

# UBS «Swissreal»

Nachhaltigkeitsbericht 2017



# Inhaltsverzeichnis

|  |    |
|--|----|
| Über diesen Bericht                        | 3  |
| Nachhaltigkeit bei Real Estate Switzerland | 4  |
| Verantwortungsvolles Immobilienmanagement  | 7  |
| Ökonomische Verantwortung                  | 9  |
| Ökologische Verantwortung                  | 10 |
| Soziale Verantwortung                      | 13 |
| Einblick »Gümligenfeld Center«             | 14 |

# Über diesen Bericht

Der Nachhaltigkeitsbericht von UBS «Swissreal» ist Teil der Nachhaltigkeitskommunikation von Real Estate Switzerland.

Real Estate Switzerland und seine rechtlich eigenständigen Anlageprodukte berichten ab Herbst 2017 erstmals detailliert über Leistungen im Bereich Nachhaltigkeit.

Der umfassende Nachhaltigkeitsbericht von Real Estate Switzerland erfüllt dabei die Standards der Global Reporting Initiative (GRI), dem weltweit führenden Standard für eine transparente Nachhaltigkeitsberichterstattung ([www.globalreporting.org](http://www.globalreporting.org)). Der Bericht zum Geschäftsjahr 2016 setzt die Option «Kern» («Core») der GRI Standards um und ist ab Ende November 2017 in der Rubrik «Nachhaltigkeit» auf unserer Homepage unter [www.ubs.com/immobilienfonds-schweiz](http://www.ubs.com/immobilienfonds-schweiz) abrufbar.

Ergänzend zum Nachhaltigkeitsbericht von Real Estate Switzerland publizieren die Immobilienfonds UBS Direct Urban, UBS Direct Residential, UBS «Foncipars», UBS «Sima», UBS «Anfos» und UBS «Swissreal» sowie die zwei Anlagestiftungen UBS AST Immobilien Schweiz und UBS AST Kommerzielle Immobilien Schweiz einmal jährlich separate Nachhaltigkeitsberichte gemäss ihren jeweiligen Geschäftsjahren. Diese Nachhaltigkeitsberichte orientieren sich ebenfalls an den GRI Standards.

Die im vorliegenden Nachhaltigkeitsbericht zum Geschäftsjahr 2017 ausgewiesenen Kennzahlen beziehen sich nur auf das Management und Portfolio des UBS «Swissreal». Angaben zur übergeordneten Nachhaltigkeitsstrategie beziehen sich auf Real Estate Switzerland.

# Nachhaltigkeit

bei Real Estate Switzerland

In Zeiten des Klimawandels und der sich stetig wandelnden regulatorischen Rahmenbedingungen sehen wir die Notwendigkeit für ein strategisch verankertes Nachhaltigkeitsmanagement.

## Strategische Nachhaltigkeitsziele

Seit 2012 verfolgen wir eine Nachhaltigkeitsstrategie mit zehn strategischen Nachhaltigkeitszielen und 30 operativen Teilzielen.

### Langfristige Performance im Blick

Als verantwortungsbewusste Anleger konzentrieren wir uns darauf, den Wert unserer Anlagen für unsere Anleger und Mieter zu steigern, damit die Fonds auch in Zukunft eine angemessene Rendite erzielen können. Wir sind überzeugt, dass eine optimale Performance auf lange Sicht nur durch ein gesellschaftlich, wirtschaftlich und ökologisch nachhaltiges Management der Immobilien möglich ist. Deshalb verfolgen wir bei Real Estate Switzerland einen ganzheitlichen Ansatz, der alle Aspekte einer nachhaltigen Entwicklung einbezieht. Aus unserer Sicht stehen Strategien für nachhaltige Immobilienanlagen und langfristige Renditen in direktem Zusam-

menhang: Ein verantwortungsvolles Immobilienmanagement generiert Mehrwert, indem das Risiko regulatorischer Verstösse minimiert, die Attraktivität der Immobilien für Mieter und Käufer gesteigert, die Wettbewerbsposition gestärkt sowie die Kosten und die Renditen optimiert werden.

### Die Umweltauswirkungen von Immobilien stehen zunehmend im Fokus

Eine der Folgen des Klimawandels ist ein erhöhtes Augenmerk auf die Bewahrung natürlicher Ressourcen. Immobilien sind weltweit für einen wesentlichen Teil des Energieverbrauchs verantwortlich und produzieren erhebliche Mengen an

## Zehn strategische Nachhaltigkeitsziele

|  | Ökologie   | Ökonomie   | Gesellschaft |
|--|------------|------------|--------------|
| Steigerung der <b>Energieeffizienz</b>                             | ██████████ | ██████     |              |
| Reduktion des <b>Wasserverbrauchs</b>                              | ██████████ | ████       |              |
| Reduktion von <b>Abfall</b>  | ██████████ | ████       |              |
| Verwendung nachhaltiger <b>Baustoffe</b>                           | ██████████ |            | ██████       |
| Optimierung der <b>Lebenszykluskosten</b>                          | ██████     | ██████████ |              |
| Sicherstellung einer nachhaltigen <b>Standortwahl</b>              |            | ██████████ |              |
| Sicherstellung einer hohen <b>Behaglichkeit</b>                    |            |            | ██████████   |
| Gewährleistung der <b>Sicherheit</b>                               |            | ████       | ██████████   |
| Sicherstellung einer integralen <b>Planung</b>                     |            | ██████████ | ██████       |
| Sicherstellung einer hohen Flexibilität der <b>Gebäudestruktur</b> |            | ██████████ | ████         |

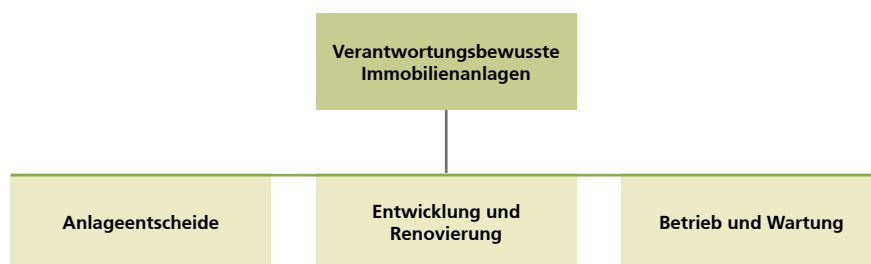
CO<sub>2</sub>-Emissionen – so auch in der Schweiz. Zudem ist die Veränderung des Lebensraumes durch den Menschen und deren Folgen wohl bei keiner anderen Tätigkeit so offensichtlich wie bei der Bautätigkeit. Der Immobiliensektor steht deshalb zunehmend im Fokus von Politik und Gesellschaft. So ist der Immobilienbereich beispielsweise ein Schwerpunkt der Schweizer Energiestrategie 2050, die am 21. Mai 2017 vom Schweizer Stimmvolk verabschiedet wurde. Da neue gesetzliche und regulatorische Bestimmungen entscheidend sein können für ein langfristig erfolgreiches Immobilienmanagement, müssen wir deren Auswirkungen frühzeitig analysieren und entsprechend in unsere Anlagestrategien integrieren.

### Wir verfolgen einen ganzheitlichen strategischen Ansatz

Mit unserem zukunftsgerichteten und umfassenden Ansatz für ein verantwortungsbewusstes Immobilienmanagement sind wir bestens gerüstet, um künftige Herausforderungen zu meistern und Chancen, die der Markt bietet, zu nutzen. Seit 2012 verfolgen wir eine Nachhaltigkeitsstrategie mit zehn strategischen Nachhaltigkeitszielen und 30 operativen Teilzielen, die sowohl ökologische als auch ökonomische und gesellschaftliche Aspekte umfasst. Dieser integrierte Ansatz ermöglicht es uns, finanzielle Ziele mit Umweltaspekten und sozialen Herausforderungen in Einklang zu bringen.

Durch die normative, strategische und operative Verankerung spielt Nachhaltigkeit bei allen unseren Entscheidungen eine zentrale Rolle – sei es in Bezug auf die Liegenschaften, die Fonds oder

## Responsible Property Investment



die Weiterentwicklung der Organisation. Der von UBS aufgesetzte globale Leitfaden für ein verantwortungsvolles Immobilienmanagement «Responsible Property Investment» wird im Laufe des gesamten Eigentumszyklus eines Projekts umgesetzt – angefangen bei der Entwicklung oder dem Kauf über die kontinuierliche Verwaltung, Sanierung, Wartung und Vermarktung der Anlage bis hin zu einem allfälligen Verkauf.

### Governance

Strategische Entscheidungen werden in unserem Nachhaltigkeitsausschuss gefällt, der sich aus drei Geschäftsleitungsmitgliedern von Real Estate Switzerland zusammensetzt. Die fachbereichsübergreifende Fachstelle «Sustainability» ist direkt der Geschäftsleitung unterstellt und steuert die Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie sowie deren inhaltliche Weiterentwicklung. Die Erreichung der Nachhaltigkeitsziele liegt im Verantwortungsbereich des Portfoliomanagements. Für die Umsetzung von Massnahmen sind je nach Themenbereich unsere

Fachbereiche Acquisition & Disposition, Construction & Development und Asset Management, die externe Nachhaltigkeitsfachstelle und weitere Partner zuständig.

### In Zusammenarbeit mit unseren Geschäftspartnern

Zur Implementierung unserer Nachhaltigkeitsstrategie sind wir auf die Umsetzung durch unsere Geschäftspartner angewiesen. Aus diesem Grund haben wir unsere Nachhaltigkeitsziele in entsprechenden Anforderungen konkretisiert und beispielsweise im «Leitfaden für die Planung und Ausführung von Bauprojekten» oder im «Handbuch für die Bewirtschaftung von Liegenschaften» festgehalten. Der Leitfaden und das Handbuch enthalten Kriterien für die konkrete Umsetzung aller drei Dimensionen der Nachhaltigkeit – die ökonomische, ökologische und soziale – und wird bei entsprechenden Projekten an die Geschäftspartner abgegeben. 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 überprüft wurden.

#### **Die Grundlagen wurden geschaffen**

Zur Erfassung und Steuerung der Nachhaltigkeitsleistung der Liegenschaften und damit auch des jeweiligen Immobilienportfolios haben wir in den vergangenen fünf Jahren stark in den Aufbau einer systematischen und automatisierten Datenbeschaffung und die Datenaufbereitung investiert. In diesem Rahmen wurde beispielsweise ein Nachhaltigkeits-Factsheet entwickelt, das die Leistung bezüglich der 30 operativen Nachhaltigkeitsteilziele auf einen Blick zusammenfasst. Mithilfe einer datenbank-basierten Anwendung können wir die aktuellen Zielerreichungswerte beobachten, auswerten und entsprechende Massnahmen ableiten. Unser Ziel ist es, das Nachhaltigkeits-Factsheets sowohl für einzelne Liegenschaften als auch für die Immobilienportfolios in Zukunft dynamisch zu erstellen.

#### **Unser Schwerpunkt ist die Steigerung der Energieeffizienz**

In der ersten Phase der Strategieumsetzung legten wir unseren Schwerpunkt auf das strategische Ziel «Steigerung der Energieeffizienz» und der damit verbundenen Reduktion der Energiekosten und der CO<sub>2</sub>-Emissionen. Über das gesamte Immobilienportfolio von Real Estate

Switzerland führten wir bisher über 200 energierelevante Betriebsoptimierungen und annähernd 40 Instandsetzungsanalysen durch. Die zuvor vorgenommene energetische Portfolioanalyse ermöglichte es uns, die Liegenschaften mit den grössten Potentialen zu identifizieren. Durch diese Massnahmen können bei diesen Liegenschaften jährlich insgesamt rund 13 % des Energiebedarfs eingespart werden, was in etwa 20 GWh entspricht.

#### **Wir haben weitere strategische Stossrichtungen definiert**

Für die kommenden Jahre haben wir zusätzlich zur Steigerung der Energieeffizienz und der damit verbundenen Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen weitere strategische Stossrichtungen festgelegt. Zu unseren Prioritäten gehören die Reduktion der Kosten über den gesamten Lebenszyklus hinweg, insbesondere im Betrieb und bei Instandsetzungen, die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien sowie die Erhöhung der Transparenz durch eine kontinuierliche Berichterstattung zu unserer Nachhaltigkeitsleistung. Dabei orientieren wir uns an «Best Practice».

# Verantwortungsvolles

## Immobilienmanagement

Wir berücksichtigen die Bedürfnisse der Mieter und antizipieren zukünftige Nutzungsmöglichkeiten, um das Wertsteigerungspotenzial des Portfolios voll auszuschöpfen.

UBS «Swissreal» ist ein Immobilienfonds, welcher überwiegend in Schweizer Geschäftsliegenschaften in grossen Städten und deren Agglomeration investiert. Gegründet im Jahr 1962, ist das Portfolio über die Jahre zu einem stattlichen Immobilienfonds mit 79 Liegenschaften von hoher Qualität herangewachsen. UBS «Swissreal» verfügt über ein regional und auf die kommerziellen Nutzungen bezogen breit diversifiziertes sowie ertragsstarkes Immobilienportfolio. Neben Büro-, Gewerbe- und Retailflächen befinden sich in unseren Liegenschaften beispielsweise auch ein Hotel und mehrere Schulen. Zur Erwirtschaftung

einer soliden Rendite setzen wir auf organisches Wachstum aus dem Bestand sowie selektive Neuakquisitionen.

Langfristiger Erfolg ist nur möglich, wenn wir die Interessen von Anlegern, Nutzern, der Umgebung und der Umwelt in Einklang bringen. Gerade die Nutzer beziehen wir deshalb frühzeitig in Projektentwicklungen ein, um nachhaltige Erträge zu sichern und die Leerstandsquote tief zu halten. Dabei achten wir stets auf eine hochwertige Umsetzung und entwickeln innovative Projekte aus unserem Bestandsportfolio, wie beispielsweise

das Hotel «Nomad» in Basel oder das «rauti-huus» in Zürich.

Zu einem verantwortungsvollen Immobilienmanagement gehört für UBS «Swissreal» auch, die unmittelbare Umgebung der Liegenschaften aufzuwerten. So konnten wir beispielsweise beim Projekt «La Sallaz» in Lausanne, neben der Erstellung des Ersatzneubaus mit 50 Wohnungen und Verkaufsflächen, zusammen mit den kommerziellen Ankermietern und der Stadt Lausanne massgeblich zur Quartierentwicklung rund um den neu geschaffenen «Place de la Sallaz» und die Metrostation «Sallaz» beitragen.

### Steckbrief Immobilienportfolio «Swissreal» – Stand 31.12.2017

Anzahl der Liegenschaften

79

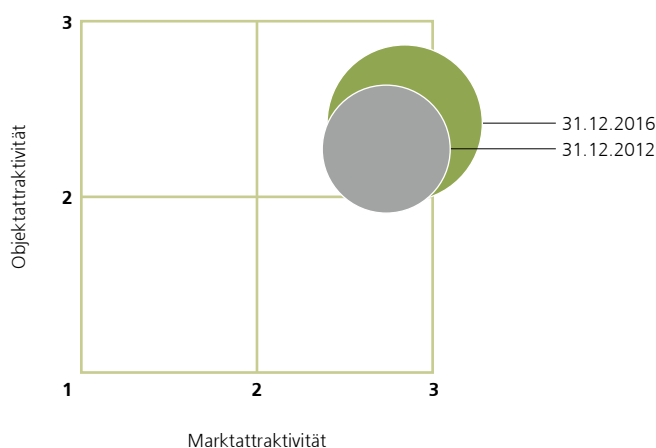
Nutzung

- 85 % kommerziell genutzte Liegenschaften
- 8 % gemischte Bauten
- 5 % Bauland/angefangene Bauten
- 2 % Wohnen

Investitionen in den letzten fünf Jahren

- 4 Neubauten
- Aktuell 1 Neubauprojekt aus dem Bestand sowie 1 im Bau befindliches, schlüsselfertig erworbenes Projekt im Portfolio
- 4 Gesamtanierungen
- Diverse Teilsanierungen, z.T. mit Verdichtungen/Nutzungsänderung
- 8 Akquisitionen/Übernahmen

Rating (gemäss Markt- und Objektattraktivität seit 2012)



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

# «Nachhaltiges Immobilienmanagement dient allen – den Anlegern, den Nutzern und der Umwelt.»

**Jürgen Zimmermann**

–  
Fund Manager  
UBS «Swissreal»



---

## **Real Estate Switzerland setzt auf ein umfassend nachhaltiges Immobilienmanagement. Wie zeigt sich das bei UBS «Swissreal»?**

–  
Die Strategie von Real Estate Switzerland dient uns als Grundlage für die Integration von Nachhaltigkeit in unseren Geschäftsalltag, wobei wir zwischen kurzfristig und längerfristig umsetzbaren Massnahmen unterscheiden. Manches kann man schnell realisieren, zum Beispiel Betriebsoptimierungen, die rasch Kosten-Nutzen-Vorteile zeigen. Letztlich sind wir in unserer Strategie aber langfristig orientiert. Wo es möglich ist, wollen wir Liegenschaften optimieren und deren Wert weiterentwickeln. Dafür planen wir zukunftsorientiert, innovativ und flexibel.

## **Was bedeutet „verantwortungsvolles Immobilienmanagement“ für UBS «Swissreal»?**

–  
Unsere Liegenschaften nachhaltig zu bewirtschaften, um auch zukünftig eine solide Rendite sicherzustellen. Das bedingt einen ganzheitlichen Ansatz unter Berücksichtigung ökologischer, ökonomischer und sozialer Gesichtspunkte. Zudem legen wir grossen Wert auf eine aktive Mieterbetreuung. Deshalb stellen wir uns jeweils die Frage: Welche Massnahmen sind der Situation angemessen? Welchen Mehrwert generieren wir für die Anleger, die Nutzer und die Umwelt?

## **Worin sehen Sie den Nutzen von Nachhaltigkeit für Ihr Portfolio?**

–  
Da gibt es eine breite Palette von Aspekten, wie zum Beispiel Ressourceneinsparungen und höherwertige Flächennutzungen. Unser Ziel ist es, das Portfolio verantwortungsvoll im Sinne

unserer Anleger und Nutzer zu managen. Nachhaltigkeit spielt somit auch eine Rolle unter dem Gesichtspunkt des Rendite-Risiko-Profiles. Viele Anleger achten inzwischen verstärkt darauf, dass Nachhaltigkeitsaspekte berücksichtigt werden.

## **Wie schätzen Sie die Leistung von UBS «Swissreal» hinsichtlich Nachhaltigkeit ein?**

–  
Ich denke, dass Nachhaltigkeit bei uns schon sehr gut implementiert ist. Aber wir könnten sicher noch besser darin werden, alle drei Aspekte der Nachhaltigkeit ausgewogener zu betrachten. Derzeit liegt der Fokus meist auf der Wirtschaftlichkeit. Bei unserem heterogenen Portfolio gibt es bei einigen Objekten noch weitere Optimierungspotenziale. Manchmal müssen wir jedoch aus Gründen der Verantwortung andere Prioritäten setzen, zum Beispiel die Bedürfnisse der Mieter in den Vordergrund stellen.

## **Was möchten Sie innerhalb der nächsten Jahre erreichen?**

–  
Wir wollen unser Portfolio auch weiterhin organisch entwickeln, marktgerechte Renditen erwirtschaften und unsere tiefen Leerstandsquoten beibehalten. Derzeit liegen wir bei 4,5 %, was für ein kommerzielles Portfolio ein sehr erfreulicher Wert ist. Zudem wollen wir das Wertpotenzial im Bestand weiter realisieren und die damit verbundene bauliche und energetische Aufwertung und Verjüngung des Portfolios vorantreiben, um die gesteckten Nachhaltigkeitsziele zu erreichen oder sogar zu übertreffen.



# Ökonomische

## Verantwortung

Unser Nachhaltigkeitsengagement ist so ausgerichtet, dass es sich langfristig auszahlt. Energieeffizienz und vernetzte Planung sind Beispiele, wie Kosten vermindert und Wert geschaffen wird.

### Wir denken und planen ganzheitlich

Durch den Einbezug von Nachhaltigkeits-erwägungen in unsere Anlageprozesse streben wir langfristig nach einer überdurchschnittlichen, risikobereinigten Anlageperformance. Einerseits wirkt sich die Reduktion der Umweltauswirkungen der Immobilien häufig positiv auf die Kostenstruktur aus. So hat beispielsweise die Reduktion des Energieverbrauchs eine direkte Senkung der Energiekosten zu Folge. Andererseits hängen die Leerstandsquote und die damit verbundenen erzielten Mieteinnahmen entscheidend von der Qualität der Liegenschaft ab. Neben der Standortwahl wirkt sich insbesondere auch der Ausbaustandard auf die Attraktivität der Liegenschaft aus. Eine integrale Planung, an der alle Fachdisziplinen von Beginn an beteiligt sind, und anpassungsfähige Gebäudestrukturen erlauben uns, flexibel auf die sich ändernden Bedürfnisse der Mieter und Nutzer zu reagieren. Über die ökonomische Performance von UBS «Swissreal» gibt der Jahresbericht Auskunft.

### Aufstockung des „rauti-huus“

Das «rauti-huus» in Zürich zeigt, wie UBS «Swissreal» sein Portfolio hochwertig und nachhaltig weiterentwickelt. In der Bestandsliegenschaft in Albisrieden konnten zusätzlich zur Sanierung der kommerziellen Flächen durch eine Aufstockung 17 moderne Loft-Apartments realisiert werden. Dadurch konnten wir in der Liegenschaft die Nutzungsreserve

von 30 % mit dem zulässigen Wohnanteil von 40 % voll ausschöpfen. Die zwei neuen Stockwerke wurden in einer innovativen Holzmodul-Bauweise erstellt, was die Bauphase massgeblich beschleunigte. Neben der modernen Gestaltung legten wir grossen Wert auf ökologische Aspekte. Die Immobilie ist zwar nicht zertifiziert, die Aufstockung entspricht jedoch dem Minergie®-Standard. Im Sinne der Nachhaltigkeit haben wir alte Bauteile beibehalten und mit neuen kombiniert. Ein sehr schönes Beispiel dafür ist der alte Fahrstuhl, der technisch revidiert wurde, optisch jedoch einen Retro-Flair versprüht.

### Immobilien stehen mit ihrer Umgebung in einer Wechselwirkung

Einerseits hängt der Wert einer Immobilie entscheidend vom Standort und der Lage ab. Andererseits beeinflussen Immobilien und ihre Nutzungsart auch die Attraktivität der Umgebung und das sozioökonomische Umfeld. Deshalb evaluieren wir bei substantiellen Investitionen in Neubauprojekte und Bestandsliegenschaften die Auswirkungen auf die sozialen Verhältnisse sowie die Attraktivität des Wirtschaftsstandortes. Je nach Situation vor Ort leisten wir durch verschiedene Massnahmen auch einen Beitrag an die Quartiersentwicklung und unterstützen Standortgemeinden. So war UBS «Swissreal» massgeblich an der Neugestaltung des Quartiers «La Sallaz» in Lausanne beteiligt. In Basel wurde mit

dem Hotel «Nomad» und seiner «Eatery» auch ein neuer Treffpunkt für Anwohner und moderne Weltbürger aus Basel und der ganzen Welt geschaffen. Ausserdem werten wir auf dem Magnet Areal in Pratteln durch Investitionen in die Infrastruktur, den Gebäudebestand und durch Ersatzneubauten ein ehemaliges Industrieareal zu einem zukunftsorientierten, nachhaltigen Dienstleistungs- und Gewerbeareal auf.

---

### Zertifizierungen

Im Portfolio von UBS «Swissreal» gibt es keine Immobilien mit Gebäude-Zertifikat.

Bei Sanierungen und Neubauten wird ein Minergie-Standard angestrebt. Ist die Wirtschaftlichkeit einzelner Komponenten oder Vorgaben nicht gegeben, beispielsweise der Einbau einer kontrollierten Lüftung, wird bewusst auf eine Zertifizierung verzichtet.

# Ökologische

## Verantwortung

Unsere Nachhaltigkeitsstrategie ist so angelegt, dass wir sinnvoll gesteckte Ziele verfolgen und die Ergebnisse messen. Dies trifft gerade auch auf unsere Umweltkennzahlen zu.

### Nachhaltige Versorgung

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

### Wir verbessern uns kontinuierlich

Wir sind bestrebt, die ökologischen Auswirkungen der Immobilien im Portfolio von UBS «Swissreal» stetig zu minimieren. In Übereinstimmung mit dem strategischen Schwerpunkt zur Steigerung der Energieeffizienz lag unser Fokus im Berichtsjahr auf der Reduktion des Energieverbrauchs und der damit verbundenen Senkung der Energiekosten und des CO<sub>2</sub>-Ausstosses. Ein Beispiel ist der Ersatzneubau des Mercedes-Centers auf dem Magnet Areal in Pratteln. Für Heizung und Kühlung setzen wir Wärmepumpen ein. Zudem werden LED-Beleuchtung und wassersparende Armaturen für dauerhafte Einsparungen sorgen. Um eine optimale Energienutzung zu erreichen,

erfassen und analysieren wir umfassende Energiedaten. Eine grossflächige Photovoltaikanlage ist derzeit in der Planung.

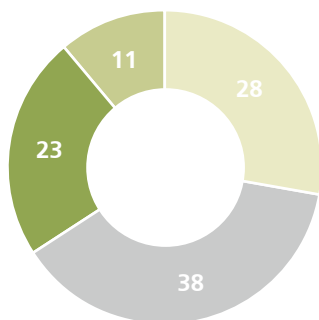
### Auswirkungen des Klimawandels

Zur Reduktion der Umweltauswirkungen berücksichtigen wir beim Zukauf neuer Objekte unsere zehn Nachhaltigkeitsziele. Bei der Wahl des Standorts kommt den Auswirkungen des Klimawandels eine grosse Bedeutung zu: Der Standort soll auch dann noch sicher vor Naturereignissen wie Überschwemmungen sein, wenn sich das Klima verändert. Auch den Ressourcenverbrauch - etwa Wasser, Strom und Baumaterialien - betrachten wir unter dem Aspekt des Klimawandels. Das gilt für Neubauten ebenso wie für

### Energieverbrauch nach Energieträger

in %

- Strom
- Erdgas
- Heizöl
- Fernwärme



### Daten- und Berechnungsgrundlagen

Die ausgewiesenen Umweltkennzahlen wurden gemäss den Richtlinien des international anerkannten WRI/WBCSD Greenhouse Gas Protocols berechnet. Den Kennzahlen zugrunde liegen die Verbrauchsdaten für Allgemeinstrom sowie Heizenergie- und Wasserverbrauchsdaten für die Gemeinflächen der Immobilien im Portfolio von UBS «Swissreal». Die von den Mietern bezogenen Energie- und Wassermengen werden nicht erfasst und sind dementsprechend auch nicht Bestandteil der berichteten Kennzahlen.

Die absoluten Kennzahlen basieren sowohl auf tatsächlichen Messwerten als auch extrapolierten Verbräuchen. Die relativen Kennzahlen wurden auf Basis derjenigen Liegenschaften berechnet, die sich während des gesamten Geschäftsjahrs im Portfolio befanden und über vollständige Allgemeinstrom-, Heizenergie- und Wasserverbrauchsdaten verfügten. Die Berechnung der Energie- und CO<sub>2</sub>-Intensität stützt sich dabei auf 54 % der gesamten Energiebezugsfläche und diejenige der Wasserintensität auf 62 %.

Sanierungen und Umbauten. Allerdings ist in unserem Portfolio aktuell keine Immobilie aufgrund des Klimawandels einem besonderen Risiko ausgesetzt.

### Senkung des Energieverbrauchs und der CO<sub>2</sub>-Emissionen

Zwischen 2014 und 2016 wurden bei rund einem Viertel des Gesamtportfolios von Real Estate Switzerland sogenannte energetische Betriebsoptimierungen durchgeführt. Bei Betriebsoptimierungen werden vor allem Einstellungen an Heizung,- Kühlungs-, und Lüftungsanlagen optimiert und, wo nötig, Fehlfunktionen behoben. So werden zum Beispiel unnötig hohe Vorlauftemperaturen im Heizkreislauf oder zu lange Betriebszeiten der Lüftungsanlagen reduziert. Seit 2017 führen wir jährlich jeweils bei weiteren rund 10 % der Liegenschaften Betriebsoptimierungen durch. Die daraus resultierenden durchschnittlichen jährlichen Energieeinsparungen belaufen sich auf etwa 12,5 % des Gesamtenergiebedarfs der optimierten Immobilien von UBS «Swissreal». Dies entspricht einer Reduktion des Energieverbrauchs von knapp 1663 MWh, wodurch jährlich mehr als 253 Tonnen CO<sub>2</sub>-Emissionen vermieden werden. Die CO<sub>2</sub>-Einsparungen werden insbesondere durch einen verringerten Wärmebedarf erreicht. Durch den Zukauf von Herkunftsnachweisen aus Schweizer Wasserkraftproduktion bezieht Real Estate Switzerland für sämtliche Immobilienprodukte Strom aus 100 % erneuerbaren Energiequellen.

## Umweltkennzahlen

|  |                |
|--|----------------|
| <b>Energieverbrauch (in MWh)<sup>1</sup></b>                                   | <b>34 121</b>  |
| Strom  | 9714           |
| Wärme  | 24407          |
| Erdgas   | 12 859         |
| Heizöl   | 7831           |
| Fernwärme  | 3717           |
| <b>Energieintensität (kWh/m<sup>2</sup>)<sup>2</sup></b>                       | <b>97,9</b>    |
| <b>CO<sub>2</sub>-Emissionen (in tCO<sub>2</sub>e)<sup>3,4</sup></b>           | <b>5379</b>    |
| Scope 1  | 4950           |
| Erdgas   | 2639           |
| Heizöl   | 2312           |
| Scope 2  | 428            |
| Strom <sup>5</sup>   | -              |
| Fernwärme  | 428            |
| <b>CO<sub>2</sub>-Intensität (kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>)<sup>3</sup></b> | <b>15,4</b>    |
| <b>Wasserverbrauch öffentliche Versorgung (in m<sup>3</sup>)<sup>1</sup></b>   | <b>160 712</b> |
| <b>Wasserintensität (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>)<sup>2</sup></b>              | <b>0,4</b>     |

1) Allgemestrom, -wärme und -wasser. Die von Mietern bezogenen Energie- und Wassermengen sind nicht enthalten.

2) Intensitätskennzahlen wurden auf Basis von Allgemestrom/-wärme/-wasser und gesamter Energiebezugsfläche gebildet. Die Wärmedaten wurden klimakorrigiert.

3) Berechnung gemäss den Richtlinien des WRI/WBCSD Greenhouse Gas Protocols (Ausweis in Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalenten). Scope 1: CO<sub>2</sub>-Emissionen aus eigenen Heizungen. Scope 2: CO<sub>2</sub>-Emissionen, die aufgrund der Produktion von Strom und Fernwärme entstehen.

4) Verwendete Emissionsfaktoren: Defra (2016) und Frischknecht (2017).

5) Gemäss «market-based approach» nach Greenhouse Gas Protocol Scope 2 Guidance ausgewiesen (Strombezug für das Immobilienportfolio zu 100 % aus erneuerbaren Quellen). Nach «location-based approach» (gerechnet mit dem durchschnittlichen CH-Verbrauchermix) würden die Emissionen 1469 tCO<sub>2</sub>e betragen.

Der Energiebedarf für Beleuchtung und Heizung der Allgemeinflächen der Immobilien im Besitz von UBS «Swissreal» setzt sich zu 28 % aus Strom, zu 61 % aus fossilen Energieträgern, wie Erdgas und Heizöl und zu 11 % aus Fernwärme zusammen.<sup>1</sup>

### Wir legen Wert auf die Schonung der Ressourcen

Zu unseren Nachhaltigkeitszielen zählt u.a. auch die Senkung des Wasserverbrauchs und des Abfallaufkommens. Zur Reduktion des Wasserverbrauchs achten wir beim Ersatz bestehender Armaturen darauf, dass wassersparende Optionen zur Anwendung kommen. Da der Wasserverbrauch massgeblich vom Verhalten der Nutzer abhängt, werden die Mieter und Nutzer mit Tipps und Tricks u.a. zum Wassersparen verstärkt auf das Thema aufmerksam gemacht. Zu den anfallenden Abfallmengen in den Liegenschaften liegen uns derzeit keine Daten vor.

Ein weiteres Ziel ist die Verwendung nachhaltiger Baustoffe, zum Beispiel recycelte oder erneuerbare Materialien. Aktuell erheben wir keine Daten zu den verwendeten Materialien und Halbfabrikaten. Grundsätzlich kommen bei unseren Neubauten und Sanierungen standardmässig die in der Schweiz üblichen Baumaterialien zum Einsatz.

Da UBS «Swissreal» Immobilien teilweise seit Jahrzehnten im Portfolio hat, sind gewisse Grundstückspartellen im Altlastenverdachtskataster registriert. Ob und in welchem Umfang tatsächlich Altlasten bestehen, wird erst ersichtlich, wenn die Immobilien umgebaut oder zurückgebaut werden. In diesem Berichtsjahr mussten keine Sanierungen vorgenommen werden.

<sup>1</sup>) Auch Fernwärme (Schweizer Durchschnittsmix) beinhaltet einen signifikanten Anteil an erneuerbaren Energieträgern.

# Soziale

## Verantwortung

Wir wollen eine hohe Nutzungsqualität und Sicherheit ermöglichen und dabei die Bedürfnisse der Nutzer berücksichtigen – nur so sind wir glaubwürdig.

---

### Hohe Standards

Wir legen Wert darauf, den Nutzern unserer Liegenschaften ein sicheres, angenehmes und lebenswertes Umfeld zu bieten.

### Objektqualität ist Geschäftsgrundlage

Ein verantwortungsbewusstes Immobilienmanagement beinhaltet neben ökonomischen und ökologischen Faktoren auch soziale Aspekte. Dementsprechend legen wir Wert darauf, dass wir den Mietern und Nutzern unserer Liegenschaften ein sicheres, angenehmes und lebenswertes Umfeld bieten – sei es in Wohnliegenschaften, Büroliegenschaften, Gewerbeimmobilien oder Einkaufszentren. So sind wir beispielsweise bestrebt, die Lärmbelastigung von aussen und von innen so gering wie möglich zu halten; auch bei Sanierungs- und Umbauphasen.

### Die Sicherheit und Gesundheit ist zentral

Die Sicherheit ist ein wichtiges Thema unserer Nachhaltigkeitsstrategie. Zu den Anforderungen an gesunde und sichere Gebäude zählen gute Beleuchtung, Raumluftqualität und Temperierung. Durch gute Einsehbarkeit, optimale Beleuchtung, rutschfeste Materialien, Erdbeben- und Brandschutz lassen sich Risiken minimieren. Die 2016 gestarteten Betriebsoptimierungen zeigte, dass durch die Installation von zusätzlichen Bewegungsmeldern nicht nur der Energieverbrauch reduziert, sondern auch die Sicherheit und das Sicherheitsgefühl der Mieter und Nutzer gesteigert werden kann. Jedes Jahr unterziehen wir 10 %

der Immobilien im Portfolio Sicherheits- und Gesundheitsprüfungen (GRI 416-1). Im Zusammenhang mit der wachsenden Bedeutung des «Internets der Dinge» spielt auch die Sicherheit der Daten der Mieter und Nutzer unserer Immobilien eine immer wichtigere Rolle. Bezüglich Datenschutz und -sicherheit wurden im Berichtszeitraum keine Beschwerden registriert.

### Lebendige Nachbarschaften

Wir wollen bedarfsgerechte Nutzflächen anbieten und berücksichtigen deshalb die Bedürfnisse aller Nutzer in allen Nutzungs- und Preissegmenten. Aber auch das Umfeld einer Immobilie bestimmt darüber, wie lebendig und attraktiv sie ist. Umwelt- und nutzerfreundliche Infrastrukturen, Aussenanlagen, lebendige Nachbarschaften, eine gute Verkehrsanbindung sowie das soziale und kulturelle Gefüge machen einen Standort erst attraktiv.



# Einblick «Gümligenfeld Center»

Modernes Freizeit- und Gewerbecenter in Muri bei Bern

Das «Gümligenfeld Center» ist ein zukunftsweisendes Neubauprojekt, bei dessen Realisierung Nachhaltigkeit eine wichtige Rolle spielte.

Das neue Freizeit- und Gewerbezentrum im Süden der Stadt Bern umfasst langfristig vermietete Verkaufs- und Büroflächen sowie den modernen Kinokomplex «Cinedome Muri», ein Dutzend Bowlingbahnen und eine Gamezone mit Virtual Reality-Bereich für Spiel und Spass. Ein innovatives Gastronomiekonzept sowie eine Sportbar runden das vielseitige Entertainmentangebot ab.

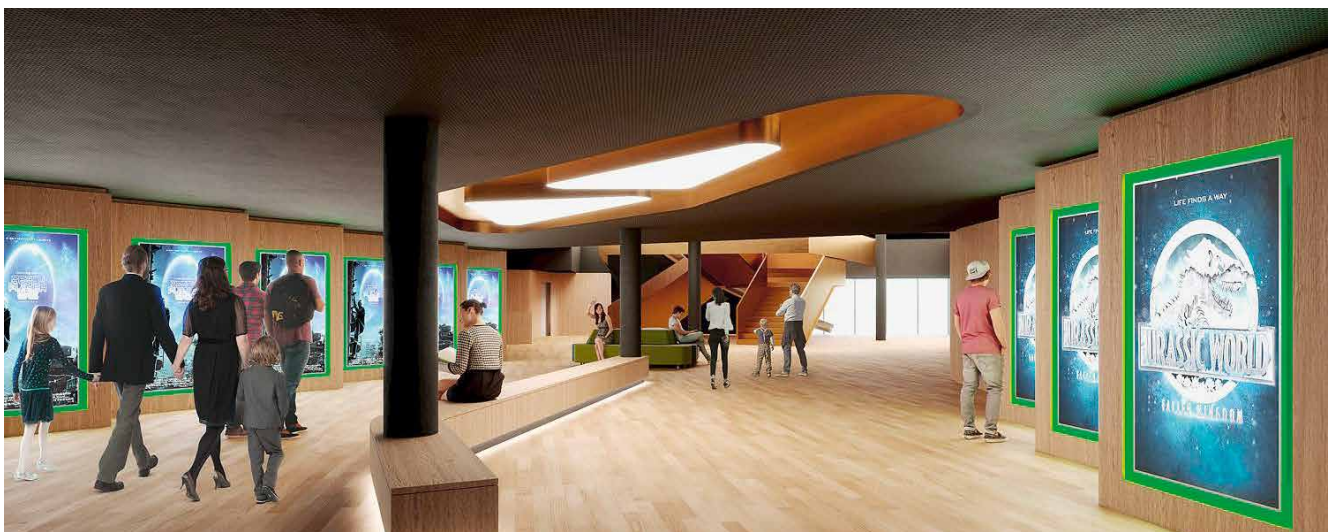
Bei der Realisierung des Gümligenfeld Center spielte Nachhaltigkeit eine wichtige Rolle. Das Flachdach verfügt über eine Retentionsfunktion und Meteorentwässerung. Gut die Hälfte der Dachfläche wird über eine Versickerungsgalerie natürlich entwässert. Das ganze Haus verfügt über LED-Beleuchtung mit halogenfreier Elektroverkabelung,

was den Stromverbrauch zusätzlich reduziert. Für ein angenehmes Klima im Zentrum sorgen Wärmepumpen und ein Niedertemperaturheizsystem. Zusätzlich gibt es eine Notheizung mit Erdgasheizkessel zur Spitzenabdeckung. Im Kinobereich werden wasserlose Urinoirs eingesetzt.

Beim Bau des Freizeit- und Gewerbezentrums wurde darauf geachtet, dass ökologische Baumaterialien eingesetzt und lokale Unternehmer berücksichtigt werden. Dadurch reduzierten sich unnötig lange Fahrten von und zur Baustelle. Das Betriebskonzept ist auf ein professionelles Facility-Management ausgerichtet und bietet durch die umfassende Energiedatenerfassung einen optimalen Betrieb.

Das neue Zentrum ist verkehrstechnisch exzellent erschlossen. Die Liegenschaft befindet sich in unmittelbarer Nähe der Autobahnausfahrt «Bern-Muri» und ist dank der eigenen Bushaltestelle auch mit dem öffentlichen Verkehr gut erreichbar. Am Wochenende werden Nachtschwärmer mit dem «Moonliner» Nachtbus bis in die frühen Morgenstunden sicher nach Hause gebracht.

Die Fertigstellung des «Gümligenfeld Centers» mit dem «Cinedome Muri» leistet einen wichtigen Beitrag zur Attraktivität der Gemeinde Muri bei Bern. Für UBS «Swissreal» bietet das «Gümligenfeld Center» eine attraktive Erweiterung des bereits hervorragend diversifizierten kommerziellen Immobilienportfolios.







# 2018

Fertigstellung  
nach rund zweijähriger Bauzeit.

## 1399

Sitzplätze  
bietet das „Cinedome Muri“ in  
10 modernen Kinosälen.

Rund  
**CHF 60 Mio.**  
Investitionsvolumen

für das Neubauprojekt „Gümli-  
genfeld Center“.

Rund  
**14 500 m<sup>2</sup>**

beträgt die vermietbare Fläche.

**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.