert. So haben wir internationale Berater engagiert, die eine langjährige Erfahrung in diesem Bereich nachweisen können.

Welche Rolle spielt das Engagement der Konzernmutter?

Hickl: UBS orientiert sich seit etwa zehn Jahren an den Prinzipien eines verantwortlichen Investments. Vom Know-how und der Erfahrung unseres Mutterkonzerns profitieren zu können, war für uns sehr wertvoll. Außerdem verleihen die Aktivitäten der UBS unseren eigenen Bemühungen zusätzliche Schlagkraft und noch mehr Glaubwürdigkeit.

Sie haben sich vorgenommen, bis 2015 den CO₂-Ausstoß im Gesamtportfolio um 20 % und den Primärenergieverbrauch um 10 % zu reduzieren. Wie ordnen Sie diese Ziele ein?

Hickl: Sie sind ambitioniert, aber realistisch. Schließlich besteht unser Portfolio vorwiegend aus Objekten, die einen guten energetischen Standard haben.

Bernhofer: Wir wollen unseren Stakeholdern zeigen, dass wir das Thema Nachhaltigkeit ernst nehmen. Dazu gehört, dass wir uns am eigenen Anspruch messen lassen.

Große Aufgaben – ganzheitlicher Ansatz

Eine langfristig stabile und ertragreiche Entwicklung unserer Immobilienfonds lässt sich nur erreichen, wenn wir in allen Geschäftsprozessen neben ökonomischen auch ökologische und soziale Aspekte berücksichtigen. Aus dieser Überzeugung heraus haben wir den Strategieansatz der UBS Real Estate KAG mbH erweitert. Durch vorausschauendes Handeln wollen wir den Wert unserer Immobilien erhalten, die Performance unserer Fonds verbessern und so dauerhaft einen Mehrwert für unsere Investoren schaffen.



Reto Ketterer,
Aufsichtsratsvorsitzender
der UBS Real Estate KAG mbH

„Nachhaltigkeit ist für uns der Blick aufs Ganze. Wirtschaftlich und verantwortlich handeln – das ist unser Verständnis einer ganzheitlichen Managementauffassung. Als Vermögensverwalter sind wir in erster Linie dem Erfolg unserer Investoren verpflichtet. Wir sind der festen Überzeugung, über unsere erweiterte Strategie mittel- bis langfristig einen Mehrwert für sie zu schaffen.“

Die Werterhaltung der Immobilien und die Stabilität der Fonds haben oberste Priorität für uns. Wir wollen die Risikokontrolle in unseren Portfolios erhöhen und die Qualität des gesamten Immobilienmanagements weiter verbessern. Wir sind bestrebt, durch ressourcenschonendes Handeln Kosten zu senken und unsere Innovationskraft zu stärken. Vorausschauendes Management sowie eine aktive und transparente Kommunikation gehören zu unserem unternehmerischen Selbstverständnis.

Aus diesen Gründen haben wir die Unternehmens- und Fondsstrategie der UBS Real Estate KAG mbH um den Aspekt der Nachhaltigkeit erweitert. Damit stellen wir uns unserer Verantwortung gegenüber Investoren, Mietern, Mitarbeitern sowie der Öffentlichkeit.

Unser Ansatz erstreckt sich über den gesamten Lebenszyklus eines Immobilieninvestments: von der Projektentwicklung oder der Neuakquisition einer Immobilie über das Asset Management, die Vermarktung, Instandhaltung und Sanierung bis hin zum Verkauf. Dabei stehen die verschiedenen Interessengruppen des Fonds (die Stakeholder) im Mittelpunkt. Sie sind Dreh- und Angelpunkt sowohl für den wirtschaftlichen Erfolg als auch für die erfolgreiche Umsetzung des Nachhaltigkeitskonzepts.

Angesichts der Vielzahl der vorhandenen Definitionen und Verständnisse von Nachhaltigkeit haben wir zunächst den Begriff für uns so definiert, dass er sich auf unser Geschäft und unsere Prozesse praktisch anwenden lässt.

Dabei haben wir uns von der Forderung des von der Bundesregierung berufenen Rats für nachhaltige Entwicklung leiten lassen: „Wir müssen unseren Kindern und Enkelkindern ein intaktes ökologisches, soziales und ökonomisches Gefüge hinterlassen.“ Weitere wesentliche Grundlage war die im Jahr 1987 vorgelegte und allgemein akzeptierte Definition der UN-Weltkommission für Umwelt und Entwicklung (WECD): Eine Entwicklung ist dann nachhaltig, wenn sie „den Bedürfnissen der heutigen Generation entspricht, ohne die Möglichkeiten künftiger Generationen zu gefährden, ihre eigenen Bedürfnisse zu befriedigen und ihren Lebensstil zu wählen.“

Auf dieser Basis fußt das Nachhaltigkeitsverständnis der UBS Real Estate KAG mbH: Nachhaltigkeit umfasst alle ökonomischen, ökologischen und soziokulturellen Anforderungen an unsere Produkte, die den wirtschaftlichen Erfolg, den wir unseren Investoren schulden, auch in der Zukunft sicherstellen.

Aufbauend darauf haben wir Kriterien und ein System zur Messung der Nachhaltigkeits-Performance der Immobilien in unseren Portfolios entwickelt. Dies ermöglicht uns, die einzelnen Objekte zu vergleichen, zu bewerten und kontinuierlich zu verbessern. Eine erste Nachhaltigkeitsmessung unserer Bestandsimmobilien haben wir bereits beim offenen Immobilien-Fonds UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe vorgenommen. Die Ausweitung auf alle Immobilien im Bestand wird noch in diesem Jahr folgen.

Der Nachhaltigkeits-Ansatz der UBS Real Estate KAG mbH wurde in Übereinstimmung mit den Richtlinien der UBS entwickelt. UBS hat frühzeitig Stellung zu diesem Thema bezogen. Sie engagiert sich seit mehr als zehn Jahren aktiv in der Umweltpolitik, ist Gründungsmitglied und Unterzeichner der United Nations Environmental Program Finance Initiative (UNEPFI) und hat die Principles for Responsible Investment (PRI) in ihren Prozessen fest verankert. Im Geschäftsbereich UBS Global Real Estate existiert zudem eine Arbeitsgruppe zum Thema Nachhaltigkeit, die den Erfahrungsaustausch und Wissenstransfer zwischen den einzelnen Einheiten der Global Real Estate fördert.

Wir sind davon überzeugt, dass Immobilien mit einer positiven Nachhaltigkeits-Performance sowohl für Investoren als auch für Mieter attraktiver sind. Sie werden sich in Zukunft leichter vermarkten lassen als weniger nachhaltige, ein geringeres Leerstandsrisiko aufweisen und in der Bewertung deutlich besser abschneiden. Das wiederum hat unter anderem Auswirkungen auf die Finanzierungsbedingungen, ebenso wie auf die Konditionen bei Versicherungen.

Indem wir unsere Strategie und unsere Prozesse frühzeitig auf die veränderten Bedingungen ausrichten, festigen wir die langfristige Ertragskraft unseres Portfolios und sichern es vor möglichen Preisabschlägen.

Stakeholder der UBS Real Estate KAG mbH

Investoren, Mieter, Dienstleister und Mitarbeiter – die verschiedenen Stakeholder unseres Unternehmens stehen im Mittelpunkt unserer erweiterten Strategie. Sie haben erheblichen Einfluss auf unseren Geschäftserfolg. Implikationen der Nachhaltigkeitsstrategie auf die Stakeholder-Gruppen:

Investoren

- Intensiver und transparenter Dialog
- Erweiterung des Berichtswesens für Anleger um das Thema Nachhaltigkeit

Mieter

- Mieter-Guidelines zur Verbesserung der Nachhaltigkeits-Performance im Bestand
- Proaktive Kommunikation mit Mietern, Messung der Mieterzufriedenheit

Dienstleister

- Auswahl, laufende Steuerung und Schulung unserer Dienstleister unter Einhaltung unserer Nachhaltigkeitskriterien
- Nachhaltigkeit als verbindlicher Vertragsbestandteil

Mitarbeiter

- Beteiligung der Mitarbeiter an der (Weiter-) Entwicklung unserer Nachhaltigkeitsstrategie
- Durchführung der regelmäßigen Schulungs- und Fortbildungsmaßnahmen

Öffentlichkeit

- Proaktive Kommunikation unseres Engagements

Strategiemodell Nachhaltigkeit



- 1. Ebene – Stakeholder
- 2. Ebene – Drei-Säulen-Modell der Nachhaltigkeit
- 3. Ebene – Die Schlüsselbereiche

Qualität messen – Rentabilität verbessern

Weitblick und vorausschauendes Management sind die Grundlagen, um in Märkten, die sich dynamisch entwickeln, erfolgreich agieren zu können. Dabei gilt es, Trends frühzeitig zu erkennen und die Portfoliostrategie darauf auszurichten.



Karsten Müller-Uthoff,
Geschäftsführer
Ärzteversorgung Niedersachsen

„Unsere oberste Verpflichtung ist es, unseren versorgungsberechtigten Mitgliedern und Rentnern eine sichere Altersversorgung zu garantieren. Deshalb legen wir bei unseren Investitionen großen Wert auf eine ordentliche laufende Rendite und zugleich eine stabile und attraktive Wertentwicklung. Bei Immobilien lässt sich das nach unserer Überzeugung vor allem mit Objekten erreichen, die hohen Nachhaltigkeitsstandards entsprechen und die damit sowohl die Mietnachfrage als auch aktuelle ökologische Anforderungen, zum Beispiel die Energieeinsparverordnung, bei den Gebäuden berücksichtigen.“

Ein aktives Portfoliomanagement bildet für uns die Basis für eine stabile Fondsp performance. Deshalb verfolgen wir bereits seit Jahren eine vorausschauende Strategie in der Weiterentwicklung unseres Portfolios. Im Zentrum steht dabei, langfristig stabile Erträge zu erreichen.

Nachhaltige Immobilien werden aufgrund ihrer höheren Energieeffizienz, ihres geringeren Ressourcenverbrauches und der dadurch verringerten Betriebskosten immer attraktiver. Die Nachfrage nach derartigen Produkten ist vor allem bei internationalen Unternehmen und den Mietern der öffentlichen Hand stark gestiegen.

Investoren und Eigentümer, die diese Nachfrage bedienen können, sichern langfristig eine höhere Mietauslastung und damit eine bessere Rendite. Daher gewinnen Immobilienfonds, die vorwiegend in nachhaltige Immobilien investieren für Investoren stark an Bedeutung. Die aktuellen Marktentwicklungen haben gezeigt, dass die Begriffe „Sicherheit“ und „Nachhaltigkeit“ in direktem Zusammenhang stehen. Die Zahl der Investorengruppen, die sich ausschließlich auf nachhaltige Investments fokussieren steigt, da diese eine stabile Wertentwicklung versprechen.

Der Trend zu nachhaltigen Gebäuden fließt auch in die Immobilienmanagement-Prozesse der Fondsgesellschaften ein. Ein nachhaltiges Immobilienmanagement wird zunehmend zu einem entscheidenden Qualitätsmerkmal, das etwa bei der Bewertung durch Analysten und Rating-Agenturen berücksichtigt und honoriert wird.

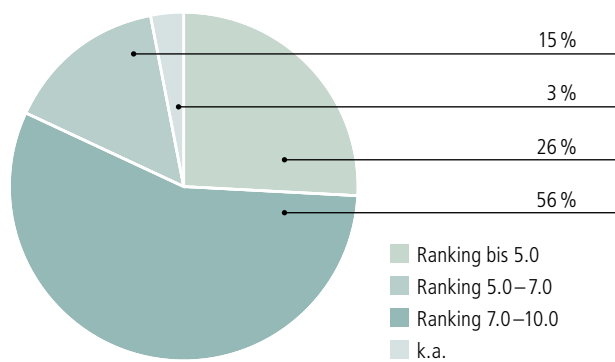
Deshalb haben wir unsere Fondsstrategie um Nachhaltigkeitsaspekte erweitert. Wir wollen die Nachhaltigkeit unseres Portfolios steigern, um eine gute und stabile Rentabilität unserer Fonds zu sichern. In den kommenden Jahren wollen wir durch gezielte Verbesserungsmaßnahmen schrittweise die Qualität in puncto Nachhaltigkeit der einzelnen Immobilien und des Gesamtportfolios weiter erhöhen.

Als Unterstützung für unsere Aktivitäten in diesem Bereich haben wir ein Rating-System entwickelt. Es dient als interne Benchmark hinsichtlich der Nachhaltigkeits-Performance von Gebäuden beziehungsweise Portfolios und hilft dem Fondsmanagement, zielgerichtet Maßnahmen zu entwickeln. Dem Rating-System liegen Kriterien entsprechend unserem Nachhaltigkeitsbegriff (S. 6/7) zugrunde.

Die Ergebnisse der vorgenommenen Messungen wollen wir auch unseren Partnern zugänglich machen – sie werden zum festen Bestandteil unserer Kommunikation mit Anlegern und Mietern. Diese werden wir zukünftig umfassend über die Nachhaltigkeitsstrategie und unsere Fortschritte in der Umsetzung der einzelnen Maßnahmen informieren.

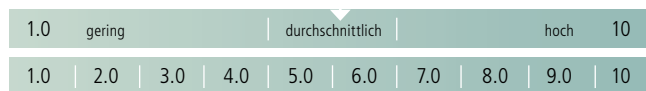
Ergebnisse der Nachhaltigkeitsprüfung des UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe

Verteilung innerhalb des Portfolios



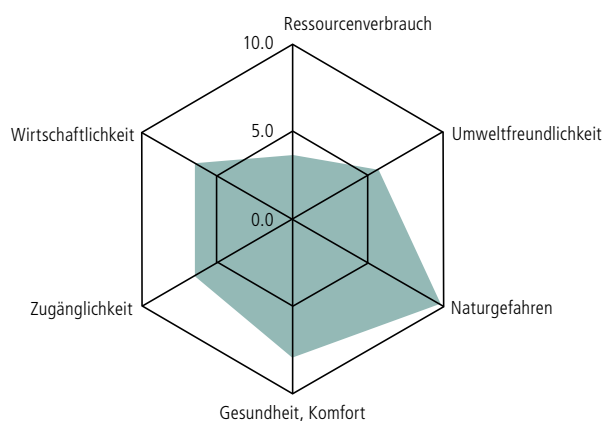
Kategorien

6.1*



* Durchschnittsbewertung aller Immobilien

Auswertung des Portfolios des UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe



0.0 = Nachhaltigkeits-Performance gering
 5.0 = Nachhaltigkeits-Performance durchschnittlich
 10.0 = Nachhaltigkeits-Performance hoch

Alle Daten Stand August 2010

Das Rating-System der UBS Real Estate KAG mbH

Die Nachhaltigkeit unserer Fonds überprüfen wir anhand eines eigens von uns entwickelten Verfahrens. Dieses beinhaltet ca. 80 Kriterien aus den Bereichen Ökonomie, Ökologie und Soziales, die wir für jede Immobilie in unserem Portfolio erfassen. Untersucht werden beispielsweise:

Wirtschaftlichkeit

- Flexibilität
Einzelne Mietbereiche können flexibel aufgeteilt werden.
- Flächeneffizienz
Das Gebäude hat einen hohen Anteil an Nutzfläche.
- Wartungsfreundlichkeit
Technische Gebäudeausrüstung ist für Revisions- und Wartungszwecke gut zugänglich.

Ökologische Aspekte

- Ressourcenverbrauch
Möglichkeit zur Speicherung und Nutzung von Regenwasser für die Bewässerung; Verbrauchszähler für Heizung, Warmwasser, Kühlung und Beleuchtung sind für jeden Mietbereich installiert.
- Naturgefahren
Das Gebäude liegt in einer Zone mit geringer Wahrscheinlichkeit von Naturgefahren.
- Umweltfreundlichkeit
Verwendung schadstofffreier Materialien für Umbau und Sanierung.

Soziale Aspekte

- Gesundheit und Komfort
Die Mieter haben die Möglichkeit, Heizung, Klimaanlage und Lüftung individuell zu steuern.
- Beleuchtung
Alle Gebäudeteile sind mit einem vom Nutzer bedienbaren Sonnenschutz versehen. Beleuchtungsstärke ist gemäß Nutzungszonen individuell regulierbar.
- Zugänglichkeit
Es gibt mindestens einen für Rollstuhlfahrer geeigneten Zugang. Die öffentlichen Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar (in einem Umkreis von 300 m).

„Wir wollen mit konkreten Maßnahmen überzeugen.“

Axel Trescher, Portfoliomanager des Fonds UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe, und Christian Paul, Portfoliomanager des UBS (D) Euroinvest Immobilien, berichten über ihre Erfahrungen zum Thema Nachhaltigkeit im Portfoliomanagement.

Das Thema Nachhaltigkeit ist in der Immobilienbranche angekommen. Welchen Stellenwert haben Nachhaltigkeitsaspekte für Ihre Anleger?

Paul: Bei unseren Hauptinvestoren handelt es sich vor allem um institutionelle Anleger wie Versicherungen und Pensionskassen, für die Nachhaltigkeit ein wichtiges Thema ist. Insbesondere Family Offices und kirchliche Investoren legen heute schon bis zu 20 % ihres Vermögens in nachhaltigen Fonds an. Diese Anleger erwarten von uns eine proaktive Strategieerweiterung und setzen dabei gleichzeitig eine stabile Performance voraus.



Axel Trescher, Portfoliomanager
des UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe

Trescher: Als wir unsere Nachhaltigkeitsstrategie in der Anlageausschusssitzung vorgestellt haben, war die Resonanz zwar sehr positiv, es wurden jedoch wenig konkrete Anforderungen an uns gestellt. Das könnte daran liegen, dass in den UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe vornehmlich Dachfonds investieren, die stärker aus der Vogelperspektive auf den Fonds und die aggregierten Kennzahlen blicken.

Warum wird das Thema Nachhaltigkeit Ihrer Meinung nach zukünftig bei der Bewertung von Immobilien und Portfolios eine große Rolle spielen?

Trescher: Ein wichtiges Thema ist sicherlich, dass immer mehr Unternehmen ihre eigene Immobilienstrategie an Aspekten der Nachhaltigkeit ausrichten. In einigen Markt-

segmenten führt das zu einer verstärkten Nachfrage nach zertifizierten Flächen und zur Aufnahme von Nachhaltigkeitsaspekten in die Anforderungsprofile. Vermieter, die entsprechende Flächen anbieten können, verbessern ihre Vermarktungssituation und die Mieterbindung. Das wirkt sich auf Vermarktungszeiträume, Mietdauer, Leerstände und Mietniveaus aus. Diese Parameter sind wiederum unmittelbare Treiber des Verkehrswerts der Immobilien.

Paul: In diesem Zusammenhang ist zudem die Verknappung und Verteuerung fossiler Brennstoffe zu nennen. Immobilien mit einem innovativen Energiekonzept oder guter Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz gewinnen einen nicht zu unterschätzenden Wettbewerbsvorteil. Und aufgrund der niedrigeren Betriebskosten schneiden sie in der Bewertung besser ab.

Wie begegnen Sie dem möglichen Vorwurf, die UBS Real Estate KAG mbH wolle sich lediglich einen grünen Anstrich verpassen?

Trescher: Viele unserer Anleger haben bereits schlechte Erfahrungen mit sogenanntem „Greenwashing“ gemacht. Sie berichten von Unternehmen, bei denen nach der Vorstellung der Nachhaltigkeitsstrategie nichts mehr passiert ist. Da sind wir gefordert zu zeigen, dass wir tatsächlich das Thema Nachhaltigkeit in alle unsere Geschäftsbereiche integrieren, indem wir unsere Fortschritte regelmäßig kommunizieren.

Paul: Wir wollen unsere Anleger mit konkreten Maßnahmen und Zielen davon überzeugen, dass wir das Thema ernst nehmen. Die Nachhaltigkeitsmessung unserer Portfolios und die Information der Anleger über die dabei erzielten Ergebnisse sind dabei wichtige Instrumente.

Wie setzen Sie die Nachhaltigkeitsstrategie in den von Ihnen verwalteten Fonds um?

Trescher: Der UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe investiert in Büro-, Einzelhandels- und Logistikimmobilien. Insbesondere bei den Shopping-Centern ergeben sich große Potenziale zur Reduzierung des Ressourcenverbrauchs. Hier wollen wir die Mieter und Centermanager mit ins Boot holen. Bei den Logistikimmobilien ergeben sich zudem interessante technische Möglichkeiten. Beispielsweise lassen sich große Solaranlagen auf den Lagerhallen installieren, was uns die Möglichkeit eröffnet, vermehrt regenerative Energien einzusetzen und zudem Energiekosten zu sparen.



Christian Paul, Portfoliomanager des UBS (D) Euroinvest Immobilien

Paul: Der Schwerpunkt des UBS (D) Euroinvest Immobilien liegt auf vollvermieteten Büroimmobilien mit langfristigen Mietverträgen in europäischen Top-Lagen. Das Portfolio des Fonds besteht überwiegend aus großen Immobilien, die von internationalen Unternehmen oder von der öffentlichen Hand gemietet werden. Diese Mieter verfolgen bereits in der Regel Corporate-Social-Responsibility-Strategien. Das impliziert, dass die ökologische und soziale Verantwortung ein unverzichtbarer Teil ihrer Unternehmenskultur ist. Daher hat das Thema Nachhaltigkeit bei diesen Mietern in der letzten Zeit extrem an Bedeutung gewonnen. Die Reduzierung der CO₂-Emissionen und die ressourcenschonende Gebäudenutzung stehen bei ihnen ganz oben im Zielkatalog. Allerdings werden die gesteckten Ziele nicht alleine durch Investitionen in technische Optimierungsmaßnahmen erreicht, die durch den Eigentümer initiiert und getragen werden. Hier sitzen Eigentümer, Mieter und Property Manager buchstäblich in einem Boot. Deshalb wollen wir künftig die aktive partnerschaftliche Zusammenarbeit zwischen allen Beteiligten intensivieren und fördern. Nur so können wir dauerhaft nachhaltige Gebäude in unseren Portfolios sicherstellen.

Klare Kriterien – konsequente Umsetzung

Unser Ziel ist es, mittelfristig die Nachhaltigkeit unseres Gesamtportfolios zu verbessern. Daher werden Nachhaltigkeitsaspekte künftig bei allen Neuankäufen von Gebäuden intensiver überprüft.

Mit der Einführung der Nachhaltigkeitsstrategie in allen Geschäftsbereichen wird auch der Anforderungskatalog für unsere Immobilien bei der Akquisition erweitert. In einem mehrstufigen Prüfverfahren wird die potenzielle Immobilie untersucht. Dabei werden umfangreiche qualitative und quantitative Eigenschaften des Gebäudes detailliert betrachtet.

Die Ergebnisse dieser Prüfung gehen als fester Bestandteil mit in die Ankaufsvorlagen und letztlich in die Investitionsentscheidung ein. Neben der Bewertung von ökonomischen und strategischen Kriterien finden die ökologischen und sozialen Aspekte eine stärkere Berücksichtigung als zuvor.

Der Standort sowie die Anbindung an das Öffentliche Nahverkehrssystem stellen schon immer ein zentrales Kriterium bei der Auswahl und Bewertung von Gebäuden dar. Im Zuge der Verknappung der Rohölreserven und der sich damit erhöhenden Benzinpreise, ist die fußläufige Erreichbarkeit einer gutfrequentierten Haltestelle zukünftig ein noch wichtigeres Auswahlkriterium.

Bei Bestandsimmobilien, die nicht an das Nahverkehrsnetz angeschlossen sind, haben wir an verschiedenen Standorten einen regelmäßig verkehrenden Shuttlebus eingesetzt, um die Situation für unsere Mieter und deren Angestellte zu verbessern.

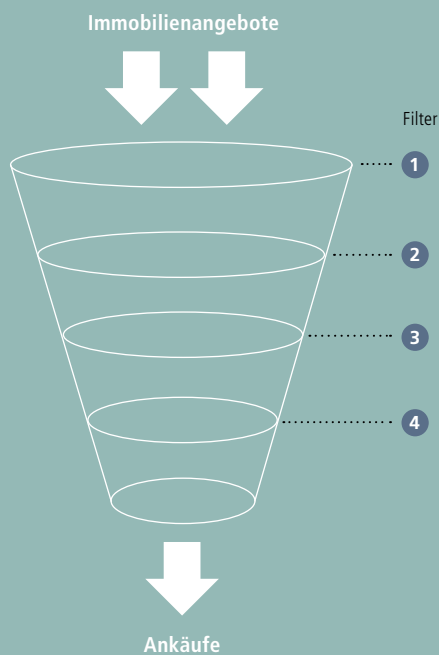
Um bei Ankäufen zu gewährleisten, dass das potenzielle Objekt die Mindeststandards an Nachhaltigkeitsanforderungen erfüllt, durchläuft es im Rahmen der technischen Prüfung ein internes System zur Nachhaltigkeitsbewertung. Dabei fließen neben Kriterien wie energieeffizienter Gebäudebetrieb oder umweltfreundliche Baumaterialien auch soziokulturelle Aspekte ein.

Zudem prüfen wir vor dem Neuankauf genauer, ob sich die Immobilien für eine Zertifizierung nach den international gängigen Standards eignen, und mit welchem Kostenaufwand diese Zertifizierungen verbunden sind. „Beim Ankauf von Bestandsimmobilien wird die Zertifizierbarkeit des Gebäudes lediglich geprüft, während wir diese bei Projektentwicklungen bereits voraussetzen“, sagt Peter Röhrenbach, Leiter des Bereichs Akquisition & Disposition Europe.

Auch in der Hold-Sell-Analyse spielen ökologische und soziale Erwägungen eine zunehmend wichtige Rolle. Beispielsweise wird die Haltedauer einer Immobilie, die eine weit unter dem Durchschnitt liegende Nachhaltigkeits-Performance aufweist, nun kritischer überprüft.

Der Akquisitionsprozess

Die Nachhaltigkeitsbewertung der Gebäude ist fester Bestandteil bei jedem Ankauf. Legen wir in der Pre-Akquisitionsphase noch ein recht grobes Raster an (beispielsweise eine Prüfung der Energieausweise), so folgt eine detaillierte Prüfung der Gebäude in der Technischen Due Diligence. In einem vierstufigen Auswahlverfahren filtern wir aus den vorhandenen Angeboten die Ankaufsobjekte heraus.



Filter 1

Eingangsprüfung durch lokalen Akquisiteur, Objekte werden auf Investmentchancen geprüft

Filter 2

Objektvorstellung: Objekte werden auf Fondsanforderungen überprüft und dem Fondsmanagement präsentiert

Filter 3

Vertiefte Investmentanalyse der Objekte

Filter 4

Versand einer nicht bindenden Absichtserklärung/Ankaufsprüfung, Erstellung einer Grundsatzvereinbarung und Beginn der Due-Diligence-Prüfung

Toulouse, „Cap Constellation“: Höchste Auszeichnung



Das Bürogebäude im Nordwesten der Stadt Toulouse wurde 2009 nach dem französischen Standard HQE (Haute Qualité Environnementale) zertifiziert. Dabei erhielt „Cap Constellation“ die höchste Auszeichnung THPE (Très Haute Performance Énergétique) für die im Vergleich zu anderen französischen Immobilien überdurchschnittliche Energie-Performance. „Cap Constellation“ ist damit das erste Gebäude in der Region Midi-Pyrénées im Südwesten Frankreichs, das diese Auszeichnung erhalten hat.

Neben der Energie-Performance werden bei HQE der Wasserverbrauch und die Luftqualität, aber auch soziale Kriterien wie die Vermeidung von Lärm beim Bau oder die Integration des Gebäudes in seine Umgebung bewertet.

Bei der Planung und Realisierung von „Cap Constellation“ wurde zudem auf einen hohen Komfort für die Nutzer geachtet, etwa durch besonders schallschützende Decken oder Bodenbeläge aus umweltfreundlichen Materialien.

Gebäude: „Cap Constellation“

Ort: Toulouse

Baujahr: 2009

Bruttogeschossfläche: 12.000 qm

**Planung: Kohn Pedersen Fox Associates/
Puig Pujol Architects**

Nachhaltigkeits-Zertifizierung: THPE nach HQE

Kleine Veränderungen – große Wirkung

Mit einem proaktiven Asset Management will UBS Real Estate KAG mbH die Erträge langfristig sichern und laufend optimieren. Hierbei nimmt die enge und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit den Mietern als wichtigen Partnern eine zentrale Rolle ein.

Entscheidend dafür, Mieter dauerhaft für uns zu gewinnen ist, dass wir ihnen stets qualitativ hochwertige Flächen zur Verfügung stellen, die ihrem Bedarf entsprechen. Das erreichen wir durch einen engen und intensiven Dialog mit ihnen. „Unsere Mieter sind unsere Partner. Wir legen Wert auf eine langfristige und vertrauensvolle Geschäftsbeziehung“, sagt Andreas Hoffmann, Leiter des Bereichs Asset Management Europe der UBS Real Estate KAG mbH. „Wir wollen das klassische Mieter-Vermieter-Schema verlassen und gemeinsame Ziele sowie die besten Lösungen für die verschiedenen Fragestellungen erarbeiten.“

Besonders große Unternehmen und Unternehmen der öffentlichen Hand sehen sich mit immer strengeren Grenzwerten und Verordnungen sowie umfassenderen Informationspflichten konfrontiert. Beispielweise müssen Unternehmen, die sich im Carbon Disclosure Project (CDP) engagieren, einmal jährlich Daten und Informationen zu CO₂-Emissionen, Klimarisiken und eigene Reduktionsziele aufstellen. Sie benötigen deshalb auch für die von ihnen genutzten Immobilien entsprechende Informationen.

UBS Real Estate KAG mbH hat für die Erfassung wesentlicher Verbrauchs- und Emissionsdaten ihrer Immobilien ein System aus Key Performance Indicators (KPI) entwickelt. Es umfasst den Energie-, Wärme- und Wasserverbrauch,

„La Hulpe“, Brüssel



den CO₂-Ausstoß und die Abfallmengen der Gebäude. Die Zahlen werden kontinuierlich erfasst und im jährlichen Turnus ausgewertet. Diese Daten stellen wir unseren Mietern zur Verfügung.

Derzeit werden für alle seitens UBS Real Estate KAG mbH betreute Fonds die KPI für das Jahr 2010 erhoben und ausgewertet. Einen Einblick in Werte der KPI für Objekte des UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe finden Sie auf Seite 17 dieses Berichts.

Perspektivisch werden wir für jede Immobilie in unserem Portfolio entsprechende Jahreswerte vorliegen haben und so die Qualität jedes Objekts in puncto Ressourcenverbrauch in den einzelnen Kategorien im Vergleich zum Vorjahr sowie im Vergleich zu den anderen Objekten (Benchmark) beurteilen können. Die Analyse der bisher erhobenen Daten zeigt, dass die überwiegende Mehrheit unserer Immobilien im grünen Bereich liegt. Das belegen auch die Energieausweise, die wir für alle unsere Portfolios zentral erstellt haben.

Aus den ermittelten Verbrauchswerten der Immobilien lassen sich konkrete Maßnahmen für einen ressourcenschonenderen Betrieb der Gebäude ableiten, die sich mit einem geringen technischen Aufwand rasch umsetzen lassen. Diese Best-Practice-Maßnahmen werden von uns zentral gesteuert. So können wir systematisch die Optimierungspotenziale jeder einzelnen Immobilie erschließen und die Ausgaben der technischen Modifizierung bei der Umsetzung relativ niedrig halten. Auch bei unseren künftigen Investitionen werden wir gezielt darauf achten.

Um alle vorhandenen Optimierungspotenziale einer Immobilie maximal auszuschöpfen, ist die partnerschaftliche Zusammenarbeit von Eigentümer, Gebäudebetreiber und Nutzer sehr wichtig. Den größten Einfluss haben die Nutzer und Betreiber bei Maßnahmen, die mit der Änderung ihres Verhaltens einhergehen. Beispielsweise lassen sich die Entsorgungskosten durch nutzerseitige Abfalltrennung erheblich reduzieren. Hierzu muss der Vermieter über den Property Manager entsprechende Vorrichtungen zur Verfügung stellen und den Mieter über das Mülltrennungskonzept informieren. Für den Mieter zahlt sich diese Maßnahme über sinkende Nebenkosten unmittelbar aus.



**Professor Josef Zimmermann,
Lehrstuhl für Bauprozessmanagement
und Immobilienentwicklung (LBI),
Technische Universität München**

„Mieterzufriedenheit ist die Voraussetzung für langfristige Mietverträge sowie stabile Erträge. Sie hat positive Auswirkungen auf den Marktwert einer Immobilie. Das Pilotprojekt „Centro Leoni“ der UBS Real Estate KAG mbH und LBI ist ein weiteres gutes Beispiel für die Bedeutung der Zusammenarbeit von Wissenschaft und Praxis.“

Als Vermieter sehen wir uns hier in der Pflicht, unseren Mietern beratend und unterstützend zur Seite zu stehen. Wir wollen sie für die Potenziale in diesem Bereich sensibilisieren und ihnen proaktiv Möglichkeiten zur nachhaltigen Gebäudebewirtschaftung aufzeigen.

Daher arbeiten wir aktiv mit der Wissenschaft zusammen. In einem gemeinsamen Projekt mit der TU München wollen wir diese Variablen anhand von etwa 30 Indikatoren aus den Bereichen Bau, Recht, Politik und Umfeld sowie Betrieb, die vom Lehrstuhl Bauprozessmanagement und Immobilienentwicklung (LBI) entwickelt wurden, messbar machen.

In unserem internen Nachhaltigkeits-Rating erfassen wir zudem weiche Faktoren wie Komfort und Gesundheit. Es ist allgemein bekannt, dass sich diese Aspekte kaum quantifizieren lassen, jedoch einen wesentlichen Einfluss auf die Arbeitsproduktivität und -effizienz haben.

Bei all diesen Vorhaben kommt unseren Partnern im Property und Facility Management eine sehr hohe Bedeutung zu. Sie sind erster Ansprechpartner für die Mieter vor Ort, kennen deren Bedürfnisse und können beurteilen, ob das Objekt diesen gerecht wird. Sie tragen entscheidend dazu bei, die Qualität der Immobilie und deren Nachhaltigkeits-Performance zu verbessern. Basierend auf deren Erfahrungen aus dem Immobilienbetrieb und den Informationen aus den Mieterkontakten überprüfen Property-Manager, ob Investitionen zur Steigerung der Nachhaltigkeits-Performance der Gebäude möglich und wirtschaftlich sinnvoll sind.

In den vertraglichen Vereinbarungen schreiben wir unsere Qualitätsanforderungen an die Leistungen unserer Partner fest. Nur wenn sich ihr Verständnis mit unseren Zielen deckt, kann sich eine langfristig erfolgreiche Geschäftsbeziehung entwickeln.

Ebenso wichtig wie vertragliche Vorgaben sind uns das Wertesystem und Selbstverständnis unserer Dienstleister. „Wir wollen Property und Facility Manager, die auch von sich aus Dinge angehen“, sagt Andreas Hoffmann. Mit entsprechenden Schulungen schaffen wir die Voraussetzung dafür. Zusätzliche Anreize setzen eine jährliche Bewertung und die Auszeichnung hervorragender Leistungen mit einem Property Manager Award. Grundsätzlich wollen wir langfristig und strategisch mit Dienstleistern zusammenarbeiten und sind bestrebt, die Aufgaben im Property und Facility Management mit ausgewählten Partnern zu bündeln.



Philippe Couturier,
Président Directeur Général
von Constructa Asset Management,
Frankreich

„Wir sind uns bewusst, dass wir als Property Manager eine ganz entscheidende Rolle haben, wenn es darum geht, eine optimale Nachhaltigkeits-Performance eines Objekts zu erreichen. Entsprechende Prinzipien sind daher in allen unseren Prozessen integriert. Durch bedarfsgerechte Investitionsplanung, intensiven Mieterkontakt und sorgfältige Lieferantenauswahl können wir unseren Beitrag zu einer nachhaltigen Immobilie leisten.“

Key Performance Indicators – konkret gefasst

Für Immobilien des offenen Immobilienfonds UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe wurden 2010 erstmals die KPI erfasst. Diese Kennzahlen zeigen den Status Quo der Nachhaltigkeits-Performance von elf Büroimmobilien im Portfolio des Fonds an. Unsere vergleichende Darstellung zeigt, welche Dimensionen Verbrauch und Emissionen auch in modernen Bürogebäuden erreichen und welches Einsparpotenzial sich daraus ergibt.

Wasserverbrauch

76 Tausend Kubikmeter pro Jahr: Damit kann man ca. 30,5 Schwimmbecken (in Olympianorm) füllen.



Wärmeverbrauch

16,2 Mio. Kilowattstunden pro Jahr: Das ist in etwa soviel wie 90,5 Einpersonenhaushalte in 100 Jahren verbrauchen.



Abfallmenge

2,3 Mio. Liter pro Jahr: Damit kann man eine durchschnittliche Hausmülltonne mit einem Fassungsvermögen von 240 Litern 9.583 Mal füllen. Stapelt man diese Mülltonnen aufeinander, so ergibt das eine Höhe von mehr als zehn Kilometern.



CO₂-Emission

19,7 Mio. Kilogramm pro Jahr: Das entspricht dem CO₂-Ausstoß, den ein einzelner Passagier produziert, wenn er ca. 4.740 Mal von Berlin nach New York und wieder zurück fliegt.



Stromverbrauch

28,2 Mio. Kilowattstunden pro Jahr: Mit dieser Energie könnten etwa 141.000 Köche an einem eigenen Elektroherd der Energieeffizienzklasse „D“ parallel ein Jahr am Stück kochen.



Nachhaltig bauen – dauerhaft Werte schaffen

Bei der Planung und beim Bau unserer Immobilien legen wir den Fokus auf eine hohe Qualität. Diese zeichnet sich durch hochwertige Gebäudesubstanz, eine gute Lage und ein optimales Nutzungskonzept aus. Dabei beachten wir den gesamten Lebenszyklus der Immobilie von der Planung und Erstellung über den Betrieb bis hin zur Umnutzung und zum Abriss.

Unser Ziel ist es, Gebäude so zu planen, zu bauen oder umzubauen, dass sie langfristig stabile Erträge erwirtschaften. Um dies zu erreichen, überwacht und steuert der Bereich Construction & Development jede Projektentwicklung oder Sanierung von Beginn an. Wir wählen unsere Partner sorgfältig und gezielt danach aus, ob sie unseren Qualitätsansprüchen genügen. In unseren Auswahlkriterien und in allen Planungsprozessen sind Nachhaltigkeitsaspekte fest verankert.

In der Lebenszyklus-Betrachtung entfällt nur ein geringer Teil der immobilieninduzierten CO₂-Belastung auf die eigentliche Planungs- und Bauphase. Allerdings werden hier die Voraussetzungen geschaffen, dass die Gebäude in der späteren Nutzung möglichst emissionsarm betrieben werden können.

Bei allen Neuentwicklungen und Bestandsgebäuden prüfen wir, ob eine Zertifizierung des Objekts nach den im jeweiligen Land gängigen Nachhaltigkeitszertifikaten (etwa LEED, BREEAM, DGNB) erreichbar und sinnvoll ist.

Die Zertifizierung ist für uns jedoch nicht das alleinige Ziel. Wir streben sie nur dann an, wenn die ökologischen, sozialen und ökonomischen Kriterien ausgewogen sind

„Beatrixpark“, Den Haag



„Centro Leoni“ in Mailand: Erstes LEED-Zertifikat im Portfolio



Als erstes Objekt im Portfolio der UBS Real Estate KAG mbH wird das im Jahr 2006 fertig gestellte Bürogebäude „Centro Leoni“ im Süden Mailands eine LEED-Zertifizierung erhalten. Nachhaltigkeit ist sowohl beim Bau als auch im Betrieb ein wesentliches Merkmal dieser Projektentwicklung.

So waren bei der Auswahl der Baumaterialien Umweltfreundlichkeit und Dauerhaftigkeit wichtige Kriterien. Auch im Betrieb haben wir Maßnahmen ergriffen, mit denen das Gebäude nachhaltiger wird. Zum Beispiel gibt es einen Shuttlebus aus der Stadt zur besseren Erreichbarkeit des Gebäudes mit öffentlichen Verkehrsmitteln und Parkplätze für alternativ angetriebene Autos. Ein Schaubild im Eingangsbereich informiert und sensibilisiert die Mieter und alle Nutzer und Besucher zudem tagtäglich über den Verbrauch von Wasser, Wärme und Strom.

Gebäude: „Centro Leoni“
Ort: Mailand
Baujahr: 2006
Bruttogeschossfläche: 45.000 qm
Planung: Valentino Benati
Nachhaltigkeits-Zertifizierung: LEED (angestrebt)

und zudem der administrative Aufwand im angemessenen Verhältnis zum Nutzen steht. Weitaus wichtiger ist für uns, dass das jeweilige Gebäude im Rahmen unseres eigenen Nachhaltigkeits-Ratings eine gute Bewertung erzielt.

Während Neubauten in der Regel sehr hohen Nachhaltigkeitsstandards genügen, stellt die Verbesserung von Bestandsgebäuden in dieser Hinsicht eine große Herausforderung dar. Bei jeder Maßnahme, die wir im Rahmen der Instandhaltung ergreifen, prüfen wir, welche Auswirkungen diese auf die Nachhaltigkeits-Performance des Gebäudes hat. Der Großteil der Optimierungen betrifft den technischen Bereich, etwa eine verbesserte Haustechnik, ein effizienterer Wärme- und Sonnenschutz oder eine verstärkte Nutzung von Regenwasser.

Eine möglichst hohe Energieeffizienz ist uns wichtig, steht aber nicht allein auf der Agenda. Bei Bestandsgebäuden haben wir beispielsweise von Beginn an auch die Drittverwendung im Auge. Im Rahmen der Ankaufsprüfung beschäftigen wir uns deshalb damit, wie flexibel die Immobilie ist und unter welchen Umständen eine spätere Umnutzung möglich ist.

„Nachhaltigkeit bei der Planung und Ausführung von Neubauten und Sanierungen bedeutet für uns, dass Gebäude nicht nur den heutigen technischen und ökologischen Anforderungen entsprechen müssen, sondern auch jederzeit an veränderte Nutzungs- und Komfortanforderungen angepasst werden können“, sagt Michael Loose, Leiter des Bereichs Construction & Development Europe der UBS Real Estate KAG mbH.



Massimiliano Tedeschi,
Country General Manager
von Lexmark Italien

„Verantwortung und Respekt gegenüber der Natur und der Gesellschaft sind fest in unserer Unternehmensphilosophie verankert. Diese Werte spiegeln sich in allen unseren Produkten und Dienstleistungen wider. Aus diesem Grund müssen auch unsere Gebäude und Büroräume hohen Nachhaltigkeitsstandards entsprechen. Mit unserem neuen ‚green office‘ im „Centro Leoni“ konnten wir nicht nur diesem Anspruch gerecht werden.“

Zertifizierung

Wenn wir eine Zertifizierung für unsere Gebäude anstreben, orientieren wir uns in der Regel an den jeweiligen länderspezifischen Standards. Auf internationaler Ebene sind das die angelsächsischen Zertifikate BREEAM und LEED, in Frankreich der Standard HQE, in Deutschland DGNB.

BREEAM (BRE Environmental Assessment Method) ist das älteste und bislang am weitesten verbreitete Zertifizierungssystem für nachhaltiges Bauen (1990 in Großbritannien entwickelt). Unser Bürokomplex Atlantis wurde damit ausgezeichnet. Bewertet werden die folgenden Grundkriterien: Projekt- und Baustellenmanagement, Gesundheit, Energieeinsatz, Transport/Verkehrerschließung, Wasserverbrauch, Materialien, Landverbrauch/Ökologie und Verschmutzung.

LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) ist ein US-amerikanisches System zur Klassifizierung nachhaltiger Gebäude, das 1998 auf Basis des BREEAM entwickelt wurde. Das Gütesiegel wird in den Abstufungen Platinum, Gold, Silver und Certified vergeben. Bei diesem Zertifikat liegt der Schwerpunkt der Beurteilung auf ökologischen und ökonomischen Kriterien (s. Kasten auf Seite 19).

Die französische HQE-Methode verfolgt das Ziel, die Hauptentscheidungsträger (Entwickler und Bauherren) bei ihren Bauvorhaben zu einem ökologischeren Ansatz zu ermutigen. HQE deckt drei Phasen ab: Ausstattung, Entwurf und Bauausführung. Das Zertifikat „HF Bâtiments Tertiaires – Demarche HQE“ hat drei verschiedene Niveaus: einfaches, hohes und sehr hohes Niveau. Das Zertifikat garantiert die Einhaltung eines bestimmten Umweltmanagementprozesses, nicht aber spezieller Baunormen (s. Kasten auf Seite 13).

Für Objekte in Deutschland halten wir das Gütesiegel der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) für sehr geeignet. Die im Januar 2009 in Kraft getretenen Standards des DGNB sind insbesondere auf deutsche Baunormen abgestimmt, welche im internationalen Vergleich einen Spitzenplatz einnehmen. Seit dem Sommer 2009 werden die Kriterien dieses Systems bei allen unseren Sanierungs- und Neubau-Projekten in Deutschland berücksichtigt.

Das Gütesiegel des DGNB wird in den Kategorien Gold, Silber und Bronze vergeben. Bewertet werden hier die ökologische, ökonomische, technische, soziokulturelle und funktionale Qualität der Gebäude sowie deren Prozess- und Standortqualität.

„Innovum 212“, Nürnberg: Flexibel und kostengünstig



Das Modernisierungskonzept für das ehemalige Mittelstandszentrum in Nürnberg erhielt von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen ein Vorzertifikat in Silber. Wesentlich zu dieser Auszeichnung haben die hohe Flexibilität und das energetische Konzept des Büro- und Dienstleistungs-Quartiers beigetragen.

Die ursprüngliche Gebäudestruktur der Immobilie aus dem Jahr 1956 war bereits so flexibel, dass es sich vom Produktions- zum Bürogebäude umnutzen ließ. Mit der nun erfolgten Weiterentwicklung zu einem Objekt mit kleinteiligen Büroflächen, befindet sich die Immobilie in ihrem dritten Lebenszyklus. Durch eine intelligente Raumaufteilung und einen individuellen Ausbau lassen sich die Flächen immer wieder neu an wechselnde Anforderungen der Nutzer anpassen. Die Mieter des Gebäudeensembles der ehemaligen Triumph-Adler-Werke im Nürnberger Innenstadtbereich an der Fürther Straße profitieren zudem von besonders wirtschaftlichen Betriebskosten.

Gebäude: „Innovum 212“
Ort: Nürnberg
Baujahr: Umbau 2010
Bruttogeschossfläche: 25.000 qm
Planung: Umbau Architekturbüro Ropee
Nachhaltigkeits-Zertifizierung: Vorzertifikat DGNB in Silber

Bürokomplex „Atlantis“ in Brüssel: Vorreiter in Europa



Als erste Objekte in Europa überhaupt haben die beiden Projektentwicklungen „Access“ und „Bridge“ die Bewertung „sehr gut“ nach dem „BREEAM Europe – Offices 2008“-Standard für nachhaltige Entwicklung erhalten.

Die beiden zum Bürokomplex „Atlantis“ in Brüssel zählenden Gebäude überzeugten mit einer hohen Flächen- und Energieeffizienz sowie einer hochmodernen Gebäudeleittechnik und einer außergewöhnlich guten Wärmeisolation.

Dabei wurde der Prozess zur Zertifizierung der Gebäude erst nachträglich und auf Initiative von UBS Real Estate KAG mbH eingeleitet, nachdem die Gebäude erworben wurden. Nur dank der guten Grundlage, die der Projektentwickler in der ersten Projektphase geschaffen hatte, war es möglich, die Planung und Ausführung zu einem solch relativ späten Zeitpunkt auf eine mögliche Zertifizierung auszurichten.

Gebäude: „Access“, „Bridge“

Ort: Brüssel

Baujahr: 2010

Bruttogeschossfläche: 24.000 qm

Planung: DSW Architects/Cerau Architects Partners

Nachhaltigkeits-Zertifizierung: BREEAM Europe,

Bewertung sehr gut



**Thierry Behiels,
CEO Codic International,
Projektentwickler „Atlantis“**

„Das Thema Nachhaltigkeit spielte bei der Entwicklung des Bürokomplexes „Atlantis“ von Beginn an eine zentrale Rolle. In der Planung haben wir besonderen Wert auf die Revitalisierung der ehemaligen Industriebrache und den Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr gelegt. Bereits in der Konzeptions- und Planungsphase wurden entscheidende Grundlagen dafür geschaffen. Dies ergänzte sich hervorragend mit der hohen Bedeutung, welche die UBS Real Estate KAG mbH der Nachhaltigkeit beimisst.“

Durch die frühzeitige Integration der Nachhaltigkeitsaspekte in der Konzeptionsphase und die konsequente Einhaltung der strengen Anforderungen seitens UBS Real Estate KAG mbH konnten wir den formellen Nachweis der Nachhaltigkeit des Projekts in Form des BREEAM-Zertifikats erbringen.“

Anspruchsvolle Ziele – schrittweise Umsetzung

Fortlaufend arbeiten wir an der Verbesserung der Nachhaltigkeits-Performance unserer Portfolios. An dieser Stelle informieren wir Sie über unsere Ziele, die einzelnen Maßnahmen, den Stand der Umsetzung und die Frist zur Zielerreichung. Daran werden wir uns von Ihnen messen lassen.

Zielsetzung	Maßnahme	Frist	Status
Strategie UBS Real Estate KAG mbH München			
Ableitung spezifischer Nachhaltigkeitsstrategien für alle relevanten Geschäftsbereiche	Erarbeitung spezifischer Bereichsstrategien für alle Geschäftsbereiche gemeinsam mit dem Verantwortlichen für Nachhaltigkeit	1/2010	✓
	Entwicklung und Umsetzung eines Maßnahmenpakets zur Verbesserung der Nachhaltigkeits-Performance im eigenen Geschäftsbetrieb der UBS Real Estate KAG mbH		🕒
	Umsetzung eines neuen Druckkonzepts an allen Arbeitsplätzen	5/2010	✓
Strategie der offenen Immobilienfonds von UBS Real Estate KAG mbH			
Analyse der Nachhaltigkeitschancen und -risiken des Produktportfolios	Nachhaltigkeits-Rating für UBS (D) Euroinvest Immobilien durchführen, Erhebung KPI für UBS (D) Euroinvest Immobilien	11/2010	🕒
	Verbesserung des Nachhaltigkeits-Ratings des UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe auf 6,5	11/2011	🕒
Integration der Nachhaltigkeitsaspekte im Portfolio	Systematische Steigerung des Anteils an zertifizierten Gebäuden: Zertifizierung der Projektentwicklungen bei Neuakquisitionen wird i.d.R. vorausgesetzt, Prüfung der Zertifizierbarkeit bei den Akquisitionen von Bestandsimmobilien, Prüfung der Zertifizierbarkeit bei Sanierungen und Umbauten	fortlaufend	🕒
Legal & Compliance, Risikomanagement, Fondscontrolling			
Umsetzung einheitlicher Standards in allen Bereichen	Anpassung Compliance Monitoring und Geldwäscheprävention an die gesetzlichen Anforderungen und Konzernvorgaben	fortlaufend	🕒
	Verankerung der Compliance-Regelungen bei der Lieferantenauswahl	fortlaufend	🕒
	Frühzeitige Umsetzung der neuen Regularien und Richtlinien	fortlaufend	🕒
	Präventive Prüfung der Geschäftspartner mit dem UBS internen Tool	fortlaufend	🕒
	Berücksichtigung des erhöhten Risikos aus Umwelt- und Klimawandel	fortlaufend	🕒

Zielsetzung	Maßnahme	Frist	Status
Stakeholder			
Investoren Transparente und zielgerichtete Kommunikation	Integration des Nachhaltigkeitsberichts in das Berichtswesen für Anleger	4/2010	✓
	Erhöhung der Kommunikationsfrequenz durch systematische Optimierung des Anlageausschuss-Reportings	11/2010	⌚
Mieter Langfristige Partnerschaft, Landlord of Choice	Jährliche Durchsprache und Protokollierung der gemeinsamen Ziele und Maßnahmen zur Verbesserung der Nachhaltigkeit	fortlaufend	⌚
Dienstleister Einbeziehung in unsere Nachhaltigkeitsstrategie	Regelmäßige Schulung der Property and Facility Manager; Motivation zu proaktivem Handeln	fortlaufend	⌚
	Nachhaltigkeitskriterien als Teil des Auswahlverfahrens für Dienstleister	fortlaufend	⌚
	Nachhaltigkeit als Teil der Vertragsvereinbarung und Bewertungskriterien	fortlaufend	⌚
	Langfristige Partnerschaft mit ausgesuchten Partnern	fortlaufend	⌚
Mitarbeiter Aktiv handelnde Mitarbeiter	Vorbereitung und Durchführung von Veranstaltungen zur Nachhaltigkeitsschulung	fortlaufend	⌚
	Umfangreiche Sensibilisierung der Mitarbeiter bezüglich Risikoprävention	fortlaufend	⌚
Öffentlichkeit Aktive Kommunikation der Nachhaltigkeitsaktivitäten	Aktive Mitarbeit in der Property Working Group und der Universität Stuttgart	fortlaufend	⌚
	Jährliche Herausgabe des Nachhaltigkeitsberichts	fortlaufend	⌚
	Aktive Zusammenarbeit mit Forschung und Wissenschaft hinsichtlich der Auswirkungen von Nachhaltigkeit auf deutsche und internationale Immobilienbewertungssysteme	fortlaufend	⌚
Unsere Immobilien			
europaweites Vorantreiben der Nachhaltigkeitsprinzipien			
Umwelt-/Klimaschutz Reduzierung des CO₂-Ausstoßes um mindestens 20%	Erhöhung des Anteils regenerativer Energien	2015	⌚
Energieverbrauch Verringerung des Energieverbrauchs um 10%	Erstellung der Informationsbroschüre für Mieter und Mitarbeiter	2012	⌚
	Anpassung der Beleuchtungskonzepte im Rahmen der Sanierungen	2015	⌚
Abfall Reduzierung des Anteils an Restabfall durch die Verbesserung der Verwertungsquote um 50%	Verbesserung des Trennkonzpts und Neuorganisation der Entsorgung und Verwertung	2015	⌚
	Erstellung des Leitfadens zur Mülltrennung für europaweite Immobilienstandorte	2015	⌚
	Erstellung einer Abfallbroschüre für Gebäudenutzer	2015	⌚
Ressourcenverbrauch Systematische und langfristige Optimierung des Ressourcenverbrauchs	Identifikation und Umsetzung der objektspezifischen Best-Practice-Maßnahmen	fortlaufend	⌚

✓ Ziel fristgerecht erreicht

⌚ im Prozess

Stand: August 2010

Disclaimer

Dieses Material ist nur für Ihren persönlichen Gebrauch und rein zu Informationszwecken erstellt worden. Es wurde nicht mit der Absicht erarbeitet, einen rechtlichen oder steuerlichen Rat zu geben. Wir haften nicht für die Vollständigkeit, die Verlässlichkeit und die Richtigkeit des Materials wie aller sonstigen Informationen, die Ihnen dargestellt werden. Die Richtigkeit der Daten, die aufgrund veröffentlichter Informationen in diesem Bericht enthalten sind, wurde vorausgesetzt, nicht aber von uns überprüft.

Es handelt sich nicht um einen Verkaufsprospekt und stellt auch keine Empfehlung oder Angebot zum Kauf oder Verkauf von Wertpapieren dar. Es spiegelt die Ansichten der UBS Real Estate Kapitalanlagegesellschaft mbH wider und kann ohne vorherige Mitteilung geändert werden, ohne dass jedoch eine Verpflichtung der UBS Real Estate Kapitalanlagegesellschaft mbH zur Aktualisierung besteht.

Das Material ist vertraulich zu behandeln. Es wird als Diskussionsgrundlage für Gespräche mit UBS Real Estate Kapitalanlagegesellschaft mbH zur Verfügung gestellt.

Die in diesem Bericht enthaltenen Abbildungen und/oder Beispiele für Immobilienanlagen dienen lediglich dazu, eine mögliche Fonds- oder Portfoliozusammensetzung zu veranschaulichen. Sie sind keinesfalls als Garantie für eine zukünftige Fonds- oder Portfoliozusammensetzung zu verstehen.

Bitte beachten Sie, dass von der Wertentwicklung in der Vergangenheit nicht unbedingt auf die zukünftige Entwicklung geschlossen werden kann, und dass die Anleger ihren ursprünglichen Investitionsbetrag unter Umständen nicht zurückerhalten. Die vergangene Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen. Bei Aussagen in diesem Dokument, die keine historischen Fakten darstellen, handelt es sich um zukunftsgerichtete Aussagen. Diese zukunftsgerichteten Aussagen beruhen auf aktuellen Erwartungen, Schätzungen und Prognosen in Bezug auf die Branchen und Märkte, in denen die UBS Real Estate Kapitalanlagegesellschaft mbH tätig ist. Sie unterliegen bestimmten Risiken und Unsicherheitsfaktoren, die bewirken könnten, dass die effektiven Ergebnisse letztendlich erheblich abweichen. Eine Verantwortlichkeit für den Eintritt der Annahmen müssen wir ausdrücklich ausschließen.

Dieses Dokument darf ohne schriftliche Zustimmung der UBS Real Estate Kapitalanlagegesellschaft mbH – für welche Zwecke auch immer – weder reproduziert, weiter verteilt noch verlegt werden. Die in dieser Publikation beschriebenen Anlagefonds können in verschiedenen Jurisdiktionen oder für gewisse Anlegergruppen für den Verkauf ungeeignet oder unzulässig sein. Anteile der in dieser Publikation erwähnten Anlagefonds dürfen innerhalb der USA nicht angeboten, verkauft oder ausgeliefert werden.

Verkaufsprospekte sowie Jahres- und Halbjahresberichte von Anlagefonds der UBS Real Estate Kapitalanlagegesellschaft mbH können kostenlos bei UBS Real Estate Kapitalanlagegesellschaft mbH, Postfach 10 14 53, D-80088 München angefordert werden.



UBS Real Estate Kapitalanlagegesellschaft mbH
Kontaktperson: Michael Loose
Theatinerstraße 16, D-80333 München
www.ubs.com
Telefon: +49-89-20 60 95 0
Fax: +49-89-20 60 95 200

© UBS 2010. Das Schlüsselssymbol und UBS gehören zu den geschützten Marken von UBS. Alle Rechte vorbehalten.

