

# Real Estate Switzerland

Nachhaltigkeitsbericht 2021/2022



**Inhaltsverzeichnis**

Interview mit Michael Böniger	3	Bauen für morgen	16
		Zukunftsorientierte Infrastruktur	16
Über Real Estate Switzerland	4	Klimaadaptierte Umgebungsgestaltung	17
Facts and Figures	4	Wohlbefinden der Mieterinnen und Mieter	17
Anlageprodukte	6		
		Resiliente Anlageportfolios	20
Nachhaltigkeitsansatz	7	Profitabilität und Ertragssicherheit	20
Nachhaltigkeitsstrategie – unsere Reise	7	Innovation beim Bau	21
Wesentlichkeitsanalyse	7		
Anpassung Fondsverträge	7	Partnerschaftlicher Ansatz	23
Sustainable Development Goals	8	Partnerschaften und Stakeholder-Dialog	23
Stakeholder-Engagement	9	Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	24
Nachhaltigkeitsorganisation	9		
		Einsatz geeigneter Werkzeuge	25
Ökologischer Gebäudepark	10	Datengrundlage	25
CO <sub>2</sub> -Ausstoss und Energieverbrauch	10	Gebäudezertifikate	25
Ressourcenschonendes Bauen und Betreiben	13	Teilnahme an Benchmarks	26
		Regulatorische Anforderungen	26

## Vor zehn Jahren hat Real Estate Switzerland ihre Nachhaltigkeitsstrategie lanciert. Was ist heute in Sachen Nachhaltigkeit anders als 2012?

– In den vergangenen Jahren lag das Augenmerk mehrheitlich auf den ökologischen Themen. Heute haben wir unseren Fokus erweitert und nebst den Umweltthemen auch soziale Aspekte und eine verantwortungsvolle Unternehmensführung in unser Handeln integriert. Diesen ganzheitlichen ESG-Ansatz haben wir verbindlich in unsere Fondsverträge aufgenommen und deren Ziele messbar definiert. Das heisst für uns, dass wir diese Nachhaltigkeitsaspekte in die Investitionsentscheidungen und das Gebäudemanagement integrieren, umweltrelevante Kennzahlen zu Energie und CO<sub>2</sub>-Emissionen ausweisen sowie Ausschlusskriterien bei Mieterinnen und Mietern und Servicedienstleistern anwenden.

Insgesamt haben wir in den letzten zehn Jahren viel dazugelernt: Massnahmen im Bereich Nachhaltigkeit, welche wir aus Eigeninitiative 2012 erstmalig definiert haben, sind heute Standard und in unsere Alltagsprozesse integriert. Die Erfahrung und das Wissen helfen uns, die Dynamik bei Nachhaltigkeitsfragen aufzunehmen und umzusetzen.

## Die AMAS<sup>1)</sup> publizierte vor kurzem eine Selbstregulierung, welche Schweizer Immobilienfonds auffordern, umweltrelevante Kennzahlen zu veröffentlichen. Ist das eine Herausforderung für Real Estate Switzerland?

– Der Beschluss ist wegweisend und wir betrachten ihn als richtige Massnahme. Gemeinsam als Branche müssen wir die Fortschrittsmessung und Zielüberprüfung angehen, da wir mit einer der grössten gesellschaftlichen Herausforderungen der letzten Dekaden konfrontiert sind. Die von der

AMAS neu eingeführten Umweltkennzahlen stellen ein Beispiel dar, wie Erfahrungen zwischen unterschiedlichen Marktteilnehmern ausgetauscht worden sind, um so einen Branchenstandard zu definieren, der auch von kleineren Anbietern umgesetzt werden kann. Eine Wirkung lässt sich nur erzielen, wenn alle an einem Strang ziehen.

«Wir bringen unser über Jahre gewachsenes Know-how im Bereich Nachhaltigkeit ein, um mit unseren Partnern die ganze Branche voranzubringen.»

Michael Böniger, Head Business Management & Operations



Michael Böniger, Head Business Management & Operations

## Wie fördert Real Estate Switzerland die Zusammenarbeit in puncto Nachhaltigkeit?

– Bei der Nachhaltigkeit steht nicht der Wettbewerb an erster Stelle. Wir teilen unser langjähriges Wissen und unsere Begeisterung für Nachhaltigkeit – sei dies bei der Erarbeitung von regulatorischen Standards, der Innovationsförderung in der Baubranche oder beim Vorantreiben von energetischen Optimierungen zugunsten der Mieterinnen und Mieter. Da diese Aufgaben immer komplexer werden, können wir sie nur gemeinsam mit unseren Partnern und Investoren lösen. Deshalb ist die Zusammenarbeit mit Partnern für uns von grosser Bedeutung.

<sup>1)</sup> Asset Management Association Switzerland (AMAS). Weiterführende Informationen via: [www.am-switzerland.ch](http://www.am-switzerland.ch)

## Was unternimmt Real Estate Switzerland, um Nachhaltigkeit weiter zu stärken?

– Entsprechend unserem Leitsatz *Wir leben Immobilien* reflektiert sich Nachhaltigkeit in unserem täglichen Handeln und unseren Entscheidungen. Wir treiben die Integration der Nachhaltigkeit in unseren Investitionsprozessen weiter voran und erweitern kontinuierlich unser Wissen im Bereich Nachhaltigkeit. Zudem haben wir für alle Fonds von Real Estate Switzerland einen CO<sub>2</sub>-Absenkpfad berechnet. Er gibt uns ein klares Bild, wo wir stehen und was wir leisten müssen, um das Netto-Null-Ziel bis 2050 zu erreichen. Mit dem Pfad können wir die erzielten Wirkungen messen und unseren Weg zur Zielerreichung transparent teilen.

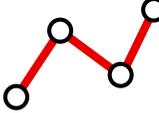
# Über Real Estate Switzerland

## Facts and Figures

11 

Immobilienanlageprodukte sowie externe Mandate

Über

75 

Jahre dokumentierter Erfolg

Nachhaltige  
und diversifizierte  
Strategien 

Mehr als

1100 

Liegenschaften

Mehr als

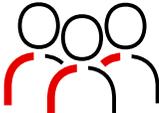
CHF 26 Mrd. 

Anlagevermögen

Grösster Schweizer  
Immobilienfonds:  
UBS «Sima» 

Ältester Schweizer  
Immobilienfonds:  
UBS «Foncipars» 

Rund

95 

erfahrene Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Basel, Zürich  
und Lausanne

Hinweis: Daten per 30. September 2022

Facts and Figures<sup>1)</sup>

# A+ Rating

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

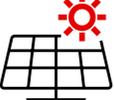
# 179



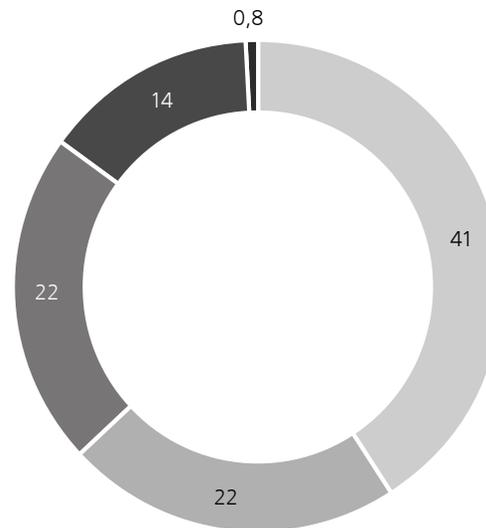
Liegenschaften sind **zertifiziert** und 26 vorzertifiziert

Aufsummierte Anlagengrösse unserer **Photovoltaikanlagen** über

# 7500 kWp



Energieverbrauch nach **Energieträger** in %



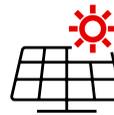
- Erdgas und Biogas<sup>2)</sup>
- Heizöl
- Fernwärme
- Strom
- Holzschnittel/-pellets

Erneut wurden

# 33%

der Wohnungsmieterinnen und -mieter zu ihrer **Zufriedenheit** befragt

# > 100



installierte **Photovoltaikanlagen**

Berechnung eines

# CO<sub>2</sub>-Absenkpfads

auf **Portfoliostufe**

1) Siehe S. 8 im [Real Estate Switzerland Nachhaltigkeitsbericht 2021/2022 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», UBS «Swissreal» und Residentia abgebildet. Das Immobilienanlageprodukt 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<sup>1)</sup>



### UBS «Anfos»

Investiert in Deutschschweizer Wohnimmobilien an attraktiven Standorten.

GRESB-Rating 2022

Bestand: ★★★★★

Bau: ★★★★★



### UBS «Foncipars»

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

GRESB-Rating 2022

Bestand: ★★★★★

Bau: ★★★★★

Auszeichnung Bestand:

1. von 13 Wohnen Schweiz

Auszeichnung Bau:

Global Sector Leader, Residential



### UBS «Sima»

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

GRESB-Rating 2022

Bestand: ★★★★★

Bau: ★★★★★



### UBS «Swissreal»

Investiert gesamtschweizerisch in kommerzielle Liegenschaften.

GRESB-Rating 2022

Bestand: ★★★★★



### UBS Direct Residential

Investiert direkt in Wohnbauten in der Schweiz.

GRESB-Rating 2022

Bestand: ★★★★★

Bau: ★★★★★

Auszeichnung Bau:

Global Sector Leader, Residential



### UBS Direct Urban

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

GRESB-Rating 2022

Bestand: ★★★★★

Bau: ★★★★★

Auszeichnung Bau:

Global Sector Leader, Residential



### UBS AST Immobilien Schweiz

Eine Anlagegruppe gemäss Schweizer Recht mit einem gesamtschweizerisch gemischten Portfolio.

GRESB-Rating 2022

Bestand: ★★★★★

Bau: ★★★★★



### UBS AST Kommerzielle Immobilien Schweiz

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

GRESB-Rating 2022

Bestand: ★★★★★



### UBS PF Europe

Investiert in gemischte Bauten in Europa.

GRESB-Rating 2022

Bestand: ★★★★★



### Residentia

Investiert in Wohnbauten in der Südschweiz.

Erstmalige Teilnahme bei GRESB und Greenstar Auszeichnung erhalten.<sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> Der Fonds Residentia hat bei GRESB 2022 in Form einer Testphase ebenfalls teilgenommen (Grace Periode). Ab nächstem Jahr wird Residentia analog zu den anderen Fonds vollwertig bei GRESB teilnehmen und die Resultate präsentieren.

# Nachhaltigkeitsansatz

Für uns ist Nachhaltigkeit seit 2012 Teil der Unternehmenskultur und eine zentrale Komponente für ein erfolgreiches und verantwortungsvolles Immobilienmanagement. **Ziele setzen, transparent kommunizieren, vergleichen, innovieren und verbessern** – so optimieren wir unsere Liegenschaften zugunsten der Umwelt, der Stakeholder und der Gesellschaft.

## Nachhaltigkeitsstrategie – unsere Reise

Vor über zehn Jahren haben wir unsere Nachhaltigkeitsstrategie erstmalig verabschiedet. Was damals als neu galt, wird heute bewusst gelebt und ist als Handlungsprinzip fest in den Geschäftsalltag integriert. In den vergangenen Jahren haben wir diverse Massnahmen im Bereich Nachhaltigkeit lanciert und umgesetzt. Wir blicken auf Jahre voller Veränderungen und Erfolge zurück: von der Ausarbeitung eines Umsetzungskonzepts mit messbaren Zielen über die Integration in die Prozesslandschaft bis hin zum Aufbau eines Energiemonitorings und eines ESG-Scorecard-Systems. Im Jahr 2019 haben wir zudem unsere Nachhaltigkeitsstrategie und unsere Ziele nochmals überarbeitet. Dabei haben wir drei strategische Pfeiler definiert, auf denen unsere langfristige Nachhaltigkeitsstrategie basiert.

In der Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsstrategie arbeiten wir seit Beginn eng mit unseren Stakeholdern zusammen (siehe Seite 23). Deren Bedürfnisse sind ein wichti-

ger Orientierungspunkt für unsere Zielsetzungen. Unser Ziel, mittels adäquater Managementprozesse das Rendite-Risiko-Profil unserer Immobilienanlageprodukte zu verbessern, ohne damit die ökonomische, gesellschaftliche oder ökologische Nachhaltigkeit negativ zu beeinträchtigen, erreichen wir nur, indem wir unsere Nachhaltigkeitsstrategie bewusst leben und jährlich weitere Themen aus dem Bereich Nachhaltigkeit in unsere Alltagsprozesse integrieren. In den letzten Jahren haben wir beispielsweise verstärkt Elektromobilitäts- sowie Biodiversitätsprojekte realisiert sowie soziale Aspekte der Nachhaltigkeit aufgenommen. Seit 2020 konzentrieren wir uns zudem auf das adäquate Messen von Klimarisiken.

## 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.

## Wesentlichkeitsanalyse

Im Rahmen einer Wesentlichkeitsanalyse wurden 2021 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, etwa die Standards des Sustainability Accounting Standards Board (SASB) und die GRI-Standards. In einem zweiten Schritt wurden die Themen hinsichtlich Impact und Geschäftsrelevanz beurteilt und priorisiert. Die Liste der neuen wesentlichen Themen ist auf Seite 5 im [Real Estate Switzerland Nachhaltigkeitsbericht 2021/2022 nach den GRI-Standards](#) aufgeführt.

## Anpassung Fondsverträge

Das Anlageziel der Immobilienfonds besteht in der langfristigen Substanzerhaltung der Gebäude und in der Ausschüttung angemessener Erträge an die Investoren. Dies soll auf einem sorgsamem Umgang mit nicht erneuerbaren Energien und dem Klimaschutz basieren. Die Fondsleitung (siehe Seite 9 zur Nachhaltigkeitsorganisation) hat hierzu die Anlagepolitik und die Anlageziele für die Immobilienfonds erweitert und die Nachhaltigkeitsziele (sogenannte «Zielmatrix», siehe Seite 8) verbindlich festgelegt. Diese Ziele bauen auf unseren strategischen Pfeilern auf und helfen uns, unser Nachhaltigkeitsengagement auf die langfristigen Bedürfnisse unserer Stakeholder auszurichten. Mit dem Einbezug der Bereiche Umwelt, Soziales und Unternehmensführung (ESG) in die Fondsverträge der Schweizer UBS Immobilienfonds haben wir im August 2022 ein weiteres starkes Zeichen auf dem Weg zur Klimaneutralität unserer Immobilienanlageprodukte gesetzt.

## Zielmatrix in Fondsverträgen

Kennzahl	Ziel
Treibhausgasintensität (kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> /Jahr)	- 50 % bis 2030 (ggb. 2019)
Energieintensität (kWh/m <sup>2</sup> /Jahr)	- 30 % bis 2040 (ggb. 2019)
Anteil erneuerbare Energie	Mind. 50 % bis 2040
Daten Abdeckungsgrad	Nahezu 100 % bis 2030
Gebäudezertifizierung oder GEAK	Mind. 90 % bis 2030
Klimaneutralität	100 % bis 2050

Um unsere Ziele zu erreichen konzentrieren wir uns bei unseren Bestandsliegenschaften insbesondere auf den Ersatz fossiler Heizungssysteme sowie auf die Verbesserung der Energieeffizienz. Unsere Bauprojekte planen und realisieren wir gemäss etablierten Nachhaltigkeitsstandards (siehe Seite 25 zu Gebäudezertifikaten). Die Aspekte der Nachhaltigkeit werden somit in den gesamten Investitionsprozess miteinbezogen und entlang des Lebenszyklus der Liegenschaften umgesetzt – von der Akquisition respektive vom Neubau über die Sanierungen bis hin zum laufenden Betrieb.

## Sustainable Development Goals

Um unseren Beitrag zur globalen Agenda für eine nachhaltige Entwicklung zu leisten, orientieren wir uns mit unserer Nachhaltigkeitsstrategie an den 17 Sustainable Development Goals (SDGs) der Vereinten Nationen und fokussieren uns auf jene acht Ziele, die wir durch unsere Tätigkeit posi-

tiv beeinflussen können. Die 17 SDGs bilden 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.

## 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.



### 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.



### 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.



### Weg von fossilen Brennstoffen

Indem bei Neubauten ausschliesslich erneuerbare Energien zum Einsatz kommen, können wir den CO<sub>2</sub>-Ausstoss unserer Liegenschaften kontinuierlich reduzieren. Bestehende Anlagen für fossile Energieträger werden sukzessive ersetzt.



### 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.



### 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.



### 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.



### 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.

Bildnachweis: United Nations, Sustainable Development Goals

## Stakeholder-Engagement

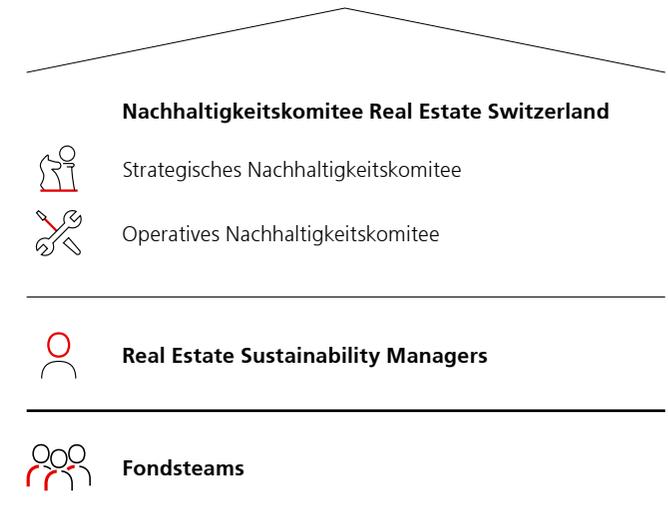
Dank eines grossen Netzwerks an Stakeholdern arbeiten wir gemeinsam daran, unsere Nachhaltigkeitsstrategie umzusetzen. Die für uns relevantesten Stakeholder-Gruppen sind Anlegerinnen und Anleger, Analystinnen und Analysten, Vertriebspartnerinnen und -partner, Mieterinnen und Mieter, Bewirtschafterinnen und Bewirtschafter, Planerinnen und Planer, Bauunternehmen, Architektinnen und Architekten, Generalunternehmen sowie Maklerinnen und Makler. Zusätzlich setzen wir auf eine enge Zusammenarbeit mit der Zivilgesellschaft. Wir beteiligen uns aktiv in verschiedenen Verbänden, tauschen uns laufend mit Interessenvertreterinnen und -vertretern aus Politik und Behörden aus und beziehen natürlich auch die Anwohnerinnen und Anwohner aus benachbarten Liegenschaften in den stetigen Dialog mit ein.

Uns liegt viel daran, Wirkung zu erzielen. Daher bringen wir unser über Jahre gewachsenes Know-how aktiv in unsere Partnerschaften ein, denn nur so können wir gesellschaftliche Ziele erreichen. Da wir Transparenz schaffen möchten, sind wir Teil der Arbeitsgruppe des Swiss Finance Sustainable Score. Auch in der Arbeitsgruppe zur Entwicklung der Branchenstandards der AMAS haben wir uns aktiv eingebracht. Zudem sind wir im Vorstand der Real Estate Data Association (REIDA) vertreten, welche sich unter anderem die Vergleichbarkeit von Umweltkennzahlen in der Immobilienbranche zum Ziel setzt.

## Nachhaltigkeitsorganisation

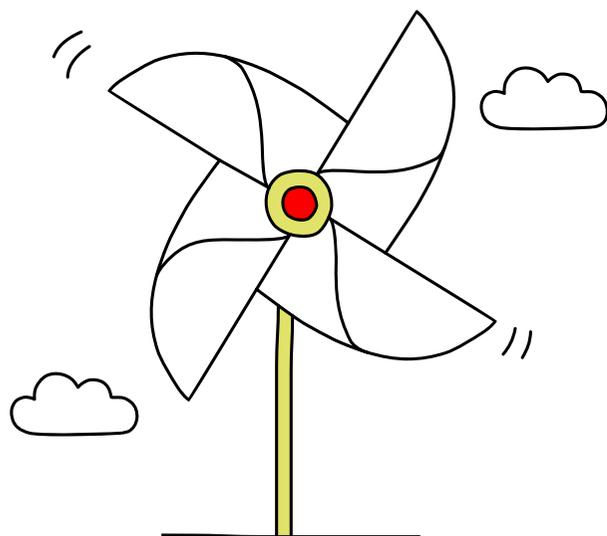
Nachhaltigkeit ist bei Real Estate Switzerland nicht nur in einem Fachbereich angesiedelt, sondern integraler Bestandteil des Handelns aller Mitarbeitenden. Nachhaltigkeit ist auf jeder Stufe fest verankert – von den jeweiligen Fondsteams bis hin zu den spezifischen Komitees:

- Die generellen Stossrichtungen werden vom 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.



# Ökologischer Gebäudepark

Unsere Bau- und Sanierungsstrategie ist auf das Netto-Null-Ziel der Schweiz ausgerichtet. Von zentraler Bedeutung sind dabei seit vielen Jahren der Einsatz erneuerbarer Energien, die Erhöhung der Energieeffizienz und die Reduktion des CO<sub>2</sub>-Ausstosses. Vermehrt in den Fokus rückt die Schonung der **Ressourcen beim Bau und beim Betrieb unserer Immobilien**.



## CO<sub>2</sub>-Ausstoss und Energieverbrauch

Laut dem Bundesamt für Umwelt (BAFU) verursachen Gebäude fast ein Viertel aller Treibhausgasemissionen in der Schweiz.<sup>1)</sup> Die Verbesserung der Umweltbilanz der Immobilien trägt folglich erheblich zum Erreichen der gesetzten nationalen Klimaziele bei. Wir sind uns dieser Tatsache bewusst und leisten daher unseren Beitrag zum Erreichen des nationalen CO<sub>2</sub>-Reduktionsziels von Netto-Null-Treibhausgasemissionen bis 2050. Bei unserer Investitionsplanung hat die Reduktion von CO<sub>2</sub>-Ausstoss und Energieverbrauch in unseren Liegenschaften stark an Bedeutung gewonnen.

## CO<sub>2</sub>-Absenkpfad

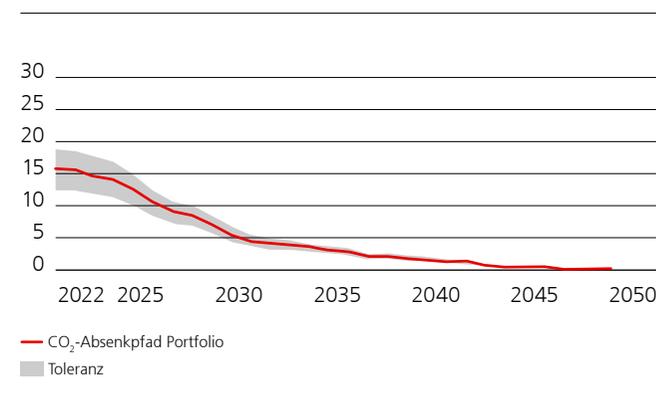
Um die ambitionierten Nachhaltigkeitsziele unter der Berücksichtigung ökonomischer, ökologischer und sozialer Aspekte bestmöglich umzusetzen, haben wir für unsere Liegenschaften einen CO<sub>2</sub>-Absenkpfad berechnet. Der Absenkpfad hilft uns dabei, schrittweise den CO<sub>2</sub>-neutralen Betrieb unserer Immobilien bis 2050 zu erreichen. Dabei soll der Pfad nicht als einmalige Analyse verstanden werden, sondern als Hilfsmittel für unsere Immobilienstrategie dienen.

Die Resultate der Absenkpfadberechnungen zeigen, dass unsere Immobilienanlageprodukte auf gutem Weg sind, die Ziele im Hinblick auf das Pariser Klimaabkommen im Jahr 2030 sowie den CO<sub>2</sub>-neutralen Betrieb des Portfolios bis 2050 zu erreichen. Dieses Ergebnis motiviert uns, an unseren ambitionierten Nachhaltigkeitszielen festzuhalten und die definierten Massnahmen weiter konsequent umzusetzen.

1) Quelle: <https://www.bafu.admin.ch/bafu/de/home/themen/klima/inkuerze.html>

## CO<sub>2</sub>-Absenkpfad (Betriebsenergie)

Treibhausgasemissionen in kg CO<sub>2</sub>-Ä./m<sup>2</sup>/Jahr



Dies ist ein beispielhafter Absenkpfad für den Immobilienfonds UBS «Anfos». Zusätzliche Informationen zu der Ermittlung der Sanierungsstrategien und der Berechnung des Energiebedarfs und der CO<sub>2</sub>-Äquivalente finden Sie in den Jahresberichten.

## Unsere Massnahmen zum Erreichen des Netto-Null-Ziels



Fossile Energieträger durch nachhaltigere Alternativen ersetzen



Energieeffizienz steigern (z.B. bauliche Massnahmen wie Dämmung, Lüftung)



Erneuerbaren Strom produzieren/einkaufen



Graue Energie reduzieren (Kreislaufwirtschaft, Materialisierung)

### Erneuerbare Energiequellen

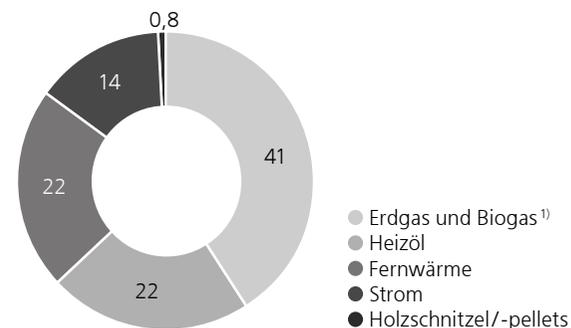
Bei unseren Neubauten kommen ausschliesslich erneuerbare Energien zum Einsatz. Auch bei Sanierungen lassen wir uns durch Klimaschutzziele leiten: Unser gesamter Immobilienbestand wird hinsichtlich möglicher Optimierungsmassnahmen analysiert und die Resultate stimmen wir mit der Investitionsplanung ab. Unser erklärtes Ziel ist es, Heizsysteme mit fossilen Energieträgern schrittweise abzulösen und auf erneuerbare Energiequellen zu setzen. 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 sowie regulatorischer Anforderungen kann in Ausnahmefällen der Ersatz eines fossilen Heizsystems nicht realisiert werden.

Zurzeit beziehen wir 37 % der Energie für den Betrieb unserer Liegenschaften (Allgemeinstrom und Wärmeenergie) aus erneuerbaren Energiequellen (inkl. Fernwärme). Diesen Anteil wollen wir stetig erhöhen und haben uns zum Ziel gesetzt, bis 2040 mindestens 50 % der Betriebsenergie in

unseren Liegenschaften aus erneuerbaren Energiequellen zu beziehen. Der Strombedarf für die Allgemeinflächen unserer Immobilien wird bereits heute ausschliesslich durch erneuerbare Energiequellen gedeckt, indem wir Herkunftsnachweise aus Wasserkraftproduktion kaufen.

### Energieverbrauch nach Energieträger

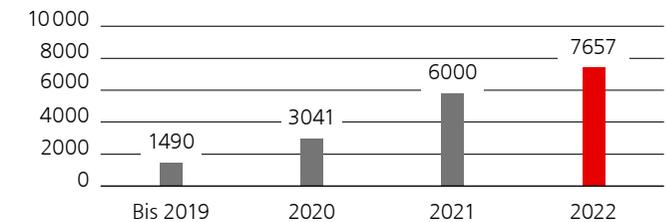
in %



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

### Installierte Leistung für Produktion von Solarstrom

in kWp



Einen wesentlichen Beitrag zur Energiewende können zudem Photovoltaikanlagen leisten. Das im Jahr 2018 gesetzte Ziel von 100 installierten Photovoltaikanlagen bis Ende 2022 konnten wir erfolgreich umsetzen (siehe Seite 12, «Mit erneuerbaren Energien Wirkung erzielen»). Aktuell sind über 100 Anlagen im Einsatz und der Bau weiterer Anlagen ist für die folgenden Jahre bereits geplant. Auf wenigen Immobilien betreibt Real Estate Switzerland auch thermische Solaranlagen.

## Mit erneuerbaren Energien Wirkung erzielen

Eine zentrale Massnahme zur Erreichung unseres Netto-Null-Zieles bis 2050 ist die Investition in erneuerbare Energien. Um diese Massnahme strukturiert umzusetzen, haben wir vor mehreren Jahren ein Grossprojekt für die Planung und den Bau von Photovoltaikanlagen auf unseren Dächern gestartet und ambitionierte Ziele gesetzt. Ein erstes Ziel – den Bau von 100 Anlagen – haben wir in diesem Jahr erreicht.

Unser Photovoltaikprojekt wurde 2017 mit dem Bau von drei Photovoltaikanlagen gestartet. Daraus entwickelte sich im Sommer 2018 die Lancierung eines grossflächigen Roll-outs in unserem gesamten Schweizer Portfolio. Die Identifizierung potenzieller Projekte, die Bewertung und Realisierung neuer Möglichkeiten bleibt ein fortlaufender Prozess.

### Grossflächiges Photovoltaikanlagen-Roll-out



**2018:**

Ziel: Installation von 100 Photovoltaikanlagen bis Ende 2022



**Seit 2018:**

Grossflächiges Roll-out



**2022:**

Ziel von 100 Anlagen erreicht und weitere Projekte bereits in Umsetzung



«Bei UBS AST-IS haben wir in der Vergangenheit die Solarstromproduktion jährlich verdoppelt. Ende 2023 werden wir nun mehr installierte Leistung als beim AlpinSolar-Kraftwerk am Muttsee betriebsbereit haben. Dies ist ein weiterer Beitrag zur Energiewende.»

**Roman Weiss, Project Manager Construction & Development, UBS AST-IS**

### Steigerung der Energieeffizienz

Bei unserer Investitionsplanung hat die Reduktion von CO<sub>2</sub>-Ausstoss und Energieverbrauch in unseren Liegenschaften an Bedeutung gewonnen. Die Energieeffizienz von Gebäuden verbessert Real Estate Switzerland beispielsweise durch Dämmungsmassnahmen und den Einbau von intelligenten und energiesparenden Komponenten wie LED-Leuchten und Sensoren. Dank geringeren Betriebskosten profitieren auch unsere Mieterinnen und Mieter von diesen Klimaschutzmassnahmen.

### Unser Entwicklungspotenzial: Anspruchsvolle Sanierungen umsetzen

Mit der Erstellung der CO<sub>2</sub>-Absenkpfade wurden die geplanten Sanierungsmassnahmen in unsere Investitionsplanung integriert. Die Umstellung des gesamten Portfolios auf erneuerbare Energiequellen wird jedoch noch mehrere Jahre in Anspruch nehmen. Wegen technischer Hürden ist ein Ersatz der Heizsysteme nicht überall ohne Hindernisse möglich. In anspruchsvollen Fällen ist dabei unsere Innovationskraft besonders gefragt.

### 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.

### Mit Kreativität Ressourcen bewahren

Um möglichst wenig neue Bodenfläche zu versiegeln, konzentrieren wir uns auf die Weiterentwicklung unserer Immobilien – zum Beispiel durch das Aufstocken von Gebäuden. Wir arbeiten mit möglichst schadstoffarmen und wiederverwertbaren Baustoffen und setzen verstärkt auf das alternative Baumaterial Holz. Gemeinsam mit anderen Branchenvertretern arbeiten wir daran, Bauprozesse ressourcenschonender zu gestalten.

### In der Kreislaufwirtschaft steckt Potenzial

Die Kreislaufwirtschaft beschäftigt uns einerseits aus ökologischen Gründen und andererseits in Anbetracht der steigenden Preise für Baumaterial. Wir fördern die Kreislaufwirtschaft mit innovativen Ideen in unseren Projekten. Zudem suchen wir mit Fachpartnern den Dialog zum Thema Kreislaufwirtschaft. Bei Sanierungen stehen wir oft vor der Entscheidung, ob etwas ersetzt werden muss oder wiederverwendet werden kann. Obwohl bereits erste Pilotversuche im Bereich Kreislaufwirtschaft initiiert sind, möchten wir uns weiter verstärkt für die Förderung der Kreislaufwirtschaft einsetzen. Jedoch sind wir darauf angewiesen, dass der Markt Recycling und Wiederverwertung in grösserem Umfang als bisher akzeptiert.

### Sparsamer Umgang mit Wasser

Beim Bau und beim Betrieb unserer Immobilien achten wir – mithilfe technischer und planerischer Massnahmen – auf den 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. Neue Mieterinnen und Mieter erhalten zusammen mit dem Mietvertrag ein Factsheet mit wertvollen Informationen zum sparsamen Umgang mit Wasser.

### Unser Entwicklungspotenzial: Engagement für die Kreislaufwirtschaft

Die Wiederverwertung von Materialien trägt zum energieeffizienten und ressourcenschonenden Bauen bei. Doch sie birgt Herausforderungen: So ist ein grosser Teil der heutigen Standardbaustoffe nicht wiederverwendbar und die Wiederaufbereitung von Baumaterialien ist kostspielig. Oftmals sind neue Baumaterialien und Bauteile preisgünstiger und werden auch von der Mieterschaft bevorzugt. Das zeigt, dass das Umdenken in Sachen Recycling und Kreislaufwirtschaft in der Baubranche weiter vorangetrieben werden muss.



### Unsere Erfolge

- CO<sub>2</sub>-Absenkpfad auf Portfoliostufe erstellt
- Aufnahme Nachhaltigkeitsziele in Fondsverträgen
- Ziel von 100 installierten Solaranlagen bis 2022 erreicht, über 30 davon im vergangenen Jahr



### Umbauprojekt in Winterthur, UBS AST-KIS

Der Ersatz fossiler Heizsysteme durch erneuerbare Alternativen in unseren Bestandsliegenschaften ist eine zentrale Massnahme zur Erreichung des Netto-Null-Ziels. So baut UBS AST-KIS für eine kantonale Schule als neuen Mieter zurzeit seine Liegenschaft in Winterthur komplett um. Im Rahmen dieses Gesamtumbaus wird auch die Wärmeversorgung über eine alte Ölheizung durch einen Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Winterthur ersetzt. Das Fernwärmenetzwerk der Stadtwerke Winterthur zeichnet sich durch seine effiziente Wärmeerzeugung mit einer Kehrichtverbrennungsanlage aus. Zudem wird die Energie der Abwärme der Kehrichtverbrennungsanlage von uns auch im Sommer genutzt, indem wir mithilfe eines Absorbers die Liegenschaft für unseren Mieter kühlen. Dadurch entstehen zum Wohle unseres Mieters beheizte und gekühlte Klassenräume auf absolut nachhaltiger Basis.

### Photovoltaikprojekt in Lugano, UBS AST-IS

Kreativität und Mehrjahresplanung sind gefragt, um bereits heute die ressourcenschonendsten Massnahmen für unsere Liegenschaften zu ergreifen. Ein wichtiges Kriterium ist die Berücksichtigung der unterschiedlichen Lebensdauer der Bauteile. So hat beispielsweise UBS AST-IS bereits beim Bau einer Photovoltaikanlage in Lugano Platzreserven für die Installation von Wärmepumpen auf den Dächern eingeplant, damit die zurzeit noch bestehenden Gasheizungen nach Ablauf ihrer Lebensdauer bis 2030 ersetzt werden können.



### Leistungstarke Photovoltaikanlage auf Logistikliegenschaft in Emmen (LU), UBS «Swissreal»

Seit dem Bau im Jahr 2009 ist die Logistikliegenschaft in Emmen (LU) Teil des Portfolios von UBS «Swissreal». Im letzten Jahr konnte in Zusammenarbeit mit der langjährigen Einzelmieterin eine grossflächige Photovoltaikanlage mit einer Modulfläche von rund 4000 m<sup>2</sup> und einer Anlagenleistung von rund 840 kWp installiert werden. Die Inbetriebnahme erfolgte im Oktober 2021. Das Projekt bestätigt, dass Solarstromanlagen einen wichtigen Beitrag zur Energiewende in der Schweiz leisten und gleichzeitig die Attraktivität der Liegenschaft für Mieterinnen und Mieter erhöhen können. Der Gewerbetrieber bezieht den Strom für den Eigengebrauch und profitiert dadurch von günstigeren Preisen und verbessert gleichzeitig seine Klimabilanz.

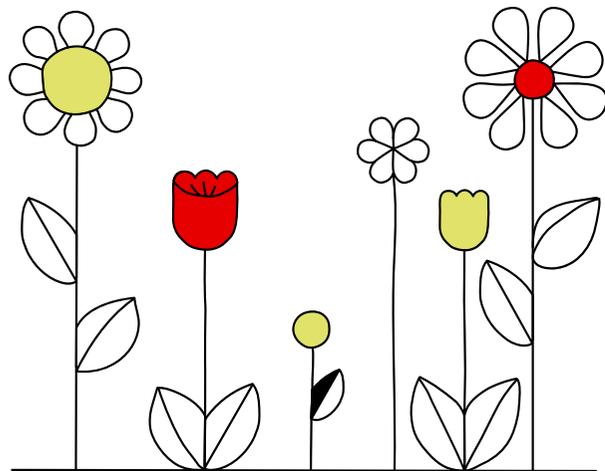


### Gesamtsanierung in Dietlikon, UBS «Anfos»

Bei jeder Gesamtsanierung ist es unser Ziel, die Energieeffizienz durch unsere Sanierungsmassnahmen zu steigern sowie bestehende fossile Heizungen durch nachhaltige Alternativen zu ersetzen. UBS «Anfos» konnte in einer Bestandsliegenschaft in Dietlikon die alte Ölheizung durch eine energieeffiziente Wärmepumpe auf Basis von Erdsonden ersetzen. Zur Abdeckung des Stromverbrauches wurden zusätzlich PV-Anlagen auf beiden Dächern installiert. Zusätzlich wurde eine energetische Fassaden- und Flachdachsanieierung vorgenommen, um die Energieeffizienz der Liegenschaft zu steigern und auch die notwendige Grösse der Wärmepumpe samt Erdsonden optimal für die Liegenschaft auszulegen.

# Bauen für morgen

Wir bauen **zukunftsgerichtet und schaffen langfristig attraktiven Wohn- und Lebensraum**. Aus diesem Grund beobachten wir gesellschaftliche Trends, die demographische Entwicklung und die Auswirkungen des Klimawandels genau. Dies mit dem Ziel, das Wohlbefinden der Mieterinnen und Mieter zu steigern.



## 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 Trends von morgen. Wir gehen auf gesellschaftliche Entwicklungen ein und sind bestrebt, neue Technologien und moderne Mobilitätskonzepte sinnvoll einzusetzen.

## Wandel der Ansprüche

Die Covid-19-Pandemie veränderte die Art, in der wir leben und arbeiten. Viele verbringen mehr Zeit zu Hause, ein angenehmes Wohn- und Lebensumfeld ist daher noch wichtiger geworden. Zugleich bedeutet der Trend zum Homeoffice, dass zentrumsnahes Wohnen nicht mehr den gleich hohen Stellenwert geniesst wie vor der Pandemie. In urbanen Gebieten sind daher aktuell eher kleine, innovativ ausgestattete Wohnungen gefragt. Diesen Trend berücksichtigen wir bei Neubauprojekten.

## Mieterinnen und Mieter schätzen digitale Kommunikation

Immer mehr Mieterinnen und Mieter legen Wert darauf, möglichst viele Angelegenheiten online abzuwickeln. Auf diesen Wunsch reagieren wir mit zeitgemässen Kommunikationsangeboten wie unserer Mieter-App. Die App macht eine unkomplizierte und effiziente Kommunikation zwischen Mieterschaft und Gebäudeverwaltung möglich. Auch die in den Liegenschaften vorhandenen Paketboxen lassen sich mit der App bedienen. Ebenfalls sorgen wir mit der App dafür, dass das Facility-Management stets gut erreichbar ist.

## Das Interesse an Nachhaltigkeit wächst

Während der Pandemie hat Real Estate Switzerland stärker den Kontakt zu den kommerziellen Mieterinnen und Mietern gesucht und sich über deren Bedürfnisse informiert. Ähnlich wie wir verfolgen auch kommerzielle Nutzerinnen und Nutzer immer öfters Nachhaltigkeitsinteressen. Für kommerzielle Mieterinnen und Mieter sind daher unsere energieeffizienten oder mit Photovoltaik ausgestatteten Immobilien besonders attraktiv.

## E-Ladeinfrastruktur wächst

Der Trend zur E-Mobilität bei Autos und Velos besteht weiterhin. Unser frühzeitig entwickelter Mobilitätsleitfaden stellt sicher, dass wir das Thema strukturiert angehen und bei jedem Neubau oder Kauf E-Ladestationen einplanen. Wünschen Mieterinnen und Mieter unserer Bestandsliegenschaften die Installation von Ladestationen, prüfen wir die Möglichkeiten einer Nachrüstung und setzen sie entsprechend um. Über die Mieter-App können Nutzerinnen und Nutzer abrufen, wie viel Strom sie für die elektrische Mobilität verbrauchen.

Auch für andere Mobilitätskonzepte wie Carsharing oder Velostationen sind wir offen. Die erforderliche Infrastruktur bieten wir bereits an verschiedenen Standorten. Ausserdem verbessern wir den öffentlichen Zugang zu Ladenetzen auf Parkplätzen kontinuierlich.

Beim Thema E-Mobilität ist vieles in Bewegung. Wir sind laufend auf der Suche nach neuen Lösungen und Services und nehmen die aktuellen Entwicklungen bei der Ladeinfrastruktur und Batteriereichweiten in unsere Planung auf.

### **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. Derzeit beschäftigen wir uns mit dem Nachrüsten von Ladestationen für die Elektromobilität. Der Markt verhält sich noch sehr dynamisch und momentan beschäftigen uns vor allem die Fragen der künftigen Ladeinfrastruktur und der Reichweite der Batterien.

### **Klimaadaptierte Umgebungsgestaltung**

Grünflächen sind aus vielen Gründen schützenswert. Sie sind notwendig für unser Wohlbefinden, verbessern die Aufenthalts- und Lebensqualität, bewahren Biodiversität und mildern die Einflüsse des Klimawandels. Nur durch ausreichend vorhandene Grünflächen ist sichergestellt, dass Regen versickern kann und Bäume in der heissen Jahreszeit kühlenden Schatten spenden können.

### **Grünflächen erhalten und schaffen**

Wir bei Real Estate Switzerland sehen es als unsere Aufgabe, möglichst viele Grünflächen zu erhalten und neue zu schaffen. Das Sicherstellen von Versickerungsmöglichkeiten, die naturnahe Gestaltung des Wohnumfelds und die Förderung der Biodiversität mit Schwerpunkt auf einheimischen Pflanzen sind integrale Teile unseres Baubeschreibs und werden bei allen Projekten berücksichtigt.

### **Verdichtung statt Ausbreitung**

Wir suchen nach innovativen Lösungen für den Interessenkonflikt, der entsteht, wenn der Erhalt von Freiflächen mit dem Anspruch nach neuem Wohnraum konkurriert. Nach dem Motto «Verdichtung statt Ausbreitung» konzentrieren wir uns auf das Wachstum aus dem Bestand heraus und vermeiden so, dass neue Flächen versiegelt werden. Gleichzeitig achten wir auf eine naturnahe Gestaltung zum Schutz der Biodiversität. Beim Thema klimaadaptierte Gestaltung suchen wir die Zusammenarbeit mit den Gemeinden und Kantonen, denn vielerorts existieren bereits Regelungen zum Schutz von Freiflächen. Zudem erzielen wir durch mit den Stakeholdern abgestimmte, ganzheitliche Lösungen den grössten Effekt.

### **Freiflächen sind wertvoll**

Unseren Investoren vermitteln wir, dass Freiflächen einen ökonomischen Wert haben, denn sie verbessern die Aufenthaltsqualität erheblich und werten dadurch Standorte auf. Überdies mindern Grünflächen Klimarisiken und vermeiden dadurch Kosten.

### **Unser Entwicklungspotenzial: Flächenschutz wird Standard**

Wir arbeiten weiterhin an innovativen Lösungen, um Freiflächen zu schützen und gleichzeitig dem Anspruch nach zusätzlichem Wohnraum gerade in urbanen Gebieten gerecht zu werden. Künftig wollen wir die klimaadaptierte Umgebungsgestaltung noch strukturierter angehen und in unsere Standardprozesse integrieren.

### **Wohlbefinden der Mieterinnen und Mieter**

Wir haben gegenüber unseren Mieterinnen und Mietern eine Sorgfaltspflicht und die Zufriedenheit der Mieterschaft steht für uns an erster Stelle. Ob im Wohnungsbereich oder bei Geschäftsliegenschaften: Wir nehmen die Anliegen unserer Mieterinnen und Mieter ernst und werten ihr Feedback als Chance, noch besser zu werden. Unsere Liegenschaften gestalten wir so, dass wir dort auch selbst gerne einziehen würden – dieser Anspruch macht sich in der positiven Entwicklung unserer Fonds bemerkbar.

### **Engerer Kontakt zur Mieterschaft**

Die Covid-19-Pandemie erforderte mehr Kommunikation mit den Mieterinnen und Mietern und dadurch ist der Kontakt gestärkt worden. Von dieser engeren Beziehung profitieren wir, denn wir erhalten wertvolle Anregungen und Rückmeldungen. Diese Kontakte wollen wir auch künftig weiter pflegen. Mit den Bedürfnissen der Mieterinnen und Mieter in Geschäftsliegenschaften beschäftigt sich ein eigenes internes Team.

### *Positive Ergebnisse der Mieterbefragung*

Jährlich führen wir bei einem Drittel der Wohnungsmieterinnen und -mieter eine Zufriedenheitsumfrage durch. Die Befragung findet online statt. Die Umfrage dreht sich um das Wohnobjekt, die Dienstleistungen und den Zustand der jeweiligen Immobilie. Die Rücklaufquote der Mieterumfrage war im Jahre 2022 mit 44 % erfreulich und die Rückmeldungen fielen mehrheitlich positiv aus. Zum Beispiel empfinden rund 85 % der Befragten die Liegenschaftsverwaltung sowie die Hauswartung als freundlich. Die Grundrisse und Raumaufteilung der Wohnung werden mehrheitlich als sehr zufriedenstellend eingestuft.

### *Sicherheit und Komfort haben Priorität*

Eine Herausforderung besteht darin, den zum Teil sehr unterschiedlichen Interessen der Mieterinnen und Mieter gerecht zu werden. Auch «kleinen» Wünschen der Mieterinnen und Mieter, wie beispielsweise der Wunsch nach einer besseren Beleuchtung im Treppenhaus, versuchen wir zu entsprechen. Dieses Engagement trägt viel zu einer guten Mieterbeziehung bei. Darüber hinaus bündeln wir Wünsche und kümmern uns um besonders häufig genannte Anliegen mit Priorität. Zentral für die Mieterzufriedenheit sind unter anderem ein angenehmes Wohnklima, der Komfort und hohe Sicherheitsstandards. Diesen Anforderungen

entsprechen wir beispielsweise durch Zusatzservices wie etwa Reinigungsdienste, die sich in einigen Liegenschaften per Mieter-App buchen lassen. Den Sicherheitszustand und generell den Status unserer Liegenschaften überprüfen wir im Dreijahresrhythmus. So lassen sich Mängel frühzeitig erkennen und wir sichern die Qualität und Attraktivität unserer Liegenschaften.

### *Mieterinnen und Mieter legen Wert auf Nachhaltigkeit*

Bereits bei der Planung von Gebäuden legen wir grossen Wert auf nachhaltige Bedingungen wie eine optimale Nutzung des Tageslichts, natürliche Lüftungsmöglichkeiten und Sonnenschutzvorrichtungen. Bei Bürogebäuden optimieren wir die Raumluftqualität und den Schallpegel. Diese Bemühungen werden von unseren Mieterinnen und Mietern sehr geschätzt.

### *Unser Entwicklungspotenzial: Mehr Transparenz in Sachen Energie*

Wir stehen hinter der Energiewende. Künftig wollen wir unseren Mieterinnen und Mietern gegenüber noch detaillierter belegen können, dass wir durch intelligenten Energieeinkauf und Betriebsoptimierungen verantwortungsvoll mit dem Thema Energie umgehen und Einsparungen erzielen.



### **Unsere Erfolge im Geschäftsjahr 2021/22**

- Integration von Nachhaltigkeitsthemen in die jährliche Wohnungsmieter-Umfrage
- Kontinuierliche Optimierung der mieterorientierten Infrastruktur
- Aktualisierung des E-Mobilität-Leitfadens sowie Installation weiterer Ladestationen

### Installation von E-Mobilitätsladestationen im Pilatusmarkt, UBS «Sima», UBS «AST-IS», UBS «Swissreal»

Der Pilatusmarkt Kriens ist ein Einkaufszentrum in der Zentralschweiz und bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sowie Freizeitaktivitäten. Per Ende September 2022 wurden im Einkaufszentrum zwölf Super-Charger und weitere Ladestationen eröffnet.

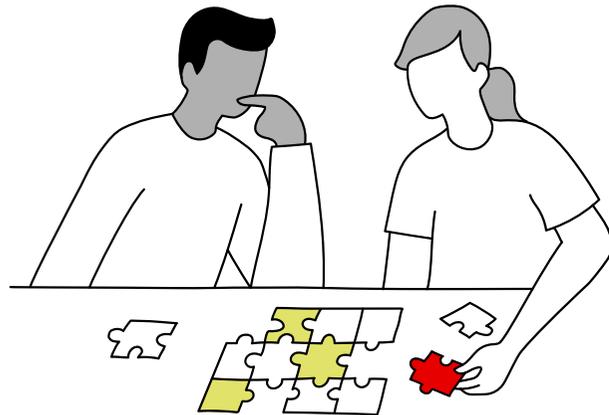


### Natur im Siedlungsraum – Ersatzneubau in Zürich, UBS «Sima»

In einem Ersatzneubauprojekt von UBS «Sima» entstehen unter dem Motto «Nachhaltig in die Zukunft» über 100 Wohnungen. Dabei wird in urbanem Siedlungsraum auf eine Vielfalt an Pflanzenarten sowie begrünte Fassaden geachtet. Die Fassadenbegrünung bietet verschiedensten Insekten einen wertvollen Lebensraum und bringt weitere Vorteile wie beispielsweise eine kühlende Wirkung für Hitzetage und Tropennächte, einen effektiven Lärmschutz sowie Schutz vor äusseren Einflüssen. Dieses innovative Projekt wurde von der Stiftung Natur & Wirtschaft vorzertifiziert.

# 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 – dank stetiger **Innovation beim Bau** – alle wichtigen Nachhaltigkeitskriterien.



## **Profitabilität und Ertragssicherheit**

Real Estate Switzerland achtet darauf, dass die Renditen in einem optimalen Verhältnis zum Risiko stehen. So sorgen wir dafür, dass unsere Anlageprodukte langfristig attraktiv bleiben. Dieses Risiko-Rendite-Profil wird von uns laufend hinterfragt und adjustiert – unter Berücksichtigung finanzieller, wirtschaftlicher, gesellschaftlicher sowie regulatorischer und reputationsrelevanter Aspekte. Unsere multidisziplinären Fondsteams stellen ein verantwortungsbewusstes Immobilienmanagement sicher und unsere Leistungen vergleichen wir systematisch mit jener anderer Anbieter von Immobilienfonds.

## **Zufriedene Mieterschaft und wenig Leerstand**

Hohe Vermietungsquoten und langfristige Vermietungen sichern unsere Erträge und Profitabilität. Durch aktives Mietermanagement und gute Kontakte zu den Mieterinnen und Mietern kennen wir deren Bedürfnisse und erreichen eine hohe Mieterzufriedenheit. Wir sind bestrebt, Leerstände kontinuierlich zu senken, indem wir Umnutzungen vorantreiben und einen hohen Qualitätsstandard bieten. Die Mieterinnen und Mieter wohnen und arbeiten gerne in unseren Objekten – folglich ist die Nachfrage gross.

In gefragten urbanen Lagen sind wir stark vertreten. Dabei setzen wir auf Verdichtung, die renditestark und nachhaltig ist. So entstehen neue Nutzungsmöglichkeiten und gleichzeitig werden möglichst keine zusätzlichen Flächen beansprucht.

## **Innovative, zukunftsfähige Produkte**

Die Erfüllung von regulatorischen Anforderungen ist zunehmend ein Teil von unserem Tagesgeschäft. Wir beobachten diesen dynamischen Prozess aktiv, um auf neue Anforderungen vorbereitet zu sein. Wir möchten mit den Entwicklungen aber nicht nur Schritt halten, sondern eine Vorreiterrolle einnehmen. Auf diese Weise entstehen aus neuen Regularien Chancen zur Stärkung unserer Marktposition. Systematisch und vorausschauend entwickeln wir unser Portfolio weiter. Unser Bereich Research & Strategy entwickelt laufend innovative Produkte und schärft so die Zukunftsfähigkeit unseres Angebots.

### Verantwortungsvolles Immobilienmanagement

Mit dem Ansatz «Wertschöpfung durch Wertschätzung» stellen wir sicher, dass unsere Fonds auch in Zukunft rentabel bleiben. Wir sind überzeugt, dass langfristige Erfolge nur möglich sind, wenn wir neben ökonomischen Aspekten auch gesellschaftliche und ökologische Themen in unsere Entscheidungsfindung miteinbeziehen. Nachhaltigkeitskriterien werden in den gesamten Lebenszyklus der Liegenschaften integriert (siehe schematische Darstellung unten).

### Integration von Nachhaltigkeit entlang des Lebenszyklus von Liegenschaften



#### 1. Checkliste Nachhaltigkeit

für die Due Diligence:

- Risikoanalyse
- Nachhaltigkeitsbewertung der Liegenschaft
- Identifikation möglicher Optimierungen



#### 2. Bau und Entwicklung

Nachhaltigkeitsstandards sind definiert:

- Alle Neubauprojekte werden zertifiziert
- Alle Gesamtsanierungsprojekte verbessern die Effizienz
- Keine Investitionen in fossile Heizsysteme



#### 3. Unterhalt im Bestand

Identifizieren von Optimierungsmaßnahmen:

- Durch Erfassen und Analysieren von Energie- und Wasserverbräuchen
- Durch Mieterumfragen
- Durch Zusammenarbeit mit unseren Bewirtschaftern, Facility-Managern und Mietenden



### Unser Entwicklungspotenzial: Noch besser planen, um Preissteigerungen zu begegnen

In den kommenden Jahren werden wir unsere Prozessorganisation weiter verbessern. Angesichts steigender Baupreise wird es noch wichtiger, Investitionen sorgfältig abzuwägen, Renovationszyklen zu überprüfen und Energie verantwortungsvoll einzukaufen und anzuwenden – nicht zuletzt, um für die Mieterinnen und Mieter die Kosten im Rahmen zu halten.

### 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.

### Agilität und Kreativität

Steigende Nachhaltigkeitsanforderungen und die aktuellen Bauteuerungen sind ein starker Antrieb für Innovationen. Um unseren Erfolg langfristig zu sichern, müssen wir weiterhin agil bleiben und systematisch Ansätze nutzen, um neue Ideen zu entwickeln. Wichtige Quellen dazu sind beispielsweise Mieterwünsche und unsere Mitarbeit bei SwissProp Tech, der innovativen Start-up-Community unserer Branche.



### Unser Entwicklungspotenzial: Komplexität beim Bau meistern

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



### Unsere Erfolge im Geschäftsjahr 2021/22

- Mehr als 26 Mrd. CHF Anlagevermögen
- Verantwortungsbewusstes Immobilienmanagement dank multidisziplinären Fondsteams

### Akquirierung einer Wohnliegenschaft in Cresciano, Residentia

---

Mit der Integration von Nachhaltigkeit entlang des gesamten Lebenszyklus einer Liegenschaft sind Nachhaltigkeitsaspekte auch Teil eines jeden Kaufentscheidungsprozesses. Mit Antritt per 1. Oktober 2022 hat Residentia eine kleine Wohnliegenschaft in Cresciano im Norden von Bellinzona (TI) akquiriert. Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen Wohnzone an leichter Hanglage mit Südexposition. Sie verfügt über 13 Wohnungen sowie je 10 Innen- und Aussenparkplätze. Die Wärmegewinnung erfolgt über eine Wärmepumpe und auf dem Dach ist eine Photovoltaikanlage installiert, welche unter anderem die Wärmepumpe mit Strom versorgt. Das Objekt mit Baujahr 2018 stellt dank seiner nachhaltigen Energiegewinnung eine ideale Investitionsmöglichkeit dar, um das Portfolio von Residentia zu optimieren.

---



### Sanierungs- und Aufstockungsprojekt in Genf, UBS «Foncipars»

---

Um die benötigte Energie für den Betrieb einer Liegenschaft bestmöglich zu nutzen, hat UBS «Foncipars» im Frühling 2022 für eine Liegenschaft in Genf ein Energiespar-Contracting (ESC) abgeschlossen. Das ESC hat Energieeffizienz und Kosteneinsparungen zum Ziel, welche durch den Einbau von geeigneten Effizienz-, Sanierungs- oder Modernisierungsmassnahmen langfristig die beachtliche und vertraglich definierte Energiereduktion garantieren.

---

# Partnerschaftlicher Ansatz

Ressourcenschonendes und energieeffizientes Bauen und Betreiben von Immobilien sind nicht im Alleingang zu erreichen. Deshalb ist es entscheidend, dass alle Beteiligten an einem 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 mit Gleichgesinnten zusammen. Zentraler Erfolgsfaktor und Verbindungsglied zu all unseren Partnern sind unsere engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

## Partnerschaften und Stakeholder-Dialog

Nachhaltigkeit und Klimaschutz sind übergeordnete Ziele, die sich nur durch gemeinschaftliches Engagement aller Beteiligten erreichen lassen – von der Mieterschaft bis zum Zulieferer. Wir beziehen daher systematisch unsere internen und externen Partner in unsere Nachhaltigkeitsstrategie mit ein.

### *Innovationsplattform verschlankt Prozesse*

Zum internen und externen Austausch bauen wir zurzeit eine digitale Innovationsplattform auf. Diese Informationsdrehscheibe reduziert Schnittstellen, erleichtert eine effiziente Planung und lässt sich um neue Geschäftsfelder und Themen erweitern. Die Umsetzungsphase ist für nächstes Jahr geplant.

### *Engagement in Vereinen und Arbeitsgruppen*

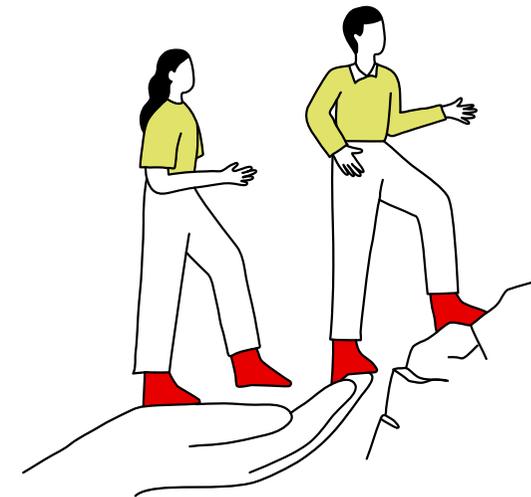
Den Dialog mit externen Partnern pflegen wir als Mitglied verschiedener Vereine und Arbeitsgruppen. Dort suchen wir den Austausch zu Themen wie bauliche Entwicklungen, nachhaltige Bewirtschaftung und Anlagenmanagement. Wir kooperieren ausserdem mit Behörden und politischen Interessenvertreterinnen und -vertretern und pflegen den Dialog mit Anwohnerinnen und Anwohnern benachbarter Liegenschaften.

### *Klare Leitlinien für Geschäftspartner*

Auch mit unseren Lieferanten pflegen wir einen offenen und kontinuierlichen Dialog. In Leitfäden sind unsere Anforderungen an die Geschäftspartner transparent und übersichtlich dargestellt. 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.

### *Mieterinnen und Mieter einbeziehen*

Um den Ressourcenverbrauch zu senken, sind wir auf die Kooperation der Mieterschaft angewiesen, denn ihr Verhalten ist entscheidend für die Höhe des Verbrauchs. Tipps und Informationen, etwa zum sparsamen Umgang mit Energie und Wasser, 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.



**Arrondierungskauf in Wittenbach – UBS Direct Residential**

UBS Direct Residential will mit einem Projekt am Bahnhof Wittenbach ein neues Bahnquartier gestalten, das mit dem öffentlichen Verkehr verbunden ist und Teil des neuen belebten Zentrums von Wittenbach wird. Der Mobilitätshub auf dem Bahnhofareal soll zudem durch Wohnraum ergänzt werden. Dabei stehen attraktive Kleinwohnungen mit optimalem Anschluss an den öffentlichen Verkehr im Fokus. Die frühzeitige Zusammenarbeit und der innovative Gestaltungswille aller Beteiligten tragen dazu bei, ein vernetztes, attraktives und ökologisches Zentrum für Wittenbach zu schaffen.



**Unser Entwicklungspotenzial:  
Beitrag zur Nachhaltigkeit dank Stakeholder-Dialog**

Damit Nachhaltigkeit in sämtliche Prozesse integriert werden kann, müssen alle Stakeholder an einem Strang ziehen und gemeinsame Ziele verfolgen. Es gilt, teilweise widersprüchliche Interessen auf eine Linie zu bringen. Für den Baubereich sehen wir ein grosses Potenzial in der Kreislaufwirtschaft. Den Übergang dazu schaffen wir allerdings nur mit geeigneten Partnern.

**Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter**

Als Teil der UBS ist Real Estate Switzerland eine attraktive Arbeitgeberin. Umgekehrt bilden engagierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter die Basis für unseren Erfolg. Unser Ziel ist eine Unternehmenskultur, die alle Mitarbeitenden mit viel Begeisterung und Motivation mittragen. Wir sind überzeugt, dass sich dieses Engagement in der Qualität unserer Arbeit widerspiegelt. Alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sollen deshalb auch unsere Nachhaltigkeitsstrategie kennen und vertreten.

Viele Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter nehmen sich dem Thema Nachhaltigkeit gerne und aus Überzeugung an. Sie sind es, die in ihrer täglichen Arbeit an der Verwirklichung unserer ESG-Ziele arbeiten und auch nach aussen hin als Botschafterinnen und Botschafter unserer Nachhaltigkeitsstrategie auftreten. Aufgabe des Managements ist es, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern aufzuzeigen, wo konkret sie sich in ihren Arbeitsgebieten für Nachhaltigkeit einsetzen können.

**Informationen und Weiterbildung laufend verbessern**

Die Vermittlung unserer Nachhaltigkeitsstrategie an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ist eine kontinuierliche Aufgabe. In diesem Zusammenhang ist es uns wichtig, die zur Verfügung stehenden Informationen und die Weiterbildung zu nachhaltigem Wirtschaften und Klimaschutz laufend zu verbessern. So bieten wir beispielsweise interne Fachveranstaltungen an und informieren über die Arbeit unterschiedlicher Gremien. Auch zwischen den verschiedenen Fonds findet ein Informationsaustausch statt. In Lunch & Learn Sessions können sich unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu Nachhaltigkeitsthemen austauschen und weiterbilden. Im Berichtsjahr standen in diesen Sessions die Themen Energie und Mobilität im Fokus.



**Unser Entwicklungspotenzial:  
Talente fördern, Perspektiven aufzeigen**

Eine aktuelle Befragung ergab, dass die Zufriedenheit der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sehr gross ist. 80% aller Mitarbeitenden sehen sich auch in fünf Jahren noch bei Real Estate Switzerland. Trotz dieses positiven Ergebnisses wollen wir unser Engagement für ein angenehmes Arbeitsumfeld verstärken, Prozesse vereinfachen und noch mehr Flexibilität und Eigenverantwortung in die Hände der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter legen.

**Unsere Erfolge im Geschäftsjahr 2021/22**

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

# Einsatz geeigneter Werkzeuge

Die wichtigste Grundlage für das Messen der erzielten Erfolge ist eine **valide Datenbasis**. Um unsere Nachhaltigkeitsleistung stetig zu verbessern, legten wir auch dieses Jahr einen klaren Fokus auf die Verbesserung unserer Datengrundlage. Einen zusätzlichen Ansporn sehen wir durch **externe Beurteilungen unserer Nachhaltigkeitsanstrengungen** bei der Teilnahme an Benchmarks sowie Nachhaltigkeitszertifizierungen.



## Datengrundlage

Mit unserem fondsübergreifenden Treibhausgas-Absenkpfad verfügen wir über einen detaillierten Fahrplan, der uns bis zum Jahr 2050 zu Netto-Null-Emissionen leiten wird. Für die Erstellung des Absenkpades war eine fundierte Datengrundlage nötig. In Zukunft werden wir weiterhin an der ständigen Verbesserung der Datenerfassung und Datenqualität arbeiten. Dies ist erforderlich, um neue Massnahmen zu planen, bestehende zeitgerecht anzupassen und Ergebnisse zu bewerten. Jede Liegenschaft in unserem Portfolio wird einem Nachhaltigkeitsrating unterzogen. Auch hierfür ist eine detaillierte Datengrundlage erforderlich.

## Gebäudezertifikate

Zertifizierungen sind sinnvoll, weil sie eine transparente und vergleichbare Nachhaltigkeitsbewertung von Immobilien ermöglichen. Sie tragen zur Optimierung der Lebenszykluskosten bei und steigern den Wert eines Objekts. Zurzeit verfügen 179 Liegenschaften in unserem Gesamtportfolio über Zertifizierungen und 26 Liegenschaften sind vorzertifiziert.

## Zertifizierungen aller Neubauprojekte

Wir planen und bauen sämtliche Neubauten gemäss modernsten Nachhaltigkeitsstandards. Wir evaluieren systematisch für jedes Gebäude, welches Gebäudezertifikat in Frage kommt.

## Betriebszertifizierungen für Bestandsliegenschaften

Verstärkt führen wir innerbetriebliche Zertifizierungen nach den Standards der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) durch. Dadurch entsprechen wir auch den Wünschen kommerzieller Mieterinnen und Mieter, die zunehmend auf Zertifikate als Qualitätsmerkmal achten.

## Gebäudezertifikate

Zertifikat	Anzahl
2000-Watt	1
DGNB Gold (SGNI)	3
DGNB Gebäude im Betrieb	125
LEED Platinum	2
Minergie	41
Minergie-Eco	2
Minergie-P	5
<b>Definitiv<sup>1)</sup></b>	<b>179</b>
<b>Provisorisch</b>	<b>26</b>

1) Einige Liegenschaften verfügen sowohl über ein Bau- sowie ein Bestandes Zertifikat (DGNB in Betrieb). Diese Liegenschaften werden bei beiden Zertifikatskategorien aufgeführt.

## Gebäudeausweis der Kantone (GEAK)

Um unsere Datengrundlage zu verbessern sowie die Bestandsliegenschaften gemäss ihren Bauteilen zu beurteilen, stellen wir schrittweise für all unsere Liegenschaften einen GEAK-Bericht aus. Zurzeit verfügt knapp ein Drittel unserer Liegenschaften über einen GEAK-Bericht. Darin wird der IST-Zustand im Bereich Energie und CO<sub>2</sub> aufgezeigt.

## Teilnahme an Benchmarks

### *Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)*

Unsere Fonds lassen ihr umfassendes Nachhaltigkeitsengagement von externen Fachleuten beurteilen. So nehmen wir jedes Jahr am Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) teil. GRESB analysiert und vergleicht die Nachhaltigkeitsperformance von Immobilienanlageprodukten. Berücksichtigt werden sowohl Bestands- als auch Entwicklungsprojekte. Er ist der führende Benchmark für Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche und repräsentiert über 1800 Immobilienportfolios weltweit.

GRESB vergleicht die Anlagegruppe mit einer Peer-Gruppe, die sich aus Mitgliedern mit ähnlicher geografischer Lage, Rechtsform und Nutzungsklasse zusammensetzt. Die Bewertung von GRESB besteht einerseits aus einer absoluten Komponente, welche im sogenannten «GRESB Score» reflektiert wird. Der maximale Score beträgt 100 Punkte. Weiter zeigt das «GRESB Rating» auf, wie gut ein Immobilienportfolio relativ zu allen teilnehmenden Portfolios abschneidet. Die Höchstbewertung durch das «GRESB Rating» beträgt fünf Sterne. Da der Fragebogen stetig weiterentwickelt und mit neuen Elementen ergänzt wird, können «GRESB Score» und «GRESB Rating» nicht vollständig mit den Vorjahreswerten verglichen werden.

### *Paris Agreement Capital Transition Assessment (PACTA)*

Auch dieses Jahr haben wir für die Klimaverträglichkeitsprüfung des BAFU die Daten unserer Portfolios eingereicht. PACTA (Paris Agreement Capital Transition Assessment) ist ein umfassender Test, mit dem Finanzportfolien auf ihre Klimaverträglichkeit analysiert werden. Investitionen und Finanzierungen sind klimaverträglich, wenn sie mit dem international vereinbarten Klimaziel, die globale Erwärmung deutlich unter zwei Grad Celsius zu halten, übereinstimmen. Die Umsetzung dieses Ziels soll vorerst durch freiwillige Massnahmen der Finanzbranche erreicht werden. Schweizer Banken, Vermögensverwaltungen, Pensionskassen und Versicherungen können freiwillig und anonym ihre Portfolien überprüfen lassen.

### *REIDA CO<sub>2</sub>-Benchmark*

Der im Jahr 2022 lancierte REIDA CO<sub>2</sub>-Benchmark setzt sich zum Ziel, die Vergleichbarkeit zwischen Peers und innerhalb der Branche mit einem auf realen Energieverbrauchsdaten abgestützten CO<sub>2</sub>-Benchmark zu fördern. Ein wichtiges Element der Vergleichbarkeit ist Transparenz. Deshalb ist es ein zentrales Anliegen für den Benchmark, sämtliche methodischen Aspekte offenzulegen. Um das Thema Transparenz und Vergleichbarkeit weiter voranzutreiben, haben wir mit unseren Produkten am REIDA CO<sub>2</sub>-Benchmark teilgenommen. Zum Zeitpunkt des Verfassens des Berichts waren die Auswertungen jedoch noch nicht verfügbar.

## Regulatorische Anforderungen

Real Estate Switzerland engagiert sich seit Jahren im Bereich Nachhaltigkeit und ist gut vorbereitet auf die wachsenden regulatorischen Anforderungen in diesem Gebiet. Die steigenden Anforderungen an Transparenz sowie Vergleichbarkeit der publizierten Kennzahlen betreffen die ganze Branche und das begrüßen wir, denn so entsteht eine Wirkung für Nachhaltigkeit und Klimaschutz. Wir sehen uns als Vorreiter bei diesem Thema, aber auch als Partner. Gemeinsam wollen wir Standards setzen, Vergleichbarkeit ermöglichen und Transparenz schaffen, denn wir sind der Meinung: Nachhaltigkeit ist ein gemeinsames Ziel und kein Wettbewerb. Auch die durch die Asset Management Association Switzerland (AMAS) lancierten umweltrelevanten Kennzahlen spiegeln das grössere Verantwortungsbewusstsein in unserem Geschäftsbereich und den Wunsch nach einem branchenübergreifend vergleichbaren Nachhaltigkeitsreporting wider.

### *Unser Entwicklungspotenzial: Datenerfassung optimieren*

Zurzeit sehen wir Verbesserungspotenzial beim zeitnahen Erfassen der Energieverbrauchsdaten in unseren Liegenschaften; in diesem Bereich wollen wir uns weiterentwickeln. Zudem ist es unser Anliegen, die Nachhaltigkeitsdaten möglichst transparent und vergleichbar zu publizieren.



### **Unsere Erfolge im Geschäftsjahr 2021/22**

- Kontinuierliche Verbesserung unserer Datenqualität
- Grossflächiges Erstellen von GEAK-Berichten
- Zertifizierung zusätzlicher Bestandsliegenschaften mit «DGNB Gebäude im Betrieb»

---

### Betriebszertifikate sowie GEAK-Berichte für Bestandsliegenschaften, UBS Direct Urban

---

Seit diesem Jahr hat UBS Direct Urban rund 40 % der Liegenschaftswerte nach «DGNB Gebäude im Betrieb» zertifiziert. Die Betriebszertifizierungen helfen uns, die Gebäude im Bestand zu optimieren. Zudem verfügen bereits heute alle Liegenschaften von UBS Direct Urban über einen GEAK- oder GEAK-Plus-Bericht. Darin werden der IST-Zustand sowie Optimierungsmassnahmen im Bereich Energie und CO<sub>2</sub> aufgezeigt. Dies bietet uns eine gute Datenbasis, um die Nachhaltigkeitsziele unter Berücksichtigung von ökologischen, ökonomischen sowie sozialen Aspekten bestmöglich zu planen.

---



---

### Überzeugende Resultate bei GRESB 2022, UBS PF Europe

---

UBS PF Europe hat auch im Jahr 2022 wieder am GRESB teilgenommen und erreichte im Benchmark für Bestandesbauten die Höchstbewertung von fünf Sternen. Dieses erfreuliche Ergebnis bestätigt uns, dass wir auch mit unserem jüngsten Immobilienanlageprodukt UBS PF Europe auf sehr gutem 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

**Für Marketing- und Informationszwecke von UBS.** UBS Immobilienfonds schweizerischen Rechts. Prospekt, vereinfachter Prospekt, Statuten bzw. Vertragsbedingungen sowie Jahres- und Halbjahresberichte der UBS Fonds können kostenlos bei UBS AG, Postfach, CH-4002 Basel bzw. bei UBS Fund Management (Switzerland) AG, Postfach, CH-4002 Basel angefordert werden. Emission zurzeit eingestellt. Kauf und Verkauf der Anteile über die Börse. Als Investoren in Anlagegruppen der Anlagestiftung der UBS für Personalvorsorge sind nur in der Schweiz domizilierte steuerbefreite Einrichtungen der 2. Säule und der Säule 3a sowie patronale Wohlfahrtsfonds zugelassen (gemäss BVG). Investitionen in ein Produkt sollten nur nach gründlichem Studium des aktuellen Prospekts erfolgen. Anteile der erwähnten UBS Fonds dürfen innerhalb der USA weder angeboten noch verkauft oder ausgeliefert werden. Die genannten Informationen sind weder als Angebot noch als Aufforderung zum Kauf bzw. Verkauf irgendwelcher Wertpapiere oder verwandter Finanzinstrumente zu verstehen. Die frühere Wertentwicklung ist kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Die dargestellte Performance lässt allfällige bei Zeichnung und Rücknahme von Anteilen erhobene Kommissionen und Kosten unberücksichtigt. Kommissionen und Kosten wirken sich nachteilig auf die Performance aus. Sollte die Währung eines Finanzprodukts oder einer Finanzdienstleistung nicht mit Ihrer Referenzwährung übereinstimmen, kann sich die Rendite aufgrund der Währungsschwankungen erhöhen oder verringern. Diese Informationen berücksichtigen weder die spezifischen oder künftigen Anlageziele noch die steuerliche oder finanzielle Lage oder die individuellen Bedürfnisse des einzelnen Empfängers. Die Angaben in diesem Dokument werden ohne jegliche Garantie oder Zusicherung zur Verfügung gestellt, dienen ausschliesslich zu Informationszwecken und sind lediglich zum persönlichen Gebrauch des Empfängers bestimmt. Dieses Dokument enthält «zukunftsgerichtete Aussagen», die unter anderem, aber nicht nur, auch Aussagen über unsere künftige Geschäftsentwicklung beinhalten. Während diese zukunftsgerichteten Aussagen unsere Einschätzung und unsere Geschäftserwartungen ausdrücken, können verschiedene Risiken, Unsicherheiten und andere wichtige Faktoren dazu führen, dass die tatsächlichen Entwicklungen und Resultate sich von unseren Erwartungen deutlich unterscheiden. Quelle für sämtliche Daten und Grafiken (sofern nicht anders vermerkt): UBS Asset Management.

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