

# Real Estate Switzerland

Nachhaltigkeitsbericht 2017/2018



# Inhaltsverzeichnis

Nachhaltigkeitsberichterstattung	3	Verwendung nachhaltiger Baustoffe	23
<b>Interview mit Daniel Brüllmann</b>	<b>4</b>	Altlasten	23
<b>Unsere Herangehensweise</b>	<b>6</b>	Kennzahlen im Jahresvergleich	24
Unser Nachhaltigkeitsverständnis	8	<b>Soziale Verantwortung</b>	<b>25</b>
Unsere Nachhaltigkeitsstrategie	8	Sicherstellung einer hohen Behaglichkeit	25
Nachhaltigkeit sichert die Renditen langfristig	9	Gewährleistung der Sicherheit	25
Nachhaltigkeit ist in unsere Prozesse eingebettet	9	Vertraulichkeit der Daten	26
Laufende Evaluation des Fortschritts	11	Einbezug der lokalen Bevölkerung	26
Nachhaltigkeitsorganisation und Verantwortlichkeiten	11	Einfluss auf die lokale Wirtschaft und Infrastruktur	26
Gemeinsames Engagement mit unseren Geschäftspartnern	11	Vorgaben zur Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie für Auftragnehmer	26
Dialog mit unseren Stakeholdern	12	Aus- und Weiterbildung der Mitarbeitenden	27
Bestimmung der wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen	14	<b>Einblick «Grossmatte»</b>	<b>28</b>
Richtlinie für ein verantwortungsbewusstes Immobilienmanagement	14	<b>Grundsätze der Berichterstattung</b>	<b>30</b>
<b>Verantwortungsvolles Immobilienmanagement</b>	<b>16</b>	<b>Transparente Kommunikation</b>	<b>32</b>
<b>Ökonomische Verantwortung</b>	<b>18</b>	Berichterstattung gemäss GRI-Standards	32
Nachhaltige Standortwahl	18	Vorteile eines anerkannten Standards	32
Vielfältige Lebensmodelle erfordern anpassungsfähige Gebäudestrukturen	19	GRESB – Global Real Estate Sustainability Benchmark	32
Integrale Planung	19	<b>GRI-Inhaltsindex</b>	<b>33</b>
Optimierung der Lebenszykluskosten	19		
Compliance schützt das Kerngeschäft	20	<b>Herausgeber</b>	<b>Sprachen</b>
Entschiedenenes Vorgehen gegen Korruption	20	UBS Fund Management (Switzerland) AG Real Estate Switzerland Aeschenplatz 6 4002 Basel	Deutsch und Englisch
<b>Ökologische Verantwortung</b>	<b>21</b>	<b>Beratung &amp; Redaktion</b>	<b>Kontakt</b>
Immobilien als Schwerpunkt der Energiestrategie 2050	21	Sustainserv, Zürich und Boston	UBS Fund Management (Switzerland) AG Real Estate Switzerland Aeschenplatz 6 4002 Basel sh-am-re-ch@ubs.com
Energie und CO <sub>2</sub>	21	<b>Konzeption und Design</b>	<b>Foto Titelseite</b>
Reduktion des Wasserverbrauchs	23	Kammann Rossi GmbH, Köln	2000-Watt Areal Grossmatte in Luzern
Reduktion von Abfall	23		

# Nachhaltigkeitsberichterstattung

Im Rahmen von neun Nachhaltigkeitsberichten informiert Real Estate Switzerland und die rechtlich eigenständigen Anlageprodukte detailliert über Leistungen im Bereich Nachhaltigkeit. Das Mandat, das Ende 2017 gewonnen wurde, ist nicht Teil der Nachhaltigkeitsberichterstattung 2017/2018 von Real Estate Switzerland.

Der umfassende Nachhaltigkeitsbericht von Real Estate Switzerland erfüllt die Standards der Global Reporting Initiative (GRI). GRI ist das weltweit führende Rahmenwerk für eine transparente Nachhaltigkeitsberichterstattung ([www.globalreporting.org](http://www.globalreporting.org)).

Die Berichte der Immobilienfonds UBS Direct Urban, UBS Direct Residential, UBS «Foncipars», UBS «Sima», UBS «Anfos» und UBS «Swissreal» sowie der zwei Immobilienanlagegruppen der Anlagestiftung der UBS für Personalvorsorge, UBS AST Immobilien Schweiz und AST Kommerzielle Immobilien Schweiz, publizieren wir auf unserer Website [www.ubs.com/immobilienfonds-schweiz](http://www.ubs.com/immobilienfonds-schweiz) in der Rubrik «Nachhaltigkeit». Diese Nachhaltigkeitsberichte werden parallel zu den Jahresberichten aktualisiert und orientieren sich ebenfalls an den GRI-Standards.

Der Nachhaltigkeitsbericht von Real Estate Switzerland ist Teil der umfassenden Nachhaltigkeitsberichterstattung von Real Estate Switzerland.



## Interview mit Daniel Brüllmann

«Wir haben den Anspruch,  
dass alles, was wir tun,  
enkeltauglich ist.»

**Daniel Brüllmann**

–  
Head of Real Estate Switzerland



### **Welche Themen standen bei Real Estate Switzerland im vergangenen Jahr im Fokus?**

–  
Generell findet eine grosse Veränderung im Schweizer Immobilienmarkt statt. Aufgrund der hohen Bautätigkeit und der Abnahme der Zuwanderung hat sich die Flächennachfrage verändert. Es gibt vermehrt Leerstände – auch bei den Wohnungen. Gleichzeitig ist die Nachfrage nach Immobilien als Anlageform nach wie vor sehr hoch. Während wir in der Vergangenheit aufgrund der gesamten Marktentwicklung zuverlässig Wertsteigerungen generieren konnten, legen wir unseren Fokus nun verstärkt auf die Bewahrung bestehender und die Generierung zukünftiger Cashflows.

### **Sie haben es angesprochen: Die Leerstände nehmen zu – vor allem in den ländlichen Regionen. In urbanen Gebieten ist die Nachfrage nach mehr Wohnraum aber weiterhin gross und das Angebot knapp. Welche Strategie verfolgt Real Estate Switzerland, um «für den Markt zu bauen» und langfristig erfolgreich zu sein?**

–  
Wir verfolgen eine selektive Investitionsstrategie. Wir kaufen zwar weiterhin Liegenschaften, wählen aber sehr sorgfältig aus und sind nicht bereit, jeden Preis zu bezahlen. So stellen wir sicher, dass wir unsere Portfolios langfristig gut aufstellen. Wir verstehen uns als «Buy-and-Manage-Investoren». Das heisst, wir kaufen Immobilien, um sie zu halten und nicht um sie zu handeln. Deshalb haben wir die kommenden Jahrzehnte

bei jeder Investition im Blick. Zudem konzentrieren wir uns seit mehreren Jahren auf das Wachstum aus dem Bestand. Wir haben das Privileg, über ein grosses Portfolio mit verschiedensten Liegenschaften zu verfügen: Es gibt Immobilien aus fast allen Jahrzehnten des vergangenen Jahrhunderts – auch an sehr guten Lagen. Das erlaubt uns, Entwicklungsprojekte selbst anstreben zu können, um Wachstum zu generieren.

### **Der langfristige Ansatz spiegelt sich auch in der Nachhaltigkeitsstrategie wider. Welche Fortschritte konnten im Bereich Nachhaltigkeit erzielt werden?**

–  
Bei uns ist viel gelaufen in letzter Zeit. Ein grosser Meilenstein war die erstmalige Nachhaltigkeitsberichterstattung. Damit können wir unseren Anlegern nun transparent Auskunft über unser Engagement geben. Ein weiterer wesentlicher Schritt war die Überführung vieler Themen in den laufenden Betrieb, die wir zuvor in Projektarbeit angestossen hatten, zum Beispiel Betriebsoptimierungen. Bei Sanierungsprojekten und Neubauten sind wir ebenfalls daran, Nachhaltigkeit als festen Bestandteil aller Aktivitäten zu etablieren. Auf Basis der über mehrere Jahre geschaffenen Datengrundlage in den Bereichen Energie und CO<sub>2</sub>-Emissionen konnten wir erste Hochrechnungen vornehmen, um einen CO<sub>2</sub>-Absenkungspfad zu definieren. Zudem haben wir mit der Mieterumfrage zu den Themen Sicherheit und Behaglichkeit Ende 2017 die Grundlage geschaffen, um

uns auch in Bezug auf die sozialen Aspekte unserer Nachhaltigkeitsstrategie systematisch weiterzuentwickeln. Durch die direkten Rückmeldungen der Mieter konnten wir vielfältige Erkenntnisse gewinnen, die wir nun in unsere künftigen Überlegungen einfließen lassen.

### **Weshalb setzt Real Estate Switzerland auf nachhaltiges Immobilienmanagement?**

Wir fassen das gerne in einem Wort zusammen: «Enkeltauglichkeit». Alle unsere Aktivitäten im Zusammenhang mit unserem Immobilienportfolio sollen so ausgerichtet sein, dass sie nicht nur für uns, sondern auch für die nächste und übernächste Generation sinnvoll sind. Wir sind überzeugt, dass ein nachhaltiges Immobilienmanagement Voraussetzung für den langfristigen Geschäftserfolg ist.

### **Nachhaltigkeit wird oft mit höheren Kosten verbunden. Wie bringen Sie Wirtschaftlichkeit, Ökologie und soziale Aspekte unter einen Hut?**

Mittlerweile gibt es zahlreiche Studien, die zu dem Schluss kommen, dass Nachhaltigkeit nicht mit höheren Kosten verbunden ist, sondern sogar die Renditen steigern kann. Aus meiner praktischen Erfahrung kann ich sagen, dass Nachhaltigkeit aus ökonomischer Sicht zumindest zur Risikominimierung beiträgt. Wenn wir darauf achten, dass unsere Liegenschaften langfristig attraktiv sind, erhöht dies die Sicherheit, dass wir die Flächen auch zukünftig vermieten und somit Mieterträge generieren können.

### **Warum sind die Immobilienanlageprodukte von Real Estate Switzerland eine gute Investition für Anleger, die langfristig solide Renditen erzielen und gleichzeitig ökologische und soziale Aspekte berücksichtigen möchten?**

Immobilien als Anlageklasse haben natürlich per se schon eine langfristige Komponente. Für Anleger, die aus Überzeugung in nachhaltige Produkte investieren möchten, sind unsere Immobilienanlageprodukte darüber hinaus aufgrund unseres «Buy-and-Manage»-Ansatzes und der umfassenden Nachhaltigkeitsstrategie attraktiv. Unser Nachhaltigkeitsengagement lassen wir auch von externen Dritten beurteilen, zum Beispiel im Rahmen von GRESB – dem Global Real Estate Sustainability Benchmark. Wir sind stolz darauf, dass alle unsere Immobilienanlageprodukte Green Stars erhalten haben und UBS «Anfos» sogar als nachhaltigster Immobilienfonds der Schweiz ausgezeichnet wurde.

### **Welches sind Ihre Prioritäten für die nächsten Jahre im Bereich Nachhaltigkeit?**

Wir möchten die ganze Nachhaltigkeitsthematik in ihrer Breite und Tiefe weiter in die DNA der Organisation überführen. Unser Ziel ist es, nicht einzelne Portfolios «grün» anzustreichen, sondern all unsere Aktivitäten auf nachhaltiges Wirken auszurichten. Nachhaltiges Handeln soll eine Selbstverständlichkeit werden.



# Unsere Herangehensweise

Die Veränderungen der Lebensräume durch den Menschen und die daraus resultierenden Folgen sind wohl in keinem anderen Bereich so offensichtlich wie bei der Bautätigkeit. Real Estate Switzerland ist sich der Verantwortung bewusst. Wir möchten heute für morgen bauen und dabei nachhaltig und rentabel sein. Seit 2012 verfolgen wir konsequent unsere Nachhaltigkeitsstrategie mit zehn Nachhaltigkeitszielen in den Bereichen Ökonomie, Ökologie und Gesellschaft.

# Unsere Herangehensweise

**Wir bauen heute für morgen. Nachhaltig. Rentabel. Für alle.**

## Unser Nachhaltigkeitsverständnis

Ausgehend vom Nachhaltigkeitsverständnis der Brundtland-Definition, bedeutet Nachhaltigkeit für uns, schon heute an morgen und an zukünftige Generationen zu denken. Ein strategisch verankertes Nachhaltigkeitsmanagement erachten wir als unabdingbar für den langfristigen Geschäftserfolg. Unser integrierter Ansatz ermöglicht es uns, finanzielle Ziele mit Umweltaspekten und sozialen Herausforderungen in Einklang zu bringen.

## Unsere Nachhaltigkeitsstrategie

Unser Handeln basiert auf der 2012 erstellten Nachhaltigkeitsstrategie mit zehn ökonomischen, ökologischen und gesellschaftlichen Zieldimensionen. Diese sind in 30 Teilzielen und dazugehörige Messgrößen operationalisiert. Durch die Anbindung an unsere

Managementprozesse wird die Umsetzung sichergestellt und die Zielerreichung regelmässig überprüft. So stellen wir sicher, dass Nachhaltigkeitserwägungen bei allen Entscheidungen miteinbezogen werden – sei es in Bezug auf die Liegenschaften, die Immobilienanlageprodukte oder die Organisationsentwicklung.

Während der ersten Phase der Strategieumsetzung von 2012 bis 2015 stand die Steigerung der Energieeffizienz und die damit verbundene Reduktion der Energiekosten und CO<sub>2</sub>-Emissionen im Zentrum. In der aktuellen Phase fokussieren wir zusätzlich auf die Optimierung der Lebenszykluskosten, insbesondere durch Betriebsoptimierungen und zweckmässige Erneuerungen, die Steigerung des Anteils erneuerbarer Energien und die transparentere Nachhaltigkeitsberichterstattung.

## Zehn strategische Nachhaltigkeitsziele

	Ökologie	Ökonomie	Gesellschaft
Steigerung der <b>Energieeffizienz</b> (siehe Seite 21)			
Reduktion des <b>Wasserverbrauchs</b> (siehe Seite 23)			
Reduktion von <b>Abfall</b> (siehe Seite 23)			
Verwendung nachhaltiger <b>Baustoffe</b> (siehe Seite 23)			
Optimierung der <b>Lebenszykluskosten</b> (siehe Seite 19)			
Sicherstellung einer nachhaltigen <b>Standortwahl</b> (siehe Seite 18)			
Sicherstellung einer hohen <b>Behaglichkeit</b> (siehe Seite 25)			
Gewährleistung der <b>Sicherheit</b> (siehe Seite 25)			
Sicherstellung einer integralen <b>Planung</b> (siehe Seite 19)			
Sicherstellung einer hohen Flexibilität der <b>Gebäudestruktur</b> (siehe Seite 19)			



### Nachhaltigkeit sichert die Renditen langfristig

Als verantwortungsvoller institutioneller Investor sind wir überzeugt, dass Strategien für nachhaltige Immobilienanlagen und langfristige Renditen in direktem Zusammenhang stehen. Ein verantwortungsvolles Immobilienmanagement generiert Mehrwert, indem es die Attraktivität der Immobilien für Mieter und Käufer steigert, das Risiko-Profil des Immobilienportfolios verbessert und unsere Wettbewerbsposition stärkt.

**Unser ganzheitlicher Ansatz schafft langfristig Wert.**

Durch unser vorausschauendes Handeln ergeben sich auch Kosteneinsparungen für Mieter, wodurch Leerstände minimiert und Renditen für die Anleger verbessert werden können. Letzteres spiegelt sich in einer überdurchschnittlichen risikobereinigten Anlageperformance. Damit sind wir besonders attraktiv für Anleger, die ökologische und gesellschaftliche Aspekte bei ihren Investitionsentscheidungen mitberücksichtigen.

### Nachhaltigkeit ist in unsere Prozesse eingebettet

Für die erfolgreiche Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsstrategie müssen Prozesse so gestaltet sein, dass sie die Ziel-



### Binningen

Die Totalsanierung der Liegenschaft in Binningen bei Basel illustriert perfekt, wie Real Estate Switzerland Immobilien von gestern in Anlagen von morgen verwandelt. Mit einem Investitionsvolumen von CHF 5,5 Mio. wurden in den drei markanten Wohnblöcken aus den siebziger Jahren alle Wohnungen komplett erneuert. Zudem wurden umfassende Investitionen zur Reduktion des ökologischen Fussabdrucks getätigt. Durch die Sanierung wurde der Energieverbrauch um 40% von rund 679 MWh auf 392 MWh gesenkt. So konnte die Liegenschaft im Markt neu positioniert und ab Sanierungsende im Frühling 2017 voll vermietet werden. Dank der erreichten Wertsteigerung profitieren auch die Anleger von einer langfristig ausgelegten Rendite.

Mehr Informationen zum Projekt finden Sie im [Nachhaltigkeitsbericht 2016/2017 von UBS Direct Residential](#).

### Über Real Estate Switzerland

Real Estate Switzerland ist als Teil von UBS Asset Management für das Schweizer Immobilienmanagement zuständig. Dazu gehören neben sechs börsenkotierten Immobilienfonds auch zwei Anlagegruppen der Anlagestiftung der UBS für Personalvorsorge sowie ein externes Mandat. Mit Hauptsitz in Basel und Standorten in Zürich und Lausanne ermöglicht Real Estate Switzerland institutionellen und privaten Anlegern Zugang zum Schweizer Immobilienmarkt. Das Immobilienportfolio umfasst mehr als 1100 Wohnbauten und kommerziell genutzte Liegenschaften und beläuft sich auf einen Verkehrswert von über CHF 21 Milliarden.

	Anzahl Liegenschaften	Verkehrswert in CHF Mio. <sup>1)</sup>	GRESB Rating 2018 Anzahl Green Stars <sup>2)</sup>
<b>UBS Immobilienfonds</b>			
UBS «Anfos»	150	2466,1	****
UBS Direct Residential	60	573,0	****
UBS Direct Urban	14	390,5	**
UBS «Foncipars»	130	1353,4	***
UBS «Sima»	356	8886,6	***
UBS «Swissreal»	79	1898,2	***
<b>UBS Anlagestiftung</b>			
UBS AST Immobilien Schweiz	136	>2000	***
UBS AST Kommerzielle Immobilien Schweiz	38	620,9	**
<b>Mandat</b>			
Pensionskasse	154	2787,3	keine Teilnahme

1) Angaben per Jahres- und Halbjahresabschlüsse 2017. UBS AST-Kommerzielle Immobilien Schweiz per 30.9.2018

2) 5 GRESB Stars = oberstes Quantil im Peer Group Ranking, 1 GRESB Star = unterstes Quantil im Peer Group Ranking

# Unsere Herangehensweise

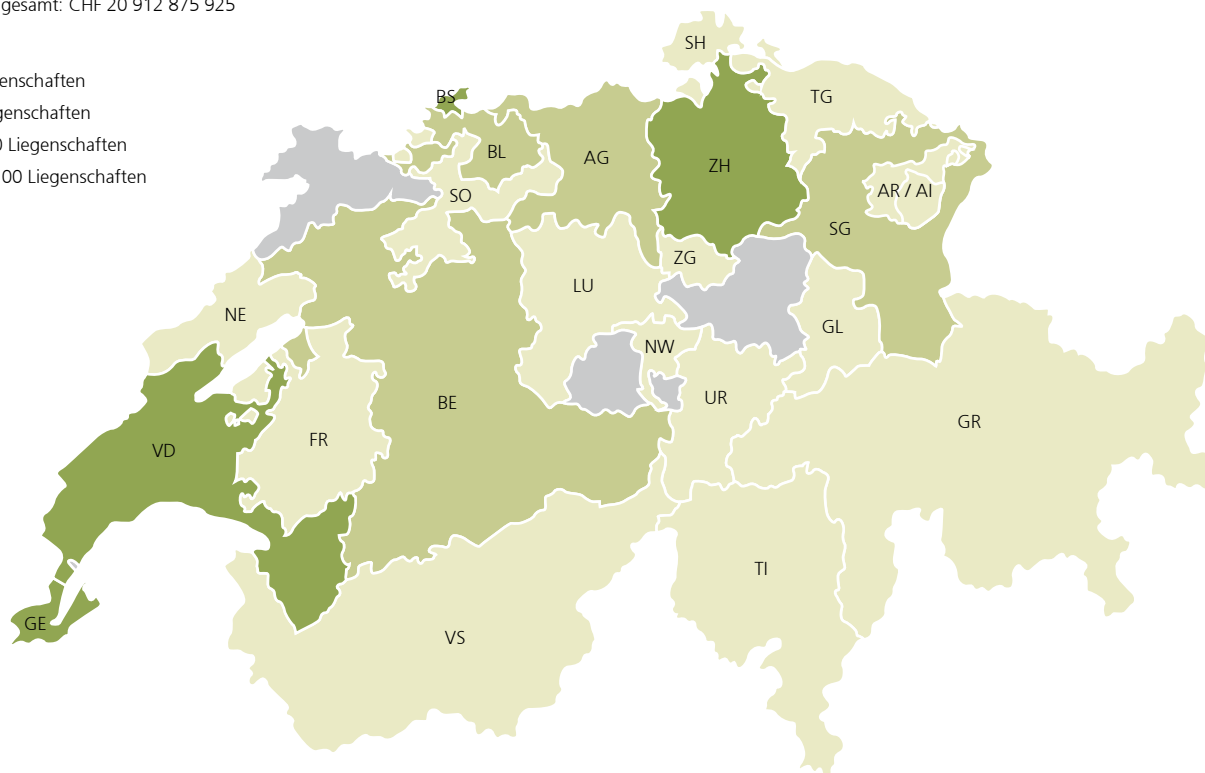
## Real Estate Switzerland: Portfolio 2017

Stand 31. Dezember 2017

Liegenschaften gesamt: 1124

Verkehrswert gesamt: CHF 20 912 875 925

- keine Liegenschaften
- bis 50 Liegenschaften
- 51 bis 100 Liegenschaften
- mehr als 100 Liegenschaften



Kanton	Anzahl Liegenschaften	Verkehrswert in CHF	Kanton	Anzahl Liegenschaften	Verkehrswert in CHF
Aargau (AG)	70	1 169 237 000	Nidwalden (NW)	1	32 920 000
Appenzell (AR/AI)	5	37 260 000	St. Gallen (SG)	55	897 359 000
Bern (BE)	95	1 753 806 800	Schaffhausen (SH)	20	146 195 700
Basel-Landschaft (BL)	69	1 349 840 000	Solothurn (SO)	34	429 258 441
Basel-Stadt (BS)	105	1 476 633 666	Thurgau (TG)	28	275 683 000
Freiburg (FR)	21	287 876 000	Tessin (TI)	14	297 805 400
Genf (GE)	131	1 783 508 010	Uri (UR)	1	9 256 000
Glarus (GL)	4	13 257 300	Waadt (VD)	142	2 047 492 600
Graubünden (GR)	5	114 043 000	Wallis (VS)	7	164 513 000
Luzern (LU)	30	753 389 000	Zug (ZG)	4	47 962 000
Neuenburg (NE)	14	172 199 000	Zürich (ZH)	269	7 553 381 008

erreichung unterstützen. Bei einer möglichen Akquisition wird im Rahmen der Due Diligence geprüft, welchen Einfluss die Übernahme auf das Gesamtportfolio hat. Bei Bauprojekten mit einem Investitionsvolumen von mehr als CHF 2,5 Mio. wird sichergestellt, dass die Zielwerte der Strategieumsetzung und Tätigkeiten in den verschiedenen Bauphasen in Einklang stehen.

#### **Laufende Evaluation des Fortschritts**

Zur regelmässigen Überprüfung der Effektivität unserer Massnahmen nutzen wir die Nachhaltigkeitsdatensoftware «SoFi» und entwickelten für jedes Immobilienanlageprodukt Nachhaltigkeits-Factsheets. Die Factsheets sind das zentrale Instrument zur Steuerung der Strategieumsetzung und beinhalten eine Nachhaltigkeits-Scorecard mit Zielen, Teilzielen, Messgrössen, IST- und

**Anhand von Nachhaltigkeits-Factsheets überprüfen wir den Fortschritt bei unseren Zielen.**

SOLL-Werten. Ab Ende 2018 werden die Factsheets quartalsweise zuhänden der Portfoliomanager ausgewertet, um darauf basierend bestehende Massnahmen anzupassen oder neue Massnahmen abzuleiten.

In der Berichtsperiode konnten wir die Datengrundlage weiter verbessern. So sind wir beispielsweise bei der Erhebung der Energieverbräuche einen grossen Schritt weitergekommen. Die zusätzlichen Erfahrungswerte bilden nun die Basis für die weitere Schärfung der Zielwerte, die anhand der Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft definiert werden. → Für weitere Informationen zur 2000-Watt-Gesellschaft siehe [Seite 28](#) in diesem Bericht.

#### **Nachhaltigkeitsorganisation und Verantwortlichkeiten**

Für die Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie sind verschiedene Funktionsbereiche verantwortlich. Der Nachhaltigkeitsausschuss, dem drei Personen aus dem Management angehören, fällt strategische Entscheidungen. Die fachbereichsübergreifende Fachstelle «Sustainability», die direkt der Geschäftsleitung unterstellt ist, steuert die Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie und

deren inhaltliche Weiterentwicklung, während das Portfoliomanagement für die Zielerreichung zuständig ist. Massnahmen werden von den Fachbereichen, externen Nachhaltigkeitsfachstellen und weiteren Partnern umgesetzt.

#### **Gemeinsames Engagement mit unseren Geschäftspartnern**

Wir haben im «Leitfaden für die Planung und Ausführung von Bauprojekten» sowie im «Handbuch für die Bewirtschaftung von Liegenschaften» ausformuliert, welche Kriterien seitens unserer Geschäftspartner berücksichtigt werden müssen, damit unsere Ziele in allen drei Nachhaltigkeitsdimensionen erreicht werden. Wir geben sowohl den Leitfaden als auch das Handbuch an unsere Geschäftspartner ab. Bei Bauprojekten überprüfen wir die Einhaltung der vertraglich festgehaltenen Anforderungen im Rahmen der Abnahme der jeweiligen Bauphase.

**Unsere Nachhaltigkeitsziele erreichen wir in Zusammenarbeit mit unseren Geschäftspartnern.**

---

#### **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 der Immobilienwirtschaft (SVIT)
  - Verband der Immobilien-Investoren (VII)
  - Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA)
  - Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST)
  - Living Every Age (Label des Vereins LEA)
  - Interessengemeinschaft privater, professioneller Bauherren (IPB)
-

# Unsere Herangehensweise

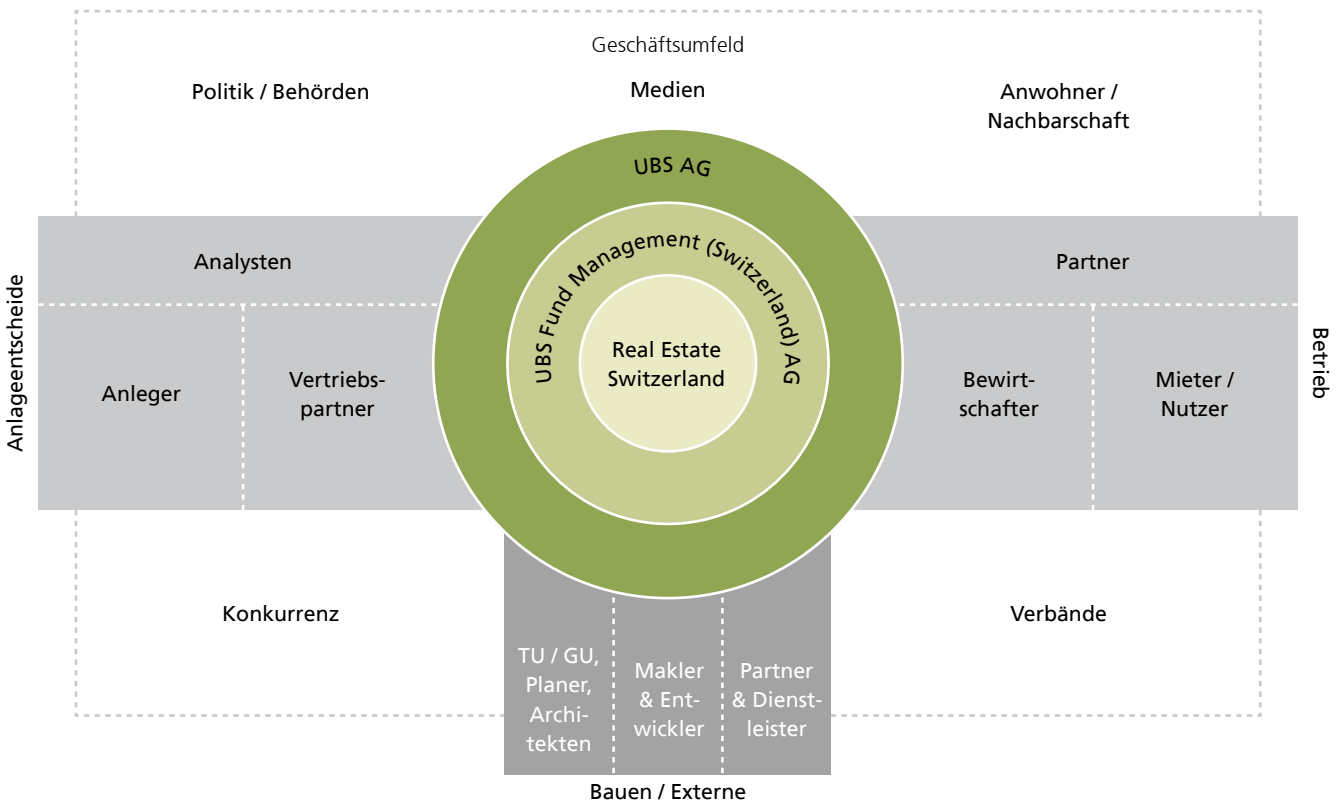
## Dialog mit unseren Stakeholdern

Unser Geschäftserfolg basiert stark auf dem engen Austausch mit unseren Anspruchsgruppen. Im Zentrum stehen einerseits die Mieter, Nutzer und Bewirtschafter unserer Liegenschaften. Andererseits stehen wir in regelmässi-

gem Kontakt mit privaten und institutionellen Anlegern, Vertriebspartnern und Analysten. Partnerschaftliche Beziehungen zu Planern, Bauunternehmen, Architekten, Generalunternehmern und Maklern sind vor allem vor der Inbetriebnahme der Immobilien zentral. Eine

gute Zusammenarbeit mit Behörden, Interessensvertretern und weiteren Geschäftspartnern rund um Immobilienprojekte sowie der Austausch mit Anwohnern sind ebenfalls entscheidend für eine erfolgreiche Geschäftsführung. *GRI-102-42*

## Unsere Stakeholder *GRI 102-40*



## Kommunikation und Interaktion mit unseren Stakeholdern *GRI 102-43, GRI 102-44*

Stakeholder-Gruppe	Kommunikation und Interaktion
Anleger, Vertriebspartner, Analysten	<p>Neben der persönlichen Kommunikation informieren wir Anleger, Vertriebspartner und Analysten regelmässig via Website, Mitteilungen und Publikationen über unsere Produkte und Geschäftstätigkeit. Der Newsletter «Immo-Flash» erscheint sechs- bis achtmal pro Jahr, der «Immo-Update» zweimal jährlich. Die Jahresberichte der Immobilienfonds und Anlagestiftungen geben ebenfalls Auskunft über die aktuelle Leistung.</p> <p>Zunehmend können wir ein wachsendes Interesse an explizit nachhaltigen Investitionsmöglichkeiten feststellen. Mit der jährlichen Nachhaltigkeitsberichterstattung möchten wir interessierten Anlegern und Analysten transparent entsprechende Informationen, wie beispielsweise zum Energieverbrauch oder zu CO<sub>2</sub>-Emissionen, zur Verfügung stellen.</p>
Mieter, Nutzer	<p>Die Anliegen der kommerziellen und privaten Mieter drehen sich oftmals um Fragen zu Mietverträgen, Mietpreise oder Mängel an Mietobjekten. Wichtig ist, dass wir diese Anliegen rasch und qualitativ hochstehend bearbeiten. Der Kontakt zu Mietern und Nutzern besteht in der Regel über beauftragte Verwaltungen. Durch Verwaltungen verteilen wir auch Informationen, beispielsweise zum Thema Nachhaltigkeit. Durch Vorgaben und Controlling stellen wir sicher, dass die Dienstleistungsqualität unserer Partner auf höchstem Niveau ist.</p> <p>Direktes Feedback liefern uns Umfragen und Veranstaltungen, an denen wir uns direkt mit den Mietern und Nutzern austauschen. 2018 haben wir eine neue Funktion geschaffen, die das Tenant Relation Management-System weiterentwickelt. In einem ersten Schritt werden die Anliegen von Grossmietern gebündelt, um die Bedürfnisse besser abdecken zu können.</p>
Schätzungsexperten	<p>Real Estate Switzerland arbeitet mit unabhängigen Schätzungsexperten zusammen, welche die Verkehrswertschätzung potenzieller Akquise-Projekte und die jährliche Liegenschaftsbewertung unseres Portfolios vornehmen. Massnahmen zur Verminderung des Ressourcenverbrauchs oder die Zertifizierung von Gebäuden werden von den Schätzungsexperten positiv beurteilt und wirken sich günstig auf die Wertentwicklung aus.</p>
Geschäftspartner, Lieferanten	<p>Im Austausch mit Geschäftspartnern und Lieferanten stehen Aufträge, Rahmenverträge sowie Preisdiskussionen im Vordergrund. Mit Totalunternehmern, Generalplanern und Architekten dreht sich die Interaktion insbesondere um Submissionsverfahren und die Auswertung von Offerten.</p> <p>Als Bauherrentreuhänder bzw. Bauherrenvertreter ist für uns zudem der regelmässige Kontakt zu den Bauherren zentral. So können Termine, Bauvorschriften, Bauqualität und die Kosten kontrolliert und beurteilt werden.</p>
Behörden, Politik	<p>Das Management von Real Estate Switzerland pflegt den Kontakt zu Behörden und Politik. Dies ist vor allem bei Projekten wichtig, die für die Standortgemeinden von grosser Bedeutung sind. Bei Bauprojekten wird der Kontakt mit Behörden hauptsächlich von Vertretern der Bereiche Construction &amp; Development und Asset Management geführt.</p>
Mitarbeitende	<p>Real Estate Switzerland ist auf ausgewiesene Fachkräfte angewiesen. Neben Weiterbildungs- und Entwicklungsmöglichkeiten besprechen wir mit unseren Mitarbeitenden auch Lohn, Arbeitszeit, Führung und Kommunikation.</p>

# Unsere Herangehensweise

## Bestimmung der wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen

Die Nachhaltigkeitsstrategie basiert auf einer umfassenden Bestandsaufnahme. Dafür wurden Interviews mit internen Experten sowie eine Markt- und Konkurrenzanalyse durchgeführt. Zudem wurde anhand des Leitfadens der Interessensgemeinschaft privater, professioneller Bauherren (IPB) und der Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren (KBOB) ein Katalog mit relevanten Nachhaltigkeitskriterien zusammengestellt. Die daraus abgeleiteten Nachhaltigkeitsziele flossen neben den Nachhaltigkeitsthemen der Standards der Global Reporting Initiative (GRI) in die Bestimmung der wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen ein. Im Rahmen eines Workshops mit internen und externen Nachhaltigkeitsexperten wurden die zusammengetragenen Themen diskutiert und priorisiert. *GRI 102-46*

## Richtlinie für ein verantwortungsbewusstes Immobilienmanagement

Die von UBS Global Real Estate entwickelte Richtlinie «Responsible Property Investment, RPI» ist in das Management der Immobilienanlageprodukte von Real Estate Switzerland integriert und wird in allen Phasen des Eigentumszyklus der Immobilien angewendet – angefangen beim Erwerb oder der Entwicklung über den kontinuierlichen Betrieb, die Verwaltung, Vermarktung und Wartung bis hin zu Renovierung, Sanierung und einer allfälligen Veräusserung. Dadurch werden bei der Entscheidungsfindung neben den finanziellen Interessen unserer Kunden stets die relevanten ökologischen und gesellschaftlichen Ziele berücksichtigt.

### Wesentliche Nachhaltigkeitsthemen *GRI 102-47*

#### Ökonomie

- Flexibilität der Gebäudestruktur
- Integrale Planung
- Indirekte ökonomische Auswirkungen
- Lebenszykluskosten
- Standorte
- Wirtschaftliche Leistung

#### Governance

- Compliance / Umweltcompliance
- Datenschutz
- Korruptionsbekämpfung
- Zertifizierungen

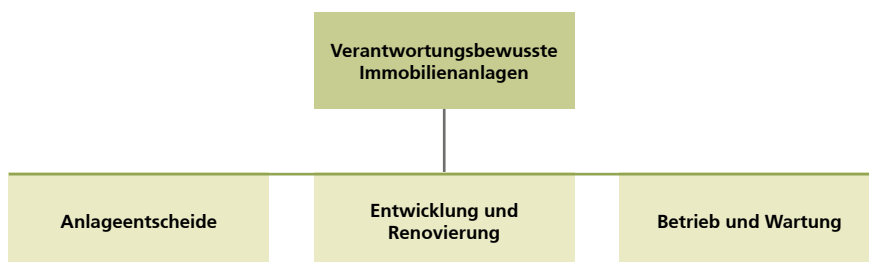
#### Ökologie

- Abfall
- Altlasten
- Baustoffe
- Bewertung der Lieferanten hinsichtlich ökologischer Aspekte
- Energie
- Emissionen
- Wasser

#### Gesellschaft

- Aus- und Weiterbildung der Mitarbeitenden
- Behaglichkeit für Mieter und Nutzer
- Bewertung der Lieferanten hinsichtlich sozialer Aspekte
- Lokale Gemeinschaften
- Sicherheit und Gesundheit der Mieter und Nutzer

### UBS-Richtlinie «Responsible Property Investment»



#### Anlageentscheide

Ein verantwortungsvolles Immobilienmanagement fängt bereits mit dem Anlageentscheid an. Dabei können wir auf die Erfahrung unserer Experten und die Kompetenz unseres grossen Investmentteams zählen. Dank unserer regionalen Research-Teams sind wir in der Lage, das Umfeld und Anlagemöglichkeiten richtig

einzuschätzen und eine Lösung für jeden Kundenanspruch zu finden. In unseren Anlageentscheidungen werden Umwelt- und Sozialrisiken sowie mit dem Klimawandel einhergehende Risiken als Bewertungskriterien eingebunden. Dabei behalten wir stets die langfristige finanzielle Performance für unsere Kunden im Auge.

### Entwicklung und Renovationen

Werden Nachhaltigkeitskriterien frühzeitig in der Planungsphase von Neuentwicklungen und Renovationen eingebunden, entstehen dadurch im gesamten Projektverlauf kaum Mehrkosten. Deshalb achten wir darauf, dass wir möglichst früh in engen Kontakt zu Planern, Entwicklern und anderen externen Projektpartnern und Beratern treten.

### Betrieb und Wartung

Der Fokus in der Betriebsphase liegt auf der Verminderung des Ressourcenverbrauchs. Damit wir unsere Ziele beispielsweise im Bereich Energieeffizienz und Wasserverbrauch erreichen können, braucht es eine konstruktive Zusammenarbeit mit Immobilienmanagern, Lieferanten und Dienstleistern. Diese liefern die benötigten Daten und Informatio-

nen, um Reduktionspotenzial zu identifizieren und entsprechende Optimierungsmassnahmen abzuleiten. Zudem achten wir beim Ersatz von defekten Geräten darauf, dass eine ressourcenschonende Alternative gewählt wird. Schliesslich sind auch die Sensibilisierung und Instruktion der Mieter wichtig, damit Immobilien nachhaltig genutzt werden. ■

## Gebäudezertifikate können den Wert eines Objekts steigern

Wir prüfen systematisch, ob und welche Zertifizierung für die jeweilige Immobilie sinnvoll ist. Gebäudezertifikate können den Wert eines Objekts steigern und dazu beitragen, die Lebenszykluskosten zu optimieren. Zudem achten besonders kommerzielle Mieter immer mehr auf Gebäudezertifikate, was die Belegungsquote, die Mietpreise und die Mieterqualität günstig beeinflusst.

Gebäudezertifikate unterstützen auch die Beurteilung der Nachhaltigkeit von Immobilienportfolios, da über mehrere Aspekte hinweg eine verständliche, transparente, messbare und vergleichbare qualitative Bewertung gemacht werden kann. Die derzeitige Vielfalt der Zertifikate erschwert jedoch eine einfache Orientierung.

Wir haben uns dazu entschieden, Neubauprojekte vermehrt nach anerkannten Standards zu bauen und eine entsprechende Zertifizierung zu prüfen.

Folgende Immobilien im Gesamtportfolio von Real Estate Switzerland verfügen über ein Gebäude-Zertifikat:

Liegenschaft	Zertifikat
<b>UBS «Anfos»</b>	
Bachenbülach, Länggenstrasse	Minergie
Rheinfelden, Pappelweg 32	Minergie
Villmergen, Eichmattstrasse	Minergie
Zürich, Heerenschürlistrasse	Minergie
Thun, Meisenweg/Eggenweg/Balmweg/Feldstrasse	Minergie-P*
<b>UBS «Anfos» / UBS «Sima»</b>	
Opfikon, Thurgauerstrasse (Ambassador House)	LEED Platinum*
<b>UBS «Foncipars»</b>	
Bussigny-près-Lausanne, Chemin de la Tatirone	Minergie
Genève, Avenue Calas	Minergie*
Nyon, Rue de la Morâche	Minergie*
Payerne, Les Rives de la Broye	Minergie
Sion, Rue de Lausanne	Minergie
Gland, Allée Louis-Cristin	Minergie-Eco
<b>UBS «Sima»</b>	
Ecublens, Parc d'Innovation EPFL	Minergie

\*geplant

Liegenschaft	Zertifikat
Martigny, Rue du Courvieux (EKZ Cristal)	Minergie
Münchenstein, Freilager-Platz	Minergie
Pratteln, Bahnhofplatz	Minergie
Villmergen, Mühlen-/Anglikerstrasse (Green Park)	Minergie*
Zürich, Bellaria-/Staubstrasse (Cresta Park)	Minergie
Münsingen, Falken-/Finken-/Terrassenweg	Minergie-P*
<b>UBS AST Immobilien Schweiz</b>	
Luzern, Grossmatte	2000-Watt
Jona, Eichfeld-/Eichwiesstrasse	Minergie*
Lausanne, Chemin des Grandes Roches	Minergie
Le Mont-sur-Lausanne, Route de la Clochette	Minergie
Winterthur, Seuzacherstrasse	Minergie
Zürich, Mühlebachstrasse	Minergie
Reinach, Kirchbreitestrasse	Minergie-P

Liegenschaft	Zertifikat
<b>UBS AST Kommerzielle Immobilien Schweiz</b>	
Pully, Chemin de Pallin	Minergie*
<b>UBS Direct Residential</b>	
Dietikon, Heimstrasse	Minergie
Rheinfelden, Pappelweg 28 a-c, 30 a-b	Minergie
Schöftland, Feldmatt-/Heimatweg	Minergie
<b>UBS Direct Urban</b>	
Dietikon, Schulgut-/Grünaustrasse	Minergie
<b>UBS Pensionskasse</b>	
Allschwil, Baslerstrasse	Minergie
Frenkendorf, Fasanenstrasse	Minergie
Bülach, Solibodenstrasse	Minergie
Stäfa, Tödihof	Minergie
Zürich, Birmensdorfer-/Aemtler-/Kalkbreitenstrasse	Minergie
<b>UBS Direct Urban</b>	
Beringen, Im Benze	Minergie





# Verantwortungs- volles Immobilien- management

Unser Fokus liegt auf der Wertsteigerung der Immobilien im Interesse unserer Anleger und Mieter. Zugleich wollen wir sicherstellen, dass unsere Immobilienanlageprodukte langfristig sicher und rentabel bleiben. Wir sind überzeugt, dass eine optimale Performance auf lange Sicht nur möglich ist, wenn wir einen ganzheitlichen Ansatz verfolgen, der die wirtschaftlichen, ökologischen und gesellschaftlichen Aspekte der Nachhaltigkeit umfasst.

# Ökonomische

## Verantwortung

Anleger erwarten zu Recht sichere und langfristige Renditen. Deshalb denken wir schon heute an morgen und stellen damit sicher, dass die Immobilienanlageprodukte ihren Wert nicht nur behalten, sondern steigern können. Unsere Nachhaltigkeitsstrategie unterstreicht diesen verantwortungsvollen Ansatz und hilft uns dabei, unser Immobilienportfolio fit für die Zukunft zu halten.

### Nachhaltige Standortwahl

Immobilien stehen mit ihrer Umgebung in einer Wechselbeziehung. Einerseits beeinflusst der Standort den Wert eines Objekts, andererseits wirken Immobilien und die Nutzungsart auf das sozioökonomische Umfeld. Um die Rentabilität langfristig sicherzustellen, ist es zentral, bei der Standort-Einschätzung das Veränderungspotenzial und mögliche Risiken einzubeziehen. Um zu einer sicheren Einschätzung zu gelangen, nehmen wir ganzheitliche Standortbewertungen vor.

Wir zielen auf eine breite Diversifikation der Standorte und eine angemessene Ausgestaltung der Liegenschaften, um die Bedürfnisse verschiedener Mietersegmente abzudecken. Derzeit ist das Angebot an begehrten Lagen knapp und die Preise sind hoch. Viele Mieter können oder wollen sich die hohen Mietpreise nicht leisten und sehen sich nach Alternativen um. Auf dem angespannten

Transaktionsmarkt haben dezentrale Standorte als Investitionsmöglichkeit daher an Bedeutung gewonnen. Aufgrund der tieferen Kosten – vorwiegend wegen der günstigeren Grundstückspreise –

**Ein moderner Standort zeichnet sich durch kurze Wege zwischen Wohnen, Arbeiten und Freizeit aus.**

ist die Rentabilität der Investitionen an alternativen Lagen mit entsprechend preiswerterem Ausbau der Liegenschaften vergleichbar.

Megatrends können die Bedeutung von Standorten verändern. Menschen und Firmen werden mit der fortschreitenden Digitalisierung zum Beispiel weniger ortsgebunden. Sie können von überall mit ihren Arbeit- oder Auftraggebern in Kontakt sein, sofern die nötige digitale Infrastruktur besteht. Vor diesem Hintergrund verliert beispielsweise die Zentrumsnähe einer Immobilie an Bedeutung. Die Schweiz bietet dank ihrer flächendeckend hochwertigen Infrastruktur beste Voraussetzungen, auch an zentrumsfernen Standorten gefragte Immobilien zu entwickeln.

Zentrale Merkmale eines modernen Standorts sind Nutzungsflexibilität sowie enge Verbindungen zwischen Wohnen, Arbeiten und Freizeit. Kurze Wege zur Arbeit, Kinderbetreuungs- und Erholungsangebote sowie eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr sind für viele Mieter wichtige Kriterien bei der Wahl des Wohnortes.



### En Jonchets

Ruhig wohnen und trotzdem gut erschlossen sein – die attraktive Wohnanlage «En Jonchets» in Bussy-près-Lausanne macht es möglich. Alle Wohnhäuser sind von gepflegten Grünanlagen umgeben und von den meisten Balkonen hat man freien Blick auf den Mont Blanc. Dank hervorragender Verkehrsanbindungen erreicht man Lausanne sowohl mit der Bahn als auch mit dem Auto in nur zehn Minuten. Ein Auto ist dennoch nicht erforderlich, denn alle wichtigen Infrastrukturen wie Kinderkrippe, Geschäfte, Restaurants, Banken und Post befinden sich in Gehdistanz. Damit ist «En Jonchets» ideal für Studierende der nahegelegenen Universität wie auch für Familien.

Mehr Informationen zu «En Jonchets» finden Sie im [Nachhaltigkeitsbericht 2017 von UBS «Foncipars»](#).

### **Vielfältige Lebensmodelle erfordern anpassungsfähige Gebäudestrukturen**

Eine flexible Nutzung der Gebäude wird wichtiger, da die Vielfalt der Lebensmodelle der Mieter steigt. Standard-Grundrisse decken die unterschiedlichen Bedürfnisse nicht ab und können Leerstände in Liegenschaften verursachen. Besonders bei grösseren Liegenschaften ist ein guter Wohnungsmix mit zusätzlichen Angeboten wie Gemeinschaftsräumen oder Kinderbetreuung entscheidend für deren Attraktivität. Bei Gesamtanierungen von Bestandsliegenschaften passen wir die Grundrisse systematisch modernen Anforderungen an. Zum Beispiel öffnen wir bei Liegenschaften, die in den 1970er und 1980er Jahren gebaut wurden, die Küchen.

### **Integrale Planung**

Für den Erfolg eines Projekts ist eine integrale Planung wichtig, da die Auswirkungen auf wirtschaftliche, ökologische und gesellschaftliche Ziele oft schon in der Planungsphase bestimmt werden. Dafür ist eine enge Zusammen-

**Wirtschaftliche, ökologische und gesellschaftliche Auswirkungen entscheiden sich häufig in der Planungsphase.**

arbeit aller Beteiligten von Anfang an notwendig. Für Werkplanung, Ausschreibung und Vergabe folgen wir klaren Vorgaben. Für die Bauphase haben



### **Transitlager**

Das ehemalige Zollfreilager auf dem Dreispitzareal in Münchenstein gilt als herausragendes Beispiel für die kreative Umnutzung einer Bestandsliegenschaft. Das markante Lagerhaus wurde umgebaut und mit charakteristischen Wohngeschossen aufgestockt. Neben dem individuellen Wohnangebot, bestehend aus Lofts, Duplex- und Etagenwohnungen sowie grosszügigen Wohneinheiten mit Terrassen, bietet das Gebäude viel Raum für Büros. Damit wird die Liegenschaft individuellen Bedürfnissen gerecht und trägt massgeblich zur Weiterentwicklung des Dreispitzareals zum kreativen Wohn- und Arbeitsquartier bei.

Mehr Informationen zum «Transitlager» finden Sie im [Nachhaltigkeitsbericht 2017 von UBS «Sima»](#).

wir Regeln zur Qualitätssicherung definiert und mit einer zielgerichteten Objektdokumentation erleichtern wir das Gebäudemanagement in der Nutzungsphase. Wir evaluieren regelmässig den Fortschritt, damit wir bei Bedarf Prozesse und Instrumente anpassen können.

### **Optimierung der Lebenszykluskosten**

Die integrale Planung wirkt sich auch günstig auf die Kostenentwicklung über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie hinweg aus. Durch eine

vorausschauende Planung baulicher Massnahmen lässt sich beispielsweise der Tageslichteinfall optimieren, so dass Stromkosten gesenkt werden. Kompakte und gut gedämmte Gebäude mit Anlagen zur Wärmerückgewinnung reduzieren Heizkosten und durch die Wahl der Bauteile anhand der Langlebigkeit ihrer Bausubstanz und technischen Komponenten wird potenziell teuren Sanierungsmassnahmen vorgebeugt. Ein gutes Unterhaltsmanagement trägt ebenfalls dazu bei, den Wert des Objekts möglichst lange zu erhalten.

# Ökonomische Verantwortung

## Compliance schützt das Kerngeschäft

Umfassende Compliance verstehen wir als Schutzschild gegen Reputationsrisiken, Schadenersatzforderungen und strafrechtliche Konsequenzen. Die Einhaltung der anwendbaren Gesetze und Regulierungen sowie die Erfüllung internationaler Konventionen, zu denen sich Real Estate Switzerland als Teil von UBS verpflichtet hat, ist für uns selbstverständlich. Wir sind auch branchenspezifischen Regelungen, wie dem Code of Conduct der Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA), verpflichtet. Alle unsere Immobilienanlageprodukte halten die Richtlinien für Immobilienfonds ein und befolgen darüber hinaus interne Weisungen zu Themen wie Geldwäsche, Betrugs- und Korruptionsrisiken, Interessenskonflikte oder Datenschutz.

Das etablierte Compliance-Management-System trägt durch Kontrollen, Risikoanalysen und abgeleitete Massnahmen zur Risikominimierung bei. Die Abteilung Compliance and Operational Risk Control steht den Organisationseinheiten von Real Estate Switzerland unterstützend zur Seite und stellt sicher, dass alle Auflagen eingehalten werden. Regelmässige Schulungen und Informationskampagnen tragen zudem zur kontinuierlichen Sensibilisierung der Mitarbeitenden bei. 2017 nahmen die Mitarbeitenden von Real Estate Switzerland an mehreren Onlinetrainings zu verschiedenen Compliance-Themen teil.

Der Verhaltens- und Ethikkodex von UBS mit dem darin verankerten Werteverständnis ist ein weiteres wichtiges Element des Compliance-Management-Systems. Der Kodex enthält Vorgaben zu Themen wie Diversität und Chancen-

gleichheit, Umgang mit Kundendaten, fairer Wettbewerb sowie Kampf gegen kriminelle Geschäftspraktiken. Für unseren wirtschaftlichen Erfolg ist neben einem ethisch korrekten auch ein freundlicher Umgang mit Kollegen, Geschäftspartnern und Kunden von zentraler Bedeutung. Jeder Mitarbeitende bestätigt jährlich die Einhaltung des Verhaltenskodex. Eventuelle Verstösse können den Linienvorgesetzten und dem zuständigen Compliance-Verantwortlichen gemeldet werden. Es besteht auch ein Whistleblowing-Verfahren, um Missstände vertraulich an Legal oder Compliance & Operational Risk Control zu melden. Bei Verstössen werden entsprechende Disziplinarverfahren eingeleitet.

Die Compliance-Prozesse werden regelmässig von der Abteilung Compliance and Operational Risk Control überprüft. Die Resultate werden dem Senior Management berichtet und dienen der Anpassung von Instrumenten und Prozessen. Im Geschäftsjahr 2017 kam es zu keinen Compliance-Verstössen. Es wurden auch keine Verstösse gegen Umweltgesetze registriert.

## Entschiedenenes Vorgehen gegen Korruption

Wir stehen bedingungslos ein für integriertes Geschäftsverhalten und gehen entschieden gegen jegliche Form der Korruption vor. Korruption hat in unserem Werteverständnis keinen Platz und stellt darüber hinaus ein Geschäftsrisiko dar. Diesem treten wir mit umfassenden Regelungen entgegen – sei es zur Verhinderung, Aufdeckung und Meldung von Geldwäsche, Bestechung, Korruption oder Terrorismusfinanzierung.

Die UBS-gruppenweit gültige Richtlinie zur Korruptionsbekämpfung ist für alle Geschäftsbereiche und Mitarbeitenden verbindlich und proklamiert Null-Toleranz. Zusätzliche Standards betreffen alle Beschaffungs- und Akquise-Tätigkeiten.

**Korruption hat in unserem Werteverständnis keinen Platz.**

Korruptionsaspekte sind in unserem Rahmenwerk für verantwortungsvolles Supply Chain Management (RSCM) eingebunden. Die Mitarbeitenden von Real Estate Switzerland werden mittels Online-Schulungen, die laufend aktualisiert werden, regelmässig zu Fragen der Geldwäschebekämpfung, der Einhaltung von Sanktionen und der Korruptionsbekämpfung weitergebildet. Zusätzlich führen wir Sensibilisierungskampagnen durch und organisieren Seminare. 2017 wurden keine Korruptionsvorfälle bekannt und es gingen diesbezüglich auch keine Beschwerden von Unternehmen, Aufsichtsbehörden oder Dritten ein. ■

# Ökologische

## Verantwortung

In der aktuellen Phase der Strategieumsetzung konzentrieren wir uns auf die Steigerung der Energieeffizienz und die Verwendung wiederverwertbarer Materialien bei Bauprojekten. Neben der laufenden Verbesserung der Datengrundlage setzen wir auf eine strukturierte Energiebeschaffung, Betriebsoptimierungen und den Ausbau der Solarenergie.

### Immobilien als Schwerpunkt der Energiestrategie 2050

In der Schweiz gehören Immobilien zu den grössten Energieverbrauchern. Ihre Umweltauswirkungen stehen deshalb im politischen und gesellschaftlichen Fokus. Mit einem Gebäudeprogramm zur Reduktion des Energieverbrauchs, steuerlichen Anreizen für Gebäudesanierungen und der Neugestaltung des Einspeisevergütungssystems nimmt die 2017 vom Schweizer Stimmvolk verabschiedete Energiestrategie 2050 stark Bezug auf die Immobilienbranche. Aufgrund der Energiestrategie 2050 erwarten wir in den kommenden Jahren eine zunehmende Dynamik im Immobilienmarkt. Mit unserer Nachhaltigkeitsstrategie sind wir bestens gerüstet, die neuen Möglichkeiten, die sich daraus ergeben, auch zu nutzen.

Die neuen Regelungen zur Einspeisevergütung zeigen bereits 2018 Wirkung: Da Strom aus Photovoltaikanlagen nun für den Eigenverbrauch genutzt und der überschüssige Strom ins Stromnetz eingespeist werden kann, werden Installation und Betrieb der Anlagen finanziell attraktiver. Die Möglichkeit zum Zusammenschluss zu privaten Eigenverbrauchsgemeinschaften erlaubt zudem den Stromeinkauf zu Marktkonditionen im Wohnungsbereich. Dadurch können wir die Stromnebenkosten für unsere Mieter reduzieren. → Für weitere Informationen siehe [Seite 28](#) in diesem Bericht.

### Energie und CO<sub>2</sub>

Wir schenken dem Thema Energieeffizienz grosse Aufmerksamkeit. Damit tragen wir nicht nur zur Reduktion des

Energieverbrauchs und der damit verbundenen CO<sub>2</sub>-Emissionen bei, sondern erreichen auch tiefere Betriebskosten, vermindern Geschäftsrisiken, verschaffen uns Wettbewerbsvorteile und differenzieren uns am Anlagemarkt.

### Betriebsoptimierungen

Eine wichtige Massnahme zur Erreichung unserer Ziele ist die Umsetzung von Betriebsoptimierungen. Anhand von umfassenden Portfolioanalysen identifizieren wir die Immobilien mit dem grössten Optimierungspotenzial.

**Wir führen jährlich bei rund 10% der Liegenschaften Betriebsoptimierungen durch.**



### Investition in ein effizientes Gebäude mit hochwertigen Büroräumlichkeiten in Pully

UBS AST-KIS übernahm im Juli 2018 eine voll vermietete, schlüsselfertige Geschäftsliegenschaft in Pully, die neben einer interessanten Architektur auch mit Minergie-Zertifizierung aufwartet. Das Objekt wurde vom renommierten Architekturbüro CCHE Architecture entworfen, verfügt über 3000 m<sup>2</sup> Büro- und Gewerbeflächen sowie 32 Einstellhallenplätze und bietet eine wunderschöne Sicht in die Berge und auf den Genfersee.

In einem ersten Schritt führten wir von 2014 bis 2016 mehr als 200 energetische Betriebsoptimierungen durch. Dabei wurden Einstellungen an Heizungs-, Lüftungs- und Kühlungsanlagen optimiert und Fehlfunktionen behoben. Bei den optimierten Liegenschaften werden dadurch im Schnitt rund 12,5% des Energiebedarfs pro Jahr eingespart, was in etwa 20 GWh entspricht.

Seit 2017 führen wir jedes Jahr bei rund 10% der Liegenschaften Betriebsoptimierungen durch. Im vergangenen Jahr nahmen wir rund 100 Betriebsoptimierungen vor. Gemäss unserem Erfahrungswert von durchschnittlich 12,5%

# Ökologische Verantwortung

ergibt sich daraus eine Senkung des Energieverbrauchs der optimierten Liegenschaften von knapp 24 000 MWh, wodurch jährlich etwa 4500 Tonnen CO<sub>2</sub>-Emissionen vermieden werden. CO<sub>2</sub>-Einsparungen erreichen wir vorwiegend durch einen reduzierten Wärmeverbrauch.

Derzeit arbeiten wir daran, zukünftig im Rahmen der laufenden Bewirtschaftung kontinuierliche Betriebsoptimierungen bei allen Liegenschaften durchführen zu können. Voraussetzung dafür ist ein standardisiertes technisches Gebäudemanagement über das gesamte Immobilienportfolio hinweg durch unsere Geschäftspartner.

## Sensibilisierung der Mieter und Nutzer

Der Energieverbrauch von Immobilien hängt auch vom Nutzerverhalten ab. Deshalb sensibilisieren wir die Mieter und Nutzer unserer Liegenschaften mit Informationen fürs Energiesparen und geben Tipps und Tricks, wie sie den Verbrauch

reduzieren können. Anfang 2018 verschickten wir die Informationen an alle rund 25 000 Mieter unserer Wohnliegenschaften, Büro- und Gewerbeflächen. Neumieter erhalten diese Informationen zusammen mit dem Mietvertrag.

**Wir beziehen Strom aus 100% Schweizer Wasserkraft.**

**Strukturierte Energiebeschaffung**  
Um bessere Preise zu erzielen und die Heiz- und Nebenkosten für unsere Mieter zu senken, setzen wir auf eine zentrale Energiebeschaffung am freien Markt. Dafür arbeiten wir mit einem

spezialisierten Partner zusammen. Die in diesem Rahmen gesammelten Daten fließen in unser Datenmanagementsystem ein, das die Grundlage für unsere Nachhaltigkeits-Factsheets bildet.

Die strukturierte Beschaffung erlaubt uns auch, flächendeckend Strom mit ökologischem Mehrwert zu kaufen. Durch den Kauf von Herkunftsnachweisen für Strom aus Schweizer Wasserkraftproduktion beziehen wir für die Allgemeinflächen unserer Immobilien Strom aus 100% erneuerbaren Quellen.

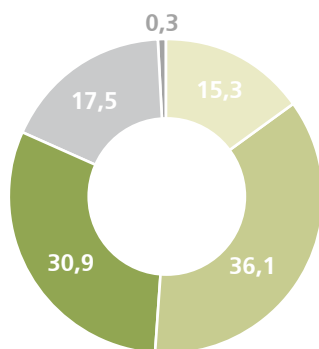
## Investitionen in den Ausbau der Solarenergie

Wir möchten den Stromverbrauch des Immobilienportfolios vermehrt durch erneuerbare Energien decken. Die Anlagengestiftung UBS AST-KIS leitete 2017 mit einer Pilotphase und der Installation von drei Photovoltaikanlagen den Start eines ambitionierten Projektes ein. Das Ziel des Photovoltaikprojektes ist es, bis 2020 über 100 stromerzeugende Anlagen mit einer Leistung von rund 15 MWp zu installieren. Damit können etwa 4000 Haushalte versorgt werden. Der erwartete Energieertrag entspricht etwa 4% des Energieverbrauchs des Gesamtportfolios. Das geschätzte Investitionsvolumen beträgt rund CHF 25 Millionen. Um einen effizienten und standardisierten Projektablauf zu garantieren, arbeiten wir mit dem Verein «Energie Zukunft Schweiz» zusammen. Derzeit sind bei verschiedenen Liegenschaften Vorbereitungsarbeiten zur Installation von weiteren Photovoltaikanlagen im Gang.

## Energieverbrauch nach Energieträger in %

2017 setzte sich der Energiebedarf für die Stromversorgung der Allgemeinflächen und die Versorgung der Gesamtflächen aller Liegenschaften mit Wärme zu etwa 15% aus Strom, 67% aus fossilen Energieträgern wie Erdgas und Heizöl, 17% aus Fernwärme und zu 0,3% aus Holzschnitzeln und Pellets zusammen. Der Schweizer Durchschnittsmix an Fernwärme beinhaltet einen Anteil von mehr als einem Drittel an erneuerbaren Energieträgern.

■ Strom ■ Erdgas ■ Heizöl ■ Fernwärme  
■ Holzschnitzel / -pellets





Mehr Informationen zum Photovoltaikprojekt finden Sie im [Nachhaltigkeitsbericht von UBS AST-KIS 2016/2017](#).

### Reduktion des Wasserverbrauchs

Mit technischen und planerischen Massnahmen tragen wir dazu bei, den Trinkwasserverbrauch und die anfallende Abwassermenge in unseren Liegenschaften zu reduzieren. Bei allen Neubauten und Sanierungen installieren wir nur noch wassersparende Armaturen.

Da der Wasserverbrauch auch vom Nutzerverhalten abhängt, versuchen wir, die Mieter und Nutzer mit gezielten Informationen fürs Wassersparen zu gewinnen. Entsprechende Informationen verschickten wir Anfang 2018 an alle rund 25 000 Mieter unserer Wohnliegenschaften, Büro- und Gewerbeflächen. Neumieter erhalten diese Informationen zusammen mit dem Mietvertrag.

### Reduktion von Abfall

Mit Blick auf knappe Ressourcen gewinnt das Thema Abfall zunehmend an Bedeutung. Zur Schliessung der Stoffkreisläufe ist es wichtig, Abfälle getrennt zu sammeln und optimal zu verwerten.

Neben Informationen zum Thema Abfallreduktion stellen wir unseren Mietern und Nutzern Abfallentsorgungssysteme zur Verfügung, sofern wir darauf im Rahmen der Planungs- und Bauphase Einfluss haben. Zu den Abfallmengen liegen uns derzeit keine Daten vor.

Anfang 2018 verschickten wir an alle rund 25 000 Mieter unserer Wohnliegenschaften, Büro- und Gewerbeflächen Informationen zur Reduktion und Trennung von Abfall. Neuen Mietern geben wir diese Information zusammen mit dem Mietvertrag ab.

### Verwendung nachhaltiger Baustoffe

Die Herstellung von Baustoffen stellt oftmals eine grosse Umweltbelastung dar. Wenn möglich verwenden wir Materialien aus der näheren Umgebung, schnell nachwachsenden Ressourcen oder Ressourcen mit tiefem Kohlenstoffgehalt. Um eine hohe Wiederverwertbarkeit zu erreichen, setzen wir vermehrt

**Durch die Wahl nachhaltiger Baustoffe reduzieren wir die Umweltbelastung.**

auf rezyklierbare Baustoffe. Zudem lassen sich Ressourcen und Energie sparen, wenn Konstruktionen und Systeme in ihre ursprünglichen Komponenten zerlegt werden können. Graue Energie sparen wir auch durch den Einsatz

emissionsgeprüfter Materialien. Bei Sanierungen und dem Ersatz von defekten Geräten wählen wir ressourcenschonende Varianten.

Als Grundlage für nachhaltige Bauprozesse dienen uns die «UBS Sustainability Guidelines for New Construction» sowie Richtlinien zu ökologischen und gesundheitsrelevanten Aspekten von Baumaterialien. Zielwerte für die Verwendung rezyklierbarer und erneuerbarer Baustoffe werden wir mittelfristig nicht festlegen, da dies je nach Objekt individuell beurteilt werden muss und die Datenerhebung schwierig ist. Wir erheben aktuell auch keine entsprechenden Daten.

Bei unseren Neubauprojekten und Sanierungen, die gemäss einem Baustandard erstellt werden, verwenden wir die geforderten nachhaltigen Baustoffe. Derzeit befinden sich rund 15 solcher Neubauprojekte und 15 Sanierungen im Bau.

### Altlasten

Unter Altlasten sind beispielsweise Grundstücke zu verstehen, die mit Öl, Altmaterial oder chemischen Rückständen belastet sind. Diese können einerseits gesundheitsschädliche Auswirkungen auf Nutzer und Anwohner haben und andererseits auch hohe Kosten verursachen. In der Schweiz sind die Kantone verpflichtet, belastete Standorte in einem Kataster zu führen. Bei der Akquise von neuen Objekten berücksichtigen wir das Altlastenkataster und schliessen belastete Liegenschaften grundsätzlich aus, wenn keine Altlastensanierung geplant ist. Bei Bestandsliegenschaften, die auf belasteten Grundstücken stehen, prüfen wir Verdachtsfälle eingehend, um die Gesundheit der Nutzer und Anwohner zu garantieren. Behördliche Auflagen setzen wir sorgfältig um.

# Ökologische Verantwortung

## Kennzahlen im Jahresvergleich

Unser Energie-Controllingsystem erlaubt uns, die Verbrauchsdaten der Immobilien für Allgemeinstrom, Wärme und Wasser zu erfassen und mit Blick auf die festgelegten Ziele auszuwerten. Die Heizöl-Verbrauchsdaten basieren derzeit noch nicht flächendeckend auf Echtzeitdaten. Seit Anfang 2018 führen wir schrittwei-

se im gesamten Immobilienportfolio regelmässige – auch digitale – Öl-Füllstandsmessungen ein, so dass die Daten auf dieser Basis voraussichtlich ab Januar 2019 flächendeckend aufgezeichnet werden.

Gegenüber dem Vorjahr konnte der Stromverbrauch 2017 um 5%, und der

Wärmeverbrauch um 4% gesenkt werden. Auch der Wasserverbrauch des Gesamtportfolios nahm ab. Da die Verbrauchsdaten einiger Liegenschaften für das Jahr 2017 zum Zeitpunkt der Berichterstellung nicht vollständig erfasst waren, wurden die Angaben hochgerechnet. ■

## Umweltkennzahlen Gesamtportfolio Real Estate Switzerland <sup>1,2</sup>

	2016	2017	Veränderung (%)
<b>Energieverbrauch (MWh)<sup>3</sup></b>	<b>422 623</b>	<b>406 873</b>	<b>-4</b>
Strom	65 162	62 096	-5
Wärme	357 461	344 777	-4
Erdgas	156 711	146 802	-6
Heizöl	128 850	125 704	-2
Fernwärme	70 806	71 208	1
Holzschnitzel / -pellets	1094	1063	-3
<b>Energieintensität (kWh/m<sup>2</sup>)</b>	<b>107,6</b>	<b>104,7</b>	<b>-3</b>
<b>CO<sub>2</sub>-Emissionen (in t CO<sub>2</sub>e)<sup>4,5</sup></b>	<b>78 350</b>	<b>75 435</b>	<b>-4</b>
Scope 1	70 194	67 231	-4
Heizöl	32 157	30 124	-6
Erdgas	38 036	37 108	-2
Holzschnitzel / -pellets <sup>6</sup>	16	15	-3
Scope 2	8157	8203	1
Strom <sup>7</sup>	-	-	-
Fernwärme	8157	8203	1
<b>CO<sub>2</sub>-Intensität (kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>)<sup>3</sup></b>	<b>20,2</b>	<b>19,8</b>	<b>-2</b>
<b>Wasserverbrauch öffentliche Versorgung (in m<sup>3</sup>)</b>	<b>4 198 550</b>	<b>4 050 761</b>	<b>-4</b>
<b>Wasserintensität (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>)<sup>3</sup></b>	<b>0,99</b>	<b>0,98</b>	<b>-2</b>

1) Daten- und Berechnungsgrundlagen: Allgemeinstrom sowie Gesamtwärme und Gesamtwasser. Absolute Kennzahlen basieren hauptsächlich auf Rechnungsdaten. Verbrauchswerte, für die bis zur Veröffentlichung des Berichts keine zuverlässigen Zahlen verfügbar waren, wurden (dort wo eine entsprechende Datenbasis verfügbar war) 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. Die Berechnung der Energie- und CO<sub>2</sub>-Intensität stützt sich auf 81% und diejenige der Wasserintensität auf 86% der totalen Energiebezugsfläche. Wärmedaten für die Berechnung der Energieintensität wurden klimakorrigiert.

2) Extrapolierte Zahlen in der Datenbasis für 2016 wurden mit realen Verbräuchen ersetzt, weshalb sich einige Angaben vom letztjährigen Bericht unterscheiden. Die Kennzahlen für Holzschnitzel / -pellets und Wasser 2016 weichen von den publizierten Kennzahlen im Nachhaltigkeitsbericht 2016/2017 ab, da es bei der Bilanzierung einen technischen Fehler gab.

3) Allgemeinstrom sowie Gesamtwärme. Von Mietern bezogener Strom wird nicht erfasst.

4) 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.

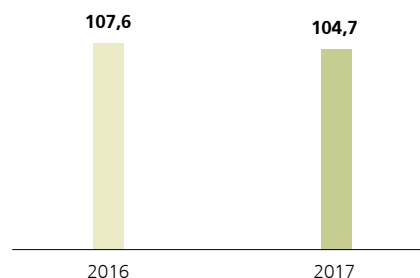
5) Verwendete Emissionsfaktoren: Defra (2016) und Frischknecht (2017)

6) Direkte Emissionen aufgrund der Entstehung von Methan / Lachgas. Biogene CO<sub>2</sub>-Emissionen werden ausserhalb der Scopes berichtet und belaufen sich auf 371 t CO<sub>2</sub>e (2017) resp. 382 t CO<sub>2</sub>e (2016).

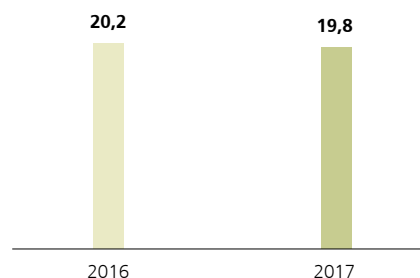
7) Gemäss «Market-based approach» nach Greenhouse Gas Protocol Scope 2 Guidance ausgewiesen (Strombezug für das Immobilienportfolio zu 100% aus erneuerbaren Quellen). Gemäss «Location-based approach» (Schweizer Durchschnittsmix) würden die Emissionen 9389 t CO<sub>2</sub>e (2017) resp. 9852 t CO<sub>2</sub>e (2016) betragen.

## Entwicklung der relativen Verbrauchswerte

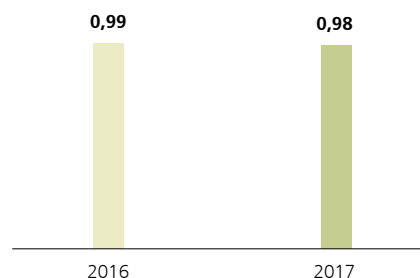
### Energieintensität in kWh/m<sup>2</sup>



### CO<sub>2</sub>-Intensität in kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>



### Wasserintensität in m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>





# Soziale

## Verantwortung

Uns ist es wichtig, unsere gesellschaftliche Verantwortung wahrzunehmen. Deshalb beziehen wir die Anliegen unserer Anspruchsgruppen in unsere Geschäftstätigkeit ein. Die Sicherstellung einer hohen Sicherheit und Behaglichkeit für unsere Mieter und der Einbezug der lokalen Bedürfnisse stehen für uns dabei im Vordergrund.

### Sicherstellung einer hohen Behaglichkeit

Eine hohe Behaglichkeit und nutzerfreundliche Raumgestaltung sind zentral für eine hohe Nutzungsqualität der Immobilien. In Wohngebäuden bedeutet dies beispielsweise, dass wir auf Barrierefreiheit achten oder die Räume familien-

Wenn es um Behaglichkeit geht, ist Natürlichkeit Trumpf.

freundlich gestalten. In Bürogebäuden achten wir auf die Ergonomie, damit der Arbeitsalltag so angenehm wie möglich

gestaltet werden kann. Bei Beleuchtung, Belüftung und Klimatisierung setzen wir auf Natürlichkeit. Eine optimale Tageslichtausnutzung ist ebenso wichtig wie genügend Schattenspende und Lüftungsmöglichkeiten für heisse Sommertage.

Bei grösseren Wohnliegenschaftsprojekten im gehobeneren Preissegment prüfen wir, ob unser innovatives Wohnkonzept «e-James – Wohnen mit Service» den Bedürfnissen potenzieller Mieter entspricht. Mit der Service-App «e-James» haben Bewohner Zugriff auf digitale Dienstleistungen und Services. Im Angebot stehen beispielsweise Reinigungs- und Kleinarbeiten, Wasch- und Bügelservices. Die Plattform unterstützt eine ressourcenschonende Lebensweise, da der eigene Energie- und Wasserverbrauch eingesehen werden kann. Derzeit bieten wir «e-James» bei drei Liegenschaften an. Bei drei weiteren Neubauliegenschaftsprojekten und Sanierungen ist «e-James» in Planung.

### Zufriedene Mieter

Um die Zielerreichung betreffend die Gewährleistung der Sicherheit und sowie die Sicherstellung einer hohen Behaglichkeit zu überprüfen, führten wir 2017 zusammen mit einem externen Partner eine repräsentative Mieterbefragung durch.

Von den befragten Wohnungsmietern waren 79% zufrieden oder eher zufrieden mit ihrer Wohnsituation. Bei den Nutzern kommerzieller Flächen betrug dieser Wert 75%. Die Behaglichkeit wurde auf einer Skala von 1 (nicht behaglich) bis 10 (sehr behaglich) mit 7,64 bewertet. Für das Sicherheitsempfinden resultierte ein Durchschnittswert von 7,79. Die Einschätzung betreffend die Mieterbetreuung durch die Liegenschaftsverwaltung, die Betreuung durch den Hauswart, die Mietfläche und Gebäude sowie die Umgebung wurden ebenfalls evaluiert. Die Anteile der befragten Mieter, die mit diesen vier Aspekten zufrieden oder eher zufrieden waren, bewegen sich in einer Bandbreite von 68% bis 81%.

Insgesamt zeigen die Resultate ein positives Bild. Identifizierte Schwachpunkte werden in einem nächsten Schritt genauer analysiert, um entsprechende Massnahmen ableiten und umsetzen zu können.



### Tonwerk Ost

Die 2017 fertiggestellten Mietwohnungen auf dem ehemaligen Tonwerk-Areal in Lausen bei Liestal zeichnen sich durch eine sehr hohe Behaglichkeit aus. Die geschickt konzipierten Innenräume werden durch elegante Balkone oder Loggien ergänzt und die Komfortlüftungen garantieren ein angenehmes Raumklima. Ein Spielplatz sowie eine Begegnungszone im begrünten Innenhof ermöglichen entspanntes Verweilen im Freien. Um allfällige Lärmimmissionen vorbeifahrender Züge zu minimieren, sind die Innenhöfe zur Bahnlinie hin mittels einer verglasten Balkonschicht geschlossen.

Mehr Informationen zum «Tonwerk Ost» finden Sie im [Nachhaltigkeitsbericht 2016/2017 von UBS «Anfos»](#).

### Gewährleistung der Sicherheit

Die Gewährleistung der Sicherheit der Mieter und Nutzer unserer über 1100 Immobilien ist ein zentrales Ziel unserer Nachhaltigkeitsstrategie. Um dieses Ziel zu erreichen, berücksichtigen wir bei der Standortwahl Unfallrisiken und die Wahrscheinlichkeit von Naturgefahren. Bei der Planung stehen eine gute Einsehbarkeit, Beleuchtung, Brandschutz sowie die Auswahl rutschfester Materialien im Vordergrund.

Alle drei Jahre überprüfen wir den Sicherheitszustand und die Bewirtschaftung der Objekte und halten die Erkenntnisse in einem Bericht fest, der als Grundlage für weitere Risikominimierungen

# Soziale Verantwortung

dient. Mängel werden so frühzeitig erkannt und behoben, was zur durchgängig hohen Qualität und Attraktivität unserer Liegenschaften beiträgt.

## Vertraulichkeit der Daten

Die fortschreitende Digitalisierung der Gebäudetechnik birgt neue Herausforderungen für den Datenschutz. So werden beispielsweise durch Verbrauchserhebungen Daten gesammelt, die den persönlichen Bereich der Mieter betreffen. Wir gewährleisten allen Mietern, dass ihre Daten vertraulich bleiben und alle Datenschutzgesetze eingehalten werden. Zur Verhinderung von Datenmanipulation, Datendiebstahl oder Datenverlust befolgen wir strenge Standards und Verfahren. Daten von Anlegern geben wir nur nach ausdrücklicher Zustimmung weiter oder wenn wir Daten von Gesetzes wegen den zuständigen Behörden vorlegen müssen. Unsere Mitarbeitenden erhalten nur Zugriff auf Daten, wenn dies im Dienste der Kunden nötig ist. In der Berichtsperiode kam es zu keinen Beschwerden wegen Datenschutzverletzungen. Datenlecks, Fälle von Datendiebstahl oder Datenverlusten sind nicht aufgetreten.

## Einbezug der lokalen Bevölkerung

Damit ein Projekt effizient umgesetzt und die Liegenschaft zeitnah vermietet werden kann, braucht es das Wohlwollen der lokalen Bevölkerung am Immobilienstandort. Wir evaluieren die Bedürfnisse, Wünsche, Gewohnheiten und Interessen deshalb sorgfältig und zeigen auf, welche Auswirkungen die Baumassnahmen haben. Die Erfahrung zeigt klar: Stehen die Menschen dem Projekt positiv gegenüber, wird es mit grosser Wahrscheinlichkeit ein Erfolg. Neben kostspieligen Verzögerungen reduziert der frühzeitige Einbezug auch das Risiko von Rechtsstreitigkeiten und Reputationsschäden.

**Das Wohlwollen der Bevölkerung ist für den Projekterfolg ausschlaggebend.**

Um die Anliegen kennenzulernen und Akzeptanz für ein Bauvorhaben zu schaffen, beziehen wir die Anwohner, Nachbarn, Gemeinde- und Interessensvertreter schon in der Planungsphase ein. Derzeit beteiligen wir uns zum Beispiel in Zusammenarbeit mit Standortgemeinden in Reinach und Niederhasli an zwei Gestaltungsplanverfahren. In unserem Managementhandbuch wird unter anderem definiert, wann welche Informationen an wen kommuniziert werden müssen. Je nachdem informieren wir schriftlich oder laden zu Informationsveranstaltungen ein. Bei Sanierungen verpflichten wir das ausführende Unternehmen, ein Baubüro einzurichten, damit die Mieter vor Ort einen Ansprechpartner haben.

## Einfluss auf die lokale Wirtschaft und Infrastruktur

Wir investieren jährlich rund CHF 350 bis 400 Millionen in über 300 Projekte. Etwa zwei Drittel der Projekte sind Neubauten und ein Drittel Sanierungen. Damit haben wir einen gewichtigen Einfluss auf die lokale Wirtschaft und den Arbeitsmarkt. Durch die Zusammenarbeit mit lokalen Partnern stützen wir in verschiedenen Regionen in der Schweiz Arbeitsplätze in der Bauwirtschaft und im Handwerksgebiet.

Wir finanzieren grundsätzlich keine Infrastrukturprojekte. Im Dialog mit den Anspruchsgruppen engagieren wir uns jedoch aktiv, wenn es darum geht, bei der Konzeption eines Bauprojekts öffentliche Infrastrukturvorhaben zu berücksichtigen. So tragen wir beispielsweise zur Erstellung von öffentlichen Plätzen und Räumen, Über- und Unterführungen oder auch Kindergärten oder Haltestellen für den öffentlichen Verkehr bei. 2018 schufen wir zum Beispiel in Reinach im Gegenzug zu mehr Bauvolumen durch die Anordnung der Liegenschaften einen öffentlich zugänglichen Platz.

## Vorgaben zur Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie für Auftragnehmer

Um die Nachhaltigkeit unseres Immobilienportfolios zu verbessern, arbeiten wir eng mit Auftragnehmern wie Architekten, Planern, Bauunternehmern, Lieferanten, Maklern und Immobilienvertretern zusammen. Unseren Auftragnehmern geben wir Leitfäden, Checklisten und Standards an die Hand.

Neben den Vorgaben unserer eigenen Nachhaltigkeitsstrategie berücksichtigen wir die bauökologischen Empfehlungen der Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren (KBOB) und der Interessengemeinschaft privater, professioneller Bauherren (IPB). Bei Eigenentwicklungen machen wir die «Bauökologischen Empfehlungen KBOB + IPB» zum Vertragsgegenstand. Die in unseren Werkverträgen festgelegten Nachhaltigkeitsziele stellen verbindliche Vorgaben dar und müssen auch von Bewirtschaftungsfirmen in ihre Verträge integriert werden. Unsere Direktlieferanten sind zudem 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.

Die Einhaltung der Ziele wird während der Bautätigkeit sowie bei Zwischen- und Schlussabnahmen kontrolliert. Geprüft wird zum Beispiel, ob die eingebauten Materialien den Nachhaltigkeitsvorgaben entsprechen. Beim Erwerb von Liegenschaften führend wir eine Prüfung der Nachhaltigkeitsrisiken durch.

### Aus- und Weiterbildung der Mitarbeitenden

Wir bilden unserer Mitarbeitenden kontinuierlich weiter. Dazu bieten wir Online- und Präsenzs Schulungen, Führungskräfte trainings und Nachwuchs-

### Zusammensetzung der Belegschaft (in Personen, per 31. Dezember 2017)

	Total	Männer	Frauen
<b>Belegschaft nach Arbeitsvertrag</b>			
Unbefristet	70	57	13
Temporär	-	-	-
<b>Belegschaft nach Beschäftigungsart</b>			
Vollzeit	65	57	8
Teilzeit	5	-	5

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

förderprogramme an. Ergänzt werden diese mit spezialisierten Schulungen für Mitarbeitende bestimmter Abteilungen, Regionen und Funktionen. Für erfahrene

Mitarbeitende bieten wir Seminare und Informationen zum Thema lebenslanges Lernen. Sofern externe Weiterbildungen den Interessen der Mitarbeitenden und von Real Estate Switzerland dienen, unterstützen wir diese finanziell. Mitarbeitenden, die sich berufsbegleitend auf einen anerkannten Abschluss vorbereiten, kann zudem bezahlter Urlaub gewährt werden. Darüber hinaus fördern wir die Entwicklung unserer Mitarbeitenden auch im Arbeitsalltag, indem wir ihnen beispielsweise besondere Aufgaben, Projekte und temporäre Funktionen übertragen.

Nachhaltigkeit ist ein wichtiger Teil unserer Informations- und Weiterbildungsangebote. Das Bewusstsein für die unternehmerische Verantwortung und unsere gesellschaftlichen und ökologischen Ziele wird dadurch gestärkt. Seit 2015 gibt es ein obligatorisches Trainingsmodul zur gesellschaftlichen Verantwortung der UBS. Für unsere Anlagespezialisten bieten wir zudem spezielle Trainings zum Thema Nachhaltigkeit an. ■



### Gümligenfeld Center

Das 2017 fertiggestellte Gümligenfeld Center in Muri bei Bern bietet einen attraktiven Mix aus langfristig vermieteten Büro- und Verkaufsflächen, ein vielfältiges Freizeitangebot, das unter anderem einen modernen Kinokomplex und ein Bowlingcenter umfasst, sowie ein innovatives Gastronomiekonzept inklusive Sportbar. Dank der unmittelbaren Nähe zur Autobahn und der eigenen Bushaltestelle ist das Zentrum sowohl mit dem Auto als auch mit dem öffentlichen Verkehr gut erreichbar. Damit leistet das Freizeit- und Gewerbezentrum einen wichtigen Beitrag zur Standortattraktivität der Gemeinde Muri. Zudem wurde schon beim Bau darauf geachtet, vor allem mit lokalen Unternehmen zusammenzuarbeiten.

Mehr Informationen zum Gümligenfeld Center finden Sie im [Nachhaltigkeitsbericht 2017 von UBS «Swissreal»](#).

# Einblick «Grossmatte»

## Das erste 2000-Watt-Areal für Luzern

Im Stadtteil Littau entstand unter der Regie von UBS AST-IS eine zukunftsweisende Überbauung.



Die Gemeinde Littau ist Teil eines neuen Lebens- und Arbeitsgebiets von Luzern und liegt zwischen Innenstadt und Naherholungsgebieten. Auf dem Areal «Grossmatte» wurden über die letzten zweieinhalb Jahre 164 moderne Wohnungen sowie 2600 m<sup>2</sup> Gewerbe- und Arbeitsflächen geplant und gebaut. Mit der neuen Kinderkrippe, den Schulen in nächster Nähe und der direkten Anbindung an den öffentlichen Verkehr sind die Grundlagen für einen nachhaltigen Lebensstil gegeben.

### Zertifiziert nachhaltig gebaut

Die ersten Mieter, die seit August 2018 in der Grossmatte wohnen und arbeiten, können stolz auf den Neubau sein: Das gut 10 Hektar grosse Areal ist das erste

der Stadt Luzern, welches mit dem 2000-Watt-Label zertifiziert ist. Für die Phase «Entwicklung» erhielt das Projekt im Rahmen des nationalen Energietages im September 2017 die Rezertifizierung. Besonders hervorgehoben wurde der Management-Aspekt, der mit einer Verbesserung von rund 20% bewertet und dem Satz «Die neue Arealträgerschaft (UBS) nimmt das Thema 2000-Watt-Areal sehr ernst.» positiv gewürdigt wurde. Im Frühling 2020 soll die Zertifizierung für die Phase «Betrieb» erfolgen.

### Langfristig profitabel dank optimierter Lebenszykluskosten

Um die Profitabilität des Areals langfristig sicherzustellen, berücksichtigten wir nicht nur die Investitionskosten, sondern strebten eine Optimierung bei den Lebenszykluskosten an. Deshalb haben wir schon bei der Planung an den Bau, den Betrieb und den Rückbau gedacht. Oftmals liegt das Optimierungspotenzial bei kleinen Massnahmen, die auf den ersten Blick banal erscheinen, in der Summe aber einen grossen Unterschied ausmachen können. Bei der Erstbeschaffung von Rollläden hat beispielsweise die Farbe kaum einen Ein-

fluss auf den Preis, insbesondere bei Grossprojekten wie der Grossmatte. Müssen jedoch im Betrieb einzelne Rollläden ersetzt werden, kann es zu erheblichen Verzögerungen sowie Mehrkosten führen, wenn diese keine Standardfarbe haben. Die aus solchen Überlegungen abgeleiteten Vorgaben wurden im Rahmen der Ausschreibung an die Totalunternehmer kommuniziert und später im Werkvertrag festgehalten.

Aus wirtschaftlicher Sicht achteten wir zudem darauf, für die Mieter ein dem lokalen Markt angepasstes Preis-Leistungs-Verhältnis zu erzielen. Dies ist zentral, um eine durchgängig hohe Auslastung zu gewährleisten, denn selbst in urbanen Gebieten ist die Absorptionfähigkeit nicht in jedem Fall gegeben. Vor diesem Hintergrund ist es sehr erfreulich, dass wir in den ersten Monaten nach Erstbezug mit einer Vermietungsquote von rund 75% rechnen können.

### Ein ganzheitlich ökologisches Konzept

Die Gebäude auf der «Grossmatte» wurden energetisch gesamtheitlich konzipiert. Dabei wurden die Kriterien der 2000-Watt-Gesellschaft eingehalten. Dazu gehört beispielsweise die Erfüllung der Zielwerte für den Bedarf an nicht erneuerbarer Primärenergie. Auf dem Dach der sechs- bis siebengeschossigen Überbauung, die überwiegend sonnenorientiert ausgerichtet ist, sorgt deshalb eine 120-kWp-Photovoltaik-Anlage für einen Teil der Stromversorgung. Darüber hinaus minimieren Geräte und Leuchten der höchsten Energieeffizienzklasse den Verbrauch. Die Wärmeversorgung wird per Fernwärmeanschluss zu 90% mit Abwärme der Kehrlichtverbrennungsanlage Renergia und der Swiss Steel AG sichergestellt. Ein Holzschnitzel-Kraftwerk deckt die übrigen 10%.

### 2000-Watt-Gesellschaft

- Der Grundgedanke der 2000-Watt-Gesellschaft ist, dass in einem intelligent aufgebauten Energieversorgungssystem und mit dem nötigen Bewusstsein 2000-Watt-Dauerleistung (Stufe Primärenergie) pro Person ausreichen, um in Wohlstand und mit hoher Qualität zu leben. Die CO<sub>2</sub>-Emissionen sollten 1 Tonne pro Person und Jahr nicht übersteigen. Aktuell verbraucht eine Person in der Schweiz ca. 5000 Watt Dauerleistung und 8 Tonnen CO<sub>2</sub> pro Jahr. 1 Tonne CO<sub>2</sub> entsteht zum Beispiel bei einem einfachen Flug in der Economy-Klasse von Zürich nach Dubai.
- Die Ziele sollen mit einer Kombination der folgenden Strategien erreicht werden:
  - Effizienz** – Gleiches mit weniger Verbrauch machen
  - Substitution** – Gleiches anders machen
  - Suffizienz** – Weniger machen. «Weniger ist mehr!»
- Das Label wird für verschiedene Lebenszyklusphasen von Arealen vergeben: Entwicklung, Realisierung und Betrieb. Es wird befristet erteilt und muss periodisch erneuert werden.



Beim Bau haben wir auch darauf geachtet, graue Energien zu minimieren. Die Tiefgarage konnte dank optimaler Anordnung von Parkplätzen, Verkehrsflächen sowie von Technik- und Kellerräumen auf einem einzigen Geschoss untergebracht werden. Das Weglassen eines zweiten Untergeschosses und die möglichst direkten Lastabtragungen verringerten somit den Bedarf an Beton und Stahl beträchtlich. Zudem wurde anstelle von Backstein Kalksandstein verwendet. Weitere bauökologische Massnahmen setzten wir gemäss Minergie ECO um.

Das ganzheitliche Mobilitätskonzept legt den Schwerpunkt auf den optimalen Anschluss an den öffentlichen Verkehr. So wurde in unmittelbarer Nähe zum

Areal eine Bushaltestelle platziert, während die Abstellplätze in den Tiefgaragen eingeschränkt wurden. Für Fahrräder gibt es hingegen eine grosse Anzahl an Abstellräumen. Ergänzt wird das Mobilitätskonzept durch Ladestationen für Elektrofahrzeuge sowie ein Car-Sharing-Angebot direkt auf dem Grundstück.

#### Im Gleichgewicht zwischen Individualität und Gemeinschaft

Ein zentrales Anliegen bei der Planung der «Grossmatte» war es, einen generationenübergreifenden und sozial durchmischten Mietermix zu erreichen. Deshalb haben wir vielfältige Wohnungstypen konzipiert, die den unterschiedlichen Lebensentwürfen gerecht werden. Zudem sollten Räume geschaffen werden, die kollektiv genutzt werden können und so zu einem guten Gemeinschaftsgefühl beitragen. Die beiden grossen Innenhöfe, die durch eine gedeckte Hofdurchfahrt verbunden sind, tragen diesem Anspruch Rechnung.

Neben der Gewährleistung eines hohen Sicherheitsgefühls durch grosszügig gestaltete und gut beleuchtete Erschliessungsbereiche sowie die kameraüberwachte Einstellhalle versuchen wir, den Mietern den Alltag so angenehm wie möglich zu gestalten. Mit der Service-

CHF **100** Mio.  
Investitionsvolumen

**164**

bestens ausgestattete 1 ½- bis 4 ½-Zimmer-Wohnungen

**2018**

Fertigstellung

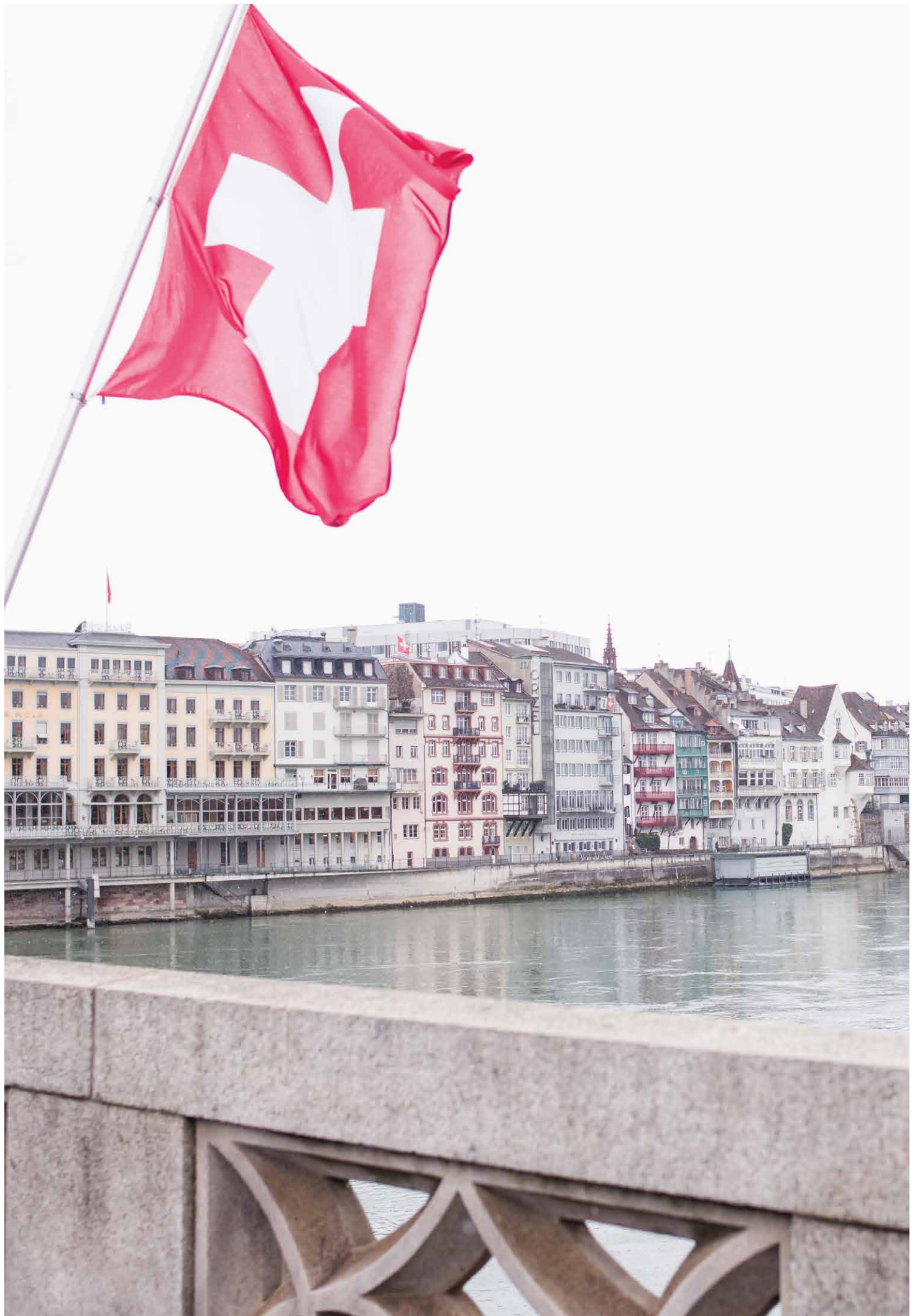
Seit August sind die ersten Wohnungen bezugsbereit.

**10500** m<sup>2</sup>

Gesamtfläche

davon 2640 m<sup>2</sup> Gewerbe- und Verkaufsflächen

App «e-James» haben die Bewohner Zugriff auf eine Vielzahl digitaler Dienstleistungen. So wird ihnen zum Beispiel automatisch angezeigt, wenn ein Paket für sie in der Paketbox hinterlegt wurde, wo sie es jederzeit – ohne Gang zur Post – entgegennehmen können. Im Angebot von «e-James» stehen auch Reinigungs- und Kleinarbeiten und die integrierte Tauschbörse fördert das Teilen von Gegenständen. Schliesslich animiert die Einsicht in den eigenen Energie- und Wasserverbrauch zum sparsamen Umgang mit natürlichen Ressourcen. ■



# Grundsätze der Berichterstattung

Wir möchten transparent über unser Nachhaltigkeitsengagement informieren. Die Berichterstattung und die Kommunikation entwickeln wir kontinuierlich weiter. Seit 2017 veröffentlicht Real Estate Switzerland jährlich einen eigenen Nachhaltigkeitsbericht gemäss den Standards der Global Reporting Initiative.

# Transparente

## Kommunikation

Real Estate Switzerland berichtet zum zweiten Mal in einem separaten Nachhaltigkeitsbericht gemäss den Standards der Global Reporting Initiative (GRI) detailliert über Leistungen im Bereich Nachhaltigkeit.

### Berichterstattung gemäss GRI-Standards

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 33](#)). Auf eine externe Prüfung wurde verzichtet.

Der letzte Bericht wurde im November 2017 publiziert. Es gibt keine erheblichen Änderungen hinsichtlich der wesentlichen Themen und Abgrenzungen der Themen gegenüber dem vorherigen Berichtszeitraum (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 für Holzschnitzel / -pellets und Wasser 2016 von den publizierten Kennzahlen im Nachhaltigkeitsbericht 2016/2017 ab, da es bei der Bilanzierung einen technischen Fehler gab. Die Kennzahlen wurden

rückwirkend angepasst, um einen Vergleich mit den Werten 2017 zu ermöglichen. Darüber hinaus wurden einzelne Aussagen zur Datengrundlage korrigiert (siehe Fussnoten Umweltkennzahlen-Tabelle, S. 24) (GRI 102-49).

### Vorteile eines anerkannten Standards

Mit den Standards der Global Reporting Initiative hat sich Real Estate Switzerland für den de facto globalen Standard in der Nachhaltigkeitsberichterstattung entschieden. Damit stellen wir sicher, dass unsere Strategie und unsere Kommunikation aufeinander aufbauen und unsere Nachhaltigkeitsberichte international vergleichbaren Prinzipien folgen. Mit dem von GRI vorgegebenen, strukturierten Format wird unser Nachhaltigkeitsengagement transparent, objektiv und vergleichbar dargestellt.

Neben der internationalen Akzeptanz und dem systematischen Aufbau bieten die GRI Standards noch einen weiteren Vorteil: Sowohl die neue Richtlinie zur Nachhaltigkeitsberichterstattung der Schweizer Börse (sogenanntes Opt-in) als auch die EU-Direktive zur CSR-Berichterstattung verweisen auf die GRI-Standards als anerkanntes Regelwerk zur Erfüllung der regulativen Vorgaben.

### GRESB – Global Real Estate Sustainability Benchmark

GRESB bewertet die Nachhaltigkeitsleistung von Immobilien- und Infrastrukturportfolios und -anlagen weltweit. Die Bewertung orientiert sich an globalen Rahmenwerken wie GRI und PRI und berücksichtigt die von der Branche und Investoren als wesentlich identifizierten Nachhaltigkeitsaspekte.

Seit 2016 nimmt Real Estate Switzerland am jährlichen GRESB-Ranking teil. 2018 wurde die Nachhaltigkeitsperformance aller sechs börsenkotierten Immobilienfonds und der zwei Immobilien-Anlagestiftungen evaluiert. Unser Ziel ist es, durch dieses Benchmarking Erkenntnisse über unsere Nachhaltigkeitsperformance im Vergleich zu anderen, vor allem auch internationalen Immobilienportfolios, zu gewinnen.

Die Resultate der Immobilienanlageprodukte von Real Estate Switzerland waren auch dieses Jahr sehr erfreulich. Alle Immobilienanlageprodukte konnten den Score verbessern, und erreichten den Green Star Status. UBS Direct Residential wurde darüber hinaus mit einem zusätzlichen Green Star ausgezeichnet. UBS «Anfos» belegte 2018 den ersten Rang der nachhaltigsten Immobilienfonds der Schweiz. → Eine Übersicht zum Rating der einzelnen Immobilienanlageprodukte befindet sich auf [Seite 9](#) in diesem Bericht. ■



# GRI

## Inhaltsindex



### Universelle Standards

GRI Standard	Titel	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	Wichtigste Marken, Produkte, Dienstleistungen	9
102-3	Hauptsitz	2
102-4	Anzahl der Länder, in denen das Unternehmen tätig ist	9
102-5	Eigentumsverhältnisse und Rechtsform	9
102-6	Märkte	9
102-7	Grösse der Organisation	9, 10
102-8	Zusammensetzung der Belegschaft	27
102-9	Lieferkette	12
102-10	Strukturelle Veränderungen	3, 32
102-11	Berücksichtigung des Vorsorgeprinzips	14
102-12	Externe Vereinbarungen und Initiativen	11
102-13	Mitgliedschaften in Verbänden und Organisationen	11
	<b>Strategie</b>	
102-14	Erklärung des höchsten Entscheidungsträgers	4
	<b>Ethik und Integrität</b>	
102-16	Werte, Prinzipien, Standards und Normen	8
	<b>Governance</b>	
102-18	Führungsstruktur	11
	<b>Stakeholder-Engagement</b>	
102-40	Stakeholdergruppen	12
102-41	Kollektivvereinbarungen	27
102-42	Identifikation und Auswahl von Stakeholdern	12
102-43	Stakeholder-Engagement Ansatz	13
102-44	Vorgebrachte Themen und Anliegen	13
	<b>Berichtsprofil</b>	
102-45	Konsolidierungskreis	32
102-46	Bestimmung des Berichtsinhalts und der Berichtsgrenzen	14
102-47	Wesentliche Themen	14
102-48	Auswirkungen von Neudarstellungen	32
102-49	Veränderungen im Berichtsumfang	32
102-50	Berichtsperiode	1
102-51	Veröffentlichung des letzten Berichts	32
102-52	Berichtszyklus	31
102-53	Ansprechperson bei Fragen zum Bericht	2
102-54	Berichterstattung gemäss den GRI Standards	32
102-55	GRI Inhaltsindex	33
102-56	Externe Prüfung	32

# GRI-Inhaltsindex

## Themenspezifische Standards

GRI Standard	Titel	Seite	Auslassungsgrund
<b>GRI 200</b>	<b>Wirtschaft</b>		
<b>GRI 201: 2016</b>	<b>Wirtschaftliche Leistung</b>		
GRI 103:2016 103-1 / 103-2 / 103-3	Managementansatz	9	
201-1	Wertschöpfung und ihre Weiterverteilung	9	2
201-2	Chancen und Risiken für die Geschäftstätigkeit aufgrund des Klimawandels	21	
<b>GRI 203: 2016</b>	<b>Indirekte wirtschaftliche Auswirkungen</b>		
GRI 103:2016 103-1 / 103-2 / 103-3	Managementansatz	26	
203-1	Infrastrukturinvestitionen und unterstützte Dienstleistungen	26	
<b>GRI 205: 2016</b>	<b>Korruptionsbekämpfung</b>		
GRI 103:2016 103-1 / 103-2 / 103-3	Managementansatz	20	
205-2	Schulung zur Korruptionsbekämpfung	20	
205-3	Korruptionsvorfälle	20	
<b>GRI 300</b>	<b>Umwelt</b>		
<b>GRI 301: 2016</b>	<b>Materialien</b>		
GRI 103:2016 103-1 / 103-2 / 103-3	Managementansatz	23	
301-1	Volumen verwendeter Materialien	23	4a
<b>GRI 302: 2016</b>	<b>Energie</b>		
GRI 103:2016 103-1 / 103-2 / 103-3	Managementansatz	21	
302-1	Energieverbrauch innerhalb der Organisation	24	
302-2	Energieintensität	24	
302-4	Reduktion Energieverbrauch	21	
<b>GRI 303: 2016</b>	<b>Wasser</b>		
GRI 103:2016 103-1 / 103-2 / 103-3	Managementansatz	23	
303-1	Wasserverbrauch	24	
CRE 2	Wasserintensität	24	
<b>GRI 305: 2016</b>	<b>Emissionen</b>		
GRI 103:2016 103-1 / 103-2 / 103-3	Managementansatz	21	
305-1	Direkte Treibhausgasemissionen (Scope 1)	24	
305-2	Energiebasierte indirekte Treibhausgasemissionen (Scope 2)	24	
305-4	CO <sub>2</sub> -Intensität	24	
305-5	Reduktion Treibhausgasemissionen	21	
<b>GRI 306: 2016</b>	<b>Abwasser und Abfall</b>		
GRI 103:2016 103-1 / 103-2 / 103-3	Managementansatz	23	
306-2	Abfallvolumen nach Entsorgungsmethode	23	4a
	<b>Landdegradierung und Kontaminierung</b>		
GRI 103:2016 103-1 / 103-2 / 103-3	Managementansatz	23	
CRE5	Landdegradierung, Kontaminierung und Sanierung (Altlasten)	23	4a

## Themenspezifische Standards

GRI Standard	Titel	Seite	Auslassungsgrund
<b>GRI 307: 2016</b>	<b>Umweltcompliance</b>		
GRI 103:2016 103-1 / 103-2 / 103-3	Managementansatz	20	
307-1	Sanktionen wegen Umweltverstößen	20	
<b>GRI 308: 2016</b>	<b>Bewertung von Lieferanten hinsichtlich ökologischer Aspekte</b>		
GRI 103:2016 103-1 / 103-2 / 103-3	Managementansatz	26	
308-1	Prüfung neuer Lieferanten anhand ökologischer Kriterien	26	4b
<b>GRI 400</b>	<b>Soziales</b>		
<b>GRI 404: 2016</b>	<b>Aus- und Weiterbildung</b>		
GRI 103:2016 103-1 / 103-2 / 103-3	Managementansatz	27	
404-2	Programme für Wissensmanagement und lebenslanges Lernen	27	
<b>GRI 413: 2016</b>	<b>Lokale Gemeinschaften</b>		
GRI 103:2016 103-1 / 103-2 / 103-3	Managementansatz	26	
413-1	Auswirkungen auf das Gemeinwesen	26	
<b>GRI 414: 2016</b>	<b>Bewertung von Lieferanten hinsichtlich sozialer Aspekte</b>		
GRI 103:2016 103-1 / 103-2 / 103-3	Managementansatz	26	
414-1	Prüfung neuer Lieferanten anhand sozialer Kriterien	26	4b
<b>GRI 416: 2016</b>	<b>Gesundheit und Sicherheit</b>		
GRI 103:2016 103-1 / 103-2 / 103-3	Managementansatz	25	
416-1	Durchgeführte Gesundheits- und Sicherheitsprüfungen	25	
<b>GRI 417: 2016</b>	<b>Kennzeichnung und Vermarktung</b>		
GRI 103:2016 103-1 / 103-2 / 103-3	Managementansatz	15	
CRE 8	Zertifizierungen, Ratings und Labels	15	
<b>GRI 418: 2016</b>	<b>Schutz der Privatsphäre von Kunden</b>		
GRI 103:2016 103-1 / 103-2 / 103-3	Managementansatz	26	
418-1	Beschwerden wegen Datenschutzverletzungen	26	
<b>GRI 419: 2016</b>	<b>Sozioökonomische Compliance</b>		
GRI 103:2016 103-1 / 103-2 / 103-3	Managementansatz	20	
419-1	Sanktionen wegen Complianceverstößen	20	

### 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 2018. Das Schlüsselsymbol und UBS gehören zu den geschützten Marken von UBS. Alle Rechte vorbehalten.