

Real Estate Switzerland

Nachhaltigkeitsbericht 2020/2021



Inhaltsverzeichnis Rahmenbericht

Interview mit Daniel Brüllmann	3	Bauen für morgen	13
		Zukunftsorientierte Infrastruktur	13
Über Real Estate Switzerland	4	Klimaadaptierte Umgebungsgestaltung	14
Facts and Figures	4	Wohlbefinden der Mieter	14
Anlageprodukte	6		
		Resiliente Anlageportfolios	16
Nachhaltigkeitsansatz	7	Profitabilität und Ertragssicherheit	16
Nachhaltigkeitsstrategie	7	Innovation beim Bau	17
Wesentlichkeitsanalyse	8		
Stakeholder-Engagement	8	Partnerschaftlicher Ansatz	18
Nachhaltigkeitsorganisation	8	Partnerschaften und Stakeholder-Dialog	18
Sustainable Development Goals	9	Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	19
Ökologischer Gebäudepark	10	Einsatz geeigneter Werkzeuge	20
CO ₂ -Ausstoss und Energieverbrauch	10	Datengrundlage	20
Ressourcenschonendes Bauen und Betreiben	11	Gebäudezertifikate	20
		Externe Beurteilung unseres Nachhaltigkeitsengagements	20

Herr Brüllmann, das Thema Nachhaltigkeit wird heute von den meisten Immobilienfondsanbietern berücksichtigt. Was unterscheidet Real Estate Switzerland von der Konkurrenz?

–
Wir verfolgen bereits seit 2012 eine klar definierte Nachhaltigkeitsstrategie und stehen im Branchenvergleich nicht nur gut da, sondern haben auch einen Vorsprung bei der Umsetzung. Unser früher Start erweist sich heute als Vorteil – denn zum einen musste erst das Know-how entwickelt werden, und zum anderen braucht die Umsetzung allein wegen der Grösse unseres Portfolios Zeit. Wir sind stolz darauf, dass das Thema Nachhaltigkeit inzwischen in unserer Unternehmenskultur fest verankert ist. Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind für die Nachhaltigkeitsanliegen sensibilisiert und bringen sich mit Ideen und Vorschlägen ein. Da ist viel Energie und Engagement zu spüren.

Welche Schwerpunkte haben Sie im vergangenen Geschäftsjahr im Bereich Nachhaltigkeit gesetzt?

–
Unsere Prioritäten liegen nach wie vor bei der CO₂-Einsparung, weshalb vor allem energetische Sanierungen und der Ersatz von Heizsystemen mit fossilen Energieträgern auf der Agenda standen. Diese beiden Schwerpunkte sind elementar für unseren Absenkpfad, mit dem wir bis 2050 das Netto-Null-Ziel erreichen wollen. Unser Photovoltaikprojekt ist ebenfalls auf Kurs: Ende 2021 sind bereits 70 Anlagen in Betrieb, bis Ende 2022 sollen es 100 sein. Damit wird diese Initiative für erneuerbare Energien aber nicht enden: Die 100. Anlage wird gefeiert – und dann geht es weiter. Ausserdem haben wir ein Konzept zur E-Mobilität erarbeitet und festgelegt, wie wir unsere Liegenschaften künftig entsprechend ausrüsten werden.



Daniel Brüllmann, Head of Real Estate – DACH

Ein wichtiges Thema bei allen Bauprojekten im eigenen Portfolio ist auch der Erhalt der Biodiversität. Die guten Resultate unserer Fonds beim GRESB Rating im Berichtsjahr bestätigen unsere Richtungswahl.

Wo gibt es noch Verbesserungspotenzial?

–
Obwohl wir einen konsequenten Weg eingeschlagen haben, liegt noch ein gutes Stück vor uns: Zentral für künftige Schritte ist vor allem eine gute Datenbasis. Wenn wir wissen, wo wir stehen und welche Wirkungen unsere Massnahmen haben, können wir uns zielgerichtet verbessern. Die laufend optimierte Datenerhebung schafft Transparenz für uns selbst – bedient aber auch die Informationsbedürfnisse der Investoren und hilft bei der Berichterstattung.

«Um den Erfolg unserer Massnahmen messen und vergleichen zu können, ist ein koordiniertes Vorgehen der Immobilienbranche essenziell.»


Daniel Brüllmann, Head of Real Estate DACH

Sie haben das Netto-Null-Ziel erwähnt: Wie begegnen Sie den damit verbundenen Herausforderungen der kommenden Jahre?

–
Netto-Null ist auf jeden Fall ein ehrgeiziges Ziel, das langfristiges Denken und proaktives Handeln erfordert. Wir müssen neben den ökologischen und sozialen Themen auch die ökonomischen Aspekte einbeziehen. Um unsere Vorhaben finanziell stemmen zu können, ist eine gute Planung wichtig. Und wir müssen vorausschauend denken: Es gilt, nicht nur mit den vorhandenen Technologien zu arbeiten, sondern zu beobachten, welche anderen Entwicklungen vielversprechend sind und potenzielle Marktfähigkeit besitzen. Ausserdem ist es notwendig, sich mit Partnern auszutauschen – etwa, um gemeinsam eine grössere Nachfrage nach Fernwärme zu schaffen. Um den Erfolg unserer Massnahmen messen und vergleichen zu können, ist ein koordiniertes Vorgehen der Immobilienbranche essenziell. Wir sind daran, zusammen mit verschiedenen Marktteilnehmern den ersten vergleichbaren Messansatz für CO₂ in der Schweiz zu erarbeiten. Dieser hat das Potenzial, sich als Branchenstandard der Real Estate Investment Data Association (REIDA) zu etablieren – was ein grosser Erfolg wäre.

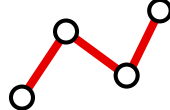
Über Real Estate Switzerland

Facts and Figures

11 

Immobilienanlageprodukte sowie externe Mandate

Über

75 

Jahre dokumentierter Erfolg

Nachhaltige
und diversifizierte
Strategien 

Mehr als

1100 

Liegenschaften in der ganzen Schweiz

Rund

CHF 25 Mrd. 

Anlagevermögen

Grösster Schweizer
Immobilienfonds:
UBS «Sima» 

Ältester Schweizer
Immobilienfonds:
UBS «Foncipars» 

Rund

90 

erfahrene Mitarbeiter:innen in Basel, Zürich und Lausanne

Hinweis: Daten per 30. September 2021

Facts and Figures¹⁾

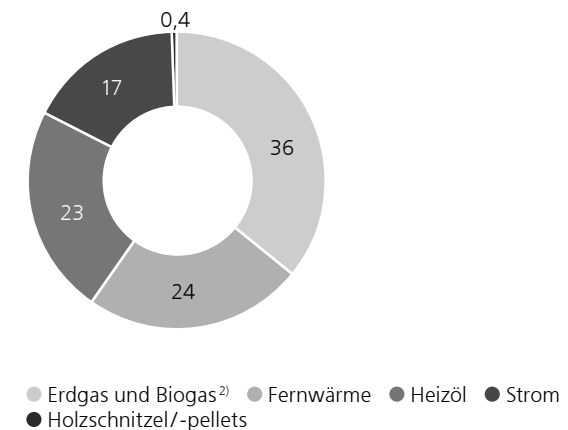
GRESB 2021

Bestand: Vier-Sterne-Ratings, ein Drei-Sterne-Rating
 1. Platz für UBS Direct Urban in der Kategorie «Gemischt Schweiz» und 1. Platz von UBS AST-IS im Bereich Wohnen Schweiz.
Bau: Fünf-Sterne-Ratings für alle teilnehmenden Fonds, zwei Auszeichnungen als Overall Global Sector Leader, eine Auszeichnung als Regional Sector Leader

A+ Rating

im Rahmen des Reportings für die Initiative «UN Principles for Responsible Investment (PRI)»

Energieverbrauch nach Energieträger in %



33%

der Wohnungsmieter werden jährlich zur **Zufriedenheit** befragt

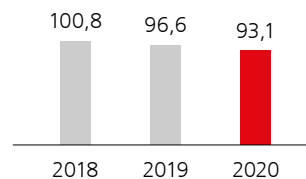
52

Liegenschaften sind **zertifiziert** und 21 vorzertifiziert

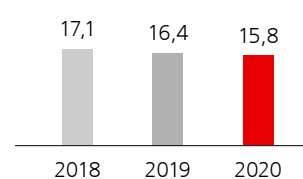
70

installierte **Photovoltaikanlagen** (Ende 2021)

Energieintensität
in kWh/m²



CO₂-Intensität
in kg CO₂e/m²



Mehr als

50

Liegenschaften mit installierten **Elektroladestationen**

1) Siehe S. 8 im Real Estate Switzerland Nachhaltigkeitsbericht 2020/2021 nach den GRI-Standards für genaue Berechnungsmethodik. In der Übersicht sind die konsolidierten Werte von UBS «Anfos», UBS AST-IS, UBS AST-KIS, UBS Direct Residential, UBS Direct Urban, UBS «Foncipars», UBS «Sima» und UBS «Swissreal» abgebildet. Die Immobilienanlageprodukte Residentia, UBS PF Europe und das Mandat wurden in den Berechnungen nicht berücksichtigt.

2) Seit 2019 nutzt die UBS Erdgas mit einem Biogasanteil von 5%.

Anlageprodukte



UBS «Anfos»

Investiert in Deutschschweizer Wohnimmobilien an attraktiven Standorten.

GRESB-Rating 2021

Bestand: ★★★★★

Bau: ★★★★★★



UBS «Foncipars»

Investiert in Westschweizer Wohnimmobilien an attraktiven Standorten. Ältester Immobilienfonds der Schweiz (seit 1943).

GRESB-Rating 2021

Bestand: ★★★★★

Bau: ★★★★★★

Auszeichnung Bau:

Overall Global Sector Leader



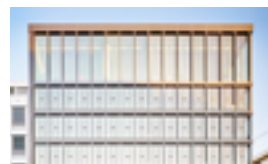
UBS «Sima»

Investiert gesamtschweizerisch in Wohnbauten sowie gemischte und kommerzielle Liegenschaften. Grösster Immobilienfonds der Schweiz.

GRESB-Rating 2021

Bestand: ★★★★★

Bau: ★★★★★★



UBS «Swissreal»

Investiert gesamtschweizerisch in kommerzielle Liegenschaften.

GRESB-Rating 2021

Bestand: ★★★★★



UBS Direct Residential

Investiert direkt in Wohnbauten in der Schweiz.

GRESB-Rating 2021

Bestand: ★★★★★

Bau: ★★★★★★

Auszeichnung Bau:

Overall Global Sector Leader



UBS Direct Urban

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

GRESB-Rating 2021

Bestand: ★★★★★

Bau: ★★★★★★

Auszeichnung Bestand: 1. Platz

Kategorie «Gemischt Schweiz»

Auszeichnung Bau: Regional Sector Leader



UBS AST Immobilien Schweiz

Eine Anlagegruppe gemäss Schweizer Recht mit einem gesamtschweizerisch gemischten Portfolio.

GRESB-Rating 2021

Bestand: ★★★★★

Bau: ★★★★★★

Auszeichnung Bestand: 1. Platz

Kategorie «Wohnen Schweiz»

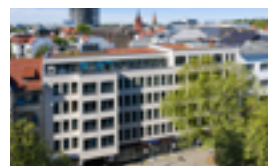


UBS AST Kommerzielle Immobilien Schweiz

Eine Anlagegruppe gemäss Schweizer Recht mit einem gesamtschweizerischen Portfolio und Schwerpunkt auf kommerziellen Liegenschaften.

GRESB-Rating 2021

Bestand: ★★★★★



UBS PF Europe

Investiert in gemischte Bauten in Europa.

GRESB-Rating 2021

Bestand: ★★★★★



Residentia

Investiert in Wohnbauten in der Südschweiz.

Übernahme des Fondsmanagements per 1. Februar 2021



GRESB

Global Real Estate Sustainability Benchmark: Eine immobilien-spezifische, globale Nachhaltigkeitsplattform, die für Immobilienvehikel jedes Jahr die ESG-Performance (Environmental, Social, Governance) überprüft und vergleicht. Weiterführende Informationen befinden sich im Abschnitt «Externe Beurteilung unseres Nachhaltigkeitsengagements» (S. 20-21).

Nachhaltigkeitsansatz

Nachhaltigkeit sehen wir als zentrale Komponente für ein erfolgreiches Immobilienmanagement. Mit dem Ansatz **«Wertschöpfung durch Wertschätzung»** stellen wir sicher, dass unsere Fonds auch in Zukunft rentabel bleiben.

Nachhaltigkeitsstrategie

Unsere Nachhaltigkeitsstrategie ist in ein verantwortungsvolles Immobilienmanagement integriert. Dieses generiert Mehrwert, indem es das Risiko regulatorischer Verstöße oder einer Verschlechterung der Wettbewerbsposition begrenzt, die Attraktivität für Nutzer und Anleger steigert sowie Kosten und Renditen optimiert. Dadurch sichern wir unseren langfristigen Geschäftserfolg.

Nachhaltigkeit ist bei Real Estate Switzerland fest verankert und akzeptiert. Wir erreichen unsere Ziele, indem wir unsere Nachhaltigkeitsstrategie bewusst leben und Nachhaltigkeit als Handlungsprinzip in den Geschäftsalltag integrieren. Die Berücksichtigung der Nachhaltigkeit entlang des gesamten Lebenszyklus von Liegenschaften ist dabei zentral.

Pfeiler unserer Nachhaltigkeitsstrategie



Wir gewährleisten das Potenzial einer **nachhaltigen Rentabilität** unserer Investmentprodukte – durch den Einbezug von ökonomischen, gesellschaftlichen und ökologischen Aspekten.



Dank **adäquaten Managementprozessen** können Nachhaltigkeitsaspekte bei sämtlichen Entscheidungen berücksichtigt werden.



Das verbesserte **Rendite-Risiko-Profil** unserer Immobilienanlageprodukte resultiert in einer erhöhten Resilienz gegenüber künftigen Entwicklungen.

Unsere Ziele



Bis 2050 wird das Ziel gesetzt, dass über alle unsere Investmentprodukte ein **Netto-Null-CO₂-Ausstoss** erreicht wird.



Anteil an erneuerbaren Energien soll laufend erhöht werden. Bis 2022 wollen wir **100 Photovoltaikanlagen** installiert haben.



Eingehen auf neue Bedürfnisse und enger Austausch mit unserer Mieterschaft, um **langfristige Mietverhältnisse** sicherzustellen.



Alle Neubauten werden nach einem **Nachhaltigkeitsstandard** geplant und gebaut. Steigerung der Energieeffizienz durch gezielte Massnahmen bei Sanierungsprojekten.



Die Zufriedenheit unserer Mieterinnen und Mieter wird unter anderem durch **technische Innovationen** (z.B. E-James, E-Ladestationen) und, wo immer möglich, durch eine **naturnahe Umgebungsgestaltung** langfristig sichergestellt.

Wesentlichkeitsanalyse

2019 haben wir unsere Nachhaltigkeitsstrategie aktualisiert und uns neue Ziele gesetzt. Im Berichtsjahr wurden im Rahmen einer Wesentlichkeitsanalyse die für unsere Geschäftstätigkeit und unsere Berichterstattung zentralen Themen überprüft und neu bestimmt. In einem ersten Schritt haben wir dazu eine Liste potenziell relevanter Themen erstellt. Eingeflossen sind neben unseren eigenen Prioritäten auch branchenrelevante Themen, die Standards des Sustainability Accounting Standards Board (SASB) und die GRI-Standards. In einem zweiten Schritt wurden die Themen in einem mehrstündigen Workshop des strategischen Nachhaltigkeitskomitees beurteilt und priorisiert. Die Liste der neuen wesentlichen Themen ist auf Seite 5 im [Real Estate Switzerland Nachhaltigkeitsbericht 2020/2021 nach den GRI-Standards](#) aufgeführt.

Stakeholder-Engagement

In der Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsstrategie arbeiten wir eng mit unseren Stakeholdern innerhalb der UBS und mit ausgewählten externen Partnern zusammen. Zu den wichtigsten Stakeholder-Gruppen gehören Anlegerinnen und Anleger, Analysten, Vertriebspartner, Mieterinnen und Mieter, Bewirtschafterinnen und Bewirtschafter, Planerinnen

und Planer, Bauunternehmen, Architektinnen und Architekten, Generalunternehmer sowie Maklerinnen und Makler. Wir engagieren uns in verschiedenen Verbänden, arbeiten mit Interessensvertreterinnen und -vertretern aus Politik und Behörden zusammen und tauschen uns mit den Anwohnerinnen und Anwohnern benachbarter Liegenschaften aus.

Nachhaltigkeitsorganisation

Nachhaltigkeit ist bei Real Estate Switzerland nicht nur in einem Fachbereich angesiedelt: Das Thema ist integraler Bestandteil des Handelns jeder und jedes Einzelnen. Nachhaltigkeit ist bei uns auf jeder Stufe fest verankert – von den jeweiligen Fondsteams bis hin zu den spezifischen Komitees. Die generellen Stossrichtungen werden von unserem strategischen Nachhaltigkeitskomitee festgelegt, während die Umsetzung in den verschiedenen Fachbereichen durch das operative Nachhaltigkeitskomitee gewährleistet wird. Die Real Estate Sustainability Managers bilden die Expertenschnittstelle zwischen den Komitees und den Fondsteams: Sie beraten und unterstützen die Teams im Tagesgeschäft zu Nachhaltigkeitsthemen. Als Dreh- und Angelpunkt in der Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsstrategie sind die Fondsteams das Fundament unseres Engagements.

Nachhaltigkeitskomitee Real Estate Switzerland



Strategisches Nachhaltigkeitskomitee



Operatives Nachhaltigkeitskomitee



Real Estate Sustainability Managers



Fondsteams

Sustainable Development Goals

Um unseren Beitrag zur globalen Agenda für eine nachhaltige Entwicklung zu leisten, haben wir unsere Nachhaltigkeitsziele mit den 17 Sustainable Development Goals (SDG)

der Vereinten Nationen in Einklang gebracht. Wir konzentrieren uns dabei auf das Erreichen jener 8 Ziele, mit denen wir durch unsere Tätigkeit einen direkten positiven Beitrag leisten können.

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



Wohlbefinden hat Priorität

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



Wasser ist ein wertvolles Gut

Wir reduzieren in unseren Liegenschaften mit wassersparenden Armaturen den Wasserverbrauch. Bei den Geräten werden ausschliesslich energie- und wasser-effiziente Modelle eingesetzt.



Nur erneuerbare Energien sind nachhaltig

Auf den Dächern unserer Liegenschaften produzieren Photovoltaikanlagen Strom, der von unseren Mieterinnen und Mietern genutzt werden kann. Mit Effizienzmassnahmen reduzieren wir den Energieverbrauch und damit auch die Nebenkosten.



Innovationen treiben uns an

Um den wichtigsten Bedürfnissen unserer Kundengruppen nachzukommen, nutzen wir die Möglichkeiten und Chancen neuer Technologien. So fördern wir beispielsweise digitale Kommunikationswege, moderne Mobilitätskonzepte sowie elektronische Paketboxen und schaffen Recyclingmöglichkeiten.



Zertifikate setzen Standards

Sämtliche Neubauten werden gemäss den neuesten Nachhaltigkeitsstandards geplant und gebaut. Damit optimieren wir Prozesse, Qualität und Effizienz. Bei der Verwendung von Baustoffen werden maximale Rezyklierbarkeit sowie eine Verminderung der Schadstoffemissionen angestrebt.



Weg von fossilen Brennstoffen

Indem bei Neubauten ausschliesslich erneuerbare Energien zum Einsatz kommen, können wir den CO₂-Ausstoss unserer Liegenschaften kontinuierlich reduzieren. Bestehende Anlagen für fossile Energieträger werden sukzessive ersetzt.



Verdichten statt Ausbreiten

Mit der Weiterentwicklung von Bestandsimmobilien setzen wir auf eine innere Verdichtung und können so die Versiegelung von zusätzlichen Bodenflächen minimieren. Bei der Umgebungsgestaltung achten wir auf eine naturnahe Gestaltung, die die Biodiversität fördert und die Aufenthaltsqualität erhöht.



Partnerschaften pflegen

Um unsere Nachhaltigkeitsziele zu erreichen, sind wir auf enge Kooperationen angewiesen. 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.



SDGs

Sustainable Development Goals der Vereinten Nationen: Die 17 SDGs bilden mit ihren 169 Unterzielen den Kern der Agenda für eine nachhaltige Entwicklung bis 2030. Die Ziele wurden 2015 von allen UNO-Mitgliedstaaten verabschiedet und berücksichtigen die wirtschaftliche, soziale und ökologische Dimension einer nachhaltigen Entwicklung. Die globale Partnerschaft aller Länder sowie der Beitrag des Privatsektors und nicht-staatlicher Organisationen sind für das Erreichen der SDGs entscheidend.

Ökologischer Gebäudepark

Unsere Bau- und Sanierungsstrategie ist auf das **Netto-Null-Ziel** der Schweiz ausgerichtet. Dabei konzentrieren wir uns auf den Einsatz erneuerbarer Energien, auf die Erhöhung der Energieeffizienz und auf die Reduktion des CO₂-Ausstosses.

CO₂-Ausstoss und Energieverbrauch

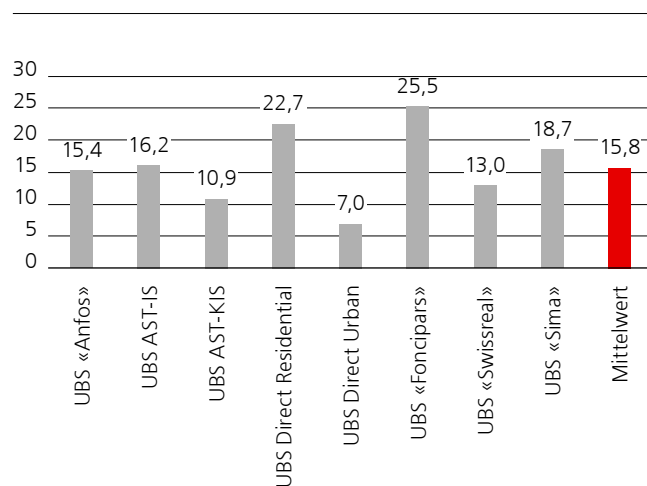
Klimaverträgliche Immobilien sind ein wesentliches Element zum Erreichen einer nachhaltigeren Zukunft. Wir sind uns dieser Tatsache bewusst und leisten einen Beitrag zum Klimaschutz und zum Erreichen des nationalen CO₂-Reduktionsziels von Netto-Null-Treibhausgasemissionen bis 2050. Bei unserer Investitionsplanung hat die Reduktion von CO₂-Ausstoss und Energieverbrauch in unseren Liegenschaften an Bedeutung gewonnen.



Unsere Erfolge

- 1610 t erzielte Reduktion bei den CO₂e-Emissionen
- Installation von 70 Solaranlagen, über 29 im vergangenen Jahr

Treibhausgasemissionen pro Fonds in 2020/21 (klimakorrigiert)
in kg CO₂e/m² EBF/Jahr



Zahlen basieren auf den letzten Jahresabschlüssen

Die Kennzahlen sind klimakorrigiert, indem der Witterungseffekt (z.B. warmer Winter im Vergleich zu kaltem Winter) herausgerechnet wurde.

Weil bei Neubauten ausschliesslich erneuerbare Energien zum Einsatz kommen, konnten wir die Treibhausgasemissionen in diesem Bereich bereits deutlich senken. Wir überprüfen unser gesamtes Immobilienportfolio kontinuierlich auf klimarelevante Verbesserungsmöglichkeiten und entwickeln einen Absenkpfad, um den CO₂-Ausstoss koordiniert auf Netto-Null zu reduzieren.

Grosse PV-Anlage in Dietlikon, UBS AST-KIS¹⁾

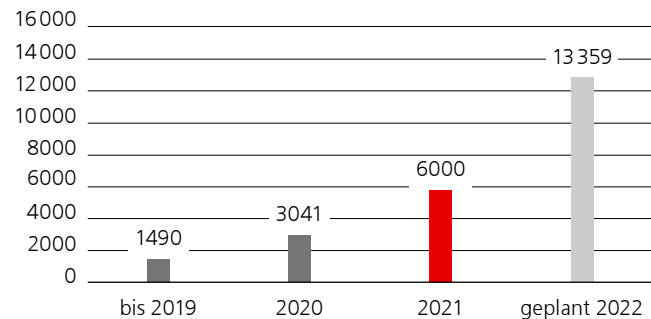


Das Dach unserer Liegenschaft an der Riedwiesenstrasse in Dietlikon wird um eine PV-Anlage erweitert: Mit einer Fläche von 1300m² und einer Leistung von 270 kWp wird die Anlage mit Abstand die grösste von UBS AST-KIS sein. Zwar befindet sich die Anlage noch in der Umsetzungsphase – doch wir konnten im Berichtsjahr wichtige Planungsmassnahmen vornehmen und werden künftig einen wesentlichen Beitrag zu den Nachhaltigkeitszielen der Real Estate Switzerland leisten.

¹⁾ Beim Foto handelt es sich um eine Fotomontage.

Installierte Leistung für Produktion von Solarstrom

in kWp



Konzentration auf klimafreundliche Sanierungen

In der Vergangenheit wurden Gebäude oder Wohnungen bei Bedarf saniert. Heute wird unsere Sanierungsstrategie auch durch Klimaschutzziele beeinflusst. Dies erfordert eine strukturierte Herangehensweise: Unser gesamter Immobilienbestand wird bezüglich möglicher Optimierungsmassnahmen analysiert, und die entsprechenden Resultate werden mit der Investitionsplanung abgestimmt.

Unser erklärtes Ziel ist es, Heizsysteme mit fossilen Energieträgern zu reduzieren und auf erneuerbare Energiequellen zu setzen. So werden bestehende Öl- oder Gasheizungen sukzessive durch Systeme mit alternativen Energieträgern (Fernwärme, Holz oder Wärmepumpen) ersetzt.

Einen wesentlichen Beitrag zur Energiewende leisten Photovoltaikanlagen: Wir konnten im Berichtsjahr bereits die 70. Anlage in Betrieb nehmen. Damit sind wir auf gutem Weg, unser Ziel von 100 Anlagen bis 2022 zu erreichen und so rund 4000 Haushalte mit nachhaltiger Solarenergie zu versorgen. Auf verschiedenen Immobilien betreibt Real Estate Switzerland auch thermische Solaranlagen. Der Strombedarf für die Allgemeinflächen unserer Immobilien wird ausschliesslich durch erneuerbare Energiequellen gedeckt, indem wir Herkunftsnachweise aus Wasserkraftproduktion kaufen.

Effiziente Energienutzung

Sanierungen können auch die Energieeffizienz einer Immobilie verbessern. Gute Beispiele dafür sind Dämmmassnahmen oder der Einbau von intelligenten und energiesparenden Komponenten wie LED-Leuchten und

Sensoren. Dank tieferen Betriebskosten profitieren auch unsere Mieterinnen und Mieter von diesen Klimaschutzmassnahmen.

Unser Entwicklungspotenzial: Anspruchsvolle Sanierungen umsetzen

Der Ersatz von Heizungen mit fossilen Energieträgern wird nach Möglichkeit in Übereinstimmung mit den regulären Sanierungszyklen der Liegenschaften geplant. Die Umstellung des gesamten Portfolios auf erneuerbare Energiequellen wird deshalb mehrere Jahre in Anspruch nehmen. Wegen technischer Hürden ist ein Ersatz der Heizsysteme nicht überall möglich. Im Berichtsjahr haben wir aus diesem Grund für zwei Liegenschaften eine Sonderbewilligung für den weiteren Betrieb der Gasheizung eingeholt.






Ressourcenschonendes Bauen und Betreiben

Sowohl der Bau neuer als auch der Betrieb bestehender Liegenschaften benötigen wertvolle Ressourcen wie Bodenfläche, Baumaterialien und Wasser. Wir bemühen uns, diesen Verbrauch in allen Bereichen zu minimieren.

Neue Akzente setzen

Mit jedem Neubau wird Bodenfläche versiegelt. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, konzentrieren wir uns auf die Weiterentwicklung unserer Immobilien – zum Beispiel durch das Aufstocken von Gebäuden. Wir arbeiten mit möglichst schadstoffarmen und wiederverwertbaren Baustoffen und werden in Zukunft verstärkt auf das alternative Baumaterial Holz setzen. Gemeinsam mit anderen Branchenvertretern überlegen wir, wie Bauprozesse ressourcenschonender gestaltet werden können. Eine entsprechende Checkliste mit Anforderungen für Bauunternehmer wird derzeit entwickelt.

Massnahmen zum Erreichen des Netto-Null-Ziels

-  Erneuerbaren Strom einkaufen bzw. produzieren
-  Energieeffizienz steigern – mit baulichen Massnahmen und Betriebsoptimierungen
-  Fossile Energieträger durch erneuerbare ersetzen
-  Graue Energie reduzieren (Berücksichtigung des kumulierten Energieaufwands)
-  Rest der Treibhausgasemissionen kompensieren

Verwendung vorhandener Materialien

Beim Sanieren oder Renovieren bestehender Wohnungen stehen wir oft vor der Entscheidung, ob etwas ersetzt werden muss oder wiederverwendet werden kann. Auch in diesem Bereich versuchen wir, mit positiven Beispielen voranzugehen. Bei der Sanierung der Liegenschaft La Tourelle in Genf haben wir deshalb einen Pilotversuch gestartet: In einigen der 500 Wohnungen sollen die vorhandenen Küchen komplett saniert werden, anstatt neue einzubauen.

Sparsamer Umgang mit Wasser

Beim Bau und beim Betrieb unserer Immobilien achten wir – mithilfe technischer und planerischer Massnahmen – auf einen verantwortungsvollen Umgang mit der wertvollen Ressource Wasser. Es ist sowohl ökologisch als auch ökonomisch sinnvoll, weniger Wasser zu verbrauchen und die Abwassermenge zu reduzieren. In Wohngebäuden wird rund ein Drittel der Energie für die Warmwasseraufbereitung benötigt. Wird insgesamt weniger Wasser verbraucht, so muss auch weniger Wasser erhitzt werden. In unseren Liegenschaften werden aus diesen Gründen ausschliesslich wassersparende Armaturen eingesetzt.

Unser Entwicklungspotenzial: Beitrag zur Sensibilisierung für Kreislaufwirtschaft

Die Wiederverwertung von Materialien trägt zum ressourcenschonenden Bauen bei. Doch sie birgt auch einige Herausforderungen: So ist ein grosser Teil der heutigen Standardbaustoffe nicht wiederverwendbar und die Wiederaufbereitung von Baumaterialien ist ausserdem oft

kostspielig. Oftmals ist es preisgünstiger und auch von Nutzern bevorzugt, wenn stattdessen neue Baumaterialien und Bauteile verwendet werden. Das zeigt, dass das Umdenken in Sachen Recycling und Kreislaufwirtschaft auf dem Bau weiter vorangetrieben werden muss.

Sanierung mit Holz-Fertigelementbau, UBS AST-IS



Im Rahmen einer Gesamtanierung haben wir unsere Liegenschaft an der Unterdorfstrasse in Ostermundigen aufgestockt: Die Bestandsliegenschaft wird um drei neue Stockwerke erweitert und schafft somit 15 zusätzliche Wohnungen. Für den Bau der Wohnungen setzen wir auf umweltverträgliche Lösungen und verwenden ressourcenschonenden Holz-Fertigelementbau. Ausserdem wird die Liegenschaft neu an ein Fernwärmenetz angeschlossen.

Bauen für morgen

Wir wollen **zukunftsgerichtet bauen und langfristig attraktiven Wohn- und Lebensraum schaffen**. Aus diesem Grund beobachten wir gesellschaftliche Trends, die demographische Entwicklung und die Auswirkungen des Klimawandels genau.

Zukunftsorientierte Infrastruktur

Unser oberstes Ziel ist eine zukunftsorientierte Infrastruktur – und damit das Anbieten attraktiver Flächen. Da wir für einen Zeithorizont von 80 Jahren bauen, beschäftigen wir uns schon heute mit den möglichen Trends von morgen. Wir gehen auf gesellschaftliche Entwicklungen ein und sind bestrebt, neue Technologien und moderne Mobilitätskonzepte sinnvoll einzusetzen.



Unsere Erfolge

- Strukturierte Herangehensweise an E-Mobilitätstrends; Installation zahlreicher Ladestationen
- Optimierung mieterorientierter Infrastruktur
- Jährliche Zufriedenheitsumfrage bei 1/3 unserer Wohnungsmieter

Vereinfachung im Alltag

Wir reagieren auf den Wunsch unserer Mieterinnen und Mieter, möglichst viel online abzuwickeln. Zeitgemässe Kommunikationskanäle wie unsere Mieter-App erlauben eine schnelle und effiziente Kommunikation mit der Gebäudeverwaltung. So können Mängel direkt über die App gemeldet werden. Auch die in den Liegenschaften vorhandenen Paketboxen lassen sich mit der App bedienen. Dieser Service wird von der Mieterschaft – vor allem wegen der deutlich gestiegenen Online-Bestellungen – sehr geschätzt. Damit Anfragen von Nutzerseite schnell und effizient bearbeitet werden können, haben wir die Erreichbarkeit der Verwaltung und des Facility Managements deutlich verbessert. Moderne Tools werden auch für das Energiemanagement der Gebäude genutzt.

In urbanen Gebieten verzeichnen wir eine steigende Nachfrage nach kleineren Wohnungen, die innovativ ausgestattet sind. Bei Neubauprojekten wird dieser Trend bereits berücksichtigt. Weil immer mehr Menschen im Homeoffice arbeiten, haben sich die Anforderungen an den Lebens-, Wohn- und Arbeitsraum verändert. So ist zentrumsnahes Wohnen nicht mehr gleich wichtig wie früher.

Moderne Mobilitätskonzepte

Der Trend in Richtung Elektromobilität hat auch in unseren Liegenschaften zu einer erhöhten Nachfrage nach Ladestationen geführt – sowohl für E-Autos als auch für E-Bikes. Ein bereits frühzeitig erstellter Mobilitätsleitfaden hilft uns dabei, dieser Entwicklung Rechnung zu tragen: So werden

Elektromobilität in Muri b. Bern, UBS «Swissreal»



Unser modernes Freizeit- und Gewerbezentrum in Gümligen, im Süden von Bern mit direktem Autobahnanschluss, bietet eine Vielfalt an attraktiven Freizeitaktivitäten und Einkaufsmöglichkeiten an. Wir haben das Center mit einer Schnellladestation für Elektrofahrzeuge ausgestattet, die Teil des öffentlichen Schnellladenetzes ist und den Center-Besuchern wie auch Durchreisenden zur Verfügung steht.

Neubauten und Sanierungen standardmässig mit der benötigten Anzahl Ladestationen ausgestattet. Bei Bestandesliegenschaften prüfen und installieren wir eine Nachrüstung bei Anfragen von Mietern. Auch gegenüber anderen Mobilitätskonzepten wie Carsharing oder Velostationen sind wir offen; die entsprechende Infrastruktur wurde be-

reits an verschiedenen Standorten bereitgestellt. Der öffentliche Zugang zu Ladenetzen wird laufend verbessert: So haben wir veranlasst, dass auf unserer Liegenschaft in Muri b. Bern auf einem öffentlich zugänglichen Parkplatz eine Schnellladestation ausgebaut wird.

Unser Entwicklungspotenzial: Zukunftsorientierte Infrastruktur gewährleisten

Die Gestaltung einer zukunftsorientierten Infrastruktur verlangt Weitblick: Es ist schwierig vorherzusagen, welche Bedürfnisse unsere Gesellschaft in 80 Jahren und darüber hinaus prägen werden. Bei der Einführung neuer Technologien müssen wir stets auch die Zukunftssicherheit der Gebäudetechnik berücksichtigen. Aktuell beschäftigen wir uns mit dem Nachrüsten von Ladestationen für Elektromobilität, auch wenn wir wissen, dass der Markt noch sehr dynamisch ist. Wir stellen uns dabei die Frage, wie sich die Ladeinfrastruktur und die Reichweiten der Batterien weiter verändern werden.

Klimaadaptierte Umgebungsgestaltung

Grünflächen sind gut fürs Klima, für die Artenvielfalt – und für unser Wohlbefinden. Mit der Weiterentwicklung von Bestandesliegenschaften minimieren wir die Versiegelung von zusätzlichem Boden. Gleichzeitig achten wir auf eine naturnahe Gestaltung, welche die Biodiversität fördert und die Aufenthaltsqualität erhöht.

Aufstockung schafft Wohnraum – und schützt Kulturland, UBS «Anfos»



Im Jahr 2021 haben wir wichtige Schritte in die Wege geleitet, um unsere Liegenschaft an der Hühnerbühlstrasse in Bolligen mit einem eingeschossigen Stockwerk zu erweitern. Dies schafft neben den 200 bestehenden Wohnungen Platz für 36 weitere Haushalte. Mit der vorliegenden Aufstockungsvariante erstellen wir hochwertigen Wohnraum an einem bereits gut erschlossenen Standort, ohne dass die grosszügigen Grünflächen und Kulturland reduziert werden müssen. Somit steht das Projekt im Einklang mit dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz (RPG) sowie der räumlichen Entwicklungsstrategie der Gemeinde Bolligen.

Grünflächen erhalten und schaffen

In städtischen Gebieten wird es immer wichtiger, bestehende Grünflächen zu erhalten und neue zu schaffen. Grünräume tragen dazu bei, einige Folgen des Klimawandels wie Hitze oder heftige Niederschläge zu mildern: Bäume spenden Schatten und senken die Umgebungstem-

peratur, Regen kann versickern. Wir setzen deshalb auf das Motto «Verdichtung statt Ausbreitung» und konzentrieren uns auf ein Wachstum aus dem Bestand heraus.

Themen wie das Sicherstellen von Versickerungsmöglichkeiten, die naturnahe Gestaltung des Wohnumfelds oder Biodiversität mit Schwerpunkt auf einheimischen Pflanzen sind integraler Teil unseres Baubeschriebs und werden bei allen Projekten berücksichtigt. Grünflächen wirken sich positiv auf das Wohlbefinden aus und können als Begegnungsräume dienen. Gleichzeitig müssen wir uns Gedanken machen, wie der Klimawandel unsere Bautätigkeit in Zukunft beeinflussen und verändern wird.

Unser Entwicklungspotenzial: Mit innovativen Lösungen Naturnähe sicherstellen

Im Bereich klimaadaptiertes Bauen kann gerade in urbanen Gebieten viel unternommen werden: So lassen sich bestehende städtische Hitzeinseln und versiegelte Böden zu naturnahen und klimaschonenden Umgebungen umgestalten. Dieser Wunsch steht jedoch oft im Widerspruch zur steigenden Nachfrage nach Wohnraum, die im städtischen Raum meist mit einer weiteren Verdichtung einhergeht. Wir sind bestrebt, diesen Interessenskonflikt mit innovativen Lösungen zu entschärfen.

Wohlbefinden der Mieterschaft

Die Zufriedenheit unserer Mieterinnen und Mieter hat bei uns höchste Priorität. Ganz egal, ob im Wohnungsbereich oder bei Geschäftliegenschaften: Wir nehmen die Anliegen unserer Mieterschaft ernst und versuchen so, unsere Liegenschaften stets zu verbessern.

Mieterorientierte Sanierung unserer Liegenschaft, UBS «Foncipars»



Die Überbauung «La Tourelle» in Genf wurde zwischen 1968 und 1970 erbaut und besteht aus vier Wohnblöcken mit insgesamt 880 Wohnungen. Bis Ende 2024 werden 420 Wohnungen gesamtrenoviert – die Bewohner und Bewohnerinnen ziehen während der Sanierungsarbeiten temporär in andere Wohnungen des Quartiers um. Die Gebäude werden mit den Labels Minergie und SNBS Gold zertifiziert. Neben der energetischen Sanierung sind weitere Massnahmen wie die Verbesserung der Biodiversität des Parks, ein besseres Abfallmanagement, Ladestationen für Elektromobilität und zusätzliche Veloabstellplätze vorgesehen.

Bedürfnisse erkennen und erfüllen

Die Anliegen und Wünsche unserer Mieterinnen und Mieter können sich stark unterscheiden. Um Bedürfnisse zu erkennen und kundenorientiert handeln zu können, ist ein regelmässiger Kontakt zur Mieterschaft unabdingbar. Mit jährlichen Umfragen erheben wir jeweils bei einem Drittel unserer Wohnungsmieterinnen und -mieter Informationen zur allgemeinen Zufriedenheit mit dem Objekt, zu den Dienstleistungen sowie zum Zustand der genutzten Immobilie. Eine weiter optimierte Mieterbetreuung – etwa durch Coaches für die einzelnen Siedlungen – wird derzeit evaluiert.

Der persönliche Kontakt zu kommerziellen Mietern wird seit jeher intensiv gepflegt. Im Verlauf des Lockdowns während der Covid-19-Pandemie hat sich erneut gezeigt, wie wichtig dieser direkte Austausch ist. Ein internes Team ist für die Mieter und Mieterinnen unserer Geschäftsliegenschaften zuständig und beschäftigt sich mit ihren individuellen Bedürfnissen.

Maximale Wohnqualität

Zentrale Faktoren zum Erreichen einer hohen Mieterzufriedenheit sind unter anderem ein angenehmes Wohnklima, Komfort sowie klare Sicherheitsstandards. Bei der Planung von Baumassnahmen legen wir grossen Wert auf eine optimale Nutzung des Tageslichts und auf andere natürliche Lösungen wie Lüftungsmöglichkeiten und Sonnenschutzvorrichtungen gegen sommerliche Hitze. Bei Bürogebäuden optimieren wir die Raumluftqualität und den Schallpegel.

Wir machen es unseren Mieterinnen und Mietern einfach, umweltbewusst zu handeln – etwa mit dem konsequenten Trennen von Wertstoffen oder einer optimalen Abfallsorgung. Über die Mieter-App, die in einigen Liegenschaften eingesetzt wird, können Zusatzdienstleistungen wie etwa ein Reinigungs-, Wasch- oder Bügelservice bestellt werden.

Der Sicherheitszustand und der Zustand unserer Liegenschaften werden im Dreijahresrhythmus kontrolliert. Mit dem frühzeitigen Erkennen und der raschen Behebung von Mängeln lässt sich die hohe Qualität und Attraktivität unserer Liegenschaften weiter steigern.

Unser Entwicklungspotenzial: Mieterorientierte Lösungen anbieten

Mieterinnen und Mieter gehören zu den wichtigsten Stakeholdern und ihre Bedürfnisse haben oberste Priorität. Diese Bedürfnisse können sehr individuell sein und wir versuchen, durch übergreifende Lösungen möglichst vielen gerecht zu werden. Die Bedürfnisse verändern sich laufend und hier wollen wir die langfristigen Trends erkennen und entsprechend handeln.

Resiliente Anlageportfolios

Dank der ganzheitlichen Nachhaltigkeitsstrategie, kompetenter und agiler Fondsteams sowie der disziplinierten Anwendung eines risikobewussten Investitionsansatzes liefern die Immobilienanlageprodukte von Real Estate Switzerland seit Jahren **marktgerechte Renditen**. Gleichzeitig erfüllen sie alle wichtigen Nachhaltigkeitskriterien.

Profitabilität und Ertragssicherheit

Wir achten darauf, dass die Renditen in einem optimalen Verhältnis zum Risiko stehen, und sorgen so dafür, dass unsere Anlageprodukte langfristig attraktiv bleiben. Dieses Risiko-Rendite-Profil wird von uns laufend hinterfragt und



Unsere Erfolge

- Systematische, vorausschauende Weiterentwicklung des Portfolios
- Umsetzung von verantwortungsbewusstem Immobilienmanagement dank multidisziplinären Fondsteams
- Einbezug und Implementierung innovativer Ansätze

adjustiert – unter Berücksichtigung finanzieller, wirtschaftlicher, gesellschaftlicher oder regulatorischer und reputationsmässiger Aspekte. Um uns permanent zu verbessern, vergleichen wir unsere Leistungen systematisch mit jener anderer Anbieter von Immobilienfonds.

Langfristig ausgerichtet

Im Rahmen unserer langfristigen Ausrichtung betrachten wir nicht nur den einmaligen Investitionsaufwand, sondern berücksichtigen auch diejenigen Kosten, die über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie anfallen. Bei Baumaterialien achten wir darauf, dass sie sich durch eine langfristige Wirtschaftlichkeit und Lebensdauer auszeichnen. Neben der energetischen Verbesserung der Liegenschaften spielen auch Themen wie Recycling und die Wiederverwendung von Baustoffen eine zunehmend wichtige Rolle.

 **Unser Entwicklungspotenzial:
Gutes Risiko-Rendite-Profil dank nachhaltiger
Heizsysteme**

Umweltverträgliche Heizanlagen sind oft mit höheren Investitionskosten verbunden, was die Profitabilität kurzfristig mindert, längerfristig aber ein besseres Risiko-Rendite-Profil mit sich bringt – auch angesichts möglicher regulatorischer Verschärfungen.

Innovatives Mischnutzungsobjekt erfüllt zahlreiche Nachhaltigkeitskriterien, UBS «Sima»



Unsere neu erbaute und Minergie-zertifizierte Liegenschaft «ilôt sud» in Morges empfing im Juli 2021 die ersten Mieterinnen und Mieter. Dank der hohen Innovation im Bau stösst die Liegenschaft auf grosses Interesse und 95 % der Wohnungen sind bereits belegt. Im Erdgeschoss und auf den ersten beiden Stockwerken befinden sich Büro- und Verkaufsflächen, während sich in den übrigen Stockwerken die 162 Wohnungen befinden. Der Heizungs- und Warmwasserbedarf wird über eine Seewasser-Wärmepumpe und PV-Anlage sichergestellt und ist daher CO₂-neutral. Wir haben die Dachflächen mit einheimischen Pflanzen begrünt sowie Nistkästen und Insektenhotels installiert – ganz im Sinne der Förderung der Biodiversität.

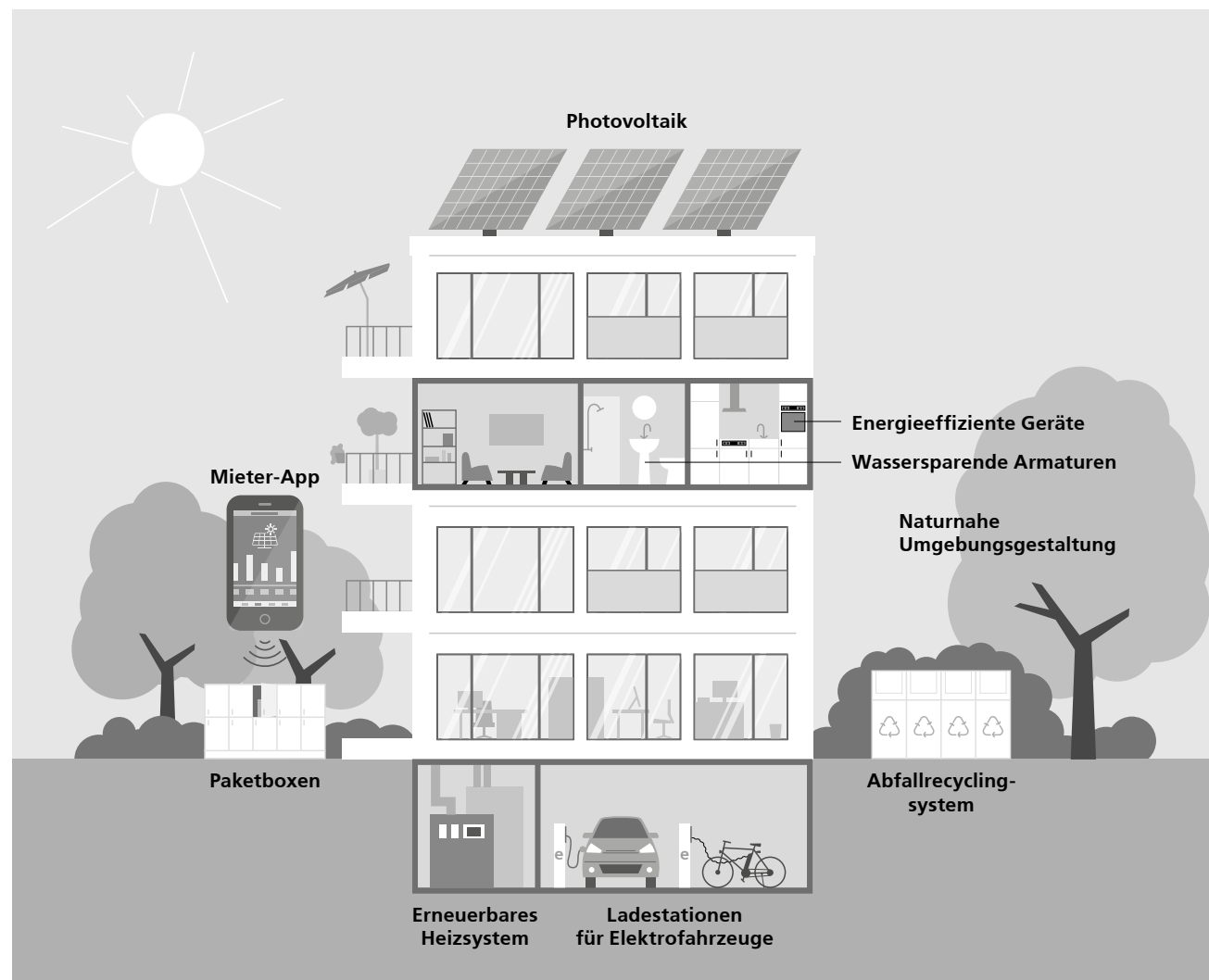
Innovation beim Bau

Nachhaltiges Bauen erfordert neben innovativen Materialien und neuen Schwerpunkten auch veränderte Prozesse: Da die ressourceneffizienten Gebäude der Zukunft deutlich komplexer sein werden, ist neben umfassendem fachlichem Know-how auch ein engeres Zusammenspiel aller Beteiligten gefragt. Die Digitalisierung leistet einen wichtigen Beitrag dazu, dass die einzelnen Akteure eines Bauprojekts besser kommunizieren und zusammenarbeiten können und Arbeitsabläufe transparenter und sicherer werden. Viele Totalunternehmer haben sich bereits auf die veränderten Anforderungen eingestellt.

 **Unser Entwicklungspotenzial:
Komplexität beim Bau meistern**

Mit der zunehmenden Bedeutung der Nachhaltigkeit entstehen laufend neue Themenkreise, welche die ganze Branche beschäftigen. Und mit der wachsenden Themen-
dichte wächst auch die Menge an Standards und Regu-
lierungen. Gleichzeitig müssen wir neuen Entwicklungen
mit Bedacht begegnen: Aufgrund der langen Lebenszyklen
unserer Liegenschaften wirken sich Entscheidungen über
Jahrzehnte auf unsere Geschäftstätigkeit aus.

Umweltbewusste Infrastruktur



Partnerschaftlicher Ansatz

Ressourcenschonendes und energieeffizientes Bauen und Betreiben von Immobilien ist nicht im Alleingang zu erreichen. Deshalb ist es entscheidend, dass alle Beteiligten am selben Strang ziehen – vom Bauunternehmer über den Verwalter bis hin zu den Mieterinnen und Mietern. Wir verfolgen in unserer gesamten Geschäftstätigkeit eine konsequent **partnerschaftliche Herangehensweise** und arbeiten beim Thema Nachhaltigkeit hauptsächlich mit Gleichgesinnten zusammen.



Unsere Erfolge

- Engagement in diversen Arbeitsgruppen und Vereinen zur Definition von Branchenstandards
- Laufende Sensibilisierung von internen und externen Stakeholdern zur Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsstrategie

Partnerschaften und Stakeholder-Dialog

Um im Klimaschutz die übergeordneten Ziele zu erreichen, braucht es Branchenlösungen. Je stärker wir unsere Partner und Stakeholder einbinden, desto grösser ist die erzielte Wirkung.

Enge Kooperationen

Damit wir unsere Nachhaltigkeitsziele erreichen können, sind wir auf enge Kooperationen angewiesen. Wir achten auf einen offenen und kontinuierlichen Dialog, um die Bedürfnisse unserer Partner zu erkennen und uns mit ihnen abzustimmen. Gleichzeitig haben wir Leitfäden erstellt, in denen die Anforderungen an unsere Geschäftspartner transparent und übersichtlich dargestellt sind.

Wir setzen voraus, dass unsere Geschäftspartner die in unseren Werkverträgen festgehaltenen Nachhaltigkeitsziele auch in ihren eigenen Verträgen berücksichtigen. Unsere Direktlieferanten sind an den UBS Responsible Supply Chain Standard gebunden, der Vorgaben bezüglich Korruptionsvermeidung, Menschen- und Arbeitsrechte, Umweltschutz sowie Gesundheit und Sicherheit beinhaltet. Das Einhalten dieser Vorgaben wird vom Supply Chain Management überwacht.

Wiederverwertung von Materialien beim Ersatzneubau, UBS Direct Residential



An der Niederglattstrasse in Niederhasli haben wir für unseren Ersatzneubau die SGNi Gold-Zertifizierung erhalten. Wegen des bewussten Einsatzes einer Holzfassade im Neubau konnten wir diverse Materialien nicht wiederverwerten. Deshalb haben wir geeignete Elemente wie Fenster, Lifte, Geländer und Türen kostenfrei an Bauteilbörsen weitergegeben und so die Materialien im Sinne der Kreislaufwirtschaft der Wiederverwendung zugeführt. So konnten wir gar die für die SGNi Gold-Zertifizierung erforderliche Zielerreichungsquote für eine abfallarme Baustelle übertreffen. Das Gebäudezertifikat dient der transparenten und vergleichbaren Nachhaltigkeitsbewertung unserer Immobilien.

Gemeinsam Lösungen finden

Wir setzen nicht nur auf bestehende, sondern auch auf neue Partnerschaften, die uns Zugang zu weiterem Know-how und zu wertvoller Expertise verschaffen. Wir engagieren uns in verschiedenen Verbänden (siehe S. 3 im [Real Estate Switzerland Nachhaltigkeitsbericht 2020/2021 nach den GRI-Standards](#)), arbeiten mit Interessensvertreterinnen und -vertretern aus Politik und Behörden zusammen und pflegen den Dialog mit den Anwohnerinnen und Anwohnern benachbarter Liegenschaften. Dank der Mitgliedschaft in verschiedenen Arbeitsgruppen pflegen wir einen intensiven Austausch – zum Beispiel über bauliche Entwicklungen, nachhaltige Bewirtschaftung oder Anlagemanagement.

Mieterinnen und Mieter motivieren

Das Verhalten der Nutzerinnen und Nutzer spielt bei der Schonung von Ressourcen eine zentrale Rolle. Die entsprechenden Tipps und Informationen erhalten neue Mieterinnen und Mieter mit dem Mietvertrag. Als Ansporn zur Ressourcenschonung im Alltag lassen sich über unsere Mieter-App nicht nur aktuelle Daten zum eigenen Energie- und Wasserverbrauch abrufen, sondern auch Informationen zur nachhaltigen Mobilität.

Unser Entwicklungspotenzial: Beitrag zur Nachhaltigkeit dank Stakeholder-Dialog

Herausfordernd am Umgang mit unseren Stakeholdern ist deren grosse Anzahl – und die sich teils widersprechenden Interessen, zwischen denen immer abgewogen werden muss. Für den Baubereich sehen wir ein grosses Potenzial in der Kreislaufwirtschaft; den Übergang dazu schaffen wir allerdings nur mit geeigneten Partnern. Zum Erreichen unserer Nachhaltigkeitsziele sind wir auch auf unsere Mieterinnen und Mieter angewiesen.

Kooperation mit der Mieterschaft bei kommerziellen Liegenschaften, UBS Direct Urban



Wir haben auf unserer Bestandesliegenschaft an der Seestrasse in Männedorf (Baujahr 2000) eine PV-Anlage mit einer Gesamtleistung von 166 kWp installiert. Der dort ansässige kommerzielle Einzelmietler kann dank der Installation beinahe seinen kompletten Strombedarf mit dem produzierten Solarstrom abdecken – der Zusatzbedarf wird mit Netzstrom gedeckt. Ausserdem wurden für die nachhaltig orientierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Mieters E-Ladestationen installiert – auch diese werden mit dem Strom der PV-Anlage versorgt. Der Ausbau ist eine Win-win-Situation, denn er erlaubt dem kommerziellen Mieter, seine eigenen Nachhaltigkeitsziele zu erreichen, während der Fonds UBS Direct Urban einen wichtigen Beitrag zu unserem Ziel des Ausbaus der Photovoltaikanlagen leistet.

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Als Teil der UBS ist Real Estate Switzerland eine attraktive Arbeitgeberin. Umgekehrt sind engagierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter die Basis für unseren Erfolg. Wir wollen eine Unternehmenskultur schaffen, die alle Mitarbeitenden mit viel Begeisterung und Motivation mittragen. Denn wir sind überzeugt, dass sich dieses Engagement in der Qualität unserer Arbeit widerspiegelt. Alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sollen deshalb auch die Nachhaltigkeitsstrategie unseres Unternehmens kennen und vertreten. Viele nehmen sich dieses Thema gerne und aus Überzeugung an.

Wir wollen alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für die Bedeutung des Klimaschutzes und des nachhaltigen Wirtschaftens sensibilisieren – mit einer guten und anschaulichen Darstellung der verschiedenen Aspekte. Die entsprechenden Informationen werden in internen Fachveranstaltungen, durch Botschafter und über die Arbeit verschiedener Gremien vermittelt. Während Lunch & Learn Sessions können sich unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu unterschiedlichen Nachhaltigkeitsthemen austauschen und weiterbilden – im Berichtsjahr etwa über das Thema Kreislaufwirtschaft.

Unser Entwicklungspotenzial: Stetige Wissensvermittlung von Nachhaltigkeitsthemen fördern

Die Vermittlung unserer Nachhaltigkeitsstrategie an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ist eine kontinuierliche Aufgabe. Schritt für Schritt arbeiten wir daran, Nachhaltigkeitsthemen in sämtlichen Teilprozessen abzudecken. Nur durch einen angemessenen Informationsfluss und eine breite Wissensvermittlung können wir sicherstellen, dass alle Mitarbeitenden ihren Teil zum Erreichen unserer Ziele beitragen.

Einsatz geeigneter Werkzeuge

Um unsere Nachhaltigkeitsleistung zu messen und um uns zu verbessern, arbeiten wir laufend an der dafür **notwendigen Datengrundlage** und lassen uns **extern beurteilen**. Standards für nachhaltiges Bauen und Gebäudezertifikate sehen wir als Ansporn.

Datengrundlage

Jede Liegenschaft in unserem Portfolio wird im Rahmen eines Nachhaltigkeitsratings bewertet. Zur Beurteilung des Fortschritts nutzen wir sogenannte Nachhaltigkeits-Factsheets. Diese Steuerungselemente erlauben es uns, neue Massnahmen abzuleiten oder bestehende zeitgerecht anzupassen. Wir konnten in den vergangenen Jahren unsere Datengrundlage laufend verbessern – und werden auch in Zukunft weiter an der Datenerfassung und Datenqualität arbeiten.

Gebäudezertifikate

Wir planen und bauen sämtliche Neubauten gemäss modernsten Nachhaltigkeitsstandards. Zurzeit verfügen 52 Liegenschaften in unserem Gesamtportfolio über Zertifizierungen; 21 Liegenschaften sind vorzertifiziert.

Wir evaluieren systematisch und für jedes Gebäude, ob eine Zertifizierung möglich ist – und welches Gebäudezertifikat allenfalls in Frage kommt. Eine Zertifizierung ist sinnvoll, weil Gebäudezertifikate eine transparente und vergleichbare Nachhaltigkeitsbewertung von Immobilien ermöglichen. Sie können zur Optimierung der Lebenszykluskosten beitragen und den Wert eines Objekts steigern. Insbesondere bei kommerziellen Mietern können Zertifikate einen positiven Einfluss haben.

Gebäudezertifikate

Zertifikat	Anzahl
2000-Watt	1
DGNB in Betrieb – Silber	6
LEED Platinum	2
Minergie	37
Minergie-Eco	1
Minergie-P	4
SGNI Gold	1
Definitiv	52
Provisorisch	21

Externe Beurteilung unseres Nachhaltigkeitsengagements

Wir lassen unser umfassendes Engagement im Bereich Nachhaltigkeit von externen Fachleuten beurteilen und nehmen deshalb an der jährlichen Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) teil.

GRESB beurteilt die ESG-Kriterien mithilfe eines umfassenden Fragebogens, der um Nachweisdokumente ergänzt wird. Erhoben werden qualitative und quantitative Angaben zum Management der Fonds und zur Nachhaltigkeitsperformance der einzelnen Liegenschaften. Dabei werden unter anderem Angaben zu Zielen, zu Strategien, zum Nachhal-



GRESB

Der globale Nachhaltigkeitsbenchmark GRESB analysiert und vergleicht Immobilienanlageprodukte (Bestandes- und Entwicklungsprojekte) in den Bereichen ESG. Als führende Benchmark für Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche umfasst die GRESB über 1520 Immobilienportfolios weltweit.



G R E S B

tigkeitsrisikomanagement sowie zu Verbrauchsdaten von Energie, Wasser und Abfall verlangt. Die Kriterien werden unterschiedlich gewichtet, wobei die Nachhaltigkeitsperformance der einzelnen Liegenschaften einen grösseren Einfluss auf das Gesamtergebnis hat.

Die Fonds werden mit einer Peer Group verglichen, die sich aus Mitgliedern mit ähnlicher geografischer Lage, Rechtsform und Nutzungsklasse zusammensetzt. Die Bewertung besteht zum einen aus einer absoluten Komponente, die im sogenannten GRESB Score reflektiert wird (Maximum: 100 Punkte). Zum anderen zeigt das GRESB Rating auf, wie gut ein Immobilienfonds im Verhältnis zu allen anderen teilnehmenden Fonds abschneidet. Die Höchstbewertung im GRESB Rating beträgt fünf Sterne. Da der Fragebogen stetig weiterentwickelt und um neue Elemente ergänzt wird, kann die aktuelle GRESB Bewertung nicht bis ins Detail mit den Vorjahreswerten verglichen werden.

GRESB Rating Bereiche

Environment

Technische Gebäudeanalyse, Umsetzung Effizienzmassnahmen, Energieverbrauch, Treibhausgasemissionen, Wasserverbrauch, Abfallproduktion, Anteil erneuerbarer Energien, Gebäudezertifizierungen, Anforderungen Bauprojekte

Social

Gesundheit, Sicherheit und Wohlbefinden bei Mitarbeitenden, Mietenden, Zulieferern und Dienstleistern

Governance

Nachhaltigkeitsziele und -strategie, Berichterstattung, Risikomanagement, Organisation Nachhaltigkeit

Hohe Priorität der Nachhaltigkeit – auch bei neuen Produkten, UBS PF Europe



Mit unserem neueren Anlageprodukt UBS PF Europe haben wir 2021 erstmalig bei GRESB teilgenommen und unsere Bestandsobjekte bewerten lassen. Wir erhielten bereits bei der ersten Teilnahme eine Bewertung von vier Sternen. Dies zeigt uns, dass wir auch mit unseren neuen Produkten hinsichtlich Nachhaltigkeit auf einem guten Kurs sind.

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

Foto Titelseite

Neubau an der Rue de la
Morâche in Nyon VD

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 2021. Das Schlüsselsymbol und UBS gehören zu den geschützten Marken von UBS. Alle Rechte vorbehalten.