

# Top 10 with...

Interview mit **David Hirst** zu **Responsible Investing in Sachwerte**

Ausgabe 7 – November 2019

## Fakten zu Responsible Investing

**93** Fonds

mit Green-Star-Rating<sup>1</sup>

**41** Fonds

mit 5-Sterne-Rating<sup>1</sup>

**49** %

Steigerung der Recyclingquote<sup>2</sup>

**19** %

Reduktion von Treibhausgas-Emissionen<sup>2</sup>



**David Hirst**, Head of REPM's Global Real Estate Sustainability Workgroup

## Eine nachweisbare globale Erfolgsbilanz

Die Sachwertbranche hat erkannt, wie wichtig die ESG-Faktoren Umwelt, Soziales und Unternehmensführung für Umwelt, Gesellschaft und Anlagerenditen sein können. David Hirst, Leiter der Arbeitsgruppe Nachhaltigkeit bei Real Estate & Private Markets (REPM), erklärt, wie der Unternehmensbereich ESG-Faktoren in seine Anlageprozesse einbezieht, und beschreibt einige der wesentlichen ESG-Trends, die den Wandel in der Sachwertbranche vorantreiben.

# 1

## Welche Einstellung hat REPM zu ESG-Themen?

Wir glauben, dass es einen direkten Zusammenhang zwischen verantwortungsbewussten Investitionen und langfristigen Renditen gibt. Deshalb konzentriert sich unsere verantwortungsbewusste Anlagestrategie darauf, den Wert unserer Investments für Investoren und Mieter zu steigern und sicherzustellen, dass unsere Anlageobjekte und Fonds sicher, belastbar und profitabel bleiben – nicht nur heute, sondern auch in Zukunft. Unsere Strategie berücksichtigt die langfristige Belastbarkeit, den Klimawandel sowie ökologische, soziale und Unternehmensführungs-Aspekte. Als Branchenführer seit mehr als 75 Jahren verstehen wir, dass Immobilien zum Energieverbrauch beitragen und erhebliche Mengen an CO<sub>2</sub>-Emissionen verursachen.

Unser Engagement für Nachhaltigkeit zeigt sich in unseren Anlageprozessen. Wir verfügen über detaillierte und integrierte Programme für unsere Portfolios weltweit, um in unseren Anlageobjekten den Energie- und Wasserverbrauch zu senken sowie Abfall zu reduzieren und zu recyceln. Diese strategischen Ziele kommen Investoren und Mietern zugute, reduzieren die Umweltbelastung und verbessern die wirtschaftlichen Aussichten unserer Objekte.

Ferner spielt das Ziel, bewusst und messbar positiv auf die Gesellschaft einzuwirken, eine bedeutende Rolle in unserer verantwortungsvollen Anlagestrategie. So unterstützen wir öffentliche Projekte, die gemeinschaftliche Entwicklung, die Aus- und Weiterbildung vor Ort, Gesundheit und Wohlbefinden der Nutzer sowie die lokale Umwelt.

# 2

## Haben Sie Beispiele dafür, wie Ihre ESG-Strategie praktische Resultate erbracht hat?

Wir sind bestrebt, unsere Geschäftsführung und den Betrieb der Sachwerte in unserem Portfolio an den höchsten ethischen Standards auszurichten, indem wir unsere Verfahren und Richtlinien anhand von Best Practices überwachen und bewerten. Unsere Anstrengungen zum Thema Nachhaltigkeit werden regelmäßig von der Branche anerkannt. So erzielen wir seit mehreren Jahren und für verschiedene Regionen bei den GRESB-Bewertungen von Immobilien und Infrastruktur Spitzenresultate im Markt. Darüber hinaus erhält unser Geschäftsbereich beim UN-PRI-Bericht laufend Bestnoten in den Modulen Immobilien und Infrastruktur. Wir haben unsere globalen Fünfjahresziele zur Reduzierung der Umweltbelastung unserer Objekte ein Jahr früher als geplant übertroffen. Wir haben in den letzten fünf Jahren den Energieverbrauch um 13 Prozent, den Wasserverbrauch um 14 Prozent und die Treibhausgas-Emissionen um 19 Prozent reduziert und die Recyclingquote auf fast 50 Prozent gesteigert.

Ein Beispiel ist The Post at Pier 52, eine erstklassige Hochhauswohnanlage mit 208 Einheiten in der beliebten Umgebung des Pioneer Square in Downtown Seattle, die eine LEED-NC-(Neubau)-Zertifizierung erhielt. Das Projekt wurde vom United States Green Building Council aufgrund seiner bemerkenswerten Nachhaltigkeitserfolge, und zwar sowohl beim Design als auch während der Bauphase, mit der maximalen LEED-Punktzahl ausgezeichnet. 75 Prozent der Bauabfälle wurden recycelt, und mehr als 10 Prozent der Baustoffe bestehen aus lokalen und recycelten Materialien. Weitere wichtige Merkmale des grünen Designs sind Wasser- und Energieeinsparungen durch Effizienzsysteme und eine verbesserte, gesündere Luftqualität.

Wir beschäftigen uns auch intensiv damit, wie sich Gebäude auf die Gesundheit und das Wohlbefinden von Menschen auswirken. Aus diesem Grund sind wir ein Vorreiter bei der WELL- und Fitwel-Zertifizierung von Gebäuden in den USA, den Niederlanden, Spanien und Großbritannien.

# 3

## Was ist GRESB, und wie brauchbar ist es als ESG-Benchmark?

GRESB ist eine externe Organisation, die die Nachhaltigkeitsperformance von Sachwertportfolios und Anlageobjekten in den Sektoren börsengehandelte Anlagen, außerbörsliche Beteiligungen und Direktanlagen weltweit bewertet.

Seit der Gründung im Jahr 2009 hat sich GRESB zur weltweit führenden ESG-Benchmark für Immobilien und Infrastruktur entwickelt. So bewertete GRESB allein 2019 im Rahmen seiner Bewertungsinitiative 1.005 Immobilienfonds und Immobiliengesellschaften, 107 Infrastrukturfonds und 393 Infrastrukturobjekte.

GRESB bietet eine Reihe von Dienstleistungen an. Vor allem stellt es in seinen jährlichen Bewertungen Daten über die Nachhaltigkeitsperformance von Unternehmen, Fonds und Anlageobjekten zusammen, darunter Informationen zu Leistungsindikatoren wie Energie, Treibhausgas-Emissionen, Wasser und Abfall. Die GRESB-Bewertungen haben der Sachwertbranche geholfen, weltweit standardisierte Antworten auf Nachhaltigkeitsthemen zu finden.

UBS AM hat sich frühzeitig diesen Bewertungen unterzogen. Seit 2012 liefern wir Daten zu unseren Immobilien-, Infrastruktur- und Immobilienkreditstrategien und haben uns dabei insgesamt 93 Green-Star-Ratings und 41 Fünf-Sterne-Ratings gesichert. Die beeindruckenden Zahlen stehen im Wettbewerbsvergleich für dauerhaft ausgezeichnete Ergebnisse auf Einzelfondsebene. Diese Anerkennung unserer Bemühungen von unabhängiger Seite ist angesichts des wachsenden Interesses von Kunden und Mietern an ESG-Fragen äußerst hilfreich.

# 4

## Wie ist ESG in Ihren Anlageprozess integriert?

Wir haben Maßnahmen zur ESG-Integration über den gesamten Lebenszyklus der Investition eingeführt. Dies wirkt sich positiv auf die langfristige risikoadjustierte Finanzrendite unserer Kunden aus. Wir haben Ziele auf globaler Ebene gesetzt, die in alle Anlagestrategien und Immobilienaktivitäten unserer Fonds einfließen.

Unsere Nachhaltigkeits-Checkliste für Akquisitionen umfasst: Klimabelastbarkeit, Umwelt, Soziales, Zugänglichkeit, Konsum, Gesundheit, Komfort und Sicherheit. Unser verantwortungsvolles Asset Management definiert Standards für die spätere Entwicklung der Objekte nach dem Erwerb, während der Verwaltung und sogar bei einer möglichen langfristigen Neugestaltung. In Zusammenarbeit mit den Nutzern erwägen wir Maßnahmen, um die Objektperformance zu verbessern. Dinge wie die Nachrüstung der Beleuchtung mit Sensoren und LEDs können schnell Wirkung zeigen und Kosten sparen.

Wir haben zusammen mit GRESB einen Pilotbericht zum Thema Belastbarkeit erarbeitet, der Empfehlungen für das Management von Klimarisiken enthält. Der Bericht hat wichtige Handlungsfelder identifiziert und Empfehlungen ausgesprochen, um sicherzustellen, dass unsere Objekte angesichts des rasant fortschreitenden Klimawandels widerstandsfähig bleiben.

# 5

## Was sind die Herausforderungen und Chancen bei der Umsetzung einer ESG-Anlagestrategie?

Die Einbindung der Mieter durch aktive Eigentümerschaft ist eine große Herausforderung, ohne die dem Erfolg Grenzen gesetzt sind. Ob sich ein Nutzer zur Beschäftigung mit ESG-Themen motivieren lässt, hängt davon ab, ob dies zu seiner Unternehmensstrategie und seinen langfristigen Plänen der Objektnutzung passt. Themen wie Gesundheit und Wohlbefinden oder umweltfreundlicher Innenausbau stehen im Vordergrund, zugleich kann die Einbindung der Immobilienmanager helfen, das Gespräch auf die Zufriedenheit der Mieter zu bringen oder Daten mit Bezug zur Nachhaltigkeitsperformance zu sammeln. Eine erfolgreiche Einbindung der Mieter sollte zu einem transparenten Bericht über den Fortschritt der Immobilie insgesamt führen, Verbesserungspotenziale aufzeigen sowie die langfristige Abstimmung von Investitionsprioritäten und Strategien im Sinne des Eigentümers wie auch der Nutzer ermöglichen.

Immobilientechnologie (Proptech) spielt eine immer größere Rolle bei allen Aspekten der Nachhaltigkeit: Soziales, Umwelt und Unternehmensführung. Investoren sind bestrebt, operative Entscheidungen zu Anlageobjekten basierend auf genauen und schnell zugänglichen Daten in Echtzeit zu treffen. Dies kann sich als Herausforderung für Objektmanager erweisen, die nicht über intelligente Geräte verfügen, um Energie, Wasserverbrauch, Temperatur und vergleichbare Daten wie die Nutzungsintensität nachzuverfolgen. Die Integration von Proptech ermöglicht nicht nur eine höhere Energieeffizienz von Gebäuden, sondern spart auch Kosten und steigert die Attraktivität der Immobilie.

# 6

## Wie kann ESG die Rendite der Anleger beeinflussen?

Es gibt die historische Fehleinschätzung, dass nachhaltiges Investieren zu niedrigeren Renditen führt. Tatsächlich haben verantwortungsbewusste Vermögensanlagen das Ziel, Mehrwert zu schaffen, indem sie die Belastbarkeit der Investition steigern und die Risiken der Nichteinhaltung aufsichtsrechtlicher Vorschriften oder der Erosion der Wettbewerbsposition am Markt begrenzen. Verschiedene Studien haben gezeigt, dass ein positiver Zusammenhang zwischen verantwortungsbewussten Investitionen und langfristiger Performance existiert. Zertifizierte Nachhaltigkeit erhöht oft die Attraktivität einer Immobilie für Mieter, die ihren eigenen Corporate-Responsibility-Zielen entsprechende Objekte suchen, während zugleich die Nutzerkosten in energiesparenden, effizienten Gebäuden häufig niedriger ausfallen. Wir sehen heute immer mehr Investoren, die bei Anlageentscheidungen die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien fordern.

# 7

## Wie messen Sie die Auswirkungen von ESG auf Gebäude?

Es gibt verschiedene weltweit tätige, unabhängige Organisationen, die auf die Bewertung der Objektperformance in den Bereichen Umwelt, Soziales und Unternehmensführung spezialisiert sind. Unser Geschäftsbereich nimmt an diesen Bewertungen teil, um spezifische Maßnahmen zur Steigerung der Objektperformance zu definieren. Hierzu zählen die UN-PRI-Bewertungen und die GRESB-Leistungsindikatoren. Ferner haben wir Gebäudezertifizierungen für Energie, Gesundheit und Wohlbefinden wie BREEAM, LEED, Fitwel und WELL sowie Energiekennzeichnungen wie EPC und Energy Star erhalten.

Unser Ziel ist es, die Best-Practice-Standards für Nachhaltigkeit im Design, Bau und Betrieb von Gebäuden zu setzen. Dabei nutzen wir anerkannte Performancekennzahlen, um jedes Gebäude nach einer Reihe von Kriterien zu bewerten. Das Logistikzentrum Nieder-Olm in Deutschland ist ein Paradebeispiel dafür, wie das Thema Nachhaltigkeit in die Entwicklung von Logistikimmobilien eingebunden werden kann, um die Performance mit Vorteilen für Investoren und Umwelt zu steigern. Das Objekt produziert dank seiner hocheffizienten Heiz-, Lüftungs- und Kühlsysteme 26 Prozent weniger CO<sub>2</sub> als eine Standard-Logistikimmobilie. Darüber hinaus weist es aufgrund seiner hocheffizienten Isolation eine Energieeinsparquote von 30 Prozent gegenüber den definierten Standards auf.

Ein weiteres Beispiel ist der Standort Grossmatte in Luzern mit 164 modernen Wohnungen und 2.600 Quadratmetern Gewerbe- und Arbeitsflächen. Das Dach des Gebäudes versorgt den Standort über eine Photovoltaikanlage mit 120 kWp Strom.

# 8

## Wie wird der soziale Wert im Kontext von Immobilien gemessen?

Während es sich allmählich einbürgert, Umweltaspekte bei der Bewertung von Immobilien und Infrastruktur zu berücksichtigen, ist das „S“ in ESG traditionell schwieriger zu messen. Wir haben kürzlich ein Pilotprojekt gestartet, um den sozialen Wert von Investitionen einzuschätzen. Bestandsobjekte wie Büros, Einkaufszentren, Gewerbegebiete kommen der lokalen Öffentlichkeit zugute, auch wenn dies auf den ersten Blick nicht offensichtlich ist. Wir haben mit den Mietern sowie unseren Immobilien- und Facility-Managementteams vor Ort zusammengearbeitet, um Aspekte wie lokale Beschäftigung, Praktika, Jobs für junge Straftäter, öffentliche Veranstaltungen auf dem Grundstück und Freiwilligenarbeit zu verstehen und zu messen. Ein externer Anbieter sammelte die Daten und konnte den sozialen Wert der Immobilie in monetärer Hinsicht berechnen. Das Pilotprojekt hat mit dem Springfields Outlet Shopping & Leisure Center in Spalding, Großbritannien, begonnen. Weitere sechs britische und europäische Objekte werden pilotiert mit dem Ziel, einen sozialen Wert für unser Portfolio zu finden. Dieser soziale Wert bezeichnet den Wert für die Gemeinschaft ebenso wie die finanzielle Rendite für Investoren. Der soziale Wert wird auch umfassend in den UN-Zielen für nachhaltige Entwicklung abgebildet.

# 9

## Arbeitet der Geschäftsbereich mit Green Bonds?

Green Bonds oder grüne Anleihen können eine innovative Finanzierungsquelle darstellen, von der Investoren und Portfolios gleichermaßen profitieren.

In unserem Immobilien-Joint-Venture mit der Mitsubishi Corp-UBS Realty Inc. in Japan haben wir 2018 den ersten Green Bond im japanischen J-REIT-Markt begeben. Die [Japan Retail Fund Investment Corporation \(JRF\)](#) hat die fünfjährige Anleihe über 8 Mrd. japanische Yen mit einem niedrigen Kupon von 0,210 Prozent emittiert, was einer grünen Prämie entspricht. Nach dem Erfolg des ersten Green Bonds begab die JRF 2019 eine zweite Anleihe dieser Art.

Die Rahmenbedingungen des Green Bonds wurden von Sustainalytics, einem weltweit führenden Anbieter von Research und Ratings zu ESG und Corporate Governance, unabhängig bewertet. Die aufgenommenen Mittel wurden zur Finanzierung von Kosten und Akquisitionen im direkten Zusammenhang mit nachhaltigen Anlageobjekten verwendet. Die relevanten Objekte wurden nach unabhängigen Kriterien und Zertifizierungen wie CASBEE und dem DBJ Green Building Certification Programme bewertet. Der Green Bond stellt den Anleihegläubigern auch Berichte der JRF über eine Reihe von Kennzahlen einschließlich Verbrauchsdaten zu Verfügung.

# 10

## Welche Richtung wird ESG Ihrer Meinung nach in Bezug auf Immobilien in den kommenden Jahren einschlagen?

Die Berücksichtigung von Umweltaspekten beim Betrieb von Sachwerten hat sich eingebürgert, insbesondere durch Initiativen von Investoren zur Verringerung ihrer CO<sub>2</sub>-Bilanz. Die Unterzeichnung des Pariser Klimaabkommens und die UN-Ziele für nachhaltige Entwicklung (SDG) sind beides klare Anzeichen für die wachsende Dynamik von ESG weltweit.

Die Herausforderung besteht darin, weitere und größere Energieeinsparungen im Einklang mit den Pariser Zielen und UN-SDGs vorzunehmen. Für Anlagemanager von Sachwerten setzt dies die konsequente Umsetzung in allen Portfolios und Anlageklassen voraus. Mit der Zeit wird eine noch schnellere Integration von ESG-Faktoren zu beobachten sein, da sowohl Eigentümer als auch Nutzer angesichts einer verschärften Regulierung immer anspruchsvollere globale Ziele erreichen müssen.

---

Anm.: **1** Ergebnisse basierend auf Daten der GRESB Assessments 2012–2019. **2** Basierend auf dem UBS AM 2019 Real Estate Assessment Report, Datenänderung auf vergleichbarer Basis; Recyclingquote basierend auf messbaren Daten per 2018.



Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an:

**UBS Asset Management**

Real Estate & Private Markets (REPM)

David Hirst  
Head of REPM's Global Real Estate Sustainability Workgroup  
Tel +44-207-901 57 83  
david.hirst@ubs.com



Folgen Sie uns auf LinkedIn

Einfach scannen und unsere Research Plattform besuchen!



[www.ubs.com/repm](http://www.ubs.com/repm)

**Das Dokument stellt keinerlei Angebot oder Aufforderung zum Kauf oder Verkauf irgendwelcher Wertpapiere oder anderer Finanzinstrumente betreffend UBS Asset Management Switzerland AG oder ihre verbundenen Unternehmen in der Schweiz, in den USA oder aber in einem anderen Land dar.** Unter keinen Umständen darf das Dokument an Retail-Kunden weitergegeben werden. Das vorliegende Dokument darf ohne schriftliche Genehmigung von UBS Asset Management weder teilweise noch vollständig verwendet, reproduziert, noch weiterverteilt oder neu aufgelegt werden. Die im vorliegenden Dokument zusammengetragenen Informationen und erlangten Meinungen basieren auf vertrauenswürdigen Angaben aus verlässlichen Quellen, erheben jedoch keinen Anspruch auf Genauigkeit, Richtigkeit und Vollständigkeit. Jegliche Information oder Meinung kann sich jederzeit ohne Ankündigung ändern. Quelle für sämtliche Daten und Grafiken (sofern nicht anders vermerkt): UBS Asset Management. Wenn nicht anders vermerkt, datieren sämtliche Angaben November 2019.  
**Für globalen Gebrauch genehmigt.**

© UBS 2019. Das Schlüsselsymbol und UBS gehören zu den geschützten Marken von UBS. Alle Rechte vorbehalten.

