

UBS Direct Residential

Nachhaltigkeitsbericht 2017/2018



Inhaltsverzeichnis

Nachhaltigkeitsberichterstattung	3
Nachhaltigkeit bei Real Estate Switzerland	4
Unser Nachhaltigkeitsverständnis	4
Unsere Nachhaltigkeitsstrategie	4
Richtlinie für ein verantwortungsbewusstes Immobilienmanagement	5
Gemeinsam mit unseren Stakeholdern zu mehr Nachhaltigkeit	5
Gebäudezertifikate können den Wert eines Objekts steigern	5
Nachhaltigkeit bei UBS Direct Residential	6
Ökonomische Verantwortung	9
Nachhaltige Standortwahl	9
Im Austausch mit der Umgebung	9
Vielfältige Lebensmodelle erfordern flexible Gebäudestrukturen	9
Integrale Planung	9
Optimierung der Lebenszykluskosten	9
Ökologische Verantwortung	10
Energie und CO ₂	10
Reduktion des Wasserverbrauchs	11
Reduktion von Abfall	11
Verwendung nachhaltiger Baustoffe	11
Altlasten	11
Kennzahlen im Jahresvergleich	12
Soziale Verantwortung	13
Sicherstellung einer hohen Behaglichkeit	13
Gewährleistung der Sicherheit	13
Attraktive Immobilien minimieren Leerstände	13
Einblick «Zentrum Niederhasli»	14

Nachhaltigkeitsberichterstattung

UBS Direct Residential berichtet zum zweiten Mal in einem separaten Nachhaltigkeitsbericht detailliert über die Leistungen im Bereich Nachhaltigkeit. Die Berichterstattung orientiert sich an den Standards der Global Reporting Initiative (GRI) und ist in die umfassende Nachhaltigkeitskommunikation von Real Estate Switzerland eingebettet.

Neben UBS Direct Residential publizieren auch die Immobilienfonds UBS Direct Urban, UBS «Foncipars», UBS «Sima», UBS «Anfos» und UBS «Swissreal» sowie die zwei Anlagestiftungen UBS AST Immobilien Schweiz und UBS AST Kommerzielle Immobilien Schweiz separate Nachhaltigkeitsberichte gemäss ihren jeweiligen Geschäftsjahren.

Über die strategische Herangehensweise und das verantwortungsbewusste Engagement von Real Estate Switzerland gibt der übergeordnete Nachhaltigkeitsbericht einmal im Jahr ausführlich Auskunft. Dieser Bericht erfüllt die Standards der Global Reporting Initiative (GRI) – Option «Kern» – und ist ab Ende November 2018 in der Rubrik «Nachhaltigkeit» auf unserer Website unter www.ubs.com/immobilienfonds-schweiz abrufbar.

Der Bericht von UBS Direct Residential ist Teil der umfassenden Nachhaltigkeitsberichterstattung von Real Estate Switzerland.



Nachhaltigkeit

bei Real Estate Switzerland



Weiterführende Informationen finden Sie im Nachhaltigkeitsbericht von Real Estate Switzerland auf unserer [Website](#).

Als verantwortungsvoller Investor ist Real Estate Switzerland überzeugt, dass Strategien für nachhaltige Immobilienanlagen und langfristige Renditen in direktem Zusammenhang stehen. Deshalb verfolgen wir seit 2012 konsequent unsere Nachhaltigkeitsstrategie mit zehn Nachhaltigkeitszielen in den Bereichen Ökonomie, Ökologie und Gesellschaft.

Ein strategisch verankertes Nachhaltigkeitsmanagement erachten wir als unabdingbar für den langfristigen Geschäftserfolg.

Unser Nachhaltigkeitsverständnis

Unser Fokus liegt auf der Wertsteigerung der Immobilien für unsere Anleger und Mieter. Zugleich wollen wir sicherstellen, dass unsere Fonds langfristig sicher und rentabel bleiben. Wir sind überzeugt, dass eine optimale Performance auf lange Sicht nur möglich ist, wenn wir einen nachhaltigen Ansatz verfolgen.

Ausgehend vom Nachhaltigkeitsverständnis der Brundtland-Definition bedeutet Nachhaltigkeit für uns, schon heute an morgen und an zukünftige Generationen zu denken. Unser integrierter Ansatz ermöglicht uns, finanzielle Ziele mit Lösungen für ökologische und gesellschaftliche Herausforderungen in Einklang zu bringen.

Unsere Nachhaltigkeitsstrategie

Die Herangehensweise von Real Estate Switzerland basiert auf der 2012 erstellten Nachhaltigkeitsstrategie mit zehn ökonomischen, ökologischen und gesellschaftlichen Zieldimensionen. Diese sind in 30 Teilzielen mit dazugehörigen Messgrössen operationalisiert und in die Managementprozesse eingebunden. Die Zielerreichung wird regelmässig überprüft. Dafür nutzen wir die Nachhaltigkeitsdatensoftware «SoFi» und entwickelten eine Nachhaltigkeits-Scorecard sowie spezifisch angefertigte Nachhaltigkeits-Factsheets.

Während der ersten Phase der Strategieumsetzung von 2012 bis 2015 standen die Steigerung der Energieeffizienz und die damit verbundene Reduktion der

Zehn strategische Nachhaltigkeitsziele

	Ökologie	Ökonomie	Gesellschaft
Steigerung der Energieeffizienz (siehe Seite 10)			
Reduktion des Wasserverbrauchs (siehe Seite 11)			
Reduktion von Abfall (siehe Seite 11)			
Verwendung nachhaltiger Baustoffe (siehe Seite 11)			
Optimierung der Lebenszykluskosten (siehe Seite 9)			
Sicherstellung einer nachhaltigen Standortwahl (siehe Seite 9)			
Sicherstellung einer hohen Behaglichkeit (siehe Seite 13)			
Gewährleistung der Sicherheit (siehe Seite 13)			
Sicherstellung einer integralen Planung (siehe Seite 9)			
Sicherstellung einer hohen Flexibilität der Gebäudestruktur (siehe Seite 9)			

Energiekosten und CO₂-Emissionen im Zentrum. In der aktuellen Phase fokussieren wir uns zusätzlich auf die Verringerung der Lebenszykluskosten, insbesondere durch Betriebsoptimierungen, und auf langfristig ausgelegte Investitionen, die Steigerung des Anteils erneuerbarer Energien sowie eine transparente Nachhaltigkeitsberichterstattung.

Richtlinie für ein verantwortungsbewusstes Immobilienmanagement

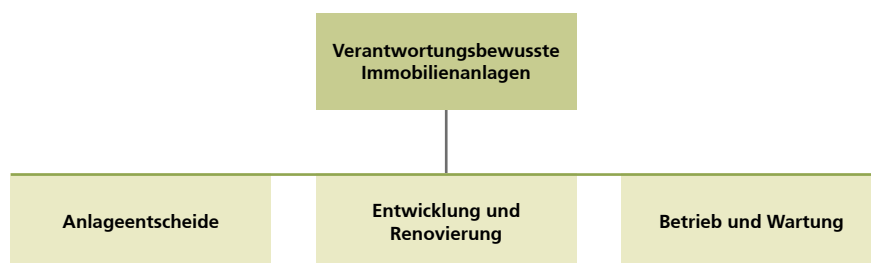
Die vom globalen UBS Immobiliengeschäft entwickelte Richtlinie Responsible Property Investment «RPI» ist in das Management der Fonds von Real Estate Switzerland integriert und wird in allen Wertschöpfungsphasen der Immobilien angewendet – angefangen beim Erwerb oder der Entwicklung über den kontinuierlichen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

Gemeinsam mit unseren Stakeholdern zu mehr Nachhaltigkeit

Unser Geschäftserfolg basiert stark auf dem engen Austausch mit unseren Anspruchsgruppen. Im Zentrum stehen einerseits die Mieter, Nutzer und Bewirtschafter unserer Liegenschaften. Andererseits stehen wir in regelmässigem Kontakt mit privaten und institutionellen Anlegern, Vertriebspartnern und Analysten.

Da die effektive Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsstrategie die Implementierung durch unsere Geschäftspartner

Responsible Property Investment



bedingt, pflegen wir partnerschaftliche Beziehungen zu Planern, Bauunternehmen, Architekten und Generalunternehmern. Zudem haben wir in einem Leitfaden und einem Handbuch ausformuliert, welche Kriterien von unseren Partnern berücksichtigt werden müssen, damit wir unsere Ziele in allen drei Nachhaltigkeitsdimensionen erreichen können.

Im Rahmen der Abnahmen der jeweiligen Bauphase überprüfen wir die Umsetzung unserer vertraglich festgehaltenen Anforderungen. Derzeit erfassen wir weder für die Bau- noch die Betriebsphase der Immobilien systematisch, wie viele Geschäftspartner anhand von ökologischen und sozialen Kriterien evaluiert wurden.

Gebäudezertifikate können den Wert eines Objekts steigern

Wir prüfen systematisch, ob und welche Zertifizierung für die jeweilige Immobilie sinnvoll ist. Neben der Wertsteigerung eines Objektes können Gebäudezertifikate auch zu einer schnelleren Abwicklung des Genehmigungsprozesses führen. Zudem achten speziell kommerzielle Mieter immer mehr auf Gebäudezertifi-

kate, was die Belegungsquote, die Mietpreise und die Mieterqualität positiv beeinflussen kann. Gebäudezertifikate unterstützen auch die Beurteilung der Nachhaltigkeit von Immobilienportfolios, da über mehrere Aspekte hinweg eine verständliche, transparente, messbare und vergleichbare qualitative Bewertung gemacht werden kann. Sofern sinnvoll, streben wir bei Neubauprojekten eine Zertifizierung durch die Schweizer Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (SGNI) an. ■

Unsere Nachhaltigkeitsziele erreichen wir in Zusammenarbeit mit unseren Geschäftspartnern.

Nachhaltigkeit

bei UBS Direct Residential

Mit einer selektiven Wachstumsstrategie arbeiten wir unserem Zielvolumen stetig entgegen und berücksichtigen dabei auch langfristige Ansprüche von Investoren und Mietern.

Rund
CHF 600 Mio.
beträgt das Anlagevermögen
von UBS Direct Residential.

UBS Direct Residential ist ein börsenkotierter Immobilienfonds, der 2006 lanciert wurde und mit einem Anlagevermögen von rund CHF 600 Millionen überwiegend in Wohnimmobilien in städtischen Lagen der Deutschschweiz investiert ist. Durch selektive Zukäufe von Portfolios, Bestandsliegenschaften und Neubauprojekten sowie die Erschliessung von inneren Potenzialen möchten wir unser Gebäudeportfolio stetig ausbauen und mittelfristig ein Fondsvolumen von CHF 800 Millionen erreichen.

Ertrag im Bestand und nachhaltiges Wachstum für die Zukunft

Im Geschäftsjahr 2017/2018 stand für UBS Direct Residential sicherlich die Reduktion der Leerstandsquote im Zentrum. Diese konnten wir von 8,6%

auf 7,8% senken; die derzeitige Entwicklung ist weiter positiv und bestätigt, dass unser Ansatz erfolgreich ist. Wenn lokale Bedürfnisse richtig analysiert und entsprechende Angebote auf den Markt gebracht werden, können sich Investitionen auch an weniger prominenten Lagen lohnen. So haben wir beispielsweise in Altstätten die Grundrisse von bestehenden Wohnungen verändert. Die neu geschaffenen Studios sind in dieser Qualität in der Region beinahe einzigartig und erfreuen sich einer enormen Nachfrage.

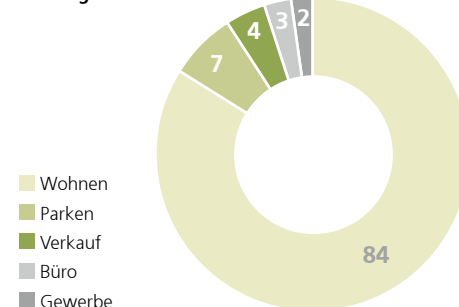
Darüber hinaus folgen wir nach wie vor unserer selektiven Wachstumsstrategie und setzen den Fokus auf Wohnimmobilien. Wir stellen uns gezielt breiter auf, um für die Zukunft besser gerüstet zu sein. Unsere Expansionsstrategie spiegelt

Steckbrief Immobilienportfolio UBS Direct Residential – Stand 30.6.2018

Anzahl der Liegenschaften

63

Nutzung



Investitionen in den letzten Jahren

- **6 Neubauten** erstellt oder schlüsselfertig erworben
- **8 Gesamtanierungen**
- Mitwirkung bei **5 Entwicklungen / Verdichtungen / Gestaltungsplanverfahren**

Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM)

«Wir sehen Nachhaltigkeit als Treiber für eine langfristig überdurchschnittliche Performance.»

Christian Sturm

Fund Manager UBS Direct Residential

sich auch in unseren Projekten aus dem Bestand wider, die sich an sorgfältig ausgewählten Mikro- und Makrolagen befinden.

Übergeordnete Marktsituation

Das Geschäftsjahr 2017/2018 war von einem angespannten Transaktionsmarkt mit einer zunehmenden Anzahl Mitbewerber geprägt. Dabei konnten wir beobachten, dass die Differenz zwischen Transaktionspreis und Portfoliobewertung weiter zugenommen hat. Das hat uns vor Herausforderungen gestellt, da wir mit dem Kapital sehr umsichtig umgehen. In diesem Geschäftsjahr haben wir deshalb auch Immobilien mit kleinerem Volumen erworben und das «Wachstum aus dem Bestand» vorangetrieben. Ein Beispiel für die Entwicklung einer Liegenschaft ist das Projekt in Niederhasli: Gemeinsam mit der Gemeinde und dem Architekturbüro Miller & Maranta setzen wir einen bemerkenswerten Gestaltungsplan um. → siehe Seite 14 «Einblick: Zentrum Niederhasli»

Generell entwickelten sich 2017 und Anfang 2018 die Agios von kotierten Wohnimmobilienfonds gegenüber kommerziellen Fonds etwas schwächer; Erstere starteten auf höherem Niveau. Dieser Entwicklung konnte sich auch

Erfolgreiche Nachhaltigkeitsstrategie von UBS Direct Residential



Auch dieses Jahr hat UBS Direct Residential beim Global Real Estate Sustainability Benchmark, kurz GRESB, teilgenommen. UBS Direct Residential wurde 2018 mit vier Green Stars ausgezeichnet – einem mehr als im Vorjahr. Der Fonds konnte beispielsweise in den Bereichen Gebäude-Zertifizierung, Energieverbrauch und CO₂-Emissionen deutliche Fortschritte erzielen. Die hervorragenden Resultate bestärken uns, die 2012 eingeschlagene Nachhaltigkeitsstrategie konsequent weiterzuverfolgen.

Hintergrund

GRESB ist eine von Investoren getragene Organisation, die sich der Bewertung der Umwelt-, Sozial- und Governance-Leistung (ESG) von Immobilien- und Infrastrukturportfolios und -anlagen weltweit verschrieben hat. Die Bewertung orientiert sich an globalen Rahmenwerken wie GRI und PRI und berücksichtigt die von der Branche und Investoren als wesentlich identifizierten Nachhaltigkeitsaspekte. 2018 bewertete GRESB unter anderem 903 Immobilienfonds und Immobiliengesellschaften.

UBS Direct Residential nicht entziehen. Allerdings gründet dies nicht in der Leistung des Portfolios. UBS Direct Residential präsentierte für das Geschäftsjahr 2017/2018 wiederum einen soliden Jahresabschluss und realisierte eine attraktive Anlagerendite von 4,9%, dies verbunden mit einer Steigerung des Inventarwerts pro Anteil von 1,8%.

Nachhaltige Gestaltung des Portfolios

Um die Nachhaltigkeit unserer Immobilien sicherzustellen, ist die Standortwahl von höchster Bedeutung. Um geeignete Standorte zu finden, ist es wichtig, dass wir die Regionen sowie die entsprechenden Nachfragesituationen und Potenziale bestens kennen. Schliesslich bereiten wir uns auch auf die Zukunft vor, indem wir unseren Gebäuden nach Möglichkeit durch modifizierbare Grundrisse und variable Gebäudeeinteilungen grosse Flexibilität verleihen. ■

Gebäudezertifikate

Folgende Immobilien im Portfolio von UBS Direct Residential verfügen über ein Gebäudezertifikat:

Liegenschaft	Zertifikat
Dietikon, Heimstrasse	Minergie
Rheinfelden, Pappelnweg 32	Minergie
Schöftland, Feldmatt- / Heimatweg	Minergie

Im Berichtszeitraum wurden keine Neubauten mit Zertifizierung abgeschlossen. Eine sich im Bau befindliche Liegenschaft sowie drei Projekte aus unserer Investitionspipeline werden nach Fertigstellung zertifiziert.

Quelle: UBS Asset Management; Real Estate & Private Markets (REPM)



«Wir planen alle unsere Investments verantwortungsvoll und mit Weitsicht.»

Christian Sturm

–
Fund Manager
UBS Direct Residential

Die Nachhaltigkeitsstrategie von Real Estate Switzerland umfasst zehn Nachhaltigkeitsziele. Welche standen bei UBS Direct Residential im vergangenen Geschäftsjahr im Fokus?

–
Grundsätzlich arbeiten wir an allen Zielen. Die Optimierung der Lebenszykluskosten und die Fokussierung auf langfristig attraktive Standorte sind bereits feste Bestandteile all unserer Investitionsentscheidungen. Ebenfalls zentral sind die Bereiche Energie und Mieterzufriedenheit. Die Steigerung der Energieeffizienz treiben wir einerseits mit Sanierungen und Neubauten, andererseits mit Betriebsoptimierungen an Bestandsliegenschaften voran. Um eine hohe Behaglichkeit gewährleisten zu können, müssen wir die Bedürfnisse der Mieter verstehen. 2017 führten wir deshalb eine Mieterbefragung durch, die in den Bereichen Hauswartung und Umgebungsgestaltung Verbesserungspotenziale aufzeigte.

In welchen Nachhaltigkeitsbereichen ist UBS Direct Residential stark und wo gibt es Verbesserungsmöglichkeiten?

–
Bei UBS Direct Residential legen wir besonderen Wert auf eine objektspezifische Sicht – wir sehen jedes Gebäude als Unikat. Wir achten darauf, in jedem Fall die sinnvollste Alternative zu wählen, damit unsere Investitionen auch wirtschaftlich nachhaltig sind. Da sich der Fonds noch im Aufbau befindet, wirkt jede neue Investition mit einem grösseren Hebel. Jetzt, wo sich auch der Markt hin zu mehr Nachhaltigkeit bewegt, ergeben sich für uns somit grosse Chancen.

Welche Rolle spielen Gebäudezertifikate für UBS Direct Residential? Wo sehen Sie deren Vor- und Nachteile?

–
Der Ansatz von Gebäudezertifikaten ist richtig, schliesslich fliessen Kernelemente wie Energieverbrauch und Wohnkom-

fort in die Beurteilung ein. Für Wohnimmobilien sehe ich den grossen Mehrwert im nachhaltigen Standard an sich. Zertifikate können allerdings kommerziellen Mietern und Investoren helfen, die Nachhaltigkeit einer Liegenschaft oder eines Portfolios abzuschätzen. Technische oder regulatorische Bedingungen können sich ändern, was die Aussagekraft gewisser Labels langfristig schmälert. Wenn zudem jedes neue Gebäude zertifiziert wird, wie kann dann noch die Spreu vom Weizen getrennt werden?

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

–
Mit Nachhaltigkeit assoziierte Mehrkosten sind mit dem «Ist» und «Jetzt» verbunden. Wir machen jedoch die Erfahrung, dass diese bei einer langfristigen Betrachtung zunehmend verschwinden. Berücksichtigt man die langen Lebenszyklen der Immobilien, stellt man fest, dass Nachhaltigkeit gar nicht so teuer ist, wie gemeinhin angenommen wird.

«Sustainable» und «Impact Investing» sind aktuell grosse Themen in Anlegerkreisen. Warum ist UBS Direct Residential eine geeignete Anlage für nachhaltig orientierte Investoren?

–
Wir wägen bei Investitionen stets die verschiedenen Nachhaltigkeitsaspekte gegeneinander ab. Wichtig ist, die richtigen Massnahmen zur richtigen Zeit umzusetzen. Wir sehen es als unsere Kernaufgabe an, umsichtige Analysen zu machen und mit Spezialisten zu arbeiten, um wirklich nachhaltige Lösungen umzusetzen.

Ökonomische Verantwortung



Über den **wirtschaftlichen Geschäftserfolg** von UBS Direct Residential gibt der Jahresbericht Auskunft.

Weiterführende Informationen zu den Nachhaltigkeitszielen finden Sie im Nachhaltigkeitsbericht von Real Estate Switzerland auf unserer [Website](#).

Wir setzen auf ein Nachhaltigkeitsengagement, das sich langfristig auszahlt. Zu den wirtschaftlichen Aspekten, die bei uns im Fokus stehen, gehören eine nachhaltige Standortwahl, eine integrale Planung, flexible Gebäudestrukturen und die Optimierung der Lebenszykluskosten.

Nachhaltige Standortwahl

Immobilien stehen mit ihrer Umgebung in einer engen Wechselbeziehung. Einerseits hat der Standort einen entscheidenden Einfluss auf den Wert eines Objekts, andererseits beeinflussen Immobilien sowie die Art ihrer Nutzung auch das sozioökonomische Umfeld. Wir legen grossen Wert auf eine ganzheitliche Standortbewertung, um zu einer sicheren Einschätzung der Potenziale und Risiken zu gelangen.

Im Austausch mit der Umgebung

Bei substantiellen Investitionen in Neubauprojekte und Bestandsliegenschaften evaluieren wir die Auswirkungen auf die sozioökonomischen Verhältnisse sowie die Attraktivität des Wirtschaftsstandortes. Je nach Situation vor Ort arbeiten wir eng mit den Standortgemeinden zusammen und leisten durch verschiedene Massnahmen auch einen Beitrag für die Quartiersentwicklung. UBS Direct Residential erstellte beispielsweise für das Ersatzneubauprojekt in Niederhasli in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde und weiteren Stakeholdern

einen Gestaltungsplan für den Dorfkern. → siehe Seite 14 «Einblick: Zentrum Niederhasli»

Vielfältige Lebensmodelle erfordern flexible Gebäudestrukturen

Eine flexible Nutzung der Gebäude wird immer wichtiger, da die Vielfalt der Lebensmodelle der Mieter steigt. Standard-Grundrisse decken die unterschiedlichen Bedürfnisse der Mieter nicht vollständig ab und können Leerstände in Liegenschaften verursachen. Deshalb streben wir in unseren Immobilien ein breites und diversifiziertes Wohnungsspektrum an. Im neu erworbenen Objekt in Oftringen haben wir beispielsweise darauf geachtet, dass sämtliche haustechnischen Anschlüsse im Erdgeschoss für eine flexible Flächennutzung ausgelegt wurden, damit zum Beispiel allfällige kleinflächige Gewerbeeinheiten mit eigener Nasszelle ausgestattet werden können.

Integrale Planung

Eine integrale Planung ist entscheidend für den Erfolg eines Bauprojekts, da die

Auswirkungen auf wirtschaftliche, ökologische und gesellschaftliche Ziele oft schon in der Planungsphase bestimmt werden. Dafür ist eine enge Zusammenarbeit aller Beteiligten von Projektbeginn weg notwendig. Dies zeigt sich beispielsweise bei unserem geplanten Ersatzneubau in Wetzikon, wo wir dank integraler Planung an einem guten Standort ein nachhaltiges Konzept umsetzen werden.

Optimierung der Lebenszykluskosten

Die integrale Planung wirkt sich auch günstig auf die Kostenentwicklung aus, da über den gesamten Lebenszyklus der Immobilie – von der Investition über die Bewirtschaftung bis hin zu Instandsetzung und zum Rückbau – Ausgaben reduziert werden können. In der aktuellen Phase der Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie fokussieren wir auf die Verringerung der Lebenszykluskosten durch Betriebsoptimierungen und Instandsetzungen, weil die Reduktion des Energieverbrauchs eine direkte Senkung der Energiekosten zur Folge hat. ■



Erfolgreiche Sanierung in Altstätten

Bei der umfassenden Sanierung der 1964 errichteten Liegenschaft an der Nordstrasse wurde kein Stein auf dem anderen gelassen: Um die Grundrisse und die Raumgrössen den gestiegenen Ansprüchen des Marktes anzupassen, haben einige der Wohnungen nun 2 ½ und nicht mehr 3 ½ Zimmer, dafür geräumige, neue Wohn- / Essbereiche. Die gesamten Sanitär- und Elektroanlagen entsprechen wieder dem Stand der Technik, die Fassade wurde farblich aufgefrischt und die Markisenanlagen ersetzt. In den Wohnungen wurden neue Böden- und Wandbeläge installiert und im Treppenhaus spenden jetzt energieeffiziente LED-Lampen Licht.

Die Investition von rund CHF 2,5 Mio. steigert den Verkehrswert der Wohnliegenschaft und wird den Cashflow nachhaltig um jährlich rund CHF 120 000 erhöhen. Die Sanierung ist ein Musterbeispiel für nachfrageorientiertes Bauen: Die zuvor hohe Leerstandsquote konnte bereits gesenkt werden, weshalb wir heute schon von einer sehr gelungenen Investition sprechen können.

Ökologische Verantwortung

Im Bereich Umwelt konzentrieren wir uns in der aktuellen Phase der Strategieumsetzung vor allem auf die Steigerung der Energieeffizienz. Darüber hinaus sind wir bestrebt, vermehrt nachhaltige Baustoffe zu verwenden sowie den Wasserverbrauch und die Abfallmengen zu reduzieren.

Energie und CO₂

Als verantwortungsvoller Investor schenken wir dem Thema Energieeffizienz grosse Aufmerksamkeit. Zudem möchten wir den Anteil erneuerbarer Energie steigern und somit den CO₂-Ausstoss des Portfolios minimieren.

Betriebsoptimierungen

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

In einem ersten Schritt wurden im Gesamtportfolio von Real Estate Switzerland von 2014 bis 2016 mehr als 200 energetische Betriebsoptimierungen durchgeführt. Dabei wurden insbesondere Einstellungen an Heizungs-, Lüftungs- und Kühlungsanlagen optimiert und Fehlfunktionen behoben. Durch diese Massnahmen können bei diesen optimierten Liegenschaften jährlich insgesamt rund 12,5% des Energiebedarfs eingespart werden, was in etwa 20 GWh entspricht.



Seit 2017 führen wir jährlich jeweils bei weiteren rund 10% der Liegenschaften Betriebsoptimierungen durch. Die daraus resultierenden Energieeinsparungen belaufen sich gemäss Erfahrungswerten auf etwa 12,5% des Gesamtenergiebedarfs der optimierten Immobilien. Dies entspricht bei UBS Direct Residential einer Reduktion des Energieverbrauchs von knapp 1714 MWh, wodurch jährlich etwa 410 Tonnen CO₂-Emissionen vermieden werden können. CO₂-Einsparungen werden insbesondere durch einen verringerten Wärmeverbrauch erreicht.

Sensibilisierung der Mieter und Nutzer

Der Energieverbrauch im Immobilienbereich hängt auch massgeblich vom Nutzerverhalten ab. Wir versuchen deshalb, die Mieter und Nutzer unserer Liegenschaften mit Informationen fürs Energiesparen zu sensibilisieren und ihnen mit einfachen Tipps und Tricks zu zeigen, wie sie den Verbrauch reduzieren können. Dadurch können die Mieter auch ihre Nebenkosten senken.

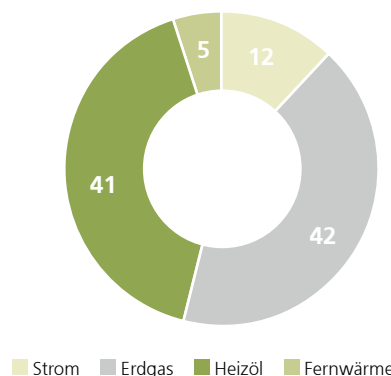
Investitionen in den Ausbau der Solarenergie

Wir möchten den Stromverbrauch des Immobilienportfolios vermehrt durch erneuerbare Energien decken. Das Ziel von Real Estate Switzerland ist es, bis 2020 etwa 100 stromerzeugende Anlagen mit einer Leistung von rund 15 MWp zu installieren. Das damit verbundene geschätzte Investitionsvolumen beträgt rund CHF 25 Mio. Um einen effizienten und standardisierten Projektablauf zu garantieren, arbeiten wir mit dem Verein «Energie Zukunft Schweiz» zusammen. Die 63 Bestandsliegenschaften von UBS Direct Residential verfügen bisher noch über keine Photovoltaikanlagen. Derzeit prüfen wir jedoch bei neun Bestandsliegenschaften eine Installation.

Energieverbrauch nach Energieträger

2017 setzte sich der Energiebedarf für die Beleuchtung der Allgemeinflächen und die Gesamtwärme der Immobilien im Besitz von UBS Direct Residential zu etwa 12% aus Strom, 83% aus fossilen Energieträgern wie Erdgas und Heizöl und zu 5% aus Fernwärme zusammen. Der Schweizer Durchschnittsmix an Fernwärme beinhaltet einen signifikanten Anteil an erneuerbaren Energieträgern.

Energieverbrauch nach Energieträger in %



Daten- und Berechnungsgrundlagen

Absolute Kennzahlen basieren auf tatsächlichen Messwerten. Verbrauchswerte, für die bis zur Veröffentlichung des Berichts keine zuverlässigen Zahlen verfügbar waren, wurden extrapoliert. Relative Kennzahlen errechnen sich auf Basis derjenigen Liegenschaften, die sich während des gesamten Geschäftsjahrs im Portfolio befanden und die über vollständige Verbrauchsdaten verfügten. Berücksichtigt werden Allgemiestrom sowie Gesamtwärme und Gesamtwasser. Von Mietern bezogener Strom ist nicht berücksichtigt. Die Berechnung der Energie- und CO₂-Intensität stützt sich auf 92% und diejenige der Wasserintensität auf 96% der totalen Energiebezugsfläche.



Innovatives Heizungskonzept in Oftringen

An der Neugasse konnte UBS Direct Residential ein ökologisches Vorzeigeprojekt erwerben. Die beiden freistehenden Mehrfamilienhäuser beinhalten rund 560 m² kommerzielle Flächen im Erdgeschoss und 29 Wohnungen in den darüberliegenden Stockwerken. Neben der Umsetzung des Minergie P-Standards punktet die Liegenschaft mit einer Gaszentralheizung in Kombination mit Sonnenkollektoren. Diese liefern Warmwasser für den sanitären Gebrauch, während die Gaszentralheizung für eine effiziente Beheizung der Wohnungen sorgt.

Weiter sind getrennte Sammelstellen in bequemer Fussgängerdistanz erreichbar, weshalb die Liegenschaft zu den gesetzten Zielen des Fonds bezüglich Abfallreduktion beiträgt. Die Übernahme der Liegenschaft führt zu einer Verjüngung des Portfolios und leistet einen wesentlichen Beitrag zu den zehn Nachhaltigkeitszielen von Real Estate Switzerland.

Durch den Zukauf von Herkunftsnachweisen aus Schweizer Wasserkraftproduktion bezieht Real Estate Switzerland für sämtliche Immobilienprodukte Strom aus zu 100% erneuerbaren Energiequellen (ohne Strombezug der Mieter).

Reduktion des Wasserverbrauchs

Wir sind bestrebt, den Wasserverbrauch der Immobilien in unserem Portfolio zu minimieren. Technische und planerische Massnahmen helfen, einen möglichst geringen Trinkwasserverbrauch zu erreichen und weniger Abwasser zu produzieren. Dazu gehört beispielsweise die Installation wassersparender Armaturen.

Reduktion von Abfall

Im Kontext der Ressourcenknappheit kommt auch dem Thema Abfall eine immer grössere Bedeutung zu. Zur

Schliessung der Stoffkreisläufe ist es wichtig, Abfälle getrennt zu sammeln und optimal zu verwerten. Neben Informationen zum Thema Abfallreduktion stellen wir unseren Mietern und Nutzern entsprechende Abfallsorgungssysteme zur Verfügung. Zu den anfallenden Abfallmengen in den Liegenschaften liegen uns derzeit allerdings keine Daten vor.

Verwendung nachhaltiger Baustoffe

Beim Bau von Immobilien ist die grösste Umweltbelastung oftmals auf die Herstellung der verwendeten Baustoffe zurückzuführen. Wir achten darauf, wenn möglich, Materialien aus der näheren Umgebung sowie schnell nachwachsende Ressourcen und solche mit einem tiefen Kohlenstoffgehalt zu verwenden. Zudem setzen wir vermehrt auf rezyklierbare Baustoffe, um eine hohe Wieder-

verwertbarkeit zu erreichen. Bei Sanierungen und dem Ersatz von defekten Geräten legen wir Wert auf die Wahl ressourcenschonender Ersatzgeräte. Aktuell erheben wir jedoch keine Daten zu den verwendeten Baustoffen.

Altlasten

Unter Altlasten sind beispielsweise Grundstücke gemeint, die mit Öl, Altmaterial oder chemischen Rückständen belastet sind. Im Rahmen des Akquise-Prozesses berücksichtigen wir das Altlastenkataster des jeweiligen Kantons und schliessen belastete Objekte grundsätzlich aus, wenn keine Sanierung geplant ist. Im Portfolio von UBS Direct Residential sind uns keine Liegenschaften mit Altlasten bekannt. ►

Umweltkennzahlen UBS Direct Residential ^{1,2}

	2016/2017	2017/2018	Veränderung (%)
Energieverbrauch (MWh)	22 072	24 384	10
Strom	2840	2978	5
Wärme	19 232	21 406	11
Erdgas	9 670	10 345	7
Heizöl	8 463	9 959	18
Fernwärme	1 099	1 102	0
Energieintensität (kWh/m²)³	120,4	141,0	17
CO₂-Emissionen (in t CO₂e)^{4,5}	4 609	5 190	13
Scope 1	4 483	5 063	13
Erdgas	1 984	2 123	7
Heizöl	2 498	2 940	18
Scope 2	127	127	0
Strom ⁶	–	–	–
Fernwärme	127	127	0
CO₂-Intensität (kg CO₂e/m²)³	25,4	30,6	21
Wasserverbrauch öffentliche Versorgung (in m³)	207 999	206 003	-1
Wasserintensität (m³/m²)³	1,19	1,15	-4

- 1) Allgemeinstrom sowie Gesamtwärme und Gesamtwasser. Von Mietern bezogener Strom ist nicht berücksichtigt.
- 2) Extrapolierte Zahlen in der Datenbasis für 2016 wurden mit realen Verbräuchen ersetzt, weshalb sich einige Angaben vom letztjährigen Bericht unterscheiden. Da sich bei der Bilanzierung von Wasser ein technischer Fehler eingeschlichen hatte, sind hier grosse Unterschiede ersichtlich.
- 3) Intensitätskennzahlen wurden auf Basis von Allgemeinstrom sowie Gesamtwärme und Gesamtwasser und gesamter Energiebezugsfläche gebildet.
- 4) 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.
- 5) Verwendete Emissionsfaktoren: Defra (2016) und Frischknecht (2017)
- 6) Gemäss «Market-based approach» nach Greenhouse Gas Protocol Scope 2 Guidance ausgewiesen (Strombezug für das Immobilienportfolio zu 100% aus erneuerbaren Quellen). Gemäss «Location-based approach» (Schweizer Durchschnittsmix) würden die Emissionen 450 t CO₂e (2017) resp. 429 t CO₂e (2016) betragen.

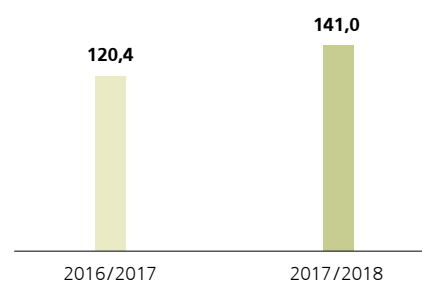
Kennzahlen im Jahresvergleich

Um unseren Ressourcenverbrauch zu überprüfen, haben wir ein Energie-Controllingsystem implementiert. Dieses erlaubt uns, die Verbrauchsdaten unserer Immobilien für Wärmeerzeugung, Allgemeinstrom und Wasser zu erfassen und auszuwerten.

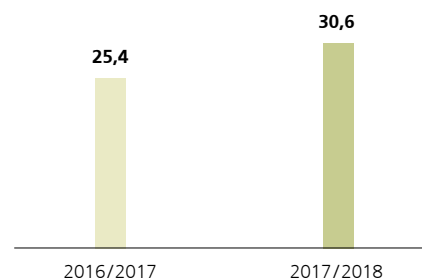
Während der Wasserverbrauch gegenüber der vorherigen Periode abnahm, sind der Stromverbrauch um 5% und der Wärmeverbrauch um 11% gestiegen. Dies kann einerseits auf drei neue Liegenschaften sowie eine Arrondierung, welche die Mehrfläche erhöht, zurückgeführt werden. Andererseits waren die Verbrauchsdaten für das Geschäftsjahr

Entwicklung der Verbrauchswerte

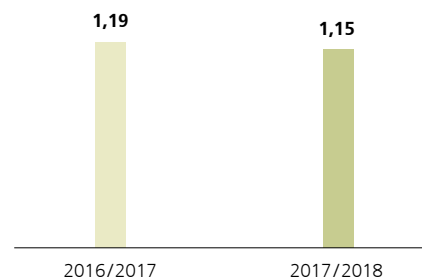
Energieintensität
in kWh/m²



CO₂-Intensität
in kg CO₂e/m²



Wasserintensität
in m³/m²



2017/2018 zum Zeitpunkt der Berichterstellung noch nicht vollständig erfasst, wodurch insbesondere die Angaben zum Wärmeverbrauch 2017/2018 sowie die damit verbundenen Scope-1-Emissionen hochgerechnet wurden. Daher können noch keine abschliessenden Aussagen zu den weiteren Gründen der Veränderungen gemacht werden. ■

Soziale

Verantwortung

Uns ist es wichtig, unsere gesellschaftliche Verantwortung wahrzunehmen. Die Sicherstellung einer hohen Behaglichkeit und die Gewährleistung der Sicherheit für die Mieter und Nutzer sind zentrale Faktoren unseres Nachhaltigkeitsengagements.

Sicherstellung einer hohen Behaglichkeit

Behaglichkeit sowie eine nutzerfreundliche Raumgestaltung stehen für uns im Zentrum einer hohen Nutzungsqualität unserer Immobilien. Deshalb legen wir Wert darauf, dass wir den Mietern und Nutzern unserer Liegenschaften ein angenehmes und lebenswertes Umfeld bieten – sei es in Wohnliegenschaften, Büroliegenschaften, Gewerbeimmobilien oder Einkaufszentren. Wir sind auch bestrebt, die Lärmbelastung von aussen und von innen so gering wie möglich zu halten – besonders in Sanierungs- und Umbauphasen.

Gewährleistung der Sicherheit

Die Gewährleistung der Sicherheit und Gesundheit der Mieter und Nutzer unserer Immobilien ist ein zentrales Ziel unserer Nachhaltigkeitsstrategie. Bei

der Konzeption stehen eine gute Einsehbarkeit, Beleuchtung, Brandschutz sowie die Verwendung rutschfester Materialien im Vordergrund. Wir unterziehen jedes Jahr rund 10% der Immobilien im Portfolio Sicherheits- und Gesundheitsprüfungen. Neben sicherheitsrelevanten Faktoren fliessen auch Behaglichkeitsaspekte und der allgemeine Gebäudezustand in einen Bericht ein, der als Grundlage für die weitere Planung und Risikominimierung dient. Mängel können wir so frühzeitig erkennen und beheben, was zur durchgängig hohen Qualität und Attraktivität unserer Liegenschaften beiträgt.

Attraktive Immobilien minimieren Leerstände

Wir wollen bedarfsgerechten Wohnraum bieten. Daher evaluieren wir die Bedürfnisse, Wünsche, Gewohnheiten und Interessen der aktuellen und

Mieterbefragung zu Sicherheit und Behaglichkeit

Im Herbst 2017 führte Real Estate Switzerland zusammen mit einem externen Partner eine Befragung bei rund 3500 Mietern zu den beiden Nachhaltigkeitszielen «Sicherstellung einer hohen Behaglichkeit» und «Gewährleistung der Sicherheit» durch. Die allgemeine Zufriedenheit wurde durchschnittlich mit 2,91 (auf einer Skala von 1–4) bewertet. Etwa 65% der Befragten sind mit ihrer Wohnsituation zufrieden oder eher zufrieden. Für die Behaglichkeit resultierte ein Durchschnittswert von 7,29, die Sicherheit wurde mit 7,44 bewertet (jeweils auf einer Skala von 1–10).

Insgesamt konnten für UBS Direct Residential 96 Antworten ausgewertet werden. Das höchste Verbesserungspotenzial bezüglich Zufriedenheit konnten wir in der Betreuung durch die Hauswartung sowie in der Umgebungsgestaltung ausmachen. Bei der Behaglichkeit wurde der sommerliche Wärmeschutz als verbesserungswürdig erwähnt. Wir erachten die Resultate als wichtigen Indikator und arbeiten daran, uns in den erwähnten Kategorien zu verbessern.



An Bedürfnisse der Bewohner angepasst

2013 hat UBS Direct Residential in Schöffland einen Wohnbau fertiggestellt, in dem sich ein Sockelleerstand bemerkbar machte. Eine Umfrage unter bestehenden und potenziellen Mietern ergab, dass knapp bemessene Terrassen, fehlender Sichtschutz, Farbreflexionen der Balkone sowie eine dezente Umgebungsplanung die Hauptgründe für die Vermietungssituation waren.

Daraufhin hat UBS Direct Residential die Attraktivität der Wohnungen in zwei Schritten gesteigert: Erst wurden Lamellenstoren in den Wohnzimmern und weisse Folien auf der Innenseite der Balkone installiert. Danach wurden die Terrassen vergrössert und die Umgebung mit Sitzplatz und begrünertem Schall- und Sichtschutzwall zur Kantonsstrasse hin aufgewertet. Die umgesetzten Massnahmen bieten Bewohnern zusätzliche Behaglichkeit und Sicherheit. Alle Erdgeschosswohnungen sind nun vermietet und die Leerstandsquote wurde nahezu halbiert.

potenziellen Mieter und Nutzer unserer Liegenschaften in den verschiedenen Regionen. Die Berücksichtigung ihrer Anliegen und der Einbezug der lokalen Bevölkerung schaffen auch Akzeptanz für Bauvorhaben und können somit zu einer effizienten Projektumsetzung und zeitnahen Vermietung der Liegenschaft beitragen.

Aber auch das Umfeld einer Immobilie bestimmt darüber, wie lebendig und lebenswert sie ist. Umwelt- und nutzerfreundliche Aussenanlagen, lebendige Nachbarschaften, eine gute Verkehrsanbindung und die soziale und kulturelle Infrastruktur machen einen Standort erst wirklich attraktiv. ■

Einblick

«Zentrum Niederhasli»

Mit dem Ersatzneubau in Niederhasli zeigt UBS Direct Residential eindrücklich auf, wie integrale Planung funktioniert und die Nachhaltigkeitsstrategie umgesetzt wird.

Die Nachfrage nach Wohnraum in Niederhasli ist gross: Die Leerwohnungsquote in der Gemeinde ist tiefer als der Schnitt im Kanton Zürich. 2017 hat sich UBS Direct Residential dazu entschieden, die in die Jahre gekommene, gemischt-genutzte Liegenschaft am Dorfplatz zu erneuern und die Umgebungsgestaltung zu überdenken. In enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde wurde ein Gestaltungsplanverfahren aufgegleist, das nun Schritt für Schritt umgesetzt wird.

Gelungener Einbezug verschiedener Interessensgruppen

Für die Gemeinde war der Erhalt des Dorfplatzes zentral. Im Gestaltungsplan wird dieser frisch konzipiert und Niederhasli neues Leben einhauchen. Da wir von der Gemeinde die Nachbarparzelle der bestehenden Liegenschaft erwerben, können wir drei neue Mehrfamilienhäuser erstellen. Damit wird die Gesamtzahl angebotener Wohnungen von 11 auf 51 erhöht. Die vom Gemeindepräsidenten von Niederhasli in der Presse gelobte Offenheit und Kompromissbereitschaft von UBS Direct Residential bei der Entwicklung des Gestaltungsplans trug dazu bei, dass die Gemeindeversammlung sowohl dem Plan als auch dem Verkauf des benachbarten Grundstücks zustimmte. Um die verschiedenen Ansprüche unter einen Hut zu bringen, wurden zudem die kantonale Behörde sowie Vertreter von Schule und lokalen Vereinen in den Planungsprozess mit einbezogen.

Ambitionierter Projektplan

Beim Betrachten des Zeitplans wird klar, dass sich der arbeitsintensive Prozess und die minutiösen Vorbereitungen gelohnt haben. Das Gestaltungsplanverfahren konnte während nur einem halben Jahr abgeschlossen werden – in einem Drittel der normalerweise dafür



Die gemischt-genutzte Bestandsliegenschaft am Dorfplatz im Zentrum von Niederhasli wird nach einem zügigen Gestaltungsplanverfahren in engem Austausch mit der Gemeinde ab Juni 2019 umfassend erneuert und erweitert.

veranschlagten Zeit. Der Baueingabe Ende dieses Jahres steht nichts im Weg und wir sind zuversichtlich, den eng getakteten Zeitplan erfolgreich umsetzen zu können. Im Juni 2019 werden wir mit dem Bau beginnen und die Wohnungen im Frühling 2021 vermieten.

Nachhaltigkeitsstrategie in der Praxis

Das Projekt in Niederhasli punktet in allen drei Nachhaltigkeitsdimensionen. Mit tiefen Lebenszykluskosten, der zu erwartenden kurzen Absorptionszeit und einer Steigerung des Verkehrswerts ist die Wirtschaftlichkeit sichergestellt. Zukünftige Bewohner profitieren von interessanten Mietpreisen und geringen Nebenkosten. Da mit offenen Räumen und nicht tragenden Wänden gearbeitet wird, haben die Gebäude eine hohe Flexibilität und können leicht an verän-

derte Nutzerbedürfnisse angepasst werden. Bereits jetzt sind die Gebäude so ausgelegt, dass sie auch für Personen mit eingeschränkter Mobilität attraktiv sind. Der neu gestaltete Dorfplatz verleiht der Gemeinde Identität, bietet Raum für Begegnungen und erhöht die Sicherheit dank aufgewerteter Beleuchtung und Signalisierung. Schon für die Bauphase wurden ökologische Kriterien in Betracht gezogen. So werden nachhaltige Baustoffe eingesetzt, welche die Minergie-ECO-Kriterien erfüllen. Für den Betrieb werden Zertifizierungen nach Minergie-P und SGNI Gold angestrebt. Die Wärmeerzeugung wird mit einer Wasser-Wasser-Wärmepumpe sichergestellt, die in Kombination mit auf dem Dach installierten Sonnenkollektoren arbeitet. Wir sind stolz darauf, zusammen mit der Gemeinde Niederhasli ein Projekt mit solcher Strahlkraft umsetzen zu können. ■



CHF 32 Mio.

beträgt das Investitionsvolumen.

SGNI Gold

und Minergie-P-Zertifizierung
geplant

In unter
20 Min.

mit den öffentlichen Verkehrs-
mitteln zum HB Zürich

0,6%

Leerwohnungsquote 2017
in Niederhasli

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

UBS Fund Management
(Switzerland) AG
Aeschenplatz 6
4052 Basel



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