

Real Estate Switzerland

Nachhaltigkeitsbericht 2019/2020



Inhaltsverzeichnis

Facts and Figures	3
Interview mit Urs Fäs	4
Über uns	6
Anlageprodukte	7
Verantwortungsvolles Immobilienmanagement	9
Ökologische Verantwortung	15
Soziale Verantwortung	21
Ökonomische Verantwortung	24
Berichterstattung gemäss GRI Standards	27

Herausgeber

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

Beratung und Redaktion

Sustainserv, Zürich und Boston

Konzeption und Design

Kammann Rossi GmbH, Köln

Sprachen

Deutsch und Englisch

Kontakt

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

Foto Titelseite

Neubau an der Rue de la
Morâche in Nyon VD



GRESB 2020

Bestand:
 Vier- und Fünfsterne-Ratings
 1. Platz für UBS Direct Urban
 in der Kategorie «Schweiz
 gemischte Nutzung»
 Bau:
 Fünfsterne-Ratings für alle Fonds
 1. Plätze für sechs von acht
 Produkten.

A+ Rating

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

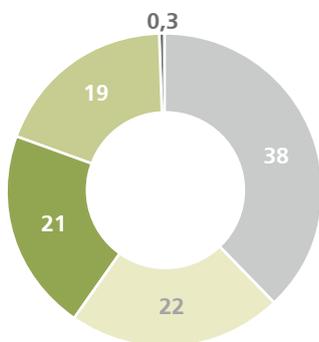


40 Liegenschaften mit installierten
 Elektroladestationen.

41

installierte Photovoltaikanlagen
 (Ende 2020).

Energieverbrauch nach Energieträger in %



- Erdgas und Biogas¹⁾
- Fernwärme
- Heizöl
- Holzschneitzel/-pellets
- Strom

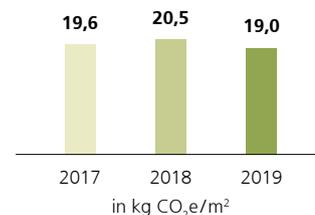
33%

der Wohnungsmieter zur
 Zufriedenheit befragt.

Energieintensität



CO₂-Intensität



38 zertifizierte Liegenschaften
 und zwölf vorzertifizierte.

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

«Die globalen Nachhaltigkeitsziele können wir nur mit vereinten Kräften erreichen. Deshalb arbeiten wir mit Gleichgesinnten in der Immobilienbranche zusammen.»

Urs Fäs

–
Head of Investment Products



Eine klar definierte Nachhaltigkeitsstrategie wird von Real Estate Switzerland bereits seit 2012 verfolgt. Wo stehen Sie heute?

–
Nachhaltigkeit ist ein fest verankerter Teil unserer Unternehmenskultur geworden. Grundsätzlich denken wir neben der finanziellen Rendite auch an die Vorteile für die Umwelt und die Gesellschaft. Es ist schön zu sehen, dass der stetige Fortschritt von allen Teams mitgetragen und auch von den Kundinnen und Kunden sowie von unseren Partnern sehr positiv wahrgenommen wird.

In den vergangenen acht Jahren haben wir ständig dazugelernt und so eine hohe Kompetenz aufgebaut – gerade was ökologische Themen wie beispielsweise die Förderung erneuerbarer Energien betrifft. Wir sehen Nachhaltigkeit als einen entscheidenden Innovationstreiber und gehen mit den aktuellen Entwicklungen mit. So helfen beispielsweise neue technologische Lösungen, das Mobilitätsverhalten nachhaltiger zu gestalten.

Welche Themen standen 2019/2020 im Fokus und welche Erfolge konnten Sie erzielen?

–
Unser grosses Thema ist die Klimaverträglichkeit unserer Immobilien. Wir ersetzen fossile Heizsysteme konsequent und fördern zunehmend erneuerbare Energien. Einen beachtlichen Fortschritt konnten wir bei unserem Photovoltaikprojekt erzielen: Heute sind bereits über 40 Anlagen in Betrieb und wir kommen unserem Ziel – 100 Anlagen bis 2022 – immer näher. Auch die Konzentration auf unsere Mieterinnen und Mieter und deren Zufriedenheit ist ein zentrales Thema: Um unser

Portfolio langfristig attraktiv gestalten zu können, ist es wichtig, die Bedürfnisse unserer Mieterinnen und Mieter zu verstehen – und unser Handeln entsprechend anzupassen. Aus diesem Grund haben wir auch 2020 wieder eine Mieterumfrage durchgeführt.

Die Zertifizierung unserer Liegenschaften war ein weiterer Schwerpunkt. Besonders bei unseren Neubauprojekten setzten wir uns kritisch mit Nachhaltigkeits- und Betriebszertifizierungen auseinander. Heute entsprechen 38 Gebäude in unserem Portfolio modernsten Nachhaltigkeitsstandards. Um uns laufend zu verbessern, vergleichen wir unsere Performance systematisch mit jener anderer Anbieter von Immobilienfonds. Unser aktuelles Rating gemäss der Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) hat einmal mehr bestätigt, dass sich der Effort auszahlt: Alle unsere Fonds erhielten Vier- oder Fünfsterne-Bewertungen.

In welchen Bereichen wollen Sie noch besser werden?

–
Überall (lacht)! Unsere Prioritäten liegen bei der CO₂-Reduktion und der damit verbundenen Diskussion um den Absenkpfad, bei den erneuerbaren Energien und – ebenfalls sehr wichtig – bei der Energieeffizienz. Der Klimawandel ist eine der grössten Herausforderungen unserer Zeit. Unsere Ziele bis 2050 sind klar definiert: Netto-Null-Treibhausgase und keine fossilen Energieträger mehr. Aufgrund der relativ langen Erneuerungszyklen von Immobilien lassen sich diese Herausforderungen nur schrittweise erreichen; es braucht dafür Zeit. Umso wichtiger ist eine klare und beharrliche Zielverfolgung.

Eine grosse, meist unterschätzte Herausforderung ist nach wie vor die Datenerhebung für unsere mehr als 1100 Liegenschaften. Um die Effektivität unserer Massnahmen besser verstehen und kommunizieren zu können, konzentrieren wir uns hier auf eine effizientere Datensammlung und eine bessere Datenaufbereitung.

Wie wirken sich neue Trends und Entwicklungen auf ein nachhaltiges Immobilienmanagement aus?

–
Wir leben in einer sich schnell verändernden Welt. Gleichzeitig betreffen unsere heutigen Entscheidungen auch das Leben unserer Kinder und Enkel. Dies bedingt eine offene Haltung gegenüber neuen Themen mit einer flexiblen Herangehensweise. Wir haben Freude daran, neue Dinge auszuprobieren. In der Praxis erfordert diese Haltung ein ständiges Abwägen. So sind umweltverträgliche Heizanlagen kurzfristig betrachtet eventuell teurer – langfristig haben sie aber ein besseres Risiko-Rendite-Profil.

Wir verstehen nachhaltiges Immobilienmanagement auch als Verbesserung von Arbeits- und Lebensräumen. Dabei gilt es, das Verhalten der Menschen zu beobachten und gebührend zu berücksichtigen – zum Beispiel bezüglich Digitalisierung oder sozioökologischer Veränderungen. Erfolgreiche Lösungen müssen nicht immer kompliziert sein. Musterbeispiele dafür sind etwa die sehr gefragten Paketboxen oder unsere Mieter-App.

Welchen Stellenwert hat für Sie die Zusammenarbeit mit Stakeholdern?

–

Das ist ein ganz zentraler Aspekt: Damit Wirkungen messbar und vergleichbar werden, brauchen wir gemeinsame Standards. Wir wollen unsere Stakeholder deshalb mit ins Boot holen und suchen partnerschaftliche Kooperationsmodelle. Wenn alle das gleiche Verständnis von Nachhaltigkeit haben, greifen die Prozesse besser ineinander – und wir können gemeinsam mehr erreichen. Dabei denken wir an Weiterentwicklungen entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Es stimmt mich zuversichtlich, dass in diesem Bereich viel in Bewegung ist: Das Thema Nachhaltigkeit wird nicht nur vom Eigentümer getrieben, sondern auch von Generalunternehmern und Entwicklern. So rudern wir gewissermassen alle gemeinsam.

Nachhaltigkeit ist bei vielen Anbietern von Immobilienfonds ein Thema. Was unterscheidet Real Estate Switzerland von der Konkurrenz?

–
Einfach gesagt: Wir haben einen klaren Plan – und setzen diesen aufrichtig und mit Leidenschaft um. Wir haben in den vergangenen Jahren konsequent unsere Hausaufgaben gemacht und das Thema Nachhaltigkeit in all unseren Entscheidungsprozessen berücksichtigt. Wir wissen, dass sich dies in unseren Resultaten positiv auswirken wird.

Ausserdem setzen wir uns proaktiv mit Themen auseinander, die an Bedeutung gewinnen – beispielsweise Biodiversität oder Holzbau –, und engagieren uns für den Fortschritt der gesamten Branche. Wir wollen Teil der Lösung im grossen Kontext der Immobilienbranche sein. Deshalb arbeiten wir beim Thema Nachhaltigkeit mit Gleichgesinnten zusammen und spornen uns gegenseitig an.



10

Immobilienanlageprodukte
sowie externe Mandate.



Über

75

Jahre dokumentierter Erfolg.



**Nachhaltige
und diversifizierte
Strategien.**



Mehr als

1100

Liegenschaften in der
ganzen Schweiz.



Über

CHF 23 Mrd.

Anlagevermögen.



**Grösster Schweizer
Immobilienfonds:
UBS «Sima».**



**Ältester Schweizer
Immobilienfonds:
UBS «Foncipars».**



Mehr als

80

erfahrene Mitarbeiterinnen
und Mitarbeiter in Basel, Zürich
und Lausanne.

Anlageprodukte

UBS «Anfos»

Investiert in Deutschschweizer Wohnimmobilien an attraktiven Standorten.

GRESB-Rating 2020

Bestand: ★★★★★

Bau: ★★★★★



UBS «Foncipars»

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

GRESB-Rating 2020

Bestand: ★★★★★

Bau: ★★★★★



UBS «Sima»

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

GRESB-Rating 2020

Bestand: ★★★★★

Bau: ★★★★★



UBS «Swissreal»

Investiert gesamtschweizerisch in kommerzielle Liegenschaften.

GRESB-Rating 2020

Bestand: ★★★★★

Bau: ★★★★★



UBS Direct Residential

Investiert direkt in Wohnbauten in der Schweiz.

GRESB-Rating 2020

Bestand: ★★★★★

Bau: ★★★★★



UBS Direct Urban

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

GRESB-Rating 2020

Bestand: ★★★★★

Bau: ★★★★★

Auszeichnung Bestand: 1. Platz Kategorie «Schweiz Diversified».



UBS AST Immobilien Schweiz

Eine Anlagegruppe gemäss Schweizer Recht mit einem gesamtschweizerisch gemischten Portfolio.

GRESB-Rating 2020

Bestand: ★★★★★

Bau: ★★★★★



UBS AST Kommerzielle Immobilien Schweiz

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

GRESB-Rating 2020

Bestand: ★★★★★

Bau: ★★★★★



GRESB

Global Real Estate Sustainability Benchmark: Eine immobiliespezifische, globale Nachhaltigkeitsplattform, die für Immobilienvehikel jedes Jahr die ESG-Performance (Environmental, Social, Governance) überprüft und vergleicht. Im GRESB-Rating 2020 wurden erstmals zwei Bewertungen ausgewiesen. Wie bisher für die Bestandesobjekte und neu auch für die Bauprojekte.



Verantwortungsvolles

Immobilienmanagement

Wir bauen heute für morgen – auf der Basis einer normativ, strategisch und operativ verankerten Nachhaltigkeitsstrategie. Ein verantwortungsvolles Immobilienmanagement steigert den Wert unserer Liegenschaften im Sinne unserer Stakeholder und sichert den langfristigen Geschäftserfolg.

Integraler Nachhaltigkeitsansatz

Wir sehen Nachhaltigkeit als zentrale Komponente für ein erfolgreiches Immobilienmanagement. Mit dem Ansatz «Wertschöpfung durch Wertschätzung» stellen wir sicher, dass unsere Fonds auch in Zukunft rentabel bleiben. Konkret bedeutet das: Neben ökonomischen Faktoren fließen auch gesellschaftliche und ökologische Aspekte in unsere Entscheidungen ein. Unsere ganzheitliche Vorgehensweise orientiert sich am «Responsible Property Investment»-Ansatz von Real Estate.

Unsere Managementprozesse sind so gestaltet, dass bei sämtlichen Entscheidungen im Tagesgeschäft auch Erwägungen bezüglich Nachhaltigkeit einbezogen werden. Durch die Beachtung von Nachhaltigkeitsaspekten im Risikomanagement optimieren wir das Risiko-Rendite-Profil unserer Immobilienanlageprodukte und steigern so die Resilienz für künftige Entwicklungen. Umfassendes Datenmaterial zu unseren Liegenschaften befähigt uns, Entscheidungen proaktiv zu treffen. Mit diesem integralen Nachhaltigkeitsansatz können wir unserem Anspruch jederzeit uneingeschränkt gerecht werden: «Alles, was wir tun, ist «enkeltauglich»».



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.

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 wassereffiziente 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.

Quelle: Sustainable Development Goals, UN

Verantwortungsvolles Immobilienmanagement

«Als Fundament für erfolgreiches Immobilienmanagement ist Nachhaltigkeit fest in unserer Unternehmenskultur verankert.»



Daniel Brüllmann

–
Head of Real Estate – DACH

Beitrag zu den Sustainable Development Goals

Unsere Nachhaltigkeitsstrategie orientiert sich an den Sustainable Development Goals (SDGs). Dabei fokussieren wir uns auf die acht Ziele, mit denen wir durch unsere Tätigkeit einen direkten positiven Beitrag leisten können.

Nachhaltigkeitsstrategie

Unsere Nachhaltigkeitsstrategie mit zehn Zielen in den Bereichen Ökonomie, Ökologie und Gesellschaft wird seit 2012 umgesetzt. Zur Operationalisierung wurden 30 Teilziele sowie zugehörige, klar definierte Messgrößen formuliert. Bei der Strategieentwicklung haben wir uns am

Leitfaden der Interessengemeinschaft privater professioneller Bauherren (IPB) und der Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren (KBOB) orientiert. Zusätzlich wurden Interviews mit Fachleuten sowie eine Markt- und Konkurrenzanalyse durchgeführt. 2019 wurde die Nachhaltigkeitsstrategie aktualisiert, um auf neue Entwicklungen am Markt einzugehen. Dabei wurden auch die Themen Mobilität und Biodiversität mit entsprechenden Zielen in die Strategie integriert.

Wesentliche Nachhaltigkeitsthemen

Zusammen mit den Standards der Global Reporting Initiative (GRI) sind unsere Nachhaltigkeitsziele in die Definition der wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen eingeflossen. 2016 wurden die Themen in einem Workshop mit internen und externen Nachhaltigkeitsexpertinnen und -experten beurteilt und priorisiert. 2020 wurden die wesentlichen Themen überprüft und an die aktuellen Entwicklungen angepasst. Weil wir uns zunehmend mit der Verbindlichkeit unserer Ambitionen zur Senkung der CO₂-Emissionen beschäftigen, wurde «Absenkpfad und Modellierung von Klimarisiken» neu als wesentliches Nachhaltigkeitsthema definiert.

Fortschrittskontrolle

Neben der regelmässigen Fortschrittskontrolle jeder Liegenschaft mittels Nachhaltigkeits-Factsheets lassen wir unser umfassendes Nachhaltigkeitsengagement auch von externen Experten beurteilen. Mit der Teilnahme am jährlichen GRESB – Global Real Estate Benchmark – und bei UN PRI können wir unsere Leistung mit jener anderer Immobilienfondsanbieter und Asset Manager vergleichen und uns laufend verbessern.

Wesentliche Nachhaltigkeitsthemen GRI 102-47

Ökonomie

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

Governance

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

Ökologie

- CO₂ und Einsatz erneuerbarer Energien
- Absenkpfad und Modellierung von Klimarisiken
- Energieeffizienz
- Naturnahe Umgebungsgestaltung
- Ressourcenschonendes Bauen
- Umweltbewusste Infrastruktur
- Wasserverbrauch

Gesellschaft

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



PRI

UN Principles for Responsible Investment: Eine 2006 von Investoren, der UN Environment Finance Initiative und UN Global Compact lancierte Initiative mit dem Ziel, ein nachhaltiges globales Finanzsystem zu schaffen. Mit der Unterzeichnung der Initiative und der Implementierung der sechs Prinzipien in ihren Prozessen leisten Investoren einen wichtigen Beitrag zu einem nachhaltigen Finanzsystem. 2020 zählt die freiwillige Initiative bereits über 3000 Unterzeichner.

Nachhaltigkeitsorganisation und Verantwortlichkeiten

Wir erreichen unsere Ziele, indem wir die Nachhaltigkeitsstrategie leben und Nachhaltigkeit als Handlungsprinzip



Alois Scherrer

–
Construction & Development

«Wir hinterfragen unseren Planungsprozess konsequent und binden alle Stakeholder in die Projektarbeit ein. Das Resultat: Die Verwirklichung unserer anspruchsvollen Nachhaltigkeitsziele rückt in greifbare Nähe und die Qualität der Liegenschaften wird verbessert.»

im Geschäftsalltag integrieren. Die strategische Stossrichtung wird von unserem Nachhaltigkeitsausschuss vorgegeben, in dem verschiedene Fachbereiche vertreten sind. Die abteilungsübergreifende Steuerung obliegt der Fachstelle «Nachhaltigkeit», die direkt der Geschäftsleitung unterstellt ist.

Das Thema Nachhaltigkeit ist heute im Unternehmen fest verankert und überall akzeptiert. Das Engagement aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ist entscheidend für die Verwirklichung der Nachhaltigkeitsstrategie in den einzelnen Zuständigkeitsbereichen. Die Portfoliomanagerinnen und -manager verantworten die Zielerreichung für das jeweilige Immobilienportfolio übergreifend.

Mitarbeiterkultur

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

Belegschaft

(in Personen, 31. Dezember 2019)

	Total	Männer	Frauen
Nach Arbeitsvertrag			
unbefristet	82	63	19
befristet	0	0	0
Nach Beschäftigungsart			
Vollzeit	73	62	11
Teilzeit	9	1	8

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

Zusammenarbeit mit Geschäftspartnern und Lieferanten

Das SDG 17 fordert «Partnerschaften zur Erreichung der Ziele». Auch wir können Nachhaltigkeit nicht alleine erreichen – wir entwickeln sie vielmehr entlang unserer gesamten Wertschöpfungskette. Vor diesem Hintergrund ist es wichtig, dass alle beteiligten Geschäftspartner an einem Strang ziehen – vom Bauunternehmen bis zum Verwalter. Je besser wir unsere Stakeholder einbinden, desto grösser ist die erzielte Wirkung. Um unsere Geschäftspartner zu unterstützen, haben wir Leitfäden erstellt, die unsere Anforderungen transparent machen.

Verantwortungsvolles Immobilienmanagement

Compliance und Integrität

Für uns ist es eine Selbstverständlichkeit, die anwendbaren Gesetze, Regulierungen und internationalen Konventionen einzuhalten und bedingungslos für integriertes Geschäftsverhalten einzustehen. Dazu orientieren wir uns an branchenspezifischen Vorgaben wie den bauökologischen Empfehlungen der Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane (KBOB) und der Interessengemeinschaft privater professioneller Bauherren (IBP), an gruppenweiten Richtlinien und an Weisungen zu Geldwäscherei, Betrugs- und Korruptionsbekämpfung. Vorgegeben wird unsere Handlungsweise ausserdem durch den UBS Verhaltens- und Ethikkodex. Diese Massnahmen dienen dem Schutz vor Korruption, Reputationschäden, Schadenersatzforderungen und strafrechtlichen Konsequenzen.

Richtlinien

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

Unsere Direktlieferanten sind an den UBS Responsible Supply Chain Standard gebunden, der Vorgaben hinsichtlich Korruptionsvermeidung, Menschen- und Arbeitsrechte, Umweltschutz sowie Gesundheit und Sicherheit enthält. Das Einhalten dieser Vorgaben wird vom Supply Chain Management kontrolliert.

Mit regelmässigen Kontrollen und Analysen trägt unser etabliertes Compliance Management System zur Risikominimierung bei. Die Abteilung Compliance

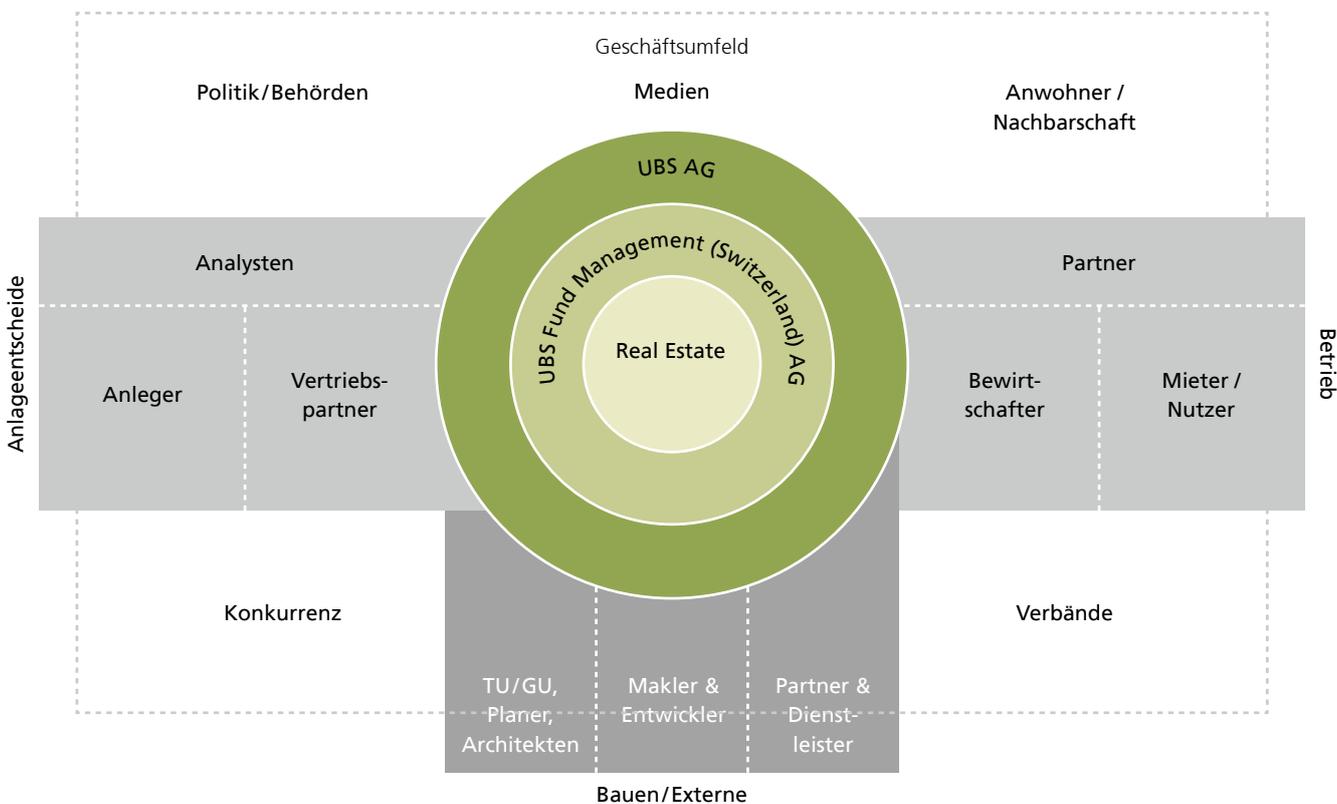
Kommunikation mit unseren Stakeholdern *GRI 102-43, GRI 102-44*

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

and Operational Risk Control unterstützt unsere Teams und stellt sicher, dass alle Vorgaben eingehalten werden. Regelmässige Schulungen – Online-Trainings, Sensibilisierungskampagnen, Seminare usw. – sensibilisieren die Mitarbeitenden für Compliance-Risiken.

Mögliche Verstösse können den Linienvorgesetzten und dem zuständigen Compliance-Verantwortlichen gemeldet werden. Wir verfügen über ein vertrauliches Whistleblowing-Verfahren, das eine anonyme Meldung von Missständen an die Abteilungen Legal oder Compliance and Operational Risk Control ermöglicht.

Unsere Stakeholder *GRI 102-40*



Im Berichtszeitraum wurden keinerlei Verstöße gegen interne oder externe Richtlinien registriert.

Unsere Stakeholder

Im Rahmen unserer Geschäftstätigkeit stehen wir mit verschiedenen Stakeholdern in Kontakt. Um ihre Bedürfnisse abzuholen, achten wir auf einen offenen und kontinuierlichen Dialog. Zu den wichtigsten Stakeholder-Gruppen, die unsere Geschäftstätigkeit beeinflussen – oder die von unserer Geschäftstätigkeit beeinflusst werden –, gehören Anle-

rinnen und Anleger, Analysten, Vertriebspartnerinnen und -partner, 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. *GRI 102-42* ■



Ökologische

Verantwortung

Neben einem schonenden Umgang mit Ressourcen, dem Fokus auf naturnahe Umgebungsgestaltung und umweltschonende Infrastrukturen sind unsere Schwerpunkte beim Klimaschutz klar: die Erhöhung der Energieeffizienz und die Reduktion des CO₂-Ausstosses.

Beitrag zum nationalen CO₂-Reduktionsziel

Unser erklärter Anspruch ist es, klimaverträgliche Immobilien zu schaffen und einen wesentlichen Beitrag zum Erreichen des nationalen CO₂-Reduktionsziels zu leisten (Netto-Null-Treibhausgasemissionen bis 2050). Daher haben wir 2020 begonnen, uns näher mit der Modellierung von Klimarisiken sowie dem Erstellen eines Absenkpfeils zu beschäftigen. So hat Real Estate Switzerland am Klimaverträglichkeitstest 2020 des Bundesamts für Umwelt teilgenommen. Dieser auf dem PACTA-Modell (Paris Agreement Capital Transition Assessment) basierende Test gibt Aufschluss über die Klimaverträglichkeit unseres Immobilienportfolios. Erste Modellierungen einzelner Liegenschaften in Bezug auf verschiedene Klimaszenarien werden uns

in der weiteren Arbeit unterstützen. In einem nächsten Schritt wird das Erstellen individueller Absenkpfeile für jedes Portfolio mit verbindlichen Zielen priorisiert.

CO₂ und erneuerbare Energien

Unsere Strategie ist klar: Wir wollen weg von Heizsystemen mit fossilen Energieträgern. Indem wir unseren Energieverbrauch konsequent reduzieren und vermehrt auf erneuerbare Energiequellen setzen – sowohl bei Neubauten als auch beim Ersatz von bestehenden Heizungen –, können wir den CO₂-Ausstoss unserer Immobilien kontinuierlich senken. Im Berichtsjahr haben wir im Rahmen von 15 abgeschlossenen Projekten Öl- und Gasheizungen durch alternative Systeme (Fernwärme, Wärmepumpen usw.) ersetzt.



Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV)

Durch einen ZEV ist es möglich, den auf dem Dach einer Liegenschaft produzierten Strom an Ort und Stelle zu verbrauchen. Wenn die Sonne scheint, wird der Solarstrom für den täglichen Gebrauch verwendet. Überschüssiger Strom wird ins Netz eingespeist. Die Mietenden vor Ort werden vertraglich Teil eines ZEV und profitieren von günstigeren Strompreisen und Ökostrom vom Dach.

Weiter vorangetrieben werden auch unsere Photovoltaikprojekte; heute sind bereits über 40 Anlagen in Betrieb. Die Umsetzung dieser Projekte und die Erarbeitung individueller Lösungen für den Eigenverbrauch nimmt mehr Zeit in Anspruch als geplant. Wir sind jedoch auf einem guten Weg, unser Ziel von 100 Anlagen bis 2022 zu erreichen und damit rund 4000 Haushalte mit Solarstrom zu versorgen. Für die Umsetzung dieses Projekts haben wir rund CHF 25 Millionen investiert und mit dem Verein «Energie Zukunft Schweiz» eine enge Zusammenarbeit vereinbart, um einen reibungslosen Ablauf zu gewährleisten.

Photovoltaikanlagen tragen zu einer Senkung der CO₂-Emissionen bei, reduzieren die Energiekosten der Mieterinnen und Mieter und sind ausserdem auch als Investition attraktiv, da durch den Stromverkauf eine zusätzliche Rendite erwirtschaftet werden kann. Dank diesem dreifachen Nutzen erreichen wir gewissermassen eine «Win-Win-Win-Situation». Den produzierten Strom verbrauchen wir möglichst vor Ort – dazu gründen wir jeweils einen Zusammenschluss zum Eigenverbrauch, versorgen den Allgemeinstrom oder grössere Mieter.



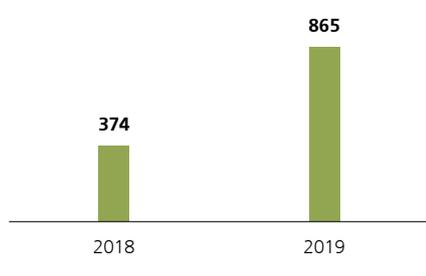
Daniela Jorio

–
Sustainability Manager

«Durch den konsequenten Ersatz fossiler Heizsysteme kommen wir unserem Netto-Null-Ziel Schritt für Schritt näher.»

Ökologische Verantwortung

Strom aus Sonnenenergie in MWh



Real Estate Switzerland betreibt auf verschiedenen Immobilien auch thermische Solaranlagen. Die gesamte Wärmeproduktion dieser Systeme beläuft sich auf ca. 300 MWh.

Mit einer strukturierten und zentralen Energiebeschaffung erzielen wir bessere Preise und senken so die Heiz- und Nebenkosten für unsere Mieterinnen und Mieter. Der Strombedarf für die Allgemeinflächen unserer Immobilien wird ausschliesslich durch erneuerbare Energiequellen gedeckt, indem wir Herkunftsnachweise für Strom aus Wasserkraftproduktion kaufen.

Energieeffizienz

Mit einer Steigerung der Energieeffizienz können wir nicht nur den Energieverbrauch und die damit verbundenen CO₂-Emissionen reduzieren, sondern gleichzeitig auch unsere Betriebskosten senken. Die grösste Hebelwirkung zur Verbesserung der Energieeffizienz wird durch Sanierungen erzielt. Gute Beispiele dafür sind die Umsetzung von Dämmungsmassnahmen oder der Einbau von intelligenten und energieeffizienten Infra-

strukturkomponenten wie LED-Leuchten und Sensoren. Im Rahmen der Effizienzsteigerung werden laufend auch betriebliche Optimierungsmassnahmen für Gebäude im Betrieb umgesetzt.

Verantwortungsvoller Wasserverbrauch

Mit technischen und planerischen Massnahmen gelingt es uns, den Wasserverbrauch und die Abwassermenge in unseren Liegenschaften kontinuierlich zu senken, was sowohl ökologisch als auch ökonomisch sinnvoll ist. Eine Reduktion des Wasserverbrauchs ist aber auch im Hinblick auf die Energieeffizienz wichtig, weil bei Wohngebäuden rund ein Drittel der Energie für die Warmwasseraufbereitung benötigt wird.

Umweltbewusste Infrastruktur

Mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge, Paketboxen und anderen baulichen Vorkehrungen wie beispielsweise Abfallentsorgungssystemen bieten wir unseren

Mietern und Mieterinnen Hand, ihren Alltag umweltbewusst zu gestalten (siehe Abbildung S. 17).

Der beschleunigte Trend hin zur Elektromobilität hat auch in unseren Liegenschaften zu einer erhöhten Nachfrage nach Ladestationen geführt. Um dieser Entwicklung Rechnung zu tragen, haben wir einen Mobilitätsleitfaden erstellt. Während Neubauten von Anfang an mit der notwendigen Anzahl Ladestationen ausgestattet werden, prüfen wir bei der Sanierung von Bestandsliegenschaften eine Nachrüstung. An verschiedenen Standorten – beispielsweise auf dem 2000-Watt-Areal «Grossmatte» in Luzern – wurden bereits Auto-Sharing- und Velostationen eingerichtet.

Mit einer modernen Infrastruktur ermöglichen wir eine optimale Entsorgung und ein konsequentes Recycling von Wertstoffen.

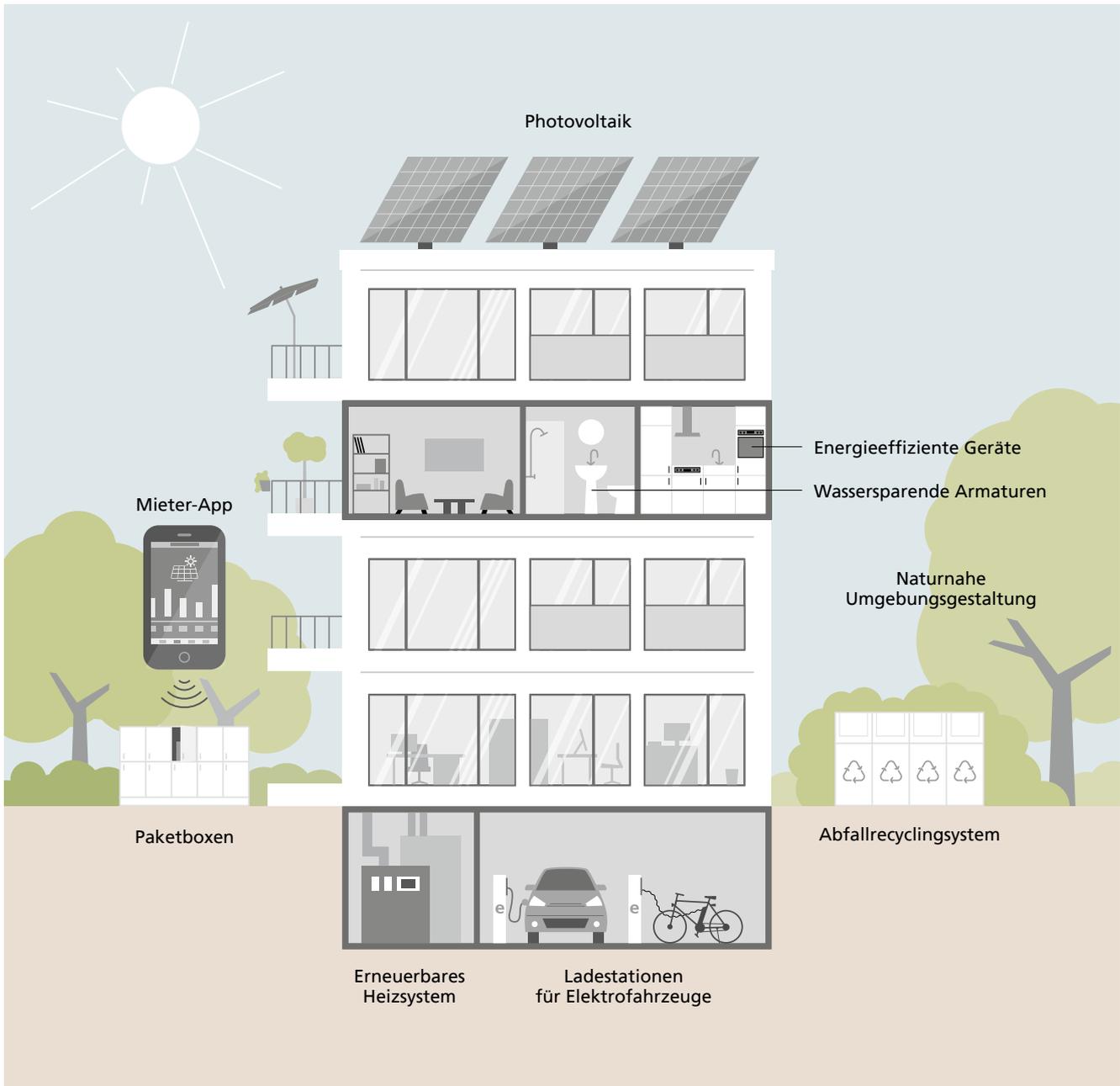
Naturnahe Umgebungsgestaltung

In städtischen Gebieten wird das Schaffen von neuem Grünraum im Hinblick auf den Klimawandel immer wichtiger. Ausserdem weiss man heute, dass sich eine naturnahe Umgebung positiv auf die Produktivität, die Erholung und das Wohlbefinden der Nutzerinnen und Nutzer auswirkt. Aufgrund unserer Tätigkeit tragen wir auch die Verantwortung für die Umgebungsgestaltung im Siedlungsraum. Themen wie naturnahe Umgebungsgestaltung oder Biodiversität mit Schwerpunkt auf einheimischen Pflanzen sind deshalb im Baubeschrieb integriert und werden bei allen Projekten berücksichtigt.

Laufende Sensibilisierung

Das Verhalten der Nutzerinnen und Nutzer spielt bei der Schonung von Ressourcen eine zentrale Rolle. Aus diesem Grund versenden wir mit der Nebenkostenabrechnung an alle rund 25 000 Mieterinnen und Mieter unserer Wohnliegenschaften, Büro- und Gewerbeflächen jedes Jahr eine Broschüre mit Informationen zum Wasser- und Energie-sparen sowie zur Reduktion und Trennung von Abfall. Neue Mieterinnen und Mieter erhalten diese Informationen zusammen mit dem Mietvertrag. Mit unserer App können die Mieterinnen und Mieter ihren eigenen Energie- und Wasserverbrauch jederzeit einsehen und Informationen zur nachhaltigen Mobilität abrufen – als Ansporn zur Ressourcenschonung im Alltag.

Umweltbewusste Infrastruktur



Ökologische Verantwortung



UBS «Swissreal»

Beim Ersatzneubau «Mercedes-City» auf dem Magnet-Areal in Pratteln BS konnte UBS «Swissreal» eine Photovoltaikanlage installieren. Die Solarstromanlage mit einer Modulfläche von rund 650 m² dient zur Deckung des Eigenverbrauchs und verbessert die CO₂-Bilanz der Liegenschaft und des Mieters. In den kommenden drei Jahren sollen im Portfolio von UBS «Swissreal» sieben weitere Photovoltaikanlagen auf bestehenden Liegenschaften realisiert werden.

UBS «Anfos»

Beim Neubau am Bahnweg in Lausen BS hat UBS «Anfos» nachträglich eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 130 kWp installiert. Neben den bestehenden Komfortlüftungen und hohen Dämmwerten der Gebäudehülle war die Eigenstromproduktion die letzte Anforderung, um eine Zertifizierung gemäss Minergie-Standard beantragen zu können. Mieterinnen und Mieter profitieren direkt von diesem Grünstrom, der rund zur Hälfte vor Ort genutzt wird – und wir können mit dem Verkauf der ökologisch produzierten Energie eine zusätzliche Rendite erwirtschaften.



UBS AST-IS

Um den Mieterinnen und Mietern an der Seefeldstrasse in Luzern weiterhin eine hohe Wohnqualität zu bieten, wurden die drei Mehrfamilienhäuser saniert. Dabei hat UBS AST-IS auch die Umgebung neu gestaltet: Neben einer unterirdischen Einstellhalle stehen den Mieterinnen und Mietern neu auch naturnah gestaltete Freiräume zur Verfügung. Einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung der Energiebilanz leisten die neuen Fassaden mit hohen Dämmwerten, kontrollierte Lüftungen sowie dreifach verglaste Fenster. Eine neue Photovoltaikanlage versorgt die Liegenschaft mit Grünstrom. Obwohl die Wohnfläche um rund 50% erweitert wurde, wird der Energieverbrauch dank dieser Massnahmen voraussichtlich nur um 10% steigen.

Umweltkennzahlen

	2018	2019	Delta
Energieverbrauch (MWh)	482 248	482 106	0%
Strom	90 409	91 367	1%
Wärme	391 839	390 739	0%
Erd- und Biogas ¹⁾	177 682	181 365	2%
Heizöl	113 006	103 626	-8%
Fernwärme	99 650	104 222	5%
Holzschnitzel/-pellets	1 500	1 526	2%
Energieintensität (kWh / m²)	104,2	98,6	-5%
CO₂-Emissionen (t CO₂e)^{2),3)}	81 102	79 617	-2%
Scope 1	69 560	67 555	-3%
Erd- und Biogas ¹⁾	36 317	37 069	2%
Heizöl	33 224	30 466	-8%
Holzschnitzel/-pellets ⁴⁾	20	20	2%
Scope 2	11 542	12 062	5%
Strom ⁵⁾	–	–	–
Fernwärme	11 542	12 062	5%
CO₂-Intensität (kg CO₂e / m²)	20,5	19,0	-7%
Wasserverbrauch (m³)	5 513 443	5 785 750	5%
Wasserintensität (m³ / m²)	1,11	1,16	5%

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

2) Berechnung gemäss den Richtlinien des WRI/WBCSD Greenhouse Gas Protocols. Scope 1: CO₂-Emissionen aus eigenen Heizungen. Scope 2: CO₂-Emissionen, die aufgrund der Produktion von Strom und Fernwärme entstehen.

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

4) Direkte Emissionen aufgrund der Entstehung von Methan und Lachgas. Biogene CO₂-Emissionen werden gemäss GHG Protocol ausserhalb der Scopes berichtet und beliefen sich auf 1251 t CO₂e (2019, inkl. Biogas) und 525 t CO₂e (2018).

5) Gemäss «Market-based approach» nach Greenhouse Gas Protocol Scope 2 Guidance ausgewiesen (Allgemeinstrom zu 100% aus erneuerbaren Quellen). Gemäss «Location-based approach» (Schweizer Durchschnittsmix) würden die Emissionen 13 040 t CO₂e (2019) resp. 12 883 t CO₂e (2018) betragen.

Daten- und Berechnungsgrundlagen

Allgemeinstrom, Gesamtwärme und Gesamtwasser; von Mietern bezogener Strom wird nicht erfasst. Absolute Kennzahlen basieren auf Rechnungsdaten. Verbrauchswerte, für die bis zur Veröffentlichung des Berichts keine Zahlen verfügbar waren, wurden extrapoliert. Relative Kennzahlen wurden auf Basis der Liegenschaften gebildet, die sich während des gesamten Geschäftsjahres im Portfolio befanden und für die komplette Datensätze verfügbar waren.

Die Berechnung der Energie- und CO₂-Intensität stützt sich auf 96%, diejenige der Wasserintensität auf 94% der totalen Energiebezugsfläche.

Wärmedaten wurden für die Berechnung der Energieintensität klimakorrigiert.

Extrapolierte Werte in der Datenbasis für 2018 wurden teilweise mit effektiven Werten ersetzt, weshalb sich einige Angaben vom letztjährigen Bericht unterscheiden.

Ressourcenschonendes Bauen

Wir bauen mit möglichst schadstoffarmen und wiederverwertbaren Baustoffen. In der Projektphase setzen wir uns nicht nur mit der sorgfältigen Auswahl von langlebigen Materialien auseinander, sondern auch mit der Frage, wie diese verbaut und recycelt werden können. Um unsere Energiebilanz zu verbessern und den Ressourcenverbrauch weiter zu reduzieren, werden wir uns künftig

verstärkt auch mit dem Themenkreis «graue Energie» beschäftigen.

Kennzahlen im Jahresvergleich

Um unseren Ressourcenverbrauch zu überwachen, sammeln wir über Rechnungen und Zählerablesungen Verbrauchsdaten. Erfasst werden Gesamtwärme- und Gesamtwasserverbrauch sowie der allgemeine Stromverbrauch, ohne Strombezug der Mieterinnen und Mieter.

Der Strom- und Wärmeverbrauch hat sich von 2018 auf 2019 minim verändert. Die Treibhausgasemissionen konnten reduziert werden, indem der Anteil an Ölheizungen kontinuierlich gesenkt wird. Ölheizungen werden hauptsächlich durch Fernwärme, Holz, Wärmepumpen und in Ausnahmen mit Gasheizungen ersetzt, was sich im Anstieg dieser Energiequellen im Portfolio zeigt. ■

Ökologische Verantwortung

UBS «Foncipars»

An der Rue de la Morâche in Nyon VD hat UBS «Foncipars» sowohl das Flachdach als auch die Fassade einer Liegenschaft begrünt. Die Fassade schafft architektonisch eine sanfte Harmonie, die in einem interessanten Kontrast zu den geometrisch klar definierten Balkonelementen aus Weissm Beton steht. Zudem dient die Vegetation als Sichtfilter zwischen benachbarten Balkonen und wahrt die Privatsphäre der Bewohnerinnen und Bewohner. Die Bepflanzung beeinflusst das Mikroklima positiv und hilft, eine hohe Behaglichkeit zu gewährleisten – selbst an heissen Sommertagen.



UBS «Sima»

Das Sanierungsprojekt an der Buckhauserstrasse in Zürich-Altstetten überzeugt aus ökologischer Sicht gleich mehrfach: So kann ein Teil der bestehenden Gebäudestruktur weiterhin genutzt werden. Um graue Energie einzusparen, werden ausserdem vorhandene Betonelemente abgebrochen und vor Ort wiederverwendet (Urban Mining). Zur Aufstockung des Gebäudes wird grösstenteils einheimisches Holz genutzt. Dank dem Strom aus der geplanten Photovoltaikanlage lassen sich – im Vergleich zum Bezug von konventionellem Verbraucherstrom aus der Schweiz – jährlich 20 Tonnen CO₂ einsparen.

Soziale

Verantwortung

Mit unseren Immobilien schaffen wir attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensraum. Um dies zu gewährleisten, müssen wir unsere Mieterinnen und Mieter kennen und uns heute schon auf die Bedürfnisse von morgen einstellen.

Mieterbedürfnisse im Fokus

Die Bedürfnisse unserer Mieterinnen und Mieter werden mit regelmässigen Umfragen ermittelt. Indem wir sie besser kennenlernen, können wir bessere Entscheidungen treffen und unser Portfolio noch kundenorientierter gestalten. Anfang 2020 haben wir ein Drittel unserer Wohnungsmieterinnen und -mieter zur Zufriedenheit mit dem Objekt, mit den Dienstleistungen und dem Zustand der von ihnen genutzten Immobilie befragt. Derartige Mieterumfragen sollen künftig jedes Jahr durchgeführt werden.

2019 wurde eine Befragung unter den Nutzerinnen und Nutzern von Geschäftsliegenschaften durchgeführt. Der persönliche Kontakt mit kommerziellen Mietern wird seit jeher intensiv gepflegt. Damit können wir die entsprechenden Bedürfnisse besser kennenlernen und so langfristige Mietverhältnisse sicherstellen.

Komfort, Sicherheit und Schutz vor Immission

Behaglichkeit, Komfort und Sicherheit sind zentrale Faktoren zur Gewährleistung einer hohen Mieterzufriedenheit. Die Umsetzung von Massnahmen zur Verbesserung dieser Aspekte resultiert in einer geringeren Fluktuation. Dies wiederum führt zu tieferen Kosten und zu weniger Leerständen – was sich positiv auf unsere Rentabilität auswirkt.

In unseren Wohnliegenschaften achten wir auf eine barrierefreie und nutzerfreundliche Raumkonzeption. Über unsere Mieter-App können Angebote wie Reinigungs-, Wasch- und Bügelservice bestellt oder die in den Liegenschaften vorhandenen Paketboxen ge-

nutzt werden. Auch die Kommunikation mit den Bewirtschafterinnen und Bewirtschaftern wird vereinfacht: So können beispielsweise Mängel direkt über die App gemeldet werden.

Bei Bürogebäuden optimieren wir die Raumluftqualität und den Schallpegel, um einen positiven Beitrag zum Wohlbefinden und zur Produktivität der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer zu leisten. Bei der Klimatisierung, Belüftung und Beleuchtung priorisieren wir natürliche Lösungen: Wir setzen auf eine optimale Nutzung des Tageslichts und richten Lüftungsmöglichkeiten für eine Nachtkühlung ein. Um im Sommer eine übermässige Hitzeinstrahlung zu verhindern, werden Sonnenschutzvorrichtungen eingesetzt.

Die Sicherheit der Nutzerinnen und Nutzer ist uns ein zentrales Anliegen. Im Kaufprozess prüfen wir Liegenschaften auf Unfallrisiken und evaluieren, ob sich der Standort in einer Gefahrenzone befindet. Bei der Planung legen wir grossen Wert auf gute Einsehbarkeit, grosszügige Belichtung, lückenlosen Brandschutz und die Auswahl von rutschfesten Materialien.

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



Mario Birrer
–
Asset Manager

«Immer mehr Unternehmen bekennen sich zur Nachhaltigkeit. Doch dieses Bekenntnis muss auch objektiver Überprüfung standhalten. Deshalb sind Zertifizierungen von Gebäuden so wichtig. Kurz gesagt: ohne Zertifikat keine Vermietung.»



«Mit einem kundenorientierten Immobilienmanagement können wir besser auf die Mieterbedürfnisse eingehen und frei werdende Flächen effizienter vermarkten.»

Ruedi Eicher

–
Asset Manager

Weshalb hat Real Estate Switzerland Anfang 2020 eine breit angelegte Mieterumfrage durchgeführt?

Unser ganzheitliches Nachhaltigkeitsverständnis beinhaltet auch soziale Faktoren wie die Wohnqualität. Wir wollten von unseren Mieterinnen und Mietern erfahren, wie zufrieden sie mit der Betreuung und mit der Qualität des Mietobjekts sind. Angesichts zunehmender Leerstände wird es immer wichtiger, bestehende Mieterinnen und Mieter zu halten – und neue zu gewinnen. Wenn wir die Bedürfnisse kennen, können wir die Vermarktung unserer Liegenschaften besser steuern.

Wie haben Sie die Umfrage durchgeführt?

Für die diesjährige Mieterumfrage haben wir erstmals eine neue Branchenlösung genutzt, die in Zusammenarbeit mit Swiss Life, der Livit AG und dem Marktforschungsinstitut Link entwickelt wurde. Die Online-Befragung wurde über eine spezielle Plattform abgewickelt. Sie ermöglicht sowohl die Messung der Mieterzufriedenheit in den einzelnen Liegenschaften innerhalb eines Portfolios als auch einen Vergleich der Performance des Gesamtportfolios. Ziel ist es, durch die Beteiligung weiterer institutioneller Investoren in der Schweiz einen Vergleichsmassstab (Benchmark) zu kreieren. Die Mieterbefragung konzentrierte sich auf drei Aspekte: Qualität der Betreuung durch die Liegenschaftsverwaltung, die Hauswartdienstleistungen sowie Behaglichkeit und Sicherheit im Objekt. Dank einer Kommentarfunktion konnten die Mieterinnen und Mieter auch individuelles Feedback zum aktuellen Zustand der Liegenschaft und zu den Dienstleistungen abgeben.

Welche Resultate haben Sie erhalten?

Wir befragten 7800 Wohnungsmieter, die durch ein Zufallsprinzip ausgewählt wurden, also rund ein Drittel unseres Gesamtportfolios. Die hohe Rücklaufquote von 45% zeigt, dass Mieterinnen und Mieter die Möglichkeit schätzen, Feedback zu geben. Auf einer Skala von 1 bis 5 haben die befragten Wohnungsmieterinnen und -mieter die Zufriedenheit mit der Liegenschaftsverwaltung mit 3,8 Punkten bewertet. Die Hauswartdienstleistungen wurden leicht höher mit 4,1 benotet. Die eigene Wohnsituation erhielt im Durchschnitt 3,8 Punkte – beurteilt wurden dabei Grundrisse, Ausstattung, Umgebung und das Sicherheitsgefühl.

Hat Real Estate Switzerland aus den Resultaten bereits Massnahmen abgeleitet?

Die Erkenntnisse aus der Umfrage helfen uns, die von uns beauftragten Bewirtschafterinnen und Bewirtschafter hinsichtlich ihrer Dienstleistungsqualität zu führen. Ausserdem werden die Bedürfnisse der Mieterinnen und Mieter aktiv in die Entscheidungsfindungsprozesse beim Unterhaltsmanagement sowie bei Entwicklungs- und Sanierungsprojekten einfließen. Die neue Plattform beinhaltet ein Reaktionsmanagement. Damit können wir konkrete Massnahmen planen und deren Umsetzung überwachen. Identifiziert wurden bisher über 250 kostenrelevante Einzelmassnahmen, die nun im Rahmen der Budgetplanung evaluiert und priorisiert werden.

Gesellschaftliche Trends und Entwicklungen

Wir bauen zukunftsgerichtet. So werden wir den sich verändernden Bedürfnissen gerecht und schaffen langfristig attraktiven Lebensraum. Als Mitglied von Swiss Prop Tech verfolgen wir permanent die Innovationen am Markt und die gesellschaftlichen Trends. Da wir für einen Zeithorizont von 80 Jahren bauen, wägen wir stets ab, welche Trends relevant sind und aufgenommen werden.

Die voranschreitende Digitalisierung eröffnet neue Chancen: Mit technischen Tools können wir die Lebensqualität unserer Mieterinnen und Mieter verbessern und die Kommunikation zwischen Nutzerinnen und Nutzern auf der einen und der Verwaltung auf der anderen Seite noch effizienter gestalten. Die Entwicklung zeitgemässer Kommunikationskanäle wird vorangetrieben – um dem Wunsch der Mieterinnen und Mieter zu genügen, möglichst viel online abzuwickeln. Zugleich müssen wir uns verstärkt mit dem Trend zum Homeoffice befassen. Damit verbunden sind neue Anforderungen an den Lebens-, Wohn- und Arbeitsraum – aber auch an das menschliche Miteinander. Da die Vielfalt der Lebensmodelle unserer Mieterinnen und Mieter wächst, achten wir vermehrt auf flexible Gebäudegrundrisse.

In urbanen Gebieten verzeichnen wir einen zunehmenden Bedarf an Kleinwohnungen, wie man sie aus asiatischen Grossstädten kennt: Diese Wohnungen mit einer Fläche von etwa 20 Quadratmetern zeichnen sich durch eine innovative Ausstattung und eine funktionale Möblierung aus. In Basel setzen wir dieses Konzept im Claraturm bereits um. Auch bei weiteren Neubauprojekten wird der steigende Bedarf an Kleinwohnungen berücksichtigt. ■



UBS Direct Residential

Mit der Umsetzung des Ersatzneubauprojekts «Ankenpark» in Wetzikon ZH schöpft UBS Direct Residential das innere Potenzial aus und fördert das organische Wachstum des Portfolios. Der Neubau mit 52 Wohnungen wird durch eine Grundwasserwärmepumpe und eine Photovoltaikanlage mit Energie versorgt; damit ist die Liegenschaft unabhängig von fossilen Energieträgern. Für viel Lebensqualität sorgen der hohe Ausbaustandard der Wohnungen und die grüne Umgebungsgestaltung. Die Liegenschaft wurde bereits gemäss dem Standard SGNI-Gold vorzertifiziert. Dieses Zertifikat bestätigt die Nachhaltigkeit entlang des gesamten Lebenszyklus – bei Planung, Konstruktion, Betrieb und Nutzung.



UBS AST-KIS

UBS AST-KIS hat auf den Trend zur «Sharing Economy» im Schweizer Büromarkt proaktiv reagiert und in Stäfa bereits Anfang 2019 ein neues Nutzungskonzept umgesetzt: Mit der kleinräumigen Unterteilung der bestehenden Grossfläche bieten wir einzelnen Unternehmen sowohl Privatsphäre als auch die Möglichkeit zur Nutzung von Synergien. Das so kreierte Start-up-Feeling stösst auf grossen Zuspruch: Die Büroflächen sind nahezu vollständig vermietet.

Ökonomische

Verantwortung

Eine langfristige Denkweise ist entscheidend für den Erfolg im Immobiliengeschäft. Dank einem risikobewussten Investitionsansatz und einer ganzheitlichen Nachhaltigkeitsstrategie bleiben die Anlageprodukte von Real Estate Switzerland für Investoren langfristig rentabel.

Risiko-Rendite-Profil

Wir achten darauf, dass die Renditen stets in einem optimalen Verhältnis zum Risiko stehen. So ist sichergestellt, dass unsere Produkte langfristig attraktiv bleiben. Da wir uns in einem dynamischen Umfeld bewegen, wird das Risiko-Rendite-Profil laufend analysiert. Als Folge davon berücksichtigen wir bei Investitionen nicht nur das langfristige Renditepotenzial, sondern auch sämtliche Risiken finanzieller, wirtschaftlicher, gesellschaftlicher oder auch regulatorischer Natur.

Ein gutes Beispiel dafür sind die neuen Energie- und CO₂-Gesetze, die den Ersatz von Öl- und Gasheizsystemen durch alternative Anlagen forcieren. Das bedeutet, dass für bestehende fossile Heizanlagen künftig höhere CO₂-Abgaben

fällig werden könnten – ein Umstand, der sich auf die Nebenkosten der Mieterinnen und Mieter negativ auswirkt. Dies versuchen wir zu vermeiden, indem wir Heizanlagen frühzeitig auf Systeme mit erneuerbaren Energiequellen umstellen.

Nachhaltigkeit ist für uns ein integraler Bestandteil eines ausgeprägten Risikomanagements in sämtlichen Fachbereichen und Prozessen. Ein internes Rating erlaubt es uns, vermehrt auch Nachhaltigkeitsindikatoren in unseren Entscheidungsprozess zu integrieren. Risiken – beispielsweise eine Liegenschaft mit hohen CO₂-Emissionen – lassen sich so frühzeitig erkennen. Angesichts der regulatorischen Verschärfungen ist dies ein entscheidender Vorteil.

Attraktive Lagen

Gute Verbindungen zwischen Wohnsitz, Arbeitsort und Freizeitangeboten sind entscheidend für die Bewertung der Standortattraktivität – und damit für die Nachfrage. Bei Standortbewertungen beurteilen wir deshalb neben der Mikro- und Makrolage beispielsweise auch die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

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

Die Digitalisierung hat einen nicht zu unterschätzenden Einfluss auf die Bedeutung von Standorten: Menschen und Unternehmen können sich heute von fast überallher mit ihrem Arbeitgeber oder mit ihren Kundinnen und Kunden verbinden. Der Trend hin zum Homeoffice ist durch die Corona-Pandemie zusätzlich beschleunigt worden. Aus Sicht der Immobilienwirtschaft bedeutet das: Die Menschen sind weniger ortsgebunden – wodurch beispielsweise die Bedeutung der Zentrumsnähe einer Liegenschaft sinkt.

Es ist uns bewusst, dass verschiedene Mietersegmente zum Teil völlig unterschiedliche Bedürfnisse haben. Aus diesem Grund streben wir eine breite Diversifizierung der Standorte an und achten darauf, unsere Angebote und unsere Liegenschaften unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Ansprüche zu gestalten.



UBS Direct Urban

Kurz- bis mittelfristig streben wir die Zertifizierung sämtlicher Immobilien im Portfolio von UBS Direct Urban an. Aktuell verfügen rund 80% der Liegenschaften über Zertifikate oder Leistungsausweise; das entspricht 86% des Verkehrswerts. Die Liegenschaften in Männedorf ZH und Thun BE haben neu das DGNB «Gebäude im Betrieb»-Zertifikat Silber erhalten, der Neubau in Zürich-Wiedikon die SGNI Gold-Vorzertifizierung. Bei neun Immobilien wurde eine Analyse des energetischen Zustands und der Effizienz gemäss GEAK Plus durchgeführt.

«Nachhaltiges und ganzheitliches Bauen fordert das ganze Planungsteam und die Bauherrschaft. Es zwingt uns dazu, innovativ, kreativ und besser als der Rest zu sein. Das Ergebnis sind gute, langlebige, wiederverwertbare – und interessanterweise oft günstigere – Gebäude.»



Marius Baumann

–
Construction & Development

Integrale Planung im Bauprozess

Wir setzen auf eine integrale Planung unserer Bauprojekte – denn sie ist die Voraussetzung für eine umfassende Betrachtung von Nachhaltigkeitsaspekten. Die langfristigen ökonomischen, ökologischen und gesellschaftlichen Auswirkungen eines Projekts zeichnen sich oft schon in der frühen Planungsphase ab. Deshalb sind die Zusammenarbeit aller Beteiligten von Beginn an sowie ein gemeinsames Nachhaltigkeitsverständnis besonders wichtig.

Für die Werkplanung, Ausschreibung und Vergabe haben wir in unserem Baubeschrieb Nachhaltigkeitskriterien festgehalten. Die Installation von Photovoltaikanlagen wird bei Neubauten und Sanierungen systematisch geprüft.

Es gilt als sicher, dass die Bedeutung der Elektromobilität weiter zunehmen wird. Wir haben die entsprechenden Anforderungen in einem Mobilitätsleitfaden klar definiert und treffen schon in der Planungsphase Vorkehrungen zur Realisierung von Ladestationen.

Während wir für die Bauphase Vorgaben zur Qualitätssicherung festlegen, wird in der Nutzungsphase das Gebäudemanagement durch eine zielgerichtete Objektdokumentation unterstützt. Eine regelmässige Evaluierung der Fortschritte stellt sicher, dass wir unsere Prozesse und Instrumente bei Bedarf anpassen können.

Lebenszyklusbetrachtung unserer Immobilien

Unser grundsätzlich langfristig ausgerichteter Ansatz bedingt, dass wir nicht nur einmalige Investitionskosten betrachten, sondern die Kosten über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie berücksichtigen. Das heisst beispielsweise, dass wir Baumaterialien wählen, die sich durch eine langfristige Wirtschaftlichkeit und Lebensdauer auszeichnen. Dazu gehört auch, dass wir uns vermehrt mit Themen wie Recycling und Wiederverwendung von Baustoffen auseinandersetzen.

Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf der Reduktion der Betriebskosten: Mit einer permanenten Überprüfung der Nebenkosten und einer effizienten Beschaffung von Strom, Öl und Gas erreichen wir eine Senkung der Nebenkosten – was direkt unseren Mieterinnen und Mietern zugutekommt.

Gebäudezertifikate

Gebäudezertifikate ermöglichen eine transparente und vergleichbare Nachhaltigkeitsbewertung von Immobilien. Sie können zur Optimierung der Lebenszykluskosten beitragen und den Wert eines Objekts steigern. Zertifikate haben einen positiven Einfluss auf die Belegungsquote – insbesondere bei kommerziellen Mietern. Wir evaluieren systematisch und für jedes Gebäude, ob und welche Zertifizierung sinnvoll ist.

Sämtliche Neubauten werden gemäss modernsten Nachhaltigkeitsstandards geplant und gebaut. Zurzeit verfügen 38 Liegenschaften in unserem Gesamtportfolio über Zertifizierungen; zwölf Liegenschaften sind vorzertifiziert. ■

Gebäudezertifikate

Zertifikat	Anzahl
2000-Watt	1
LEED Platinum	1
Minergie	26
Minergie-Eco	1
Minergie-P	3
SGNI Gold	1
DGNB in Betrieb	5
Definitiv	38
Provisorisch	12



Berichterstattung gemäss GRI-Standards

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

Transparente Nachhaltigkeitsberichterstattung

Der umfassende Nachhaltigkeitsbericht von Real Estate Switzerland erfüllt die Voraussetzungen der GRI, die de facto den globalen Standard der Nachhaltigkeitsberichterstattung bilden. Damit stellen wir sicher, dass unser Engagement in einem strukturierten Format transparent, objektiv und vergleichbar dargestellt wird.

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

Der vorliegende Nachhaltigkeitsbericht umfasst die Tätigkeiten von Real Estate Switzerland sowie jene der sechs börsenkotierten Immobilienfonds und der zwei Immobilien-Anlagestiftungen (GRI 102-45). Die Grundsätze zur Be-

stimmung von Inhalt und Qualität des Berichts wurden im gesamten Reporting-Prozess angewendet.

Dieser Bericht wurde in Übereinstimmung mit den GRI-Standards (Option «Kern») erstellt. Der Bericht hat den GRI Materiality Disclosures Service erfolgreich durchlaufen (siehe GRI-Icon, [Seite 28](#)). Auf eine externe Prüfung wurde verzichtet.

Der letzte Nachhaltigkeitsbericht wurde im Dezember 2019 publiziert. Bei der Neuevaluierung der Wesentlichkeit wurde 2020 ein neues Thema als wesentlich eingestuft (GRI 102-46). Eine aktualisierte Übersicht findet sich auf [Seite 10](#); die verwendeten GRI-Standards bleiben unverändert (GRI 102-48).

Bezüglich der Organisation und der Lieferkette gab es im Vergleich zur letzten Berichtsperiode keine signifikanten Änderungen.

Bei den Umweltkennzahlen weichen die Daten 2018 von den publizierten Kennzahlen im Nachhaltigkeitsbericht 2018/2019 ab, weil die extrapolierten Werte teilweise durch reale Werte ersetzt wurden; siehe Daten- und Berechnungsgrundlagen, [Seite 19](#) (GRI 102-49). ■

Externe Vereinbarungen und Initiativen

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

Mitgliedschaften

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

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

Universelle Standards

		Seite
GRI 101: 2016	Grundlagen	
GRI 102: 2016	Allgemeine Angaben	
	Organisationsprofil	
102-1	Name der Organisation	2
102-2	Aktivitäten, Marken, Produkte und Dienstleistungen	7
102-3	Hauptsitz der Organisation	2
102-4	Betriebsstätten	2
102-5	Eigentumsverhältnisse und Rechtsform	7
102-6	Belieferte Märkte	6
102-7	Grösse der Organisation	6
102-8	Informationen zu Angestellten und sonstigen Mitarbeitern	11
102-9	Lieferkette	11
102-10	Signifikante Änderungen in der Organisation und ihrer Lieferkette	25
102-11	Vorsorgeansatz oder Vorsorgeprinzip	9
102-12	Externe Initiativen	27
102-13	Mitgliedschaft in Verbänden und Interessengruppen	27
	Strategie	
102-14	Erklärung des höchsten Entscheidungsträgers	4, 10
	Ethik und Integrität	
102-16	Werte, Grundsätze, Standards und Verhaltensnormen	12
	Unternehmensführung	
102-18	Führungsstruktur	11
	Einbindung von Stakeholdern	
102-40	Liste der Stakeholdergruppen	13
102-41	Tarifverträge	11
102-42	Ermittlung und Auswahl der Stakeholder	13
102-43	Ansatz für die Einbindung von Stakeholdern	12
102-44	Wichtige Themen und hervorgebrachte Anliegen	12
	Vorgehensweise bei der Berichterstattung	
102-45	Im Konzernabschluss enthaltene Entitäten	27
102-46	Vorgehen zur Bestimmung des Berichtsinhalts und der Abgrenzung der Themen	27
102-47	Liste der wesentlichen Themen	10
102-48	Neudarstellung von Informationen	27
102-49	Änderungen bei der Berichterstattung	27
102-50	Berichtszeitraum	1
102-51	Datum des letzten Berichts	27
102-52	Berichtszyklus	27
102-53	Ansprechpartner bei Fragen zum Bericht	2
102-54	Erklärung zur Berichterstattung in Übereinstimmung mit den GRI-Standards	27
102-55	GRI-Inhaltsindex	28
102-56	Externe Prüfung	27

Themenspezifische Standards

		Seite	Auslassungsgrund
GRI 200	Ökonomische Standards		
GRI 201: 2016	Wirtschaftliche Leistung		
GRI 103:2016 103-1 / 103-2 / 103-3	Managementansatz	24	
201-1	Unmittelbarer erzeugter und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert		2
201-2	Finanzielle Folgen des Klimawandels für die Organisation und andere mit dem Klimawandel verbundene Risiken und Chancen	24	
GRI 205: 2016	Korruptionsbekämpfung		
GRI 103:2016 103-1 / 103-2 / 103-3	Managementansatz	12	
205-2	Kommunikation und Schulungen zu Richtlinien und Verfahren zur Korruptionsbekämpfung	12	
205-3	Bestätigte Korruptionsvorfälle und ergriffene Massnahmen	13	
GRI 300	Ökologische Standards		
GRI 301: 2016	Materialien		
GRI 103:2016 103-1 / 103-2 / 103-3	Managementansatz	19	
301-1	Eingesetzte Materialien nach Gewicht und Volumen		4a
GRI 302: 2016	Energie		
GRI 103:2016 103-1 / 103-2 / 103-3	Managementansatz	16	
302-1	Energieverbrauch innerhalb der Organisation	19	
302-2	Energieverbrauch ausserhalb der Organisation	19	
302-3	Energieintensität	19	
GRI 303: 2016	Wasser		
GRI 103:2016 103-1 / 103-2 / 103-3	Managementansatz	16	
303-1	Wasserentnahme nach Quelle	19	
CRE 2	Wasserintensität	19	
GRI 305: 2016	Emissionen		
GRI 103:2016 103-1 / 103-2 / 103-3	Managementansatz	15	
305-1	Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	19	
305-2	Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2)	19	
305-4	Intensität der THG-Emissionen	19	
GRI 306: 2016	Abwasser und Abfall		
GRI 103:2016 103-1 / 103-2 / 103-3	Managementansatz	16	
306-2	Abfall nach Art und Entsorgungsmethode		4a
GRI 308: 2016	Umweltbewertung der Lieferanten		
GRI 103:2016 103-1 / 103-2 / 103-3	Managementansatz	11	
308-1	Neue Lieferanten, die anhand von Umweltkriterien überprüft wurden	11	4b
GRI 400	Soziale Standards		
GRI 414: 2016	Soziale Bewertung der Lieferanten		
GRI 103:2016 103-1 / 103-2 / 103-3	Managementansatz	11	
414-1	Neue Lieferanten, die anhand von sozialen Kriterien bewertet wurden	11	4b
GRI 416: 2016	Kundengesundheit und -sicherheit		
GRI 103:2016 103-1 / 103-2 / 103-3	Managementansatz	21	
416-1	Beurteilung der Auswirkungen verschiedener Produkt- und Dienstleistungskategorien auf die Gesundheit und Sicherheit	21	
GRI 417: 2016	Marketing und Kennzeichnung		
GRI 103:2016 103-1 / 103-2 / 103-3	Managementansatz	25	
CRE 8	Zertifizierungen, Ratings und Labels	25	
GRI 419: 2016	Sozioökonomische Compliance		
GRI 103:2016 103-1 / 103-2 / 103-3	Managementansatz	12	
419-1	Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften im sozialen und wirtschaftlichen Bereich	13	

Auslassungsgründe

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

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

UBS Fund Management
(Switzerland) AG
Aeschenplatz 6
4052 Basel



© UBS 2020. Das Schlüsselsymbol und UBS gehören zu den geschützten Marken von UBS. Alle Rechte vorbehalten.