



Real Estate Switzerland

Nachhaltigkeitsbericht 2021/2022
nach den **GRI-Standards**

Nachhaltigkeitsbericht

nach GRI-Standards

Universelle Standards

Organisationsprofil

102-1 Name der Organisation

UBS Fund Management (Switzerland) AG, Real Estate Switzerland

102-2 Aktivitäten, Marken, Produkte und Dienstleistungen

Real Estate Switzerland verwaltet seit über 75 Jahren mehr als 1100 Liegenschaften in der Schweiz mit einem Anlagevermögen von über CHF 26 Milliarden. Die elf Immobilienanlageprodukte umfassen UBS «Anfos», UBS «Foncipars», UBS «Sima», UBS «Swissreal», UBS Direct Residential, UBS Direct Urban, UBS AST Immobilien Schweiz, UBS AST Kommerzielle Immobilien Schweiz, Residentia, UBS PF Europe und ein Mandat.

102-3 Hauptsitz der Organisation

Basel

102-4 Anzahl und Namen der Länder, in denen das Unternehmen tätig ist

Schweiz

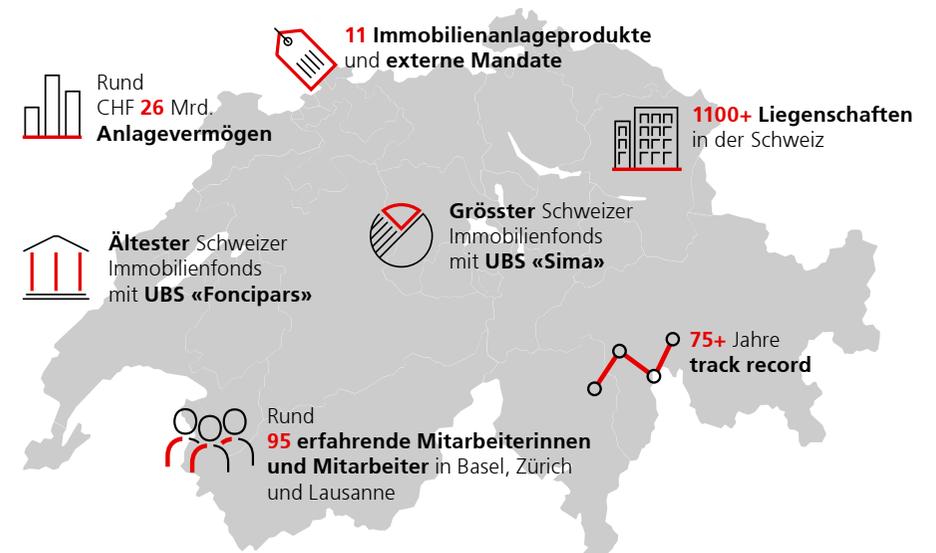
102-5 Eigentumsverhältnisse und Rechtsform

Aktiengesellschaft, zu 100 % im Besitz der UBS Asset Management Schweiz AG

102-6 Belieferte Märkte

Real Estate Switzerland investiert in Immobilien in der ganzen Schweiz sowie in Europa für den UBS PF Europe. Je nach Immobilienanlageprodukt fokussieren sich die Investitionen auf unterschiedliche Bedürfnisse. Investitionen erfolgen sowohl in Bestandsliegenschaften als auch in Entwicklungs- und Bauprojekte. Dabei handelt es sich hauptsächlich um Wohnliegenschaften, Büroliegenschaften, Verkaufsflächen sowie gewerblich und gemischt genutzte Liegenschaften mit langfristig soliden Mieterträgen.

102-7 Grösse der Organisation



102-8 Informationen zu Angestellten und sonstigen Mitarbeitenden

	Personen, per 30.09.2022
Total Mitarbeitende ¹⁾	99
Weiblich	28
Männlich	71
Mitarbeitende nach Beschäftigungsverhältnis	
Vollzeit	
Weiblich	18
Männlich	67
Teilzeit	
Weiblich	10
Männlich	4
Mitarbeitende nach Arbeitsvertrag	
Unbefristet	
Weiblich	28
Männlich	66
Befristet	
Weiblich	0
Männlich	5

1) Das Unternehmen beschäftigt 3 Lernende, Praktikanten, Trainees (2=weiblich, 1=männlich) und 5 Externe (0=weiblich, 5=männlich). Stand: 30.09.2022

102-9 Lieferkette

Die vorgelagerte Lieferkette kann zahlreiche Stufen umfassen, insbesondere bei den eingesetzten Baustoffen. Die Anzahl direkter Lieferanten unterscheidet sich je nach Bauprozess und geografischer Lage der Liegenschaft. Die nachgelagerte Lieferkette umfasst einerseits die Investoren der von uns verwalteten Immobilienanlageprodukte und andererseits die Verwalter, Bewirtschafter, Mieter und Nutzer der Liegenschaften in unserem Portfolio.

102-10 Signifikante Änderungen in der Organisation und ihrer Lieferkette

Keine

102-11 Vorsorgeansatz oder Vorsorgeprinzip

Real Estate Switzerland versteht Nachhaltigkeit als zentrale Komponente eines erfolgreichen Immobilienmanagements. Durch die Beachtung von Nachhaltigkeitsaspekten im Risikomanagement optimiert Real Estate Switzerland das Risiko/ Rendite-Profil der Immobilienanlageprodukte und steigert so die Resilienz für künftige Entwicklungen.

102-12 Externe Initiativen

- UN-Prinzipien für verantwortungsvolle Investitionen (UN PRI)
- Carbon Disclosure Project (CDP)
- UNEP Finance Initiative
- Global Real Estate Benchmark (GRESB)
- Paris Agreement Capital Transition Assessment (PACTA)
- Net Zero Asset Managers Initiative

102-13 Mitgliedschaft in Verbänden und Interessengruppen

- Schweizerische Gesellschaft für nachhaltige Immobilienbewirtschaftung (SGNI)
- Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft (SVIT)
- Verband der Immobilieninvestoren (VII)
- Asset Management Association Switzerland (AMAS)
- Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST)
- Minergie
- Interessengemeinschaft privater professioneller Bauherren (IBP)
- Real Estate Investment Data Association (REIDA)

Strategie

102-14 Erklärung des höchsten Entscheidungsträgers

Siehe S. 3 im Real Estate Switzerland Nachhaltigkeitsbericht 2021/2022.

Ethik und Integrität

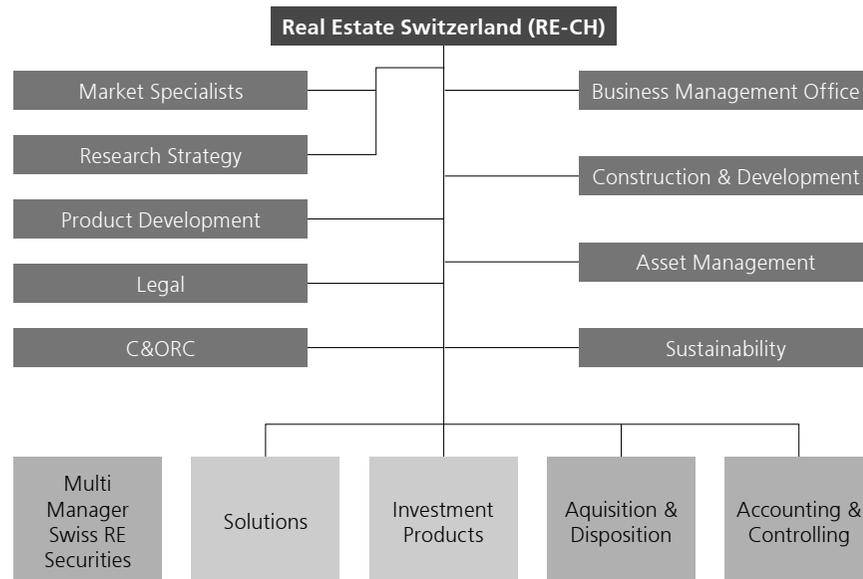
102-16 Werte, Grundsätze, Standards und Verhaltensnormen

Die Handlungsweise der UBS Real Estate Switzerland wird durch den UBS Verhaltens- und Ethikkodex vorgegeben.

Unternehmensführung

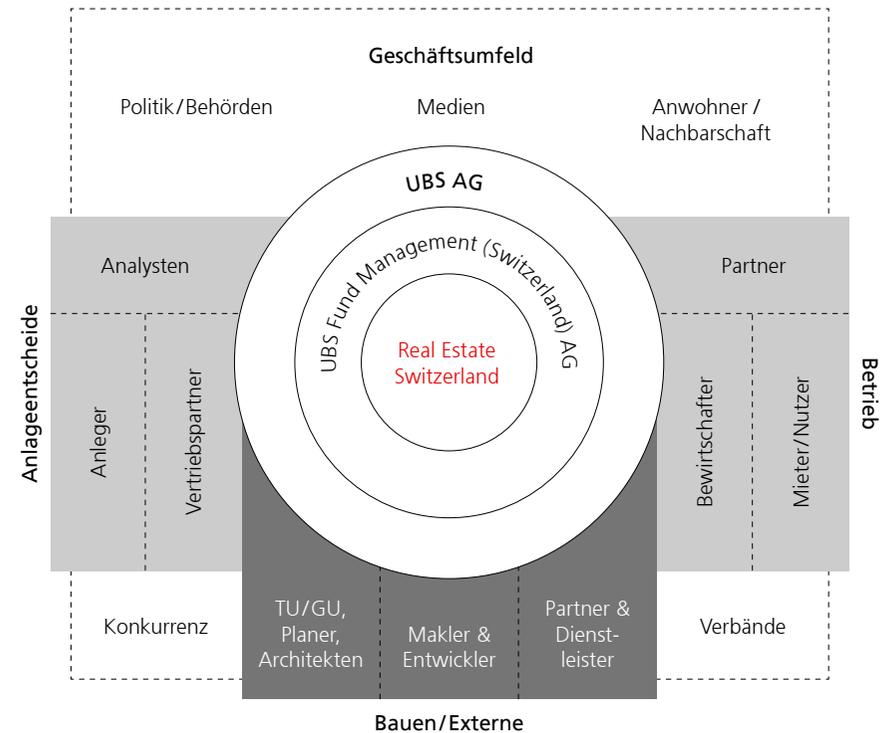
102-18 Führungsstruktur

Siehe S. 9 im Real Estate Switzerland Nachhaltigkeitsrahmenbericht 2021/2022 zur Nachhaltigkeitsorganisation



Einbindung von Stakeholdern

102-40 Liste der Stakeholder-Gruppen



102-41 Tarifverträge

Die Mitarbeitenden von Real Estate Switzerland unterstehen keinen Tarifverträgen.

102-42 Ermittlung und Auswahl der Stakeholder

Die wichtigsten Stakeholder tragen entweder als Geschäftspartner zur erfolgreichen Geschäftstätigkeit von Real Estate Switzerland bei oder werden durch deren Geschäftstätigkeit beeinflusst.

102-43 Ansatz für die Einbindung von Stakeholdern

Im Rahmen unserer Geschäftstätigkeit stehen wir mit verschiedenen Stakeholdern in Kontakt. Um ihren Bedürfnissen nachzukommen, achten wir auf einen offenen und kontinuierlichen Dialog.

Stakeholder	Beispiele für die Einbindung	Anliegen
Anlegerinnen und Anleger, Vertriebspartnerinnen und -partner, Analystinnen und Analysten	<ul style="list-style-type: none">– Persönliche Kommunikation– Website und Publikationen– Regelmässige Newsletter «Immo-Flash», «Immo-Update»– Jahresberichte	<ul style="list-style-type: none">– Risiko-Rendite-Profil– Wert der Immobilienanlageprodukte– Nachhaltige Investitionsmöglichkeiten– Transparente Berichterstattung (Energieverbrauch, CO₂-Emissionen usw.)
Mieterinnen und Mieter, Nutzerinnen und Nutzer	<ul style="list-style-type: none">– Direkt via Tenant Relation Management System– Indirekt über beauftragte Verwaltungen– Abgabe von Broschüren zur Nachhaltigkeit– Mieterumfrage	<ul style="list-style-type: none">– Bestimmung in Mietverträgen– Mietpreise– Mängel an Mietobjekten
Geschäftspartnerinnen und -partner, Lieferantinnen und Lieferanten (Maklerinnen und Makler, Entwicklerinnen und Entwickler, Planerinnen und Planer, Architektinnen und Architekten, Dienstleisterinnen und Dienstleister, TU/GU, Schätzungsexpertinnen und -experten)	<ul style="list-style-type: none">– Enge Zusammenarbeit bei Bau- und Sanierungsprojekten– Regelmässige Abstimmung bezüglich Leistungen und Planung (Bauvorschriften, Kosten usw.)	<ul style="list-style-type: none">– Gute und professionelle Zusammenarbeit– Faire Preise– Faire Submissionsverfahren und Auswertung von Offerten
Bewirtschafterinnen und Bewirtschafter	<ul style="list-style-type: none">– Regelmässige Austausch-sitzungen	<ul style="list-style-type: none">– Gute und professionelle Zusammenarbeit– Transparente Kommunikation
Behörden/Politik	<ul style="list-style-type: none">– Austausch im Rahmen von Fachverbänden und Bau-projekten	<ul style="list-style-type: none">– Nachhaltige Projekte mit Mehrwert, die den lokalen Gegebenheiten entsprechen
Anwohnerinnen und Anwohner/Nachbarschaft	<ul style="list-style-type: none">– Informationsveranstaltungen, Einbindung in den Planungsprozess	<ul style="list-style-type: none">– Transparente und frühzeitige Kommunikation über Bauvorhaben

102-44 Wichtige Themen und hervorgebrachte Anliegen

Siehe GRI 102-43

Vorgehensweise bei der Berichterstattung

102-45 Im Konzernabschluss enthaltene Entitäten

Real Estate Switzerland

Immobilienanlageprodukte

UBS AST-IS, UBS AST-KIS, UBS Direct Residential, UBS Direct Urban, UBS «Foncipars», UBS «Swissreal», UBS «Sima», UBS «Anfos», UBS PF Europe, Residentia

Das Mandat wird in diesem Bericht nicht behandelt.

102-46 Vorgehen zur Bestimmung des Berichtsinhalts und der Abgrenzung der Themen

2021 wurde ein interner Workshop durchgeführt, um jene Nachhaltigkeitsthemen zu bestimmen und zu priorisieren, die für die Geschäftstätigkeit und die Berichterstattung der Real Estate Switzerland zentral sind.

Weitere Informationen siehe S. 7 im [Real Estate Switzerland Nachhaltigkeitsbericht 2021/2022](#).

102-47 Liste der wesentlichen Themen

- CO₂-Ausstoss und Energieverbrauch
- Ressourcenschonendes Bauen und Betreiben
- Zukunftsorientierte Infrastruktur
- Klimaadaptierte Umgebungsgestaltung
- Wohlbefinden der Mieter
- Profitabilität und Ertragssicherheit
- Innovation im Bau
- Partnerschaften und Stakeholder-Dialog
- Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

102-48 Neudarstellung von Informationen

Im Berichtszeitraum gab es keine Neudarstellungen von Informationen.

102-49 Änderungen bei der Berichterstattung

Bei der Neuevaluierung der Wesentlichkeit wurden 2021 neun Themen als wesentlich eingestuft. Die Evaluierung beruhte auf der 2019 durchgeführten Wesentlichkeitsanalyse (siehe S. 7 zur Wesentlichkeitsanalyse im [Real Estate Switzerland Nachhaltigkeitsbericht 2021/2022](#)).

102-50 Berichtszeitraum

01.07.2021 – 30.06.2022
Umweltkennzahlen: Geschäftsjahr 2021
(per Jahresabschluss des jeweiligen Fonds)

UBS AST-IS	01.10.2021 – 30.09.2022
UBS AST-KIS	01.10.2021 – 30.09.2022
UBS Direct Residential	01.07.2021 – 30.06.2022
UBS Direct Urban	01.07.2021 – 30.06.2022
UBS «Foncipars»	01.01.2021 – 31.12.2021
UBS «Swissreal»	01.01.2021 – 31.12.2021
UBS «Sima»	01.01.2021 – 31.12.2021
UBS «Anfos»	01.10.2021 – 30.09.2022
UBS PF Europe	01.07.2021 – 30.06.2022
Residentia	01.01.2021 – 31.12.2021

Siehe S. 8 in diesem Bericht für genaue Berechnungsmethodik.
Das Immobilienanlageprodukt UBS PF Europe und das Mandat wurde in den Berechnungen nicht berücksichtigt.

102-51 Datum des letzten Berichts

Dezember 2021

102-52 Berichtszyklus

Jährlich

102-53 Ansprechpartner bei Fragen zum Bericht

UBS Fund Management
(Switzerland) AG
Real Estate Switzerland
Aeschenvorstadt 1
4051 Basel
sh-am-re-ch@ubs.com

102-54 Erklärung zur Berichterstattung in Übereinstimmung mit den GRI-Standards

Dieser Bericht wurde in Übereinstimmung mit den GRI-Standards, Option «Kern», erstellt.

102-55 GRI-Inhaltsindex

Siehe S. 14–17.

102-56 Externe Prüfung

Es wurde keine Prüfung durchgeführt.

Themenspezifische Standards

CO₂-Ausstoss und Energieverbrauch

103:2016 Managementansatz

- 103-1 Unser erklärter Anspruch ist es, klimaverträgliche Immobilien zu schaffen und einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung des Schweizer CO₂-Reduktionsziels von Netto-Null-Treibhausgasemissionen bis 2050 zu leisten. Gleichzeitig kommt uns ein nachhaltiger Energieverbrauch zugute, indem Betriebskosten eingespart werden können.
- 103-2 Indem wir unseren Energieverbrauch reduzieren und vermehrt auf erneuerbare Energiequellen setzen – sowohl bei Neubauten als auch beim Ersatz bestehender Heizungen –, können wir den CO₂-Ausstoss unserer Immobilien kontinuierlich senken. Öl- und Gasheizungen werden, wo immer möglich, durch alternative Systeme wie Fernwärme oder Wärmepumpen ersetzt. Der Strombedarf für die Allgemeinflächen unserer Immobilien wird ausschliesslich durch erneuerbare Energiequellen gedeckt. Im Rahmen von Sanierungsprojekten setzen wir gezielt weitere Massnahmen um, wie beispielsweise Dämmungsmassnahmen oder den Einbau von intelligenten und energieeffizienten Infrastrukturkomponenten.
- Unser Ziel bis Ende 2022 100 Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern unserer Liegenschaften zu installieren haben wir erfolgreich umgesetzt. Weitere Installationen von Photovoltaik-Anlagen sind geplant. Real Estate Switzerland betreibt auf verschiedenen Immobilien auch thermische Solaranlagen.
- Ergänzend dazu beschäftigen wir uns intensiv mit der Umsetzung eines CO₂-Absenkpfeils, welchen wir im aktuellen Geschäftsjahr 2022 für die einzelnen Fonds berechnet haben. Dieses Instrument stellt den Emissionsrückgang durch geplante Sanierungsmassnahmen über die Zeit dar und hilft uns, zielgerichtet auf unser Netto-Null-Ziel bis 2050 hinzuarbeiten.

- 103-3 Eine Vielzahl unserer Immobilien besitzt Zertifikate wie Minergie, SGNI oder DGNB. Zudem lassen wir die Nachhaltigkeitsleistung unserer Anlageprodukte extern beurteilen, indem wir am jährlichen Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) teilnehmen. Dieser bewertet Immobilienanlageprodukte (Bestands- und Entwicklungsprojekte) in den Bereichen ESG und gibt Aufschluss über die Positionierung unserer Portfolios im Bereich Nachhaltigkeit. Zusätzlich unterstützen uns die Modellierungen einzelner Liegenschaften in Bezug auf verschiedene Klimaszenarien in der weiteren Arbeit.

302:2016 Energie

- 302-1 Siehe Tabelle «Umweltkennzahlen 2021/2022» unter GRI 302-3
- 302-2 Siehe Tabelle «Umweltkennzahlen 2021/2022» unter GRI 302-3

	Einheit	Total 2020	Total 2021
Energiebezugsfläche	m ²	4 220 684	4 245 462
Gesamtenergieverbrauch	MWh	421 636	400 356
Anteil erneuerbar	MWh	104 725	101 756
Anteil nicht erneuerbar	MWh	316 911	298 600
Allgemeinstrom	MWh	53 374	52 595
Erneuerbar Strom	MWh	53 374	52 595
Nicht erneuerbar Strom	MWh	–	–
Wärme	MWh	368 263	347 760
Heizöl	MWh	94 971	87 429
Gas ¹⁾	MWh	173 294	165 250
Erdgas (95 %)	MWh	164 629	156 988
Biogas (5 %)	MWh	8 665	8 263
Fernwärme	MWh	92 289	87 251
Anteil erneuerbar	MWh	34 977	33 068
Anteil nicht erneuerbar	MWh	57 311	54 183
Holzsplitzel ²⁾	MWh	3 560	3 315
Wärmepumpe (Strom)	MWh	3 782	4 145
Anteil erneuerbar	MWh	3 782	4 145
Anteil nicht erneuerbar	MWh	–	–
Elektrische Heizung	MWh	368	370
Anteil erneuerbar	MWh	368	370
Anteil nicht erneuerbar	MWh	–	–
Energieintensität	kWh/m ² EBF/Jahr	99,9	94,3
Allgemeinstromintensität	kWh/m ² EBF/Jahr	12,6	12,4
Wärmeintensität	kWh/m ² EBF/Jahr	87,3	81,9
CO₂e-Emissionen (inkl. Allgem. Strom und Wärme) ^{3), 4)}	tCO ₂ e	72 268	67 903
CO ₂ e-Emissionen Scope 1	tCO ₂ e	61 627	57 843
CO ₂ e-Emissionen Scope 2	tCO ₂ e	10 641	10 060
CO₂e-Intensität	kgCO ₂ e/m ² EBF/Jahr	17,1	16,0
Wasserverbrauch	m ³	4 000 258	3 940 975
Wasser-Intensität	m ³ /m ² EBF/Jahr	0,8	0,8

1) Seit 2019 nutzt und rechnet die UBS Erdgas mit einem Biogasanteil von 5 %.

2) Direkte Emissionen aufgrund der Entstehung von Methan und Lachgas. Biogene CO₂-Emissionen werden gemäss GHG Protocol ausserhalb der Scopes berichtet.

3) Berechnung gemäss den Richtlinien des WRI/WBCSD Greenhouse Gas Protocols.
Scope 1: CO₂-Emissionen aus eigenen Heizungen.
Scope 2: CO₂-Emissionen, die aufgrund der Produktion von Strom und Fernwärme entstehen. Gemäss «Market-based approach» nach Greenhouse Gas Protocol Scope 2 Guidance ausgewiesen.

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

Daten und Berechnungsgrundlage

Absolute Kennzahlen basieren auf Rechnungs- und Zählerdaten. Verbrauchswerte, für die bis zur Veröffentlichung des Berichts keine Zahlen verfügbar waren, wurden stellenweise 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.

Wärmedaten wurden für die Berechnung der Energieintensität klimakorrigiert.

Extrapolierte Werte in der Datenbasis für 2020 wurden teilweise mit effektiven Werten ersetzt und gewisse Datenlücken konnten behoben werden. Deshalb können einige Angaben vom letztjährigen Bericht abweichen.

Das im Februar 2021 übernommene Immobilienanlageprodukt Residentia wurde in den Berechnungen für die diesjährige Berichterstattung neu berücksichtigt.

Die Berechnung der Energie- und CO₂-Intensität stützt sich auf 83 %, diejenige der Wasserintensität auf 98 % der totalen Energiebezugsfläche. Mieterstrom wird nicht erfasst.

305:2016 Emissionen

305-1 Siehe Tabelle «Umweltkennzahlen 2021/2022» unter GRI 302-3

305-2 Siehe Tabelle «Umweltkennzahlen 2021/2022» unter GRI 302-3

305-4 Siehe Tabelle «Umweltkennzahlen 2021/2022» unter GRI 302-3

Ressourcenschonendes Bauen und Betreiben

103:2016 Managementansatz

103-1 Ressourcenschonendes Bauen und Betreiben erlaubt uns, unsere Energiebilanz zu verbessern, den Ressourcenverbrauch zu reduzieren und Prozesse, Qualität und Effizienz zu optimieren. Ressourcenschonendes Bauen und Betreiben reicht für Real Estate Switzerland vom Wasserverbrauch bis zu den Baumaterialien.

103-2 Wir bauen mit möglichst schadstoffarmen und wiederverwertbaren Baustoffen. In der Projektphase setzen wir uns nicht nur mit der sorgfältigen Auswahl langlebiger Materialien auseinander, sondern auch mit der Frage, wie diese verbaut und recycelt werden können. Dank technischer und planerischer Massnahmen gelingt es uns, den Wasserverbrauch und die Abwassermenge in unseren Liegenschaften kontinuierlich zu senken. Konkret integrieren wir wassersparende Armaturen in unseren Liegenschaften und achten bei der Auswahl der Geräte auf Energie- und Wassereffizienz.

Das Verhalten der Nutzerinnen und Nutzer spielt bei der Schonung von Ressourcen eine zentrale Rolle. Aus diesem Grund versenden wir mit der Nebenkostenabrechnung an sämtliche Mieterinnen und Mieter unserer Wohnliegenschaften, Büro- und Gewerbeflächen jedes Jahr eine Broschüre mit Informationen zum Wasser- und Energiesparen sowie zur Reduktion und Trennung von Abfall. Neue Mieterinnen und Mieter erhalten diese Informationen zusammen mit dem Mietvertrag. Mit unserer Mieter-App können die Mieterinnen und Mieter in ausgewählten Liegenschaften ihren eigenen Energie- und Wasserverbrauch jederzeit einsehen und Informationen zur nachhaltigen Mobilität abrufen – als Ansporn zur Ressourcenschonung im Alltag.

103-3 Die Effektivität des Managementansatzes im Bereich Ressourcenschonendes Bauen und Betreiben wird durch Audits, Benchmarks (z.B. GRESB) und interne KPIs gemessen und gesteuert.

303:2018 Wasser und Abwasser

303-1 Den Wasser- und Abwasserverbrauch können wir insbesondere im Rahmen von Neubauprojekten und umfassenden Sanierungen beeinflussen. Der massgeblichste Faktor im Wasserverbrauch ist das Verhalten der Nutzerinnen und Nutzer. Unser Ziel ist, ein geringer Trinkwasserverbrauch und geringe Abwassermengen durch planerische und apparative Massnahmen zu erreichen. Indem wir wassersparende Armaturen in unsere Liegenschaften einbauen, können wir zur Reduktion des Wasserverbrauchs beitragen.

Ausserdem sind gezielte Informationen zum Umgang mit Wasser notwendig. Durch Tipps und Tricks zum Wassersparen wollen wir den Wasserverbrauch ebenfalls reduzieren.

Bei neuen Bauprojekten füllen die jeweiligen Projektmanager einen Nachhaltigkeits-Fragebogen aus. Der Fragebogen enthält verschiedene Nachhaltigkeitsziele und ermöglicht die Überprüfung von unterschiedlichen Themen (z.B. erneuerbare Energie). Der Investitionsausschuss prüft für jedes neue Gebäude, ob die Nachhaltigkeitsziele erfüllt werden. Ein Bestandteil des Fragebogens ist die Berücksichtigung von Massnahmen zum Wassersparen. Konkret überprüfen wir, ob Grauwasser für Toilettenspülen genutzt werden kann, und ob Regenwasser zum Bewässern der Aussenanlagen eingesetzt werden kann.

303-2 Im Rahmen des Nachhaltigkeitsfragebogens, den wir in allen Liegenschaftsinvestitionsprozessen anwenden, überprüfen wir, ob Sensoren für die Messung von Energieverbrauchswerten vorgesehen sind. Zentral ist die Messung des Energie- und Wasserverbrauchs. Dabei stellen wir sicher, dass die Daten auch in unsere Systeme übermittelt werden.

303-5 Siehe Tabelle «Umweltkennzahlen 2021/2022» unter GRI 302-3 für den Gesamtwasserverbrauch.

Basierend auf einer IST-Zustandsanalyse haben wir unsere Liegenschaften auf unterschiedliche physische Klimarisiken geprüft. Für die Analyse haben wir ein Tool verwendet, welches unterschiedliche Risikoausprägungen definiert; von «Kein Risiko» bis «Red Flag Risiko». Wasserstress ist dabei eine Risikovariablen. Die Analyse zeigt auf, dass keine unserer Liegenschaften einem hohen Risiko bezüglich Wasserstress ausgesetzt ist. Somit beziehen wir kein Wasser aus Wasserstress-Regionen.

CRE2 Siehe Tabelle «Umweltkennzahlen 2021/2022» unter GRI 302-3

Zukunftsorientierte Infrastruktur

103:2016 Managementansatz

103-1 Eine zukunftsorientierte Infrastruktur, die Marktveränderungen und demografischen Wandel berücksichtigt, begünstigt unser oberstes Ziel: das Angebot attraktiver Flächen.

103-2 Um der Entwicklung hin zur Elektromobilität und zur erhöhten Nachfrage nach Ladestationen Rechnung zu tragen, haben wir einen Mobilitätsleitfaden erstellt. Während Neubauten von Anfang an mit der notwendigen Anzahl Ladestationen ausgestattet werden, prüfen wir bei der Sanierung von Bestandsliegenschaften eine Nachrüstung. An verschiedenen Standorten wurden Auto- Sharing und Velostationen eingerichtet.

Wir bieten den Mieterinnen und Mietern sowie den Nutzerinnen und Nutzern unserer Liegenschaften Möglichkeiten für eine optimale Entsorgung und ein konsequentes Recycling von Wertstoffen, indem wir darauf achten, dass in unseren Liegenschaften oder in deren Nähe eine entsprechende Entsorgungsinfrastruktur vorhanden ist.

Durch das vermehrte Aufstellen von Paketboxen bieten wir den Mieterinnen und Mietern Komfort und begünstigen die flexible Alltagsgestaltung.

103-3 Mithilfe unserer Mieter-App können wir die Zufriedenheit der Mieterinnen und Mieter hinsichtlich der Infrastruktur der Immobilien erfassen. Momentan deckt die Mieter-App allerdings nur einen kleinen Teil unserer Liegenschaften ab. Unser Ziel ist es jedoch, die Kommunikations- und Feedbackkanäle weiter auszubauen.

Klimaadaptierte Umgebungsgestaltung

103:2016 Managementansatz

103-1 Wir sehen uns in der Mitverantwortung für die Umgebungsgestaltung rund um unsere Immobilien im Siedlungsraum. Gerade in urbanen Gebieten wird das Schaffen von neuem Grünraum im Hinblick auf den Klimawandel immer wichtiger. Ausserdem wirkt sich eine naturnahe Umgebung positiv auf die Produktivität, die Erholung und das Wohlbefinden der Nutzerinnen und Nutzer aus und steigert somit letztendlich die Zufriedenheit und die Gesundheit der Mieterinnen und Mieter.

103-2 Themen wie naturnahe Umgebungsgestaltung oder Biodiversität mit Schwerpunkt auf einheimische Pflanzen sind in unserem Baubeschrieb integriert und werden bei allen Projekten berücksichtigt. Fassadenbegrünung und Dämmungsmassnahmen spielen bei unseren Projekten eine zunehmend wichtige Rolle.

Mit der Weiterentwicklung von Bestandsimmobilien setzen wir auf Verdichtung anstatt darauf, grüne Flächen zu verbauen. Wir achten auch darauf, die Versiegelung von zusätzlichen Bodenflächen zu minimieren und Versickerungsmöglichkeiten zu erhalten.

103-3 Im Bereich klimaadaptierte Umgebungsgestaltung möchten wir uns laufend weiterentwickeln und uns vertieft mit den Auswirkungen des Klimawandels auf unsere Bautätigkeit auseinandersetzen. Dies hilft uns, unser Engagement in diesem Bereich zu beurteilen und gegebenenfalls weiter zu verbessern.

Wohlbefinden der Mieter

103:2016 Managementansatz

103-1 Behaglichkeit, Komfort und Sicherheit sind zentrale Faktoren zur Gewährleistung des Wohlbefindens der Mieterinnen und Mieter und tragen zur hohen Mieterzufriedenheit bei. Die Umsetzung von Massnahmen zur Verbesserung dieser Aspekte reduziert die Fluktuation, führt zu tieferen Kosten und zu weniger Leerständen, was sich positiv auf unsere Rentabilität auswirkt.

103-2 In unseren Wohnliegenschaften achten wir auf eine barrierefreie und nutzerfreundliche Raumkonzeption. Die naturnahe Umgebungsgestaltung wirkt sich positiv auf die Produktivität, die Erholung und das Wohlbefinden der Nutzerinnen und Nutzer aus.

In ausgewählten Liegenschaften können über unsere Mieter-App zudem Angebote wie Reinigungs-, Wasch- und Bügelservice bestellt oder die in den Liegenschaften vorhandenen Paketboxen genutzt werden. Auch die Kommunikation mit den Bewirtschafterinnen und Bewirtschaftern wird vereinfacht: So können beispielsweise Mängel direkt über die App gemeldet werden.

Bei kommerziellen Liegenschaften priorisieren wir bei Klimatisierung, Belüftung und Beleuchtung natürliche Lösungen: Wir setzen auf eine optimale Nutzung des Tageslichts und richten Lüftungsmöglichkeiten für eine Nachtkühlung ein. Um im Sommer eine übermässige Hitzeeinstrahlung zu verhindern, werden Sonnenschutzvorrichtungen angebracht.

103-3 Die Bedürfnisse unserer Mieterinnen und Mieter ermitteln wir mit regelmässigen Umfragen. Indem wir sie besser kennenlernen, können wir bessere Entscheidungen treffen und unser Portfolio noch kundenorientierter gestalten. Anfang 2022 haben wir ein Drittel unserer Wohnungsmieterinnen und -mieter zur Zufriedenheit mit dem Objekt, mit den Dienstleistungen und dem Zustand der von ihnen genutzten Immobilie befragt. Neu wurde dieses Jahr auch das Thema Nachhaltigkeit in die Mieterumfrage integriert. Derartige Mieterumfragen führen wir jedes Jahr durch.

Der persönliche Kontakt zu kommerziellen Mietern wird intensiv gepflegt. Damit können wir deren spezifische Bedürfnisse besser kennenlernen und so langfristige Mietverhältnisse sicherstellen.

416:2016 Kundengesundheit und -sicherheit

416-1 Im Kaufprozess prüfen wir Liegenschaften auf Unfallrisiken und evaluieren, ob sich der Standort in einer Gefahrenzone befindet. Bei der Planung legen wir grossen Wert auf gute Einsehbarkeit, grosszügige Belichtung, lückenlosen Brandschutz und den Einsatz rutschfester Materialien.

Im Dreijahresrhythmus kontrollieren wir den Sicherheitszustand und die Bewirtschaftung unserer Liegenschaften. Diese Praxis ermöglicht ein frühzeitiges Erkennen sowie das rasche Beheben von Mängeln und trägt zur konstant hohen Qualität und Attraktivität unserer Liegenschaften bei.

Profitabilität und Ertragssicherheit

103:2016 Managementansatz

103-1 Nachhaltigkeit ist ein integraler Bestandteil unseres Immobilienmanagements, um die langfristige Profitabilität und die Ertragssicherheit unseres Portfolios zu gewährleisten. Auch Anleger legen zunehmend Wert auf ein nachhaltiges Immobilienmanagement.

103-2 Wir achten darauf, dass die Renditen stets in einem optimalen Verhältnis zum Risiko stehen. So ist sichergestellt, dass unsere Produkte langfristig attraktiv bleiben. Da wir uns in einem dynamischen Umfeld bewegen, wird das Risiko/Rendite-Profil laufend analysiert. Als Folge davon berücksichtigen wir bei Investitionen nicht nur das langfristige Ertragspotenzial, sondern auch sämtliche Risiken finanzieller, wirtschaftlicher, gesellschaftlicher oder auch regulatorischer Natur. Ausserdem bedingt unser grundsätzlich langfristig ausgerichteter Ansatz, dass wir nicht nur einmalige Investitionskosten betrachten, sondern die Kosten über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie berücksichtigen. Dazu gehört, dass wir uns mit Themen wie Recycling, Lebensdauer und Wiederverwendung von Baustoffen auseinandersetzen. Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf der Reduktion der Betriebskosten: Mit einer permanenten Überprüfung der Nebenkosten und einer effizienten Beschaffung von Strom, Öl und Gas erreichen wir eine Senkung der Nebenkosten – was direkt unseren Mieterinnen und Mietern zugutekommt.

Unser Risikomanagement ist ebenfalls auf Nachhaltigkeit ausgerichtet. Ein internes Rating erlaubt es uns, vermehrt Nachhaltigkeitsindikatoren in unsere Entscheidungsprozesse zu integrieren. Risiken – beispielsweise eine Liegenschaft mit hohen CO₂-Emissionen – lassen sich so frühzeitig erkennen. Angesichts der regulatorischen Verschärfungen ist dies ein entscheidender Vorteil.

103-3 Die Effektivität des Managementansatzes im Bereich Profitabilität wird durch Benchmarks und interne KPIs gemessen und gesteuert.

201:2016 Wirtschaftliche Leistung

201-1 Jahresberichte der Immobilienanlageprodukte:

[UBS AST-IS Jahresbericht 2020/21](#)

[UBS AST-KIS Jahresbericht 2020/21](#)

[UBS Direct Residential Jahresbericht 2021/22](#)

[UBS Direct Urban Jahresbericht 2021/22](#)

[UBS «Foncipars» Jahresbericht 2021](#)

[UBS «Swissreal» Jahresbericht 2021](#)

[UBS «Sima» Jahresbericht 2021](#)

[UBS «Anfos» Jahresbericht 2020/21](#)

[UBS PF Europe Jahresbericht 2021/22](#)

[Residentia Jahresbericht 2021](#)

Innovation im Bau

103:2016 Managementansatz

103-1 Innovation im Bau ist Voraussetzung dafür, den Mietern und Mieterinnen langfristig attraktive Immobilien anbieten zu können. Gleichzeitig helfen uns Innovationen dabei, Effizienz- oder Nachhaltigkeitsziele zu erreichen.

103-2 Innovation bedeutet für uns, dass wir in unseren Prozessen, Ausschreibungen und Materialien neue Entwicklungen miteinfließen lassen. Ein wichtiger Treiber von Innovation ist die Digitalisierung, aber auch die Wahl der Materialien spielt eine zentrale Rolle. Gerade als Immobilienfirma versuchen wir jedoch stets, eine optimale Balance zwischen Innovation und der Langlebigkeit eines Objekts zu erreichen.

Als Mitglied von Swiss Prop Tech verfolgen wir die Innovationen am Markt und die gesellschaftlichen Trends. Neben Marktbeobachtungen setzen wir uns mit unseren einzelnen Liegenschaften und Projekten auseinander und evaluieren die geeignetsten Innovationen einzeln.

103-3 Die Effektivität des Managementansatzes im Bereich Innovation im Bau wird durch Audits, Benchmarks und interne KPIs gemessen und gesteuert.

Partnerschaften und Stakeholder-Dialog

103:2016 Managementansatz

103-1 Auch wir können Nachhaltigkeit nicht allein erreichen – wir entwickeln sie vielmehr entlang unserer gesamten Wertschöpfungskette. Vor diesem Hintergrund ist es wichtig, dass alle beteiligten Geschäftspartner an einem Strang ziehen – vom Bauunternehmen bis zum Verwalter. Je besser wir den Stakeholder-Dialog gestalten, desto grösser ist die erzielte Wirkung.

103-2 Im Rahmen unserer Geschäftstätigkeit stehen wir mit verschiedenen Stakeholdern in Kontakt. Um auf ihre Bedürfnisse eingehen zu können, achten wir auf einen offenen und kontinuierlichen Dialog. Diese Kooperation unterstützt uns auch bei der Erreichung unserer Nachhaltigkeitsziele. Konkret tauschen wir uns mit den Anwohnerinnen und Anwohnern benachbarter Liegenschaften aus, arbeiten mit Interessenvertreterinnen und -vertretern aus Politik und Behörden zusammen und engagieren uns in verschiedenen Verbänden. Dabei setzen wir nicht nur auf bestehende Partner, die dieselben Ziele und Werte verfolgen wie wir, sondern auch auf neue Partnerschaften, die uns Zugang zu weiterer Expertise verschaffen.

Wir setzen auf eine integrale Planung unserer Bauprojekte – denn diese ist die Voraussetzung für eine umfassende Betrachtung von Nachhaltigkeitsaspekten. Dafür sind ein gemeinsames Nachhaltigkeitsverständnis und die Zusammenarbeit aller Beteiligten von Beginn an besonders wichtig. Um unsere Geschäftspartner zu unterstützen, haben wir Leitfäden erstellt, die unsere Anforderungen transparent machen.

103-3 Immer mehr Firmen nehmen am Stakeholder-Dialog zur Nachhaltigkeit teil. Wir beobachten, dass insbesondere auch Bewirtschaftungsfirmen sich vermehrt mit dem Thema Nachhaltigkeit auseinandersetzen. Dieser positive Trend ist unter anderem auch unseren Bemühungen im Bereich Partnerschaften und Stakeholder-Dialog zu verdanken, weshalb wir diese weiter vorantreiben möchten.

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

103:2016 Managementansatz

103-1 Engagierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind die Basis für unseren Erfolg. Wir wollen eine Unternehmenskultur schaffen, in der alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit viel Begeisterung und Motivation dabei sind, denn wir sind überzeugt, dass sich dieses Engagement in der Qualität unserer Arbeit widerspiegelt.

103-2 Unsere Unternehmenskultur basiert auf unserer Kultur-Charta, die unsere Arbeitshaltung festlegt und sich durch unser Credo «Wir leben Immobilien» ausdrückt.

Ziel ist, dass alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unsere Nachhaltigkeitsstrategie kennen und vorantreiben. Dies erreichen wir, indem wir relevante Informationen vermitteln, Lernserien veranstalten, Gremien formieren und Ambassadoren wählen.

Wir betrachten Nachhaltigkeit nicht als isoliertes Thema, sondern sie muss bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern verankert sein. Dank dieser Sensibilisierung sollten alle mithelfen, die Nachhaltigkeitsziele zu erreichen.

103-3 Es wird jährlich eine Mitarbeiterumfrage durchgeführt. Diese macht die Stimmung unter den Mitarbeitern sichtbar und zeigt Handlungsfelder für Verbesserungen auf.

GRI-Inhaltsindex

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 in der deutschen Version des Berichts angewendet.



Universelle Standards

<i>GRI-Standard</i>	<i>Titel</i>	<i>Seite</i>	<i>GRI-Standard</i>	<i>Titel</i>	<i>Seite</i>
GRI 101: 2016	Grundlagen		102-11	Vorsorgeansatz und Vorsorgeprinzip	3
			102-12	Externe Initiativen	3
			102-13	Mitgliedschaften in Verbänden und Interessensgruppen	3
GRI 102: 2016	Allgemeine Angaben			Strategie	
	Organisationsprofil		102-14	Erklärung des höchsten Entscheidungsträgers	4
102-1	Name der Organisation	2		Ethik und Integrität	
102-2	Aktivitäten, Marken, Produkte und Dienstleistungen	2	102-16	Werte, Grundsätze, Standards und Verhaltensnormen	4
102-3	Hauptsitz der Organisation	2		Unternehmensführung	
102-4	Betriebsstätten	2	102-18	Führungsstruktur	4
102-5	Eigentumsverhältnisse und Rechtsform	2		Einbindung von Stakeholdern	
102-6	Belieferte Märkte	2	102-40	Liste der Stakeholder-Gruppen	4
102-7	Grösse der Organisation	2	102-41	Tarifverträge	4
102-8	Informationen zu Angestellten und sonstigen Mitarbeitern	3	102-42	Ermittlung und Auswahl der Stakeholder	4
102-9	Lieferkette	3	102-43	Ansatz für die Einbindung von Stakeholdern	5
102-10	Signifikante Änderungen in der Organisation und ihrer Lieferkette	3	102-44	Wichtige Themen und hervorgebrachte Anliegen	5

Themenspezifische Standards

GRI-Standard	Titel	Seite	GRI Standard	Titel	Seite	Auslassungsgrund
Vorgehensweise bei der Berichterstattung						
102-45	Im Konzernabschluss enthaltene Entitäten	5	GRI 200	Wirtschaft		
			Profitabilität und Ertragssicherheit			
102-46	Vorgehen zur Bestimmung des Berichtsinhalts und der Abgrenzung der Themen	5	GRI 103:2016	Managementansatz		
102-47	Liste der wesentlichen Themen	5	103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seine Abgrenzung	11	
102-48	Neudarstellungen von Informationen	6	103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile	11	
102-49	Änderungen bei der Berichterstattung	6	103-3	Beurteilung des Managementansatzes	12	
102-50	Berichtszeitraum	6	GRI 201:2016	Wirtschaftliche Leistung		
102-51	Datum des letzten Berichts	6	201-1	Unmittelbar erzeugter und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert	12	
102-52	Berichtszyklus	6	Innovation im Bau			
102-53	Ansprechpartner bei Fragen zum Bericht	6	GRI 103:2016	Managementansatz		
102-54	Erklärung zur Berichterstattung in Übereinstimmung mit den GRI-Standards	6	103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seine Abgrenzung	12	
102-55	GRI-Inhaltsindex	14–17	103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile	12	
102-56	Externe Prüfung	6	103-3	Beurteilung des Managementansatzes	12	

<i>GRI Standard</i>	<i>Titel</i>	<i>Seite</i>	<i>Auslassungs- grund</i>
GRI 300	Umwelt		
	CO₂-Ausstoss und Energieverbrauch		
GRI 103:2016	Managementansatz		
103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seine Abgrenzung	7	
103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile	7	
103-3	Beurteilung des Managementansatzes	7	
GRI 302:2016	Energie		
302-1	Energieverbrauch innerhalb der Organisation	7	
302-2	Energieverbrauch ausserhalb der Organisation	7	
302-3	Energieintensität	8	
GRI 305:2016	Emissionen		
305-1	Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	9	
305-2	Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2)	9	
305-4	Intensität der THG-Emissionen	9	

<i>GRI Standard</i>	<i>Titel</i>	<i>Seite</i>	<i>Auslassungs- grund</i>
	Ressourcenschonendes Bauen und Betreiben		
GRI 103:2016	Managementansatz		
103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seine Abgrenzung	9	
103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile	9	
103-3	Beurteilung des Managementansatzes	9	
GRI 303:2018	Wasser und Abwasser		
303-1	Wasser als gemeinsam genutzte Ressource	9	
303-2	Umgang mit den Auswirkungen der Wasser-rückführung	9	
303-5	Wasserverbrauch	10	
CRE2	Wasserintensität	10	
	Klimaadaptierte Umgebungsgestaltung		
GRI 103:2016	Managementansatz		
103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seine Abgrenzung	10	
103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile	10	
103-3	Beurteilung des Managementansatzes	10	

<i>GRI Standard</i>	<i>Titel</i>	<i>Seite</i>	<i>Auslassungs- grund</i>
GRI 400	Soziales		
	Zukunftsorientierte Infrastruktur		
GRI 103:2016	Managementansatz		
103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seine Abgrenzung	10	
103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile	10	
103-3	Beurteilung des Managementansatzes	10	
	Wohlbefinden der Mieter		
GRI 103:2016	Managementansatz		
103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seine Abgrenzung	11	
103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile	11	
103-2	Beurteilung des Managementansatzes	11	
GRI 416:2016	Kundengesundheit und -sicherheit		
416-1	Beurteilung der Auswirkungen verschiedener Produkt- und Dienstleistungskategorien auf die Gesundheit und Sicherheit	11	

<i>GRI Standard</i>	<i>Titel</i>	<i>Seite</i>	<i>Auslassungs- grund</i>
	Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter		
GRI 103:2016	Managementansatz		
103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seine Abgrenzung	13	
103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile	13	
103-3	Beurteilung des Managementansatzes	13	
	Governance		
	Partnerschaften und Stakeholder-Dialog		
GRI 103: 2016	Managementansatz		
103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seine Abgrenzung	12	
103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile	12	
103-3	Beurteilung des Managementansatzes	12	

Auslassungsgründe

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

UBS Fund Management
(Switzerland) AG
Aeschenvorstadt 1
4051 Basel



Herausgeber

UBS Fund Management
(Switzerland) AG
Real Estate Switzerland
Aeschenvorstadt 1
4051 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
Aeschenvorstadt 1
4051 Basel
sh-am-re-ch@ubs.com

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 2022. Das Schlüsselsymbol und UBS gehören zu den geschützten Marken von UBS. Alle Rechte vorbehalten.