

Informationen über die Bewertung ökologischer oder sozialer Merkmale des Fonds gemäß Artikel 10 der VO (EU) 2019/2088 („Offenlegungsverordnung“)

Beschreibung der ökologischen oder sozialen Merkmale

Die Gesellschaft berücksichtigt sowohl beim Erwerb von Immobilien als auch im Rahmen der Bestandsverwaltung von Immobilien Nachhaltigkeitsmerkmale. Unter Nachhaltigkeit versteht man ökologische (Environment – E) und soziale (Social – S) Kriterien sowie gute Unternehmensführung (Governance – G). Die Gesellschaft verfolgt dabei einen gesamthaften ESG-Ansatz, bei dem die nachhaltige Ausrichtung des Sondervermögens durch die Berücksichtigung verschiedener Nachhaltigkeitsmerkmale gewährleistet werden soll.

Ökologische Nachhaltigkeitsmerkmale sind beispielsweise der CO₂-Fußabdruck einer Immobilie sowie der Verbrauch von Energie in kWh auf den m². Soziale Nachhaltigkeitsmerkmale zeichnen sich beispielweise durch den Komfort einer Immobilie, die Raum- und Luftqualität oder Sicherheit und Barrierefreiheit der Gebäude aus. Eine gute Unternehmens-/ Staatsführung bemisst sich unter anderem daran, inwieweit Nutzer der Immobilien kontroverse Geschäftspraktiken verwenden oder inwieweit es sich um sanktionierte Staaten handelt.

Angaben zu den Methoden zur Bewertung, Messung und Überwachung der ökologischen und sozialen Merkmale

Die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsmerkmalen ist ein wesentlicher Teil der sogenannten „Manage to Green“-Strategie, die die Gesellschaft verabschiedet hat, um mit einem Maßnahmenkatalog das Ziel der Klimaneutralität in 2050 zu erreichen. Mit dieser Strategie soll das Immobilienportfolio sowohl im Rahmen von Investitionsentscheidungen als auch bei der Bestandsverwaltung im Hinblick auf Nachhaltigkeit und Umweltverträglichkeit kontinuierlich verbessert werden. Dabei ist die „Manage to Green“-Strategie nicht auf das Erreichen der Klimaziele begrenzt, sondern berücksichtigt darüber hinaus weitere Umwelt-, Sozial- und Governance- („ESG“) Themen wie die Vermeidung von Gefahrenstoffen, Anbindung an die öffentliche Infrastruktur und Barrierefreiheit sowie den Ausschluss von Mietern und Geschäftspartnern, die auffallend unethisch sind. Für die Umsetzung der „Manage to Green“-Strategie hat die Gesellschaft mit dem System ImmoSustain eine zentrale Datenplattform implementiert. Über dieses System werden Nachhaltigkeitsdaten zentral bereitgestellt, um das Nachhaltigkeitsmanagement der Immobilien zu steuern.

Berücksichtigung ökologischer und sozialer Merkmale im Rahmen von Investitionsentscheidungen

Investitionsentscheidungen werden bei Union Investment auf Basis eines fundamentalen Prüfungsprozesses getroffen.

Mit dem von der Gesellschaft entwickelten Sustainable Investment-Check (SI-Check) werden Gebäude vor dem Erwerb hinsichtlich ihrer nachhaltigen Qualität beurteilt. Die ökologischen und sozialen Merkmale einer Immobilie werden anhand des SI-Checks auf Basis von sieben Kategorien aus den Bereichen Gebäudeautomation, Gebäudehülle und Technik, Ressourcen, Ökonomie, Nutzerkomfort, Maßnahmen

im Betrieb sowie Standort überprüft und analysiert. Mit diesem Instrument wird sowohl der Ist-Zustand eines Gebäudes festgestellt, und darüber hinaus werden auch die objektindividuellen Entwicklungspotenziale überprüft. Insgesamt werden in den sieben Kategorien über 100 Nachhaltigkeitsthemen in dem SI-Check ausgewertet. So wird etwa in der Kategorie „Gebäudeautomation“ überprüft, ob und welche Sensorik an Lüftungen und Heizungen verbaut ist, um diese effizient zu steuern. Soziale Themen wie Barrierefreiheit werden in der Kategorie „Nutzerkomfort“ abgefragt und bewertet.

Die Daten werden von den von Union Investment für die jeweilige Immobilie beauftragten lokalen Gebäudedienstleistern erhoben und durch das Asset Management von Union Investment validiert. Zur Bewertung dieser Nachhaltigkeitsthemen werden Punkte vergeben, welche je Kategorie aufsummiert werden. Die Summe pro Kategorie fließt, prozentual gewichtet, in einen Gesamtscore für jedes Gebäude ein. Der Gesamtscore wird auf einer Skala von 0 bis 5 ausgewiesen, wobei 5 das beste Ergebnis darstellt. Der SI-Check wird vor jedem Ankauf durchgeführt und ist fester Bestandteil der Investmententscheidung. Gebäude können nur dann angekauft werden, wenn mindestens ein Score von 2,5 erreicht wird. Andernfalls müssen Maßnahmen zur Erreichung dieses Scores bereits bei Ankauf budgetiert werden.

Neben dem SI-Check wird darüber hinaus verpflichtend vor jedem Ankauf eine Umweltprüfung (inkl. einer Prüfung, ob Bodenverunreinigungen vorliegen könnten) von einem externen Dienstleister durchgeführt, deren Ergebnisse in jede Investitionsentscheidung einfließen.

Alle Gebäude müssen bei Ankauf über ein gültiges Energy Performance Certificate (z. B. Energieausweis in Deutschland bzw. Österreich) verfügen und es muss geprüft werden, ob ein Energy Performance Monitoring & Assessment vorliegt. Dieses bildet alle technisch relevanten Anlagen ab, analysiert den Energieverbrauch eines Gebäudes und leitet Energiesparmaßnahmen ab. Liegt dieses nicht vor, müssen Kosten für eine Nachrüstung im Investitionsplan berücksichtigt werden.

Der SI-Check sowie die zuvor genannten Gebäudeinformationen werden im System ImmoSustain dokumentiert.

Immobilienverkäufer sowie Mieter der angedachten Immobilienkäufe werden einem Prüfprozess unterzogen, der kontroverse Geschäftspraktiken oder Geschäftsfelder, z.B. im Sinne der Prinzipien des UN Global Compact (bspw.: kontroverse Waffen) aufzeigt. Wird eine entsprechende Auffälligkeit angezeigt, erfolgt kein Immobilienankauf.

Berücksichtigung von ökologischen und sozialen Merkmalen im Rahmen der Bestandsverwaltung

Entsprechend dem Investitionsprozess werden auch im Rahmen der Bestandsverwaltung ökologische und soziale Merkmale auf Basis eines fundamentalen Prüfungsprozesses berücksichtigt.

Qualitative Nachhaltigkeitsmerkmale

Zunächst wird ein SI-Check jährlich auch für Bestandsimmobilien durchgeführt und im System ImmoSustain dokumentiert. Die Daten werden von den von Union Investment für die jeweilige Immobilie beauftragten lokalen Gebäudedienstleistern erhoben und durch das Asset Management von Union Investment validiert. Die ökologischen und sozialen Merkmale werden auf Basis derselben sieben Kategorien analysiert, die auch schon dem SI-Check der Investitionsentscheidungen zugrunde liegen. So wird etwa in der Kategorie „Gebäudehülle und Technik“ das ökologische Thema des Einsatzes von erneuerbaren Energien und energieeffizienten Leuchtmitteln überprüft. Soziale Themen wie beispielsweise Fahrradinfrastrukturen werden in der Kategorie „Standort“ bewertet. Die Bewertung der

Nachhaltigkeitsthemen sowie die Berechnung des Gesamtscores einer Bestandsimmobilie wird wie bereits im Rahmen des Investitionsprozesses beschrieben durchgeführt.

Darüber hinaus sind Umweltchecklisten fester Bestandteil der jährlichen Prüfroutine an den Gebäuden. Sie dienen der Gefahrenvermeidung und Sicherheit.

Mit Maßnahmen wie der Förderung von Grünen Mietverträgen und Grünen Property Management Verträgen (Verpflichtung zur Umweltmanagementzertifizierung nach ISO 14.001 oder Übernahme vergleichbarer Verpflichtungen) sowie dem Bewerben für nachhaltige Mieterausbauten wird der Gebäudebestand zu mehr Nachhaltigkeit weiterentwickelt.

Quantitative Nachhaltigkeitsmerkmale

Ein weiterer wesentlicher Bestandteil der Analyse der ökologischen Merkmale einer Bestandsimmobilie sind deren Verbrauchsdaten. Die Gesellschaft erhebt die CO₂-Emissionen (kgCO₂ / m² / Jahr), den Energieverbrauch (kWh / m² / Jahr), den Wasserverbrauch (m³ / m² / Jahr) und das Abfallaufkommen (kg / m² / Jahr) jeder Immobilie und wertet sie aus. Die Daten werden von Union Investment aus Versorgerrechnungen in einem qualitätsgesichertem Prozess automatisch ausgelesen und über eine digitale Schnittstelle in das System ImmoSustain importiert. CO₂-Emissionen, die durch den Konsum von Strom, Wärme und Kälte an den Gebäuden verursacht werden, sind dabei von höchster Priorität. Die CO₂-Emissionen werden pro Quadratmeter und Jahr ausgewiesen und mit wissenschaftlichen Daten (Carbon Risk Real Estate Monitor, sogenannte „CRREM“-Daten) in ein Verhältnis gesetzt. Die CRREM-Daten berücksichtigen Gebäudeklassen und geographische Lagen und zeigen, ob sich ein Gebäude auf dem 1,5°C- oder 2°C-Klimapfad befindet. D.h. es wird festgestellt, ob eine Immobilie einen Beitrag zur Begrenzung der Klimaerwärmung auf 1,5°C oder 2°C leistet oder nicht. Die Gesellschaft gewichtet die CO₂-Emission eines Gebäudes mit dem jeweiligen Gebäudewert, um eine Kennziffer auf Gebäudeebene zu erhalten.

Verbrauchsdaten werden ebenso wie die Ergebnisse des SI-Checks im System ImmoSustain erfasst. Daneben zeigt das System auch andere relevante Daten wie Energieausweise und Gebäudezertifizierungen auf. Durch diese Übersicht ist es allen am Prozess Beteiligten möglich, einen schnellen und fundierten Nachhaltigkeitsüberblick zu einzelnen Gebäuden sowie über das Gesamtportfolio zu erhalten. Dem Fondsmanagement wird ermöglicht, Nachhaltigkeit bei der Portfoliogestaltung zielgerichtet zu berücksichtigen. So werden auf Grundlage dieser Daten regelmäßig Maßnahmen abgeleitet, um Gebäude energetisch zu optimieren. Gemäß des 1,5°C-Klimapfades (CRREM-Daten) etwa sollen Bürogebäude in Österreich im Jahr 2030 nicht mehr als 29,7 kgCO₂ pro m² und Jahr emittieren. Liegt ein Gebäudeemissionswert deutlich über dieser Kennziffer, werden regelmäßig Maßnahmen zur energetischen Optimierung (wie beispielsweise die Erneuerung der Heizungsanlage) abgeleitet und durchgeführt. Die Entscheidung im Einzelfall trifft das Fondsmanagement im Rahmen der jährlichen Investitionsplanung. Erzielte Nachhaltigkeitsverbesserungen werden durch einen verbesserten Gesamtscore des SI-Checks sichtbar und dokumentiert.

Angaben dazu wie die ökologischen oder sozialen Merkmale des Immobilienfonds beworben werden, sind auch dem Prospekt und Informationen für Anleger gem. §21 Alternative Investmentfonds Manager-Gesetz des Immobilienfonds, Punkt 10.1. bzw. dessen Anhang IV zu entnehmen.

Änderungsverzeichnis:

30.07.2021: Initiale Veröffentlichung