

# Real Estate Switzerland

Nachhaltigkeitsbericht 2018/2019



# Inhaltsverzeichnis

<b>Facts &amp; Figures</b>	<b>3</b>
<b>Interview mit Daniela Jorio</b>	<b>4</b>
<b>Über uns</b>	<b>6</b>
<b>Anlageprodukte</b>	<b>7</b>
<b>Verantwortungsvolles Immobilienmanagement</b>	<b>9</b>
<b>Ökonomische Verantwortung</b>	<b>17</b>
<b>Ökologische Verantwortung</b>	<b>19</b>
<b>Soziale Verantwortung</b>	<b>22</b>
<b>Berichterstattung gemäss GRI Standards</b>	<b>25</b>

## **Herausgeber**

UBS Fund Management  
(Switzerland) AG  
Real Estate Switzerland  
Aeschenplatz 6  
4002 Basel

## **Beratung und Redaktion**

Sustainserv, Zürich und Boston

## **Konzeption und Design**

Kammann Rossi GmbH, Köln

## **Sprachen**

Deutsch und Englisch

## **Kontakt**

UBS Fund Management  
(Switzerland) AG  
Real Estate Switzerland  
Aeschenplatz 6  
4002 Basel  
sh-am-re-ch@ubs.com

## **Foto Titelseite**

Liegenschaft des UBS «Anfos»  
am Meisenweg im Thun;  
Sanierung nach Minergie P

## **Genderhinweis**

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf eine geschlechterspezifische Differenzierung verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter.



## GRESB

- 6 x 5-Sterne-Rating
- 2 x 4-Sterne-Rating
- 1. Platz Kategorie Wohnen Schweiz: UBS «Anfos»
- 1. Platz Kategorie Schweiz gemischte Nutzung: UBS Direct Urban

## A+ Rating

im Rahmen des Reportings für die Principles for Responsible Investment (PRI) Initiative.



31 Liegenschaften sind zertifiziert und acht wurden mit Minergie oder SNGI-Gold vorzertifiziert.

## Naturnah

Erstes Zertifikat für naturnahe Umgebungsgestaltung erhalten.



14 aktuelle Neubauprojekte und zwölf laufende Totalsanierungen nach aktuellsten Standards in unserem Gesamtportfolio.

# 23

Liegenschaften mit Photovoltaik- oder Solarthermie-Anlagen. Die Strom und Wärmeproduktion aus Sonnenenergie belief sich 2019 auf 676 MWh.

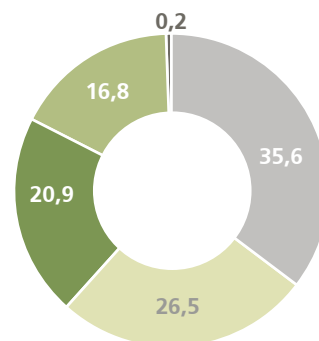
# 100

installierte Photovoltaik-Anlagen bis 2021 als Ziel gesetzt.

# 100%

Strom für die Allgemeinflächen aus erneuerbaren Quellen durch den Zukauf von Herkunftsnachweisen für Wasserstrom.

## Energieverbrauch nach Energieträger in %



- Erdgas
- Strom
- Heizöl
- Fernwärme
- Holzsplitzel / -pellets

## Interview mit Daniela Jorio

«Es gilt, heute die Weichen richtig zu stellen für eine nachhaltige Zukunft.»

**Daniela Jorio**

–  
Nachhaltigkeitsbeauftragte  
Real Estate Switzerland



### **Was bedeutet Nachhaltigkeit für Real Estate Switzerland?**

–  
Nachhaltigkeit bedeutet für uns, dass wir unsere Verantwortung gegenüber der Umwelt und der Gesellschaft wahrnehmen. Gemäss Bundesamt für Umwelt sind in der Schweiz die Immobilien für 26 Prozent des CO<sub>2</sub>-Ausstosses verantwortlich. Deshalb ist Nachhaltigkeit im Bau und Betrieb der Gebäude zentral. Unsere Mieter und Mieterinnen profitieren so auch von attraktiven Lebens-, Arbeits- und Wohnräumen und unsere Investoren von attraktiven Immobilienanlagen. Wir bauen heute für die Zukunft.

### **Wie zeigt sich dies im Tagesgeschäft?**

–  
Wir achten darauf, dass Nachhaltigkeit kein isolierter Teil ist, sondern in unserer Prozesslandschaft integriert und in unseren Entscheidungen präsent ist. Ein Beispiel dafür ist die Integration von Nachhaltigkeitsaspekten für jede Projektdefinition oder Neubautwicklung. In den vergangenen Jahren ist das Bewusstsein im Team gestiegen und mittlerweile ist Nachhaltigkeit im Geschäftsalltag gut verankert. Die vermehrten Anfragen von Investoren und Mietern motivieren auch, uns weiter zu verbessern und die Nachhaltigkeit unserer Immobilien voranzutreiben.

### **Welche Schwerpunkte haben Sie im Bereich Nachhaltigkeit im vergangenen Jahr gesetzt?**

–  
Der ökologische Aspekt der Nachhaltigkeit ist nach wie vor zentral für uns. Daher haben wir weiter an der Reduktion des Energieverbrauchs und der CO<sub>2</sub>-Emissionen gearbeitet. Neben der Steigerung der Energieeffizienz lag der Fokus auf dem Ersatz von fossilen Brennstoffen und dem Vorantreiben unserer Photovoltaikprojekte. Die 2017 durchgeführte Mieterumfrage hat uns zudem dazu veranlasst, gesellschaftliche Themen noch stärker einzubinden. Unsere Fondsteams haben verschiedene Massnahmen zur Erhöhung des Sicherheitsgefühls und des Komforts für unsere Mieter umgesetzt. Schliesslich haben wir uns auch mit dem Thema Elektromobilität auseinandergesetzt und einen Mobilitätsleitfaden erarbeitet, um besser auf die veränderten Bedürfnisse der Mieter einzugehen.

### **Was waren die Highlights für Real Estate Switzerland im letzten Geschäftsjahr?**

–  
Wir durften im letzten Jahr einige Erfolge verzeichnen. So haben wir beispielsweise 12 Photovoltaikanlagen (mit einer Leistung von rund 1MWp) installiert. Weitere Montagen sind bereits geplant, sodass wir auf dem besten Weg sind, unser Ziel, 100 Photovoltaikanlagen bis 2021 zu installieren, zu erreichen. Zudem erhielten wir die Vorzertifizierung des Nachhaltigkeitslabels SGNI-Gold für unser Neubauprojekt in Zürich-Wiedikon mit 61 Wohnungen. Darüber hinaus wurden alle unsere Fonds

für die Nachhaltigkeitsperformance ausgezeichnet. Beim GRESB\* Rating konnten wir uns stark verbessern und haben im Vergleich zu anderen Fonds sehr gut abgeschnitten. Zwei Fonds belegen in ihren Kategorien jeweils den ersten Platz.

#### **In welchen Bereichen möchten Sie noch besser werden?**

–  
Wir möchten die Datenerfassung und die Datenqualität weiter verbessern, sodass wir die Wirkung von Massnahmen besser nachvollziehen und kommunizieren können. Dies ist bei über 1100 Objekten nicht ganz einfach, wobei wir in den vergangenen Jahren schon grosse Fortschritte erzielten. Wir halten kontinuierlich an unseren Zielen zur Verbesserung der Energieeffizienz, CO<sub>2</sub>-Reduktion und Förderung von erneuerbaren Energien fest. Längerfristig wollen wir unser Augenmerk verstärkt auf die Auswahl und Wiederverwendung von Baumaterialien und auf graue Energie legen.

#### **Welche anderen Themen sehen Sie künftig für Real Estate Switzerland?**

–  
Der Klimawandel betrifft uns alle und die Auswirkungen sind bereits jetzt spürbar, beispielsweise durch die zunehmende Anzahl von Hitzetagen und sommerlichen Hitzeeinseln in urbanen Gebieten. Wir möchten unseren Beitrag zur Energiewende bestmöglich leisten und berücksichtigen diese Entwicklungen in der Planung unserer Bauvorhaben. So setzen wir beispielsweise vermehrt auf eine grüne Umgebungsgestaltung. Darüber

hinaus befassen wir uns stetig mit den Verschärfungen der gesetzlichen Auflagen bezüglich CO<sub>2</sub>-Grenzwerte für Gebäude und dem Anstieg der CO<sub>2</sub>-Abgaben und treffen frühzeitig entsprechende Massnahmen.

#### **Warum sollen nachhaltigkeitsorientierte Anleger in die Immobilienprodukte von Real Estate Switzerland investieren?**

–  
Viele unserer Produkte sind historisch etabliert, weshalb wir über Liegenschaften an sehr guten Standorten verfügen, die gefragt sind. Die Resilienz unseres Immobilienportfolios drückt sich auch in einem optimalen Risiko-Rendite-Portfolio aus. Wir wenden unsere Nachhaltigkeitsstrategie konsequent auf alle Fonds an und setzen je nach Portfolio jeweils Schwerpunkte. Zum Beispiel sind kommerzielle Liegenschaften für die Installation von Photovoltaikanlagen tendenziell besser geeignet als Wohnliegenschaften. Bei Fonds mit einem hohen Anteil an Wohnliegenschaften stehen dafür eher gesellschaftliche Themen im Vordergrund. Wir arbeiten kontinuierlich daran, unsere Nachhaltigkeitsperformance zu verbessern und ein attraktives Immobilienportfolio für Mieter und Anleger zu bieten.

\* **GRESB** steht für Global Real Estate Sustainability Benchmark und ist eine immobilien-spezifische, globale Nachhaltigkeitsplattform, welche jährlich die ESG-Performance (Environmental, Social, Governance) von Immobilienvehikeln überprüft und vergleicht.



# 10

Immobilienanlage-  
produkte und externe  
Mandate



Über

# 75

Jahre Track Record



**Nachhaltige  
und diversifizierte  
Strategie**



Mehr als

# 1100

Liegenschaften in der Schweiz



Rund

# CHF 23 Mrd.

an Anlagevermögen



**Grösster Schweizer  
Immobilienfonds  
mit UBS «Sima»**



**Ältester Schweizer  
Immobilienfonds  
mit UBS «Foncipars»**



Mehr als

# 80

erfahrene Mitarbeitende in Basel,  
Zürich und Lausanne

# Anlageprodukte

## UBS «Anfos»

Investiert in Deutschschweizer Wohnimmobilien an attraktiven Standorten.

GRESB Rating: ★★★★★  
Auszeichnung: 1. Platz  
Kategorie Schweiz Wohnen,  
Bester Immobilienfonds  
Schweiz



## UBS «Foncipars»

Investiert in Westschweizer Wohnimmobilien an attraktiven Standorten und ist der älteste Immobilienfonds der Schweiz.

GRESB Rating: ★★★★★



## UBS «Sima»

Investiert gesamtschweizerisch in Wohn-, gemischte und kommerzielle Liegenschaften und ist der grösste Immobilienfonds der Schweiz.

GRESB Rating: ★★★★★



## UBS «Swissreal»

Investiert gesamtschweizerisch in kommerzielle Liegenschaften.

GRESB Rating: ★★★★★



## UBS Direct Residential

Investiert direkt in Wohnbauten in der Schweiz.

GRESB Rating: ★★★★★



## UBS Direct Urban

Investiert direkt in Wohnbauten und kommerzielle Liegenschaften an urbanen Lagen in der Schweiz.

GRESB Rating: ★★★★★  
Auszeichnung: 1. Platz  
Kategorie Schweiz Diversified



## UBS AST Immobilien Schweiz

Ist eine Anlagegruppe schweizerischen Rechts mit einem gesamtschweizerisch gemischten Portfolio.

GRESB Rating: ★★★★★



## UBS AST Kommerzielle Immobilien Schweiz

Ist eine Anlagegruppe schweizerischen Rechts mit einem gesamtschweizerischen Portfolio mit Schwerpunkt auf kommerziellen Liegenschaften.

GRESB Rating: ★★★★★







# Verantwortungsvolles

## Immobilienmanagement

Wir bauen heute für die Zukunft. Dafür orientieren wir uns an unserer Nachhaltigkeitsstrategie. Durch unser verantwortungsvolles Immobilienmanagement steigern wir den Wert unserer Immobilien im Interesse unserer Anleger und Mieter, optimieren das Risiko-Rendite-Profil unserer Immobilienportfolios und sichern so unseren langfristigen Geschäftserfolg.

### Unser integraler Nachhaltigkeitsansatz

Wir sehen Nachhaltigkeit als zentrale Komponente für ein erfolgreiches Immobilienmanagement. Langfristig erfolgreich zu sein, ist aus unserer Sicht nur möglich, wenn neben ökonomischen Aspekten auch gesellschaftliche und ökologische Faktoren in Entscheidungen integriert werden. Unsere ganzheitliche Vorgehensweise orientiert sich am «Responsible Property Investment»-Ansatz von Global Real Estate.

**Wir sehen Nachhaltigkeit als zentrale Komponente eines erfolgreichen Immobilienmanagements.**

Unsere Managementprozesse sind so gestaltet, dass Nachhaltigkeitserwägungen bei allen Entscheidungen im Tagesgeschäft miteinbezogen werden. Beispielsweise behandeln wir Nachhaltigkeit als Traktandum in internen Fachbereichssitzungen. Auch mit den Bewirtschaftungsunternehmen pflegen wir einen regelmässigen Austausch dazu.

Durch den Einbezug von Nachhaltigkeitsaspekten im Risikomanagement optimieren wir das Risiko-Rendite-Profil unserer Immobilienanlageprodukte und

steigern so die Resilienz für die Zukunft. Eine umfassende Datengrundlage über unsere Liegenschaften befähigt uns, proaktiv Entscheidungen zu treffen. Mit diesem integralen Nachhaltigkeitsansatz werden wir unserem Anspruch, dass alles, was wir tun, enkeltauglich ist, gerecht.

### Nachhaltigkeitsstrategie

Seit 2012 setzen wir unsere Nachhaltigkeitsstrategie mit zehn Zielen in den Bereichen Ökonomie, Ökologie und Gesellschaft um. Zur Operationalisierung formulierten wir 30 Teilziele und spezifizierten dazugehörige Messgrössen. Bei der Entwicklung der Strategie berücksichtigten wir den Leitfaden der Interessengemeinschaft privater professioneller Bauherren (IPB) und der Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren (KBOB)

und führten Interviews mit Experten sowie eine Markt- und Konkurrenzanalyse durch. 2019 aktualisierten wir die Nachhaltigkeitsstrategie, um auf aktuelle Entwicklungen am Markt einzugehen. Neu wurden beispielsweise die Themen Mobilität oder Biodiversität mit entsprechenden Zielen aufgenommen.

### Wesentliche Nachhaltigkeitsthemen

Unsere Nachhaltigkeitsziele flossen zusammen mit den Standards der Global Reporting Initiative (GRI) in die Bestimmung der wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen ein. 2016 beurteilten und priorisierten wir die Themen in einem Workshop mit internen und externen Nachhaltigkeitsexperten. Dieses Jahr überprüften wir die wesentlichen Themen und passten sie den aktuellen Entwicklungen an.

### Wesentliche Nachhaltigkeitsthemen (GRI 102-47)

#### Ökonomie

- Attraktive Lagen
- Integrale Planung im Bauprozess
- Lebenszyklusbetrachtung unserer Immobilien
- Risiko-Rendite-Profil

#### Governance

- Compliance und Integrität
- Integraler Nachhaltigkeitsansatz
- Nachhaltigkeitsanforderungen an Geschäftspartner und Lieferanten

#### Ökologie

- CO<sub>2</sub> und Einsatz erneuerbarer Energien
- Energieeffizienz
- Naturnahe Umgebungsgestaltung
- Ressourcenschonendes Bauen
- Umweltbewusste Infrastruktur
- Wasserverbrauch

#### Gesellschaft

- Attraktiver Wohn-, Arbeits- und Lebensraum
- Gesellschaftliche Trends und Entwicklungen
- Komfort, Sicherheit und Immissionsschutz für Mieter und Nutzer
- Mieterbedürfnisse
- Mitarbeiterkultur

# Verantwortungsvolles Immobilienmanagement

## Auf dem Weg zu positivem Impact – unsere Nachhaltigkeitsziele mit den SDGs im Fokus



### Wohlbefinden hat Priorität

Wir sorgen in unseren Liegenschaften für höhere Zufriedenheit, indem wir die Anliegen unserer Kunden ernst nehmen, Zusatzdienstleistungen forcieren, für bessere Luft-, Lärm- und Lichtqualität sorgen, sicherheitsrelevante Risiken reduzieren und Begegnungsräume fördern.



### Nur erneuerbare Energien sind nachhaltig

Auf den Dächern produzieren Photovoltaikanlagen Strom, den unsere Mieterinnen und Mieter nutzen können. Mit Energieeffizienzmassnahmen senken wir den Energieverbrauch und reduzieren so die Nebenkosten.



### Zertifikate setzen Standards

Alle Neubauten planen und bauen wir nach Nachhaltigkeitsstandards. Damit optimieren wir Prozesse, Qualität und Effizienz. Bei der Verwendung von Baustoffen werden die Verminderung der Schadstoffemissionen sowie eine hohe Rezyklierbarkeit angestrebt.



### Verdichten statt Ausbreiten

Durch Entwicklung aus dem Bestand setzen wir auf innere Verdichtung und minimieren so die Versiegelung von zusätzlichen Bodenflächen. Bei der Umgebungsgestaltung achten wir auf naturnahe Gestaltung zur Förderung der Biodiversität und Erhöhung der Aufenthaltsqualität.



### Wasser ist ein wertvolles Gut

Wir reduzieren bei unseren Liegenschaften den Wasserverbrauch mit wassersparenden Armaturen und setzen standardmässig nur energie- und wassereffiziente Geräte ein.



### Innovationen treiben uns an

Wir nutzen die Möglichkeit und Chancen neuer Technologien und kommen so den wichtigsten Bedürfnissen unserer Kundengruppen nach. Wir fördern neue digitale Kommunikationswege, moderne Mobilitätskonzepte, elektronische Paketboxen und schaffen Recyclingmöglichkeiten.



### Weg von fossilen Brennstoffen

Wir reduzieren den CO<sub>2</sub>-Ausstoss unserer Liegenschaften. Bei Neubauten werden nur noch erneuerbare Energien eingesetzt. Bestehende fossile Anlagen werden sukzessive durch erneuerbare Energien ersetzt.



### Partnerschaften pflegen

Für die Erreichung unserer Nachhaltigkeitsziele sind wir auf partnerschaftliche Kooperationen angewiesen. Dabei setzen wir auf bestehende Partner, die gemeinsam mit uns dieselben Ziele und Werte verfolgen, aber auch auf neue Partnerschaften, die uns mit zusätzlicher Expertise unterstützen.

## Beitrag zu den Sustainable Development Goals (SDGs)

Wir unterstützen die 17 nachhaltigen Entwicklungsziele der Vereinten Nationen und fokussieren uns auf jene acht Ziele, bei denen wir durch unsere Tätigkeit einen direkten Beitrag leisten können.

## Überprüfung des Fortschritts

Wir bewerten jede Liegenschaft in unserem Portfolio mit einem Nachhaltigkeitsrating. Zur Beurteilung des Fortschritts nutzen wir sogenannte Nachhaltigkeits-Factsheets. Dieses Steuerungselement

erlaubt uns, Massnahmen zeitgerecht anzupassen oder neue Massnahmen abzuleiten.

In den vergangenen Jahren verbesserten wir unsere Datengrundlage laufend und werden auch in Zukunft weiter an der Datenerfassung und Datenqualität arbeiten. Bei über 1100 Liegenschaften bedeutet das, die Vereinheitlichung der Prozesse bei der Datenerhebung weiter voranzutreiben und die Vergleichbarkeit der Daten zu erhöhen.

## Nachhaltigkeitsorganisation und Verantwortlichkeiten

Indem wir die Strategie leben und Nachhaltigkeit als Handlungsprinzip im Geschäftsalltag integrieren, können wir unsere Ziele erreichen. Die strategische Stossrichtung gibt unser Nachhaltigkeitsausschuss vor, in dem unterschiedliche Fachbereiche vertreten sind. Die abteilungsübergreifende Steuerung obliegt der Fachstelle «Nachhaltigkeit», die direkt an die Geschäftsleitung rapportiert. Da wir einen umfassenden Nachhaltigkeitsansatz verfolgen, sind

alle Fachbereiche für die operative Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie in ihrem jeweiligen Zuständigkeitsbereich verantwortlich. Die Portfoliomanager verantworten übergreifend die Zielerreichung für das jeweilige Immobilienportfolio.

### Nachhaltigkeitsanforderungen an unsere Geschäftspartner und Lieferanten

Für die Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsstrategie arbeiten wir eng mit unseren Zulieferern und Geschäftspartnern zusammen. Unser «Leitfaden für die Planung und Ausführung von Bauprojekten», den wir im letzten Jahr mit zusätzlichen Nachhaltigkeitskriterien ergänzt haben, sowie das «Handbuch für die Bewirtschaftung von Liegenschaften» dienen als Grundlage für die Zusammenarbeit und konkretisieren die relevanten Nachhaltigkeitsaspekte für unsere Zulieferer und Geschäftspartner.

Die bauökologischen Empfehlungen der Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane (KBOB) und der Interessengemeinschaft privater professioneller Bauherren (IPB) sind in unseren Verträgen integriert. Wir setzen voraus, dass unsere Geschäftspartner – wie zum Beispiel die Bewirtschafter – die in unseren Werkverträgen festgehaltenen Nachhaltigkeitsziele auch in ihren Verträgen berücksichtigen. Unsere Direktlieferanten sind an den UBS Responsible Supply Chain Standard gebunden, der Vorgaben hinsichtlich Korruptionsvermeidung, Menschen- und Arbeitsrechte, Umweltschutz sowie Gesundheit und Sicherheit enthält. Das Supply Chain Management überwacht die Einhaltung dieser Vorgaben.



### UBS Direct Urban

Für den Wohnneubau «Sihlfeld» in Zürich-Wiedikon setzt UBS Direct Urban auf eine umweltbewusste Infrastruktur und wurde dafür mit SGNI-Gold vorzertifiziert. Der Neubau mit voraussichtlichem Bezugsdatum Ende 2020 sieht eine Ausstattung der Garagen mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge sowie eine Photovoltaikanlage auf dem Dach für den Eigenverbrauch vor. Mit der Service-App, mit der die Mieter verschiedene Dienstleistungen beziehen können, und der Installation von Paketboxen ist auch für einen hohen Komfort der Mieter gesorgt.



### UBS AST-IS

In Jona wird ein hybrides Neubau- und Sanierungsprojekt entwickelt, bei dem je nach Immobilie unterschiedliche Nachhaltigkeitsaspekte berücksichtigt und umgesetzt werden. Im Rahmen des privaten Quartierplans stellen wir die maximale Ausnutzung der Parzelle sicher und tragen mit einer grosszügigen Garten-, Spiel- und Begegnungszone auch sozialen Aspekten Rechnung. Zwei Gebäude ersetzen wir aufgrund des Bauzustands und der Grundrissstruktur mit Neubauten. Beim bestehenden Hochhaus sanieren wir Küchen und Bäder und verbessern die Dämmung. Bei zwei weiteren Gebäuden ergänzen wir Terrassen und ermöglichen einen direkten Zugang zur Tiefgarage.

# Verantwortungsvolles Immobilienmanagement

## Richtlinien

- UBS Verhaltens- und Ethikkodex
- Regelung zur Verhinderung von Geldwäscherei, Bestechungen, Korruption und Terrorismusfinanzierung
- Richtlinie zur Korruptionsbekämpfung
- Code of Conduct der Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA)

## Compliance und Integrität

Voraussetzung für ein verantwortungsvolles Immobilienmanagement sind die Einhaltung gesetzlicher Rahmenbedingungen und ein ethisch korrektes Verhalten. Für uns ist es eine Selbstverständlichkeit, die anwendbaren Gesetze, Regulierungen und internationalen Konventionen, zu denen sich UBS verpflichtet hat, einzuhalten. Wir stehen bedingungslos ein für integrires Geschäftsverhalten und orientieren uns dazu an branchenspezifischen Regelungen, an UBS-gruppenweiten Richtlinien und Weisungen zu Geldwäscherei, Betrugs- und Korruptionsbekämpfung. Zudem leitet der UBS Verhaltens- und Ethikkodex unser Handeln an. Damit schützen wir uns so gut wie möglich vor Korruption, Reputationsschäden, Schadensersatzforderungen und strafrechtlichen Konsequenzen.

Wir verfügen über ein etabliertes Compliance-Management-System, das durch regelmässige Kontrollen und Analysen zur Risikominimierung beiträgt. Die Abteilung Compliance and Operational Risk Control steht uns unterstützend zur Seite und stellt sicher, dass alle Vorgaben eingehalten werden. Zur Sensibilisierung werden die Mitarbeitenden regelmässig

## Dialog mit unseren Stakeholdern *GRI 102-43, GRI 102-44*

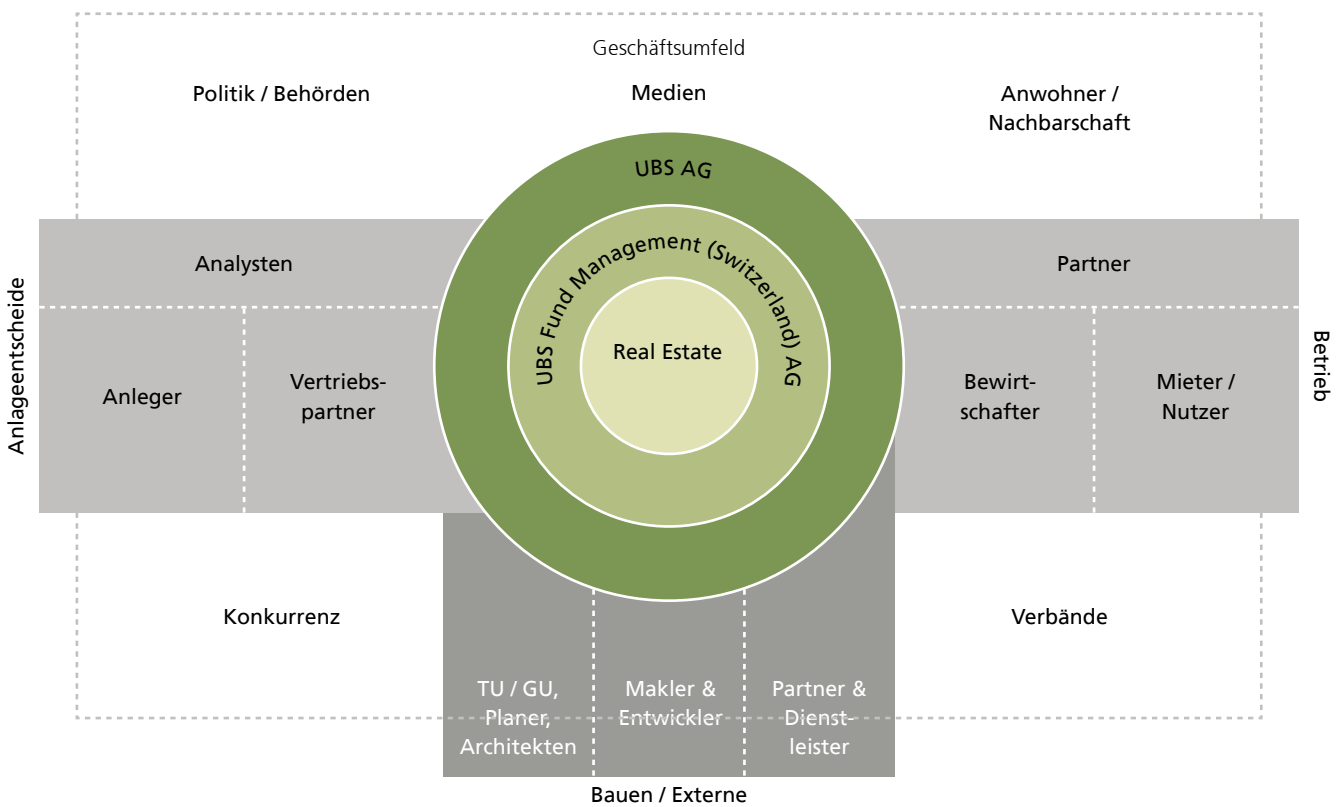
Stakeholder	Anliegen	Art der Kommunikation
AnlegerInnen, VertriebspartnerInnen, AnalystInnen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Risiko-Rendite-Profil</li> <li>• Wert der Immobilienanlageprodukte</li> <li>• Nachhaltige Investitionsmöglichkeiten</li> <li>• Transparente Berichterstattung, zum Beispiel zu Energieverbrauch und CO<sub>2</sub>-Emissionen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Persönliche Kommunikation</li> <li>• Website und Publikationen</li> <li>• Regelmässige Newsletter «Immo-Flash», «Immo-Update»</li> <li>• Jahresberichte</li> </ul>
MieterInnen, NutzerInnen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestimmungen in Mietverträgen</li> <li>• Mietpreise</li> <li>• Mängel an Mietobjekten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Direkt via «Tenant Relation Management»-System</li> <li>• Indirekt über beauftragte Verwaltungen</li> <li>• Abgabe von Broschüren zur Nachhaltigkeit</li> <li>• Mieterumfrage</li> </ul>
GeschäftspartnerInnen/ LieferantInnen  (MaklerInnen, EntwicklerInnen, PlanerInnen, ArchitektInnen, DienstleisterInnen, TU/GU, SchätzungsexpertInnen)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gute und professionelle Zusammenarbeit</li> <li>• Faire Preise</li> <li>• Faire Submissionsverfahren und Auswertung von Offerten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Enge Zusammenarbeit bei Bau- und Sanierungsprojekten</li> <li>• Regelmässige Abstimmung bezüglich Leistungen und Planung, beispielsweise Bauvorschriften und Kosten</li> </ul>
BewirtschafterInnen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gute und professionelle Zusammenarbeit</li> <li>• Transparente Kommunikation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regelmässige Austauschsitungen</li> </ul>
Behörden/Politik	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mehrwertbringende, nachhaltige Projekte, die den lokalen Begebenheiten entsprechen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Austausch im Rahmen von Bauprojekten</li> </ul>
AnwohnerInnen/ Nachbarschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Transparente und frühzeitige Kommunikation über Bauvorhaben</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Informationsveranstaltungen, Abholen im Planungsprozess</li> </ul>

informiert und geschult – sei es durch Online-Schulungen, Sensibilisierungskampagnen oder Seminare.

Mögliche Verstösse können den Linienvorgesetzten und dem zuständigen Compliance-Verantwortlichen gemeldet werden. Im Rahmen unseres Whistle-

blowing-Verfahrens können die Abteilungen Legal oder Compliance & Operational Risk Control auch anonym auf Missstände hingewiesen werden. Im Berichtszeitraum wurden keine Verstösse gegen interne oder externe Richtlinien registriert.

**Unsere Stakeholder** *GRI 102-40*



**Unsere Stakeholder**

Wir pflegen einen offenen und kontinuierlichen Dialog mit verschiedenen Stakeholdern, um ihre Bedürfnisse und Anliegen kennen zu lernen und in unsere Entscheidungen einfließen zu lassen. Zu den wichtigsten Stakeholder-Gruppen, die unsere Geschäftstätigkeit beeinflussen oder von dieser beeinflusst werden, gehören Anleger, Analysten, Vertriebspartner, Mieter, Be-

wirtschaftler, Planer, Bauunternehmen, Architekten, Generalunternehmen und Makler. Zudem engagieren wir uns in verschiedenen Verbänden, arbeiten mit Interessensvertretern aus der Politik und den Behörden zusammen und tauschen uns mit Anwohnern rund um unsere Liegenschaften aus. *GRI 102-42* ■

# Stimmen unserer Mitarbeitenden



**Daniel Brüllmann**

–  
Head of Real Estate Switzerland

«All unsere Aktivitäten sind so ausgerichtet, dass sie nicht nur für uns, sondern auch für die nächste und übernächste Generation sinnvoll sind. Wir nennen das «Enkeltauglichkeit».»

---

---

«Wir verstehen Nachhaltigkeit auch als Innovationstreiber für stetige Weiterentwicklung. Als verantwortungsvoller Investor zielen wir auf die nachhaltige Optimierung des Risiko-Rendite-Profiles unserer Fonds.»



**Urs Fäs**

–  
Head of Investment Products



**Jürgen Lutz**

—  
Head of Asset Management

«Durch eine enge Zusammenarbeit mit unseren Bewirtschaftern erkennen wir Optimierungspotenziale, können den Betrieb von Liegenschaften effizienter gestalten und Nebenkosten für unsere Mietenden reduzieren.»

---



**Caroline Ruprecht**

—  
Asset Manager

---

«Wirklich nachhaltige Ergebnisse erzielen wir zusammen mit unseren Mietern. Deshalb setzen wir auf Dialog und Sensibilisierung für Themen wie zum Beispiel Energiesparen.»



**Jean-Michel Roten**

—  
Head of Construction & Development

«Nachhaltiges Bauen fängt mit einer vorausschauenden Planung an. An Betrieb und Bewirtschaftung denken wir von Anfang an, um später keine Überraschungen zu erleben.»

---



AMBASSADOR HOUSE



# Ökonomische

## Verantwortung

Unser Anspruch ist es, ein zukunftsgerichtetes Immobilienportfolio zu schaffen und zu pflegen. Mit unserem risikobewussten Investitionsansatz und unserer ganzheitlichen Nachhaltigkeitsstrategie stellen wir sicher, dass unsere Anlageprodukte für unsere Investoren langfristig rentabel bleiben.

### Risiko-Rendite-Profil

Zur Sicherstellung der langfristigen Attraktivität unserer Produkte sollen die Renditen immer im optimalen Verhältnis zum Risiko stehen. Da wir uns in einem dynamischen Umfeld bewegen, analysieren wir unser Risiko-Rendite-Profil laufend. Bei jeder Investition berücksichtigen wir nebst dem langfristigen Renditepotenzial auch die Risiken, denen wir ausgesetzt sind. Diese können finanzieller, wirtschaftlicher, gesellschaftlicher oder auch regulatorischer Natur sein.

**In einem dynamischen Umfeld muss das Risiko-Rendite-Profil laufend analysiert werden.**

Ein Risiko stellt beispielsweise die Veränderung der Nachfrage nach gewissen Lagen oder Nutzungsmöglichkeiten dar, was sich in der Vermietbarkeit der Liegenschaften widerspiegelt. Da sich das regulatorische Umfeld derzeit stark wandelt, evaluieren wir regelmässig die gesetzlichen Veränderungen, die uns und die Mieter betreffen könnten. Beispielsweise beschränken die Energie- und CO<sub>2</sub>-Gesetze den Ersatz von Öl- und Gasheizsystemen durch fossile Heizsysteme. Die Erhöhung der CO<sub>2</sub>-Abgaben wirkt sich negativ auf die Nebenkosten der Mieter aus. Dieser Entwicklung wirken wir mit geeigneten Massnahmen

entgegen, beispielsweise mittels frühzeitiger Umstellung auf Heizsysteme, die erneuerbare Energiequellen nutzen.

Wir verfügen über ein ausgeprägtes Risikomanagement in allen Fachbereichen und Prozessen. Nachhaltigkeit verstehen wir als Bestandteil des Risikomanagements. Unser internes Nachhaltigkeitsrating erlaubt uns, vermehrt Nachhaltigkeitsindikatoren in unseren Entscheidungsprozess zu integrieren. Gerade angesichts regulatorischer Verschärfungen lassen sich so Risiken, wie beispielsweise eine Liegenschaft mit hohen CO<sub>2</sub>-Emissionen, frühzeitig erkennen.

### Attraktive Lagen

Als wesentliche Merkmale eines attraktiven Standorts und somit als bedeutend für die Nachfrage gilt die gute Verbindung von Wohnsitz, Arbeitsort und Freizeitaktivitäten. Bei Standortbewertungen beurteilen wir deshalb neben der Mikro- und Makrolage beispielsweise auch die Erreichbarkeit zum öffentlichen Verkehr.

In den vergangenen Jahren haben wir gerade in Städten zahlreiche Gebäude aufgestockt und leisteten so einen Beitrag zur inneren Verdichtung und Erhöhung des Angebots an attraktiven Lagen.

An begehrten Lagen ist das Angebot an bezahlbarem Wohnraum allerdings nach wie vor knapp. Viele Mieter können oder wollen sich die hohen Mietpreise nicht leisten und prüfen daher Alternativen. Damit wir die Bedürfnisse verschiedener Mietersegmente abdecken können, streben wir eine breite Diversifikation der Standorte sowie eine adäquate Ausgestaltung der Liegenschaften an.

Die Bedeutung von Standorten verändert sich im digitalen Zeitalter, da sich Menschen und Unternehmen vermehrt von überall mit ihren Arbeit- oder Auftraggebern verbinden können. Daher werden sie weniger ortsgebunden, wodurch beispielsweise die Bedeutung der Zentrumsnähe einer Liegenschaft sinkt.



### UBS «Swissreal»

Im Rahmen der Umgebungsneugestaltung auf dem Magnet-Areal in Pratteln machte UBS «Swissreal» das Gewerbeareal für Nutzer zugänglicher und verbesserte die Aufenthaltsqualität. Die neu angebrachte Signaltechnik für die Verkehrsführung sorgt für mehr Sicherheit für Fussgänger und eine bessere Orientierung auf dem Gelände. Zudem lädt der neu angelegte Park mit Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten Besucher, Arbeiter und andere Nutzer zum Verweilen ein.

# Ökonomische Verantwortung

## Integrale Planung im Bauprozess

Wir setzen auf eine integrale Planung unserer Bauprojekte, da diese für eine umfassende Betrachtung von Nachhaltigkeitsaspekten erforderlich ist. Die initiale Zusammenarbeit aller Beteiligten sowie ein gemeinsames Nachhaltigkeitsverständnis sind besonders wichtig, da sich die langfristigen ökonomischen, ökologischen und gesellschaftlichen Auswirkungen eines Projekts oft schon in der frühen Planungsphase abzeichnen.

**Die Bedeutung von Standorten verändert sich im digitalen Zeitalter.**

Für die Werkplanung, Ausschreibung und Vergabe haben wir in unserem Bau- beschrieb Nachhaltigkeitskriterien festgehalten. Diesen haben wir 2019 überarbeitet und mit neuen Anforderungen ergänzt. Die Installation von Photovoltaikanlagen prüfen wir bei Neubauten und Sanierungen systematisch. Da wir davon ausgehen, dass die Bedeutung der Elektromobilität weiter zunehmen wird, haben wir die Anforderungen daran klar definiert und treffen schon in der Planung Vorkehrungen für Elektro- tankstellen.

Für die Bauphase legen wir Vorgaben zur Qualitätssicherung fest. In der Nutzungsphase unterstützt eine zielgerichtete Objektdokumentation das Gebäudemanagement. Eine regelmässige Evaluierung unseres Fortschritts stellt sicher, dass wir bei Bedarf Prozesse und Instrumente anpassen können.

## Lebenszyklusbetrachtung unserer Immobilien

Durch unseren grundsätzlich langfristig ausgerichteten Ansatz betrachten wir nicht nur einmalige Investitionskosten, sondern berücksichtigen die Kosten des gesamten Lebenszyklus einer Immobilie. Das heisst beispielsweise, dass wir Baumaterialien wählen, die sich durch eine langfristige Wirtschaftlichkeit und Lebensdauer auszeichnen. Dazu gehört auch, dass wir uns vermehrt mit dem Thema Recycling und Wiederverwendung von Baustoffen auseinandersetzen.

Zudem fokussieren wir uns auf die Senkung der Betriebskosten. Mittels laufender Überprüfung der Nebenkosten und einer effizienten Beschaffung von Strom und Öl erreichen wir auch eine Kostensenkung für unsere Mieter.

## Gebäudezertifikate

Gebäudezertifikate ermöglichen eine transparente und vergleichbare Bewertung der Nachhaltigkeit von Immobilien, können zur Optimierung der Lebenszykluskosten von Immobilien beitragen und

den Wert eines Objekts steigern. Zudem trägt es zu einer hohen Belegungsquote bei, besonders bei kommerziellen Mietern. Darum prüfen wir systematisch, ob und welche Zertifizierung für die jeweilige Immobilie sinnvoll ist. Sämtliche Neubauten planen und bauen wir nach einem Nachhaltigkeitsstandard. Derzeit verfügen 31 Liegenschaften in unserem Gesamtportfolio über Zertifizierungen, und acht Liegenschaften wurden vorzertifiziert. ■

## Gebäudezertifikate

Zertifikat	Anzahl
<b>Definitiv</b>	<b>31</b>
2000-Watt	1
LEED Platinum	1
Minergie	27
Minergie-Eco	1
Minergie-P	1
<b>Provisorisch</b>	<b>8</b>
Minergie	5
Minergie-P	2
SGNI Gold	1



## UBS «Foncipars»

2018 startete UBS «Foncipars», in Kollaboration mit dem Verein «MATE-RIUUM», ein Pilotprojekt zur Wiederverwendung von gut erhaltenen Bauteilen in Genf. Dazu wurden Lavabos und Badewannen aus den 1930er Jahren vorsichtig ausgebaut und über die Online-Plattform des Vereins weiterverkauft. Nebst einer Einsparung der grauen Energie konnte UBS «Foncipars» so auch einen Beitrag zur Bewahrung von architektonischen Vermächtnissen, die noch einen Verwendungszweck haben, leisten.

# Ökologische

## Verantwortung

Wir fokussieren uns weiterhin auf den Ausbau erneuerbarer Energien und die Steigerung der Energieeffizienz. Zudem priorisieren wir einen schonenden Umgang mit Ressourcen, naturnahe Umgebungsgestaltungen und die Schaffung umweltbewusster Infrastrukturen.

### CO<sub>2</sub> und erneuerbare Energien

Wir reduzieren kontinuierlich unseren Energieverbrauch und senken den CO<sub>2</sub>-Ausstoss indem wir vermehrt auf erneuerbare Energiequellen setzen und keine fossilen Heizsysteme mehr einbauen - weder bei Neubauten noch beim Ersatz von bestehenden Heizungen.

**Dieses Jahr haben wir zwölf Photovoltaikanlagen installiert.**

Den Energieverbrauch aus fossilen Brennstoffen unserer Bestandsliegenschaften senken wir im Zuge von Sanierungen. Letztes Jahr konnten wir einige Projekte abschliessen, in deren Rahmen wir Öl- und Gasheizungen durch alternative Systeme, zum Beispiel Fernwärme, Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen, ersetzt haben. Damit reduzieren wir die jährlichen Emissionen unseres Immobilienportfolios.

Zudem treiben wir unser Photovoltaikprojekt weiter voran. Mit den bereits über 20 installierten Anlagen und weiteren sieben, die im ersten Quartal 2020 angeschlossen werden, machen wir einen grossen Schritt zur Erreichung unseres Ziels von 100 Anlagen bis 2021. Damit werden künftig etwa 4000 Haushalte mit Solarstrom versorgt. Für die Umsetzung dieses Projektes investieren wir rund CHF 25 Millionen und arbeiten mit dem Verein «Energie Zukunft Schweiz»

zusammen, um einen reibungslosen Projektablauf zu gewährleisten. Damit erreichen wir eine «Win-Win-Win-Situation», denn Photovoltaikanlagen zeichnen sich durch ihren dreidimensionalen Nutzen aus: Sie tragen zur Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen und somit geringerer Belastung des Klimas bei, reduzieren die Energiekosten der Mieter und sind auch als Investition attraktiv, da durch den Stromverkauf eine zusätzliche Rendite erwirtschaftet werden kann.

Mit einer strukturierten und zentralen Energiebeschaffung erzielen wir bessere Preise und senken so die Heiz- und Nebenkosten für unsere Mieter. Wir kaufen Herkunftsnachweise für Strom aus Wasserkraftproduktion und beziehen daher für die Allgemeinflächen unserer Immobilien Strom aus 100 Prozent erneuerbaren Quellen.

### Strom und Wärme aus Sonnenenergie 2018 in MWh

Gesamte Stromproduktion durch Photovoltaikanlagen	
Ins Netz eingespeist	167
Selber genutzt	207
Eigennutzungsgrad	55%

Gesamte Wärmeproduktion durch thermische Solaranlagen	
	302

### Energieeffizienz

Zur Steigerung der Energieeffizienz nehmen wir seit 2017 jährlich bei rund 10 Prozent der Liegenschaften Betriebsoptimierungen vor. Die grösste Hebelwirkung zur Verbesserung der Energieeffizienz erzielen wir durch Sanierungen, indem wir Dämmungsmassnahmen umsetzen und LED-Lichter und Sensoren einbauen.



### UBS AST-KIS

UBS AST-KIS erhielt mit der Installation der Photovoltaikanlage auf dem Hochhaus in Birsfelden die Chance, ein wirtschaftlich vielversprechendes Projekt umzusetzen. Durch den Bezug von Solarstrom vom Dach des Gebäudes kann sich der kommerzielle Mieter gegenüber seinen Kunden als nachhaltiges Unternehmen positionieren. Bis Ende 2019 werden sechs Immobilien im AST-KIS-Portfolio mit Photovoltaikanlagen in Betrieb sein.

# Ökologische Verantwortung

## Verantwortungsvoller Wasserverbrauch

Mit technischen und planerischen Massnahmen schaffen wir die Voraussetzungen, den Trinkwasserverbrauch und die Abwassermenge in unseren Liegenschaften zu senken. Dies ist nicht nur ökologisch, sondern auch ökonomisch sinnvoll. Zudem ist die Reduktion des Wasserverbrauchs auch hinsichtlich Energieeffizienz von hoher Bedeutung, weil bei Wohngebäuden rund ein Drittel der Energie für Warmwasser aufgewendet wird.

## Umweltbewusste Infrastruktur

Mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge, Paketboxen und baulichen Vorkehrungen für Abfallentsorgungssysteme bieten wir unseren Mietern Hand, ihren

## Sensibilisierung der Mieter

Da für die Schonung der Ressourcen auch das Verhalten unserer Mieter und Nutzer eine grosse Rolle spielt, versendeten wir Anfang 2018 an alle rund 25 000 Mieter unserer Wohnliegenschaften, Büro- und Gewerbeflächen eine Broschüre mit Informationen zum Wasser- und Energiesparen und zur Reduktion und Trennung von Abfall. Neuen Mietern geben wir diese Information zusammen mit dem Mietvertrag ab.

Alltag umweltbewusst zu gestalten. Der beschleunigte Trend bezüglich Elektromobilität zeigt sich durch die erhöhte Nachfrage von Mietern nach Ladestationen und veranlasste uns, einen Mobilitätsleitfaden zu erstellen. Wir rüsten

sämtliche Neubauten entsprechend aus und prüfen auch bei Sanierungen von bestehenden Liegenschaften eine Nachrüstung. Zudem bauen wir beispielsweise auf dem 2000-Watt-Areal «Grossmatte» in Luzern eine Auto-Sharing- und Velostation.

Zur optimalen Entsorgung und Verwertung von Abfällen stellen wir die entsprechende Infrastruktur zur Verfügung und machen unsere Mieter auf die Verwertung und die Schliessung von Stoffkreisläufen aufmerksam.

## Naturnahe Umgebungsgestaltung

Im Hinblick auf den Klimawandel wird die Begrünung urbaner Gebiete immer wichtiger. Zudem deuten Studien darauf hin, dass eine naturnahe Umgebung



## UBS «Anfos»

Die Gesamtsanierung veranschaulicht die Anstrengungen von UBS «Anfos», Bestandsliegenschaften laufend energetisch zu verbessern. Die Sanierung wurde nach dem Standard Minergie P durchgeführt. Im Zuge dessen wurde auch eine Wärmepumpe installiert. Die Gärten wurden mit einer Naturhecke aus unterschiedlichen einheimischen Pflanzen- und Staudenarten umgeben und die grosszügigen Grünflächen wurden als Blumenwiese konzipiert. Die naturnahe Umgebungsgestaltung trägt zur Erholung und zum Wohlbefinden der Quartierbewohner bei. Zudem wurde sie von der Stiftung Natur und Wirtschaft honoriert, die der Gesamtsanierung ein Zertifikat für Naturnahe Umgebungsgestaltung verliehen hat.

einen positiven Einfluss auf Produktivität, Erholung und Wohlbefinden der Bevölkerung hat. Damit die Themen naturnahe Umgebungsgestaltung und Biodiversität bei allen Bauprojekten berücksichtigt werden, haben wir diese 2019 neu in unseren Baubeschrieb aufgenommen.

### Ressourcenschonendes Bauen

In unserer Bautätigkeit setzen wir möglichst schadstoffarme und recyclebare Baustoffe ein. Neben der sorgfältigen Auswahl von langlebigen Materialien setzen wir uns vermehrt mit der Art und Weise, wie diese verbaut werden, und deren Wiederverwertung auseinander. Beispielsweise gibt es beim Verbund von Fassaden Baustoffe, die wieder auseinandergenommen und wiederverwertet werden können, und solche, die nicht recyclebar sind. Längerfristig möchten wir uns auch verstärkt mit dem Thema der grauen Energie auseinandersetzen, da wir dadurch unsere Energiebilanz verbessern und den Ressourcenverbrauch reduzieren können.

### Kennzahlen im Jahresvergleich

Im Vergleich zu 2017 ist der Energieverbrauch des Gesamtportfolios 2018 um 4 Prozent gesunken. Während der Konsum von Erdgas und Fernwärme gesunken ist, erhöhte sich der Energieverbrauch aus Holzsnitzeln / -pellets. Die Reduktion des Fernwärmekonsums ist hauptsächlich darauf zurückzuführen, dass eine Liegenschaft mit grossem Fernwärmeverbrauch 2018 saniert wurde. Der Energieverbrauch aus Holzsnitzeln / -pellets ist gestiegen, weil eine Liegenschaft mit entsprechender Heizung 2017 saniert und 2018 wieder voll genutzt wurde. Der totale Wasserverbrauch ist beinahe konstant geblieben. ■

## Umweltkennzahlen <sup>1,2</sup>

	2017	2018
<b>Energieverbrauch (MWh)</b>	<b>456 249</b>	<b>438 672</b>
Strom	93 675	91 785
Wärme	362 574	346 886
Erdgas	167 950	156 371
Heizöl	112 706	116 229
Fernwärme	81 353	73 556
Holzsnitzel / -pellets	564	730
<b>Energieintensität (kWh/m<sup>2</sup>)</b>	<b>111.2</b>	<b>111.5</b>
<b>CO<sub>2</sub>-Emissionen (in t CO<sub>2</sub>e) <sup>3,4</sup></b>	<b>77 114</b>	<b>74 882</b>
Scope 1	67 742	66 409
Erdgas	34 463	32 087
Heizöl	33 271	34 311
Holzsnitzel / -pellets <sup>5</sup>	8	11
Scope 2	9 372	8 474
Strom <sup>6</sup>	-	-
Fernwärme	9 372	8 474
<b>CO<sub>2</sub>-Intensität (kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>)</b>	<b>19.6</b>	<b>20.0</b>
<b>Wasserverbrauch öffentliche Versorgung (in m<sup>3</sup>)</b>	<b>4 208 038</b>	<b>4 168 928</b>
<b>Wasserintensität (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>)</b>	<b>0.93</b>	<b>0.92</b>

1) Daten- und Berechnungsgrundlagen: Allgemestrom sowie Gesamtwärme und Gesamtwasser, von Mietern bezogener Strom wird nicht erfasst. Absolute Kennzahlen basieren hauptsächlich auf Rechnungsdaten. Verbrauchswerte, für die bis zur Veröffentlichung des Berichts keine zuverlässigen Zahlen verfügbar waren, wurden extrapoliert. Relative Kennzahlen wurden auf Basis der Liegenschaften gebildet, die sich während des gesamten Geschäftsjahres im Portfolio befanden und für die komplette Datensätze verfügbar waren. Im Jahr 2018 wurden für 41 zusätzliche Liegenschaften Ölverbrauchsdaten erhoben. Die Berechnung der Energie- und CO<sub>2</sub>-Intensität stützt sich 2017 auf 84.2 Prozent und 2018 auf 87.6 Prozent und diejenige der Wasserintensität 2017 auf 94.4 Prozent und 2018 auf 93.3 Prozent der totalen Energiebezugsfläche. Wärmedaten wurden für die Berechnung der Energieintensität klimakorrigiert. Sowohl der Gas- als auch der Öl- und Fernwärmeverbrauch haben im Like-for-Like-Vergleich abgenommen.

2) Extrapolierte Werte in der Datenbasis für 2017 wurden mit realen Werten ersetzt, weshalb sich einige Angaben vom letztjährigen Bericht unterscheiden. Im Speziellen wurde der Stromverbrauch 2017 korrigiert, da eine Datenlücke geschlossen werden konnte.

3) Berechnung gemäss den Richtlinien des WRI/WBCSD Greenhouse Gas Protocols. Scope 1: CO<sub>2</sub>-Emissionen aus eigenen Heizungen. Scope 2: CO<sub>2</sub>-Emissionen, die aufgrund der Produktion von Strom und Fernwärme entstehen.

4) Verwendete Emissionsfaktoren: Defra (2016) und Frischknecht (2017)

5) Direkte Emissionen aufgrund der Entstehung von Methan/Lachgas. Biogene CO<sub>2</sub>-Emissionen werden ausserhalb der Scopes berichtet und beliefen sich auf 255 t CO<sub>2</sub>e (2018), 197 t CO<sub>2</sub>e (2017) resp. 382 t CO<sub>2</sub>e (2016).

6) Gemäss «Market-based approach» nach Greenhouse Gas Protocol Scope 2 Guidance ausgewiesen (Allgemestrom für das Immobilienportfolio zu 100 Prozent aus erneuerbaren Quellen). Gemäss «Location-based approach» (Schweizer Durchschnittsmix) würden die Emissionen 13 878 t CO<sub>2</sub>e (2018), 14 164 t CO<sub>2</sub>e (2017) resp. 9852 t CO<sub>2</sub>e (2016) betragen.

# Soziale

## Verantwortung

Mit unseren Immobilien schaffen wir attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensraum. Dafür ist es zentral, die heutigen und künftigen Bedürfnisse unserer Anspruchsgruppen zu kennen und unseren Mietern zeitgemässe Immobilien mit hoher Nutzungsqualität, Sicherheit und Behaglichkeit zu bieten.

### Mieterbedürfnisse kennen und integrieren

Sicherheit, Komfort und Behaglichkeit geniessen einen hohen Stellenwert bei unseren Mietern. Dies zeigte die 2017 durchgeführte repräsentative Mieterbefragung. Die Befragung zeigte insbesondere einen Bedarf an interessanten Grundrissen, guter Beleuchtung sowie zusätzliche Dienstleistungen wie Wäsche- oder Reinigungsservice. Diese Themen wurden in den Fondsteams aufgenommen und mit verschiedenen Massnahmen adressiert. Beispielsweise hat UBS Direct Residential bestehende Lampen durch energieeffizientere Leuchtmittel ersetzt, die eine bessere Beleuchtung ermöglichen. Daraus resultierte ein erhöhtes Sicherheitsgefühl der Mieter. Um die Bedürfnisse unserer Mieter abzuholen, werden wir die nächste Mieterumfrage 2020 durchführen.

Darüber hinaus fokussieren wir uns vermehrt darauf, die Beziehungen mit kommerziellen Mietern zu stärken und deren Bedürfnisse besser abzuholen, um optimale Voraussetzungen für gegenwärtige und zukünftige Mietverhältnisse zu schaffen.

### Komfort, Sicherheit sowie Schutz vor Immission für Mieter und Nutzer

Wir sind verantwortlich für die Sicherheit von Mietern und Nutzern in über 1100 Immobilien. Potenzielle neue Liegenschaften prüfen wir auf Unfallrisiken und evaluieren, ob sich der Standort in einer Naturgefahrenzone befindet. Bei der Planung legen wir grossen Wert auf gute Einsehbarkeit, Lichtverhältnisse, Brandschutz und die Auswahl von rutschfesten Materialien. Wir möchten Immobilien anbieten, die über eine hohe Nutzungsqualität verfügen und in denen sich Menschen wohlfühlen.



### UBS Direct Residential

Zur Steigerung des Sicherheitsgefühls der Mieter sowie der Energieeffizienz hat UBS Direct Residential bei sechs Liegenschaften ein innovatives Beleuchtungskonzept umgesetzt. UBS Direct Residential installierte LED-Lampen mit einem Präsenzmelder und Notlicht, die dank ihrem Schwarmverhalten einen um 94 Prozent geringeren Energieverbrauch aufweisen als herkömmliche LEDs.

Bei Bürogebäuden setzen wir ein besonderes Augenmerk auf die Ergonomie, Raumluftqualität und Schallpegel, um positiv zum Wohlbefinden und zur Produktivität der Arbeitnehmenden beizutragen. Bei der Lüftung, Klimatisierung und Beleuchtung bevorzugen wir natürliche Lösungen. Das heisst, wir nutzen das Tageslicht optimal und richten Lüftungsmöglichkeiten für Nachtkühlung und Sonnenschutzvorrichtungen als Wärmeschutz im Sommer ein.

In Wohngebäuden achten wir darauf, dass keine Barrieren bestehen und die Raumaufteilung nutzerfreundlich konzipiert wird. Bei Neubauten installieren wir Paketboxen, die dazu beitragen, den Komfort der Mieter zu erhöhen, da sie seltener zur Poststelle gehen müssen. Zudem kommen vermehrt Mieterapps zum Einsatz. Über die App können Angebote wie Reinigungsarbeiten, Wasch- und Bügelservice bezogen oder die Post

in den Paketboxen hinterlegt werden. Die Möglichkeit, ihren eigenen Energie- und Wasserverbrauch einzusehen, erleichtert es Mietern, zusätzlich im Alltag Ressourcen zu schonen. Darüber hinaus vereinfachen die Apps die Kommunikation mit den Bewirtschaftern, indem beispielsweise Mängel über die App gemeldet werden können.

Im Drei-Jahres-Rhythmus überprüfen wir den Sicherheitszustand und die Bewirtschaftung unserer Immobilien. Dadurch können Mängel frühzeitig erkannt und behoben werden, was zur konstant hohen Qualität und Attraktivität unserer Liegenschaften beiträgt. Der Fokus auf Sicherheits- und Komfort-Aspekte resultiert in geringeren Fluktuationzahlen und damit verbundenen tieferen Kosten und niedrigerer Leerstandsquote. Dies wirkt sich wiederum positiv auf die Renditen aus.

### Gesellschaftliche Trends und Entwicklungen

Indem wir zukunftsgerichtet bauen, werden wir den sich verändernden Bedürfnissen gerecht und schaffen weiterhin attraktiven Lebensraum. Als Mitglied von Swiss Prop Tech beobachten wir Innovationen am Markt und gesellschaftliche Trends laufend. Da wir für einen Zeithorizont von 80 Jahren bauen, wägen wir stets ab, welche Trends längerfristig bestehen und welche wir umsetzen.

Die voranschreitende Digitalisierung eröffnet uns Chancen für eine effizientere Kommunikation zwischen Mietern und Verwaltung. Wir treiben deshalb die Entwicklung zeitgemässer Kommunikationskanäle voran. Damit können wir den Gewohnheiten der Mieter, alles online abzuwickeln, entsprechen.

In Städten zeigt sich zunehmend ein Bedarf an Kleinwohnungen, wie man sie aus asiatischen Grossstädten kennt. Die Wohnungen mit einer Fläche von etwa 20 Quadratmeter zeichnen sich durch ein innovatives Einrichtungskonzept sowie eine funktionale Möblierung aus. In Basel setzten wir dieses Konzept im Claratum bereits um. Auch bei anderen Neubauprojekten prüfen wir den Bedarf an Kleinwohnungen.

### Mitarbeiterkultur

Unsere Unternehmenskultur basiert auf unserer Kultur Charta, die unsere Arbeitshaltung festlegt und sich durch unser Credo «Wir leben Immobilien.» ausdrückt. Wir wollen eine Kultur schaffen, in der alle Mitarbeitenden mit viel Herzblut dabei sind. Wir sind überzeugt, dass sich dies auch in der Qualität unserer Arbeit widerspiegelt. ■

### Zusammensetzung der Belegschaft (in Personen, per 31. Dezember 2018)

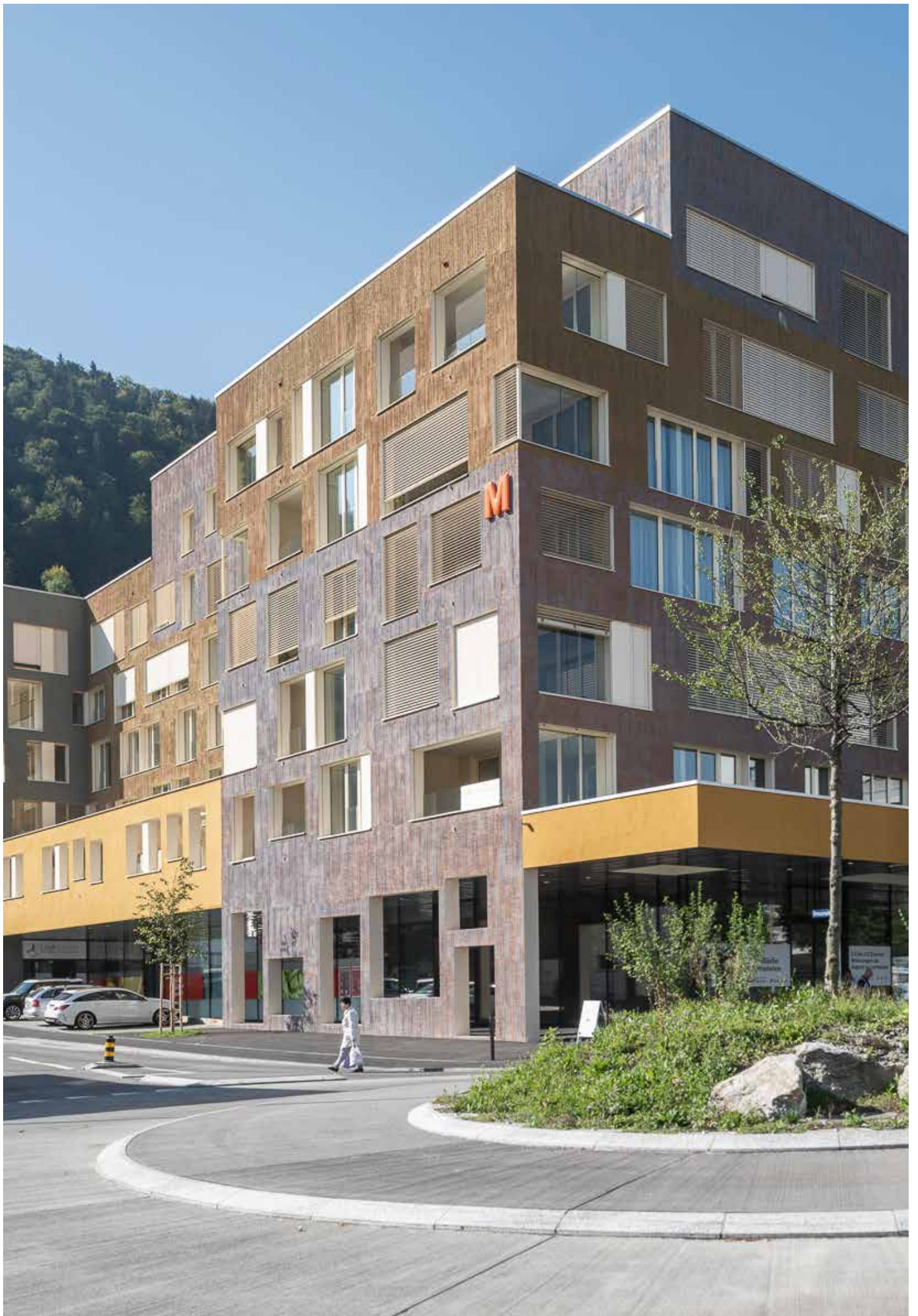
	Total	Männer	Frauen
<b>Belegschaft nach Arbeitsvertrag</b>			
Unbefristet	83	64	19
Befristet	0	0	0
<b>Belegschaft nach Beschäftigungsart</b>			
Vollzeit	76	64	12
Teilzeit	7	0	7

Angaben ohne Praktikanten. Unsere Mitarbeitenden sind nicht Teil von Kollektivvereinbarungen. *GRI 102-41*



### UBS «Sima»

Direkt bei der Messe Basel entsteht eine zukunftsweisende Wohn-, Gewerbe- und Gastronomieliegenschaft. Im Neubauprojekt mit Kleinwohnungen setzen wir ein innovatives und cleveres Raum- und Möblierungskonzept um. Dank verschiebbaren Modulen können Mieter unterschiedliche Wohnsituationen auf Tastendruck kreieren und so die Räumlichkeiten nach ihren Bedürfnissen gestalten, wodurch eine effiziente Nutzung der Flächen ermöglicht wird. Für die Wohnungen im Claratum wurden auch verschiedene Möblierungs-Packages zusammengestellt, die von Mietern mitbestellt werden können.





# Berichterstattung gemäss GRI Standards

Real Estate Switzerland berichtet zum dritten Mal gemäss den Standards der Global Reporting Initiative (GRI) detailliert über Leistungen im Bereich Nachhaltigkeit.

## Transparente Nachhaltigkeitsberichterstattung

Der umfassende Nachhaltigkeitsbericht von Real Estate Switzerland erfüllt die Standards der Global Reporting Initiative (GRI). Mit GRI entschied sich Real Estate Switzerland für den de facto globalen Standard der Nachhaltigkeitsberichterstattung. Damit stellen wir sicher, dass unser Engagement in einem strukturierten Format transparent, objektiv und vergleichbar dargestellt wird.

Die Immobilienfonds UBS Direct Urban, UBS Direct Residential, UBS «Foncipars», UBS «Sima», UBS «Anfos» und UBS «Swissreal» sowie die zwei Immobilienanlagegruppen der Anlagestiftung der UBS für Personalvorsorge, UBS AST Immobilien Schweiz und AST Kommerzielle Immobilien Schweiz, berichten im Rahmen ihrer jeweiligen Jahresberichte zu Nachhaltigkeit. Das externe Mandat ist nicht Teil der Nachhaltigkeitsberichterstattung.

Der vorliegende Nachhaltigkeitsbericht umfasst Real Estate Switzerland sowie die sechs börsenkotierten Immobilienfonds und zwei Immobilien-Anlagestiftungen (GRI 102-45). Die Grundsätze zur Bestimmung des Berichtsinhaltes und der Berichtsqualität wurden im gesamten Reportingprozess angewendet.

Dieser Bericht wurde in Übereinstimmung mit den GRI-Standards: Option «Kern» erstellt. Der Bericht wurde dem GRI Materiality Disclosures Service unterzogen und hat diesen erfolgreich abgeschlossen (siehe GRI-Icon, Seite 26). Auf eine externe Prüfung wurde verzichtet.

Der letzte Bericht wurde im November 2018 publiziert. Die Wesentlichkeit der Themen wurde 2019 neu evaluiert. In diesem Rahmen wurden wesentliche Themen konsolidiert und neue Themen als wesentlich eingestuft (GRI 102-46). Eine aktualisierte Übersicht befindet sich auf Seite 9. Die verwendeten GRI Standards wurden entsprechend angepasst (GRI 102-48). Auch bezüglich der Organisation und der Lieferkette gab es keine signifikanten Änderungen im Vergleich zur letzten Berichtsperiode. Bei den Umweltkennzahlen weichen die Daten 2017 von den publizierten Kennzahlen im Nachhaltigkeitsbericht 2017 / 2018 ab, weil die extrapolierten Werte in der Datenbasis für 2017 mit realen Werten ersetzt wurden. Im Speziellen wurde der Stromverbrauch 2017 korrigiert, da eine Datenlücke geschlossen werden konnte (siehe Fussnoten Umweltkennzahlen-Tabelle, Seite 21) (GRI 102-49). ■

---

## Externe Vereinbarungen und Initiativen

- UN-Prinzipien für verantwortungsvolle Investitionen (UN PRI)
- Carbon Disclosure Project (CDP)
- UNEP Finance Initiative
- Global Real Estate Benchmark (GRESB)

## Mitgliedschaften

- Schweizerische Gesellschaft für nachhaltige Immobilienbewirtschaftung (SGNI)
  - Schweizerischer Verband für Immobilienwirtschaft (SVIT)
  - Verband der Immobilieninvestoren (VII)
  - Swiss Fund & Asset Management Association (SFAMA)
  - Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST)
  - Living Every Age (Label des Vereins LEA)
  - Interessengemeinschaft privater professioneller Bauherren (IPB)
-

Für den Materiality Disclosures Service prüfte das GRI Service Team, ob der GRI-Inhaltsindex klar dargestellt ist und die Referenzen für die Angaben 102-40 bis 102-49 mit den entsprechenden Berichtsteilen übereinstimmen. Der GRI Materiality Disclosures Service wurde auf der deutschen Version des Berichts durchgeführt.

### Universelle Standards

		Seite
<b>GRI 101: 2016</b>	<b>Grundlagen</b>	
<b>GRI 102: 2016</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>	
	<b>Organisationsprofil</b>	
102-1	Name der Organisation	2
102-2	Aktivitäten, Marken, Produkte und Dienstleistungen	7
102-3	Hauptsitz der Organisation	7
102-4	Betriebsstätten	2
102-5	Eigentumsverhältnisse und Rechtsform	7
102-6	Belieferte Märkte	6
102-7	Grösse der Organisation	23
102-8	Informationen zu Angestellten und sonstigen Mitarbeitern	13
102-9	Lieferkette	25
102-10	Signifikante Änderungen in der Organisation und ihrer Lieferkette	9
102-11	Vorsorgeansatz oder Vorsorgeprinzip	25
102-12	Externe Initiativen	25
102-13	Mitgliedschaft in Verbänden und Interessengruppen	12
	<b>Strategie</b>	
102-14	Erklärung des höchsten Entscheidungsträgers	10
	<b>Ethik und Integrität</b>	
102-16	Werte, Grundsätze, Standards und Verhaltensnormen	13
	<b>Unternehmensführung</b>	
102-18	Führungsstruktur	14
	<b>Einbindung von Stakeholdern</b>	
102-40	Liste der Stakeholdergruppen	13
102-41	Tarifverträge	23
102-42	Ermittlung und Auswahl der Stakeholder	13
102-43	Ansatz für die Einbindung von Stakeholdern	12
102-44	Wichtige Themen und hervorgebrachte Anliegen	12
	<b>Vorgehensweise bei der Berichterstattung</b>	
102-45	Im Konzernabschluss enthaltene Entitäten	25
102-46	Vorgehen zur Bestimmung des Berichtsinhalts und der Abgrenzung der Themen	25
102-47	Liste der wesentlichen Themen	9
102-48	Neudarstellung von Informationen	25
102-49	Änderungen bei der Berichterstattung	25
102-50	Berichtszeitraum	1
102-51	Datum des letzten Berichts	25
102-52	Berichtszyklus	25
102-53	Ansprechpartner bei Fragen zum Bericht	2
102-54	Erklärung zur Berichterstattung in Übereinstimmung mit den GRI-Standards	25
102-55	GRI-Inhaltsindex	26
102-56	Externe Prüfung	25

## Themenspezifische Standards

		Seite	Auslassungsgrund
<b>GRI 200</b>	<b>Ökonomische Standards</b>		
<b>GRI 201: 2016</b>	<b>Wirtschaftliche Leistung</b>		
GRI 103:2016 103-1 / 103-2 / 103-3	Managementansatz	17	
201-1	Unmittelbarer erzeugter und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert		2
201-2	Finanzielle Folgen des Klimawandels für die Organisation und andere mit dem Klimawandel verbundene Risiken und Chancen	17	
<b>GRI 205: 2016</b>	<b>Korruptionsbekämpfung</b>		
GRI 103:2016 103-1 / 103-2 / 103-3	Managementansatz	12	
205-2	Kommunikation und Schulungen zu Richtlinien und Verfahren zur Korruptionsbekämpfung	12	
205-3	Bestätigte Korruptionsvorfälle und ergriffene Massnahmen	12	
<b>GRI 300</b>	<b>Ökologische Standards</b>		
<b>GRI 301: 2016</b>	<b>Materialien</b>		
GRI 103:2016 103-1 / 103-2 / 103-3	Managementansatz	20	
301-1	Eingesetzte Materialien nach Gewicht und Volumen		4a
<b>GRI 302: 2016</b>	<b>Energie</b>		
GRI 103:2016 103-1 / 103-2 / 103-3	Managementansatz	19	
302-1	Energieverbrauch innerhalb der Organisation	21	
302-2	Energieverbrauch ausserhalb der Organisation	21	
<b>GRI 303: 2016</b>	<b>Wasser</b>		
GRI 103:2016 103-1 / 103-2 / 103-3	Managementansatz	20	
303-1	Wasserentnahme nach Quelle	21	
CRE 2	Wasserintensität	21	
<b>GRI 305: 2016</b>	<b>Emissionen</b>		
GRI 103:2016 103-1 / 103-2 / 103-3	Managementansatz	19	
305-1	Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	21	
305-2	Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2)	21	
305-4	Intensität der THG-Emissionen	21	
<b>GRI 306: 2016</b>	<b>Abwasser und Abfall</b>		
GRI 103:2016 103-1 / 103-2 / 103-3	Managementansatz	20	
306-2	Abfall nach Art und Entsorgungsmethode		4a
<b>GRI 308: 2016</b>	<b>Umweltbewertung der Lieferanten</b>		
GRI 103:2016 103-1 / 103-2 / 103-3	Managementansatz	11	
308-1	Neue Lieferanten, die anhand von Umweltkriterien überprüft wurden	11	4b
<b>GRI 400</b>	<b>Soziale Standards</b>		
<b>GRI 414: 2016</b>	<b>Soziale Bewertung der Lieferanten</b>		
GRI 103:2016 103-1 / 103-2 / 103-3	Managementansatz	11	
414-1	Neue Lieferanten, die anhand von sozialen Kriterien bewertet wurden	11	4b
<b>GRI 416: 2016</b>	<b>Kundengesundheit und -sicherheit</b>		
GRI 103:2016 103-1 / 103-2 / 103-3	Managementansatz	22	
416-1	Beurteilung der Auswirkungen verschiedener Produkt- und Dienstleistungskategorien auf die Gesundheit und Sicherheit	22	
<b>GRI 417: 2016</b>	<b>Marketing und Kennzeichnung</b>		
GRI 103:2016 103-1 / 103-2 / 103-3	Managementansatz	18	
CRE 8	Zertifizierungen, Ratings und Labels	18	
<b>GRI 419: 2016</b>	<b>Sozioökonomische Compliance</b>		
GRI 103:2016 103-1 / 103-2 / 103-3	Managementansatz	12	
419-1	Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften im sozialen und wirtschaftlichen Bereich	12	

### Auslassungsgründe

1) Nicht zutreffend 2) Einschränkungen aufgrund einer Verschwiegenheitspflicht 3) Explizit rechtliche Verbote 4a) Keine Informationen verfügbar 4b) Informationen teilweise verfügbar

**Für Marketing- und Informationszwecke von UBS.** UBS Immobilienfonds schweizerischen Rechts. Prospekt, vereinfachter Prospekt, Statuten bzw. Vertragsbedingungen sowie Jahres- und Halbjahresberichte der UBS Fonds können kostenlos bei UBS AG, Postfach, CH-4002 Basel bzw. bei UBS Fund Management (Switzerland) AG, Postfach, CH-4002 Basel angefordert werden. Emission zurzeit eingestellt. Kauf und Verkauf der Anteile über die Börse. 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). Investitionen in ein Produkt sollten nur nach gründlichem Studium des aktuellen Prospekts erfolgen. Anteile der erwähnten UBS Fonds dürfen innerhalb der USA weder angeboten noch verkauft oder ausgeliefert werden. 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. 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. Quelle für sämtliche Daten und Grafiken (sofern nicht anders vermerkt): UBS Asset Management

UBS Fund Management  
(Switzerland) AG  
Aeschenplatz 6  
4052 Basel



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