

# UBS AST Kommerzielle Immobilien Schweiz

Nachhaltigkeitsbericht 2016/2017



# Inhaltsverzeichnis

Über diesen Bericht	3
Nachhaltigkeit bei Real Estate Switzerland	4
Verantwortungsvolles Immobilienmanagement	7
Ökonomische Verantwortung	9
Ökologische Verantwortung	10
Soziale Verantwortung	13
Einblick Solarstrom	14

# Über diesen Bericht

Der Nachhaltigkeitsbericht von UBS AST Kommerzielle Immobilien Schweiz 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 Immobilienanlagegruppen der Anlagestiftung der UBS für Personalvorsorge 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 2016/2017 berichteten Kennzahlen beziehen sich nur auf das Management und Portfolio des UBS AST-KIS. 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 CO<sub>2</sub>-

## 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>		■	■

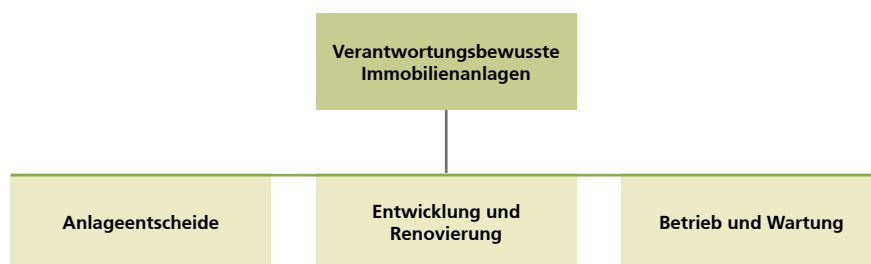
Emissionen – so auch in der Schweiz. Zudem ist die Veränderung des Lebensraumes durch den Menschen und deren Folgen wohl bei keiner anderen Tätigkeit so offensichtlich wie bei der Bautätigkeit. Der Immobiliensektor steht deshalb zunehmend im Fokus von Politik und Gesellschaft. So ist der Immobilienbereich 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 wollen langfristig sichere Renditen ermöglichen. Deshalb setzen wir auf ein Immobilienportfolio mit ausgewogener Performance.

Das Portfolio von UBS AST Kommerzielle Immobilien Schweiz besteht aus 38 Liegenschaften mit einem Verkehrswert von rund CHF 621 Mio. Der Fokus liegt auf kommerziell genutzten Liegenschaften mit den Schwerpunkten Detailhandel und Büro. UBS AST-KIS investiert direkt in Immobilien und orientiert sich an den Bedürfnissen und Strategien der Schweizer Pensionskassen.

Das Portfolio zeichnet sich durch eine hohe Qualität der Liegenschaften aus, was sich in langfristigen Mietverträgen und einer sehr tiefen Leerstandsquote von weniger als 4 Prozent widerspie-

gelt. Durch selektive Akquisitionen von Bauprojekten, Investitionen in Bestandsliegenschaften und – nach Möglichkeit - Sacheinlagetransaktionen wollen wir mittelfristig ein Zielvolumen von CHF 750 Mio. erreichen. Dabei wollen wir die sehr gute Portfolioqualität bewahren. Unser Ziel ist deshalb klar: Das Immobilienportfolio von UBS AST-KIS soll nachhaltig wachsen.

Um langfristig erfolgreich zu bleiben, ist es bei kommerziellen Liegenschaften zentral, die Entwicklungen im Büroflächenmarkt und im Detailhandel aktiv mitzuverfolgen und den Herausfor-

derungen mit innovativen Ideen zu begegnen. So sind wir beispielsweise an der Cherstrasse im Gewerbequartier von Glattbrugg eine Partnerschaft mit dem Betreiber eines neuartigen Co-Working Konzeptes eingegangen. Das innovative Angebot ist erfolgsversprechend gestartet und eröffnet neue Optionen für künftige Nutzungen.

### Steckbrief Immobilienportfolio AST-KIS – Stand 30.9.2017

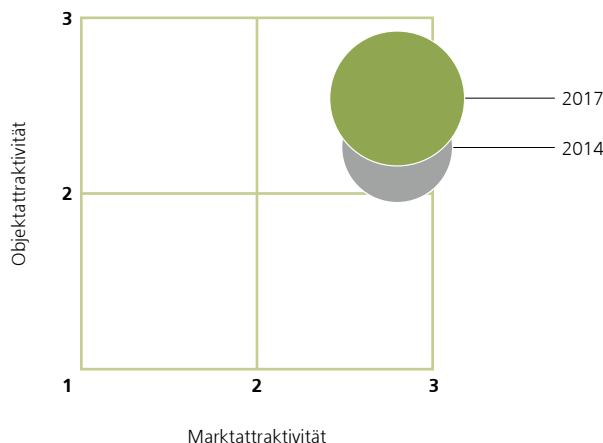
Anzahl der Liegenschaften

38

Nutzung

- 94% Gewerbe
- 3% gemischt genutzt
- 3% Bauland / angefangene Bauten

Rating (gemäss Markt- und Objektattraktivität seit 2012)



### Investitionen in den letzten Jahren

- 3 Neubauten erstellt oder schlüsselfertig erworben
- Aktuell 1 Neubauprojekt sowie 1 im Bau befindliches, schlüsselfertig zu erwerbendes Projekt im Portfolio
- Diverse Teilsanierungen, z.T. mit Verdichtungen / Nutzungsänderungen
- Mitwirkung an 2 Entwicklungen / Verdichtungen / Gestaltungsplanverfahren
- 10 Akquisitionen / Übernahmen in den vergangenen 24 Monaten

# «Wir fokussieren auf den langfristigen Erfolg.»

**Jürg Meier**

–  
Fund Manager  
UBS AST Kommerzielle Immobilien Schweiz



---

## **Real Estate Switzerland setzt auf ein umfassend nachhaltiges Immobilienmanagement. Wie zeigt sich das bei UBS AST Kommerzielle Immobilien Schweiz?**

–  
Wir investieren in Qualität und übernehmen als Treuhänder Verantwortung für unsere Anleger und Mieter. Neue Objekte akquirieren wir mit einem langfristigen Zeithorizont. So investieren wir nur, wenn eine Liegenschaft schon unseren Anlagepräferenzen entspricht oder diese mit angemessenen Investitionen entwickelt werden kann. Der Standort ist ein wichtiges Kriterium, eine nahtlose Anbindung an den öffentlichen Verkehr und eine gute Infrastruktur müssen gegeben sein. Für uns zählt nicht die kurzfristige Rendite, sondern der langfristige Erfolg.

## **Worin sehen Sie den Nutzen von Nachhaltigkeit für das Portfolio von UBS AST-KIS?**

–  
Nachhaltigkeit trägt vor allem zur Werterhaltung der Objekte und zur Sicherung der Renditen bei. Sie bedeutet nicht nur Aufwand, sondern optimiert langfristig auch den Ertrag: Wenn ich die Betriebskosten senke, entsteht Potential für den Nettoertrag. Auch Investoren realisieren das zunehmend und legen vermehrt Wert auf nachhaltige Portfolios. Diese Entwicklung ist erfreulich. Unser Entscheid, vor fünf Jahren konsequent auf Nachhaltigkeit zu setzen, zahlt sich immer mehr aus.

## **Wie setzen Sie die Nachhaltigkeitsstrategie von Real Estate Switzerland in Ihrem Portfolio um?**

–  
Der Fokus unserer Nachhaltigkeitsstrategie liegt auf der Förderung erneuerbarer Energien und der Steigerung der

Energieeffizienz. Durch Betriebsoptimierungen, der Anpassung unseres Energiebezugs und beispielsweise der Installation von Photovoltaik-Anlagen reduzieren wir unseren ökologischen Fussabdruck kontinuierlich. Bei Sanierungen achten wir darauf, ökologische und rezyklierbare Materialien ohne Schadstoffe zu verwenden. So versuchen wir auch mit pragmatischen Massnahmen, dem umfassenden Ansatz unserer Nachhaltigkeitsstrategie gerecht zu werden.

## **Was sind ihre kurz- und langfristigen Ziele für UBS AST KIS?**

–  
Diese decken sich weitgehend: Wir wollen eine nachhaltige Rendite erwirtschaften und die Leerstandsquote auf möglichst tiefem Niveau halten. Wichtig ist, dass wir qualitativ wachsen und das Portfolio selektiv ausbauen. Entscheidend ist nicht die absolute Grösse, umfassende Investitionen in Entwicklungsprojekte und Bestandsliegenschaften setzen jedoch ein gewisses Portfoliovolumen voraus.

## **Ein kleiner Blick in die Zukunft: Was möchten Sie mit AST-KIS in drei Jahren im Bereich Nachhaltigkeit erreicht haben?**

–  
Natürlich möchten wir die gesteckten Nachhaltigkeitszielwerte erreichen oder sogar übertreffen. Darüber hinaus möchten wir eine Vorreiterrolle wahrnehmen – so wie wir das bei der Installation von Photovoltaikanlagen oder der Umsetzung neuartiger Nutzungsmodelle heute bereits tun.



# 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 können wir langfristig eine überdurchschnittlich, risikobereinigte Anlageperformance erzielen. 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 AST-KIS gibt der Jahresbericht Auskunft.

### Akquisition in Erlenbach

In diesem Geschäftsjahr haben wir in Erlenbach am Zürichsee eine Büro-/Gewerbeliegenschaft von einem privaten Eigentümer übernommen. Trotz etappenweiser Erweiterungen über die Jahrzehnte präsentiert sich die Liegenschaft sehr homogen und befindet sich dank laufendem Unterhalt in einwandfreiem Zustand. Neben rund 3 100 m<sup>2</sup> kommerzieller Fläche und 38 Aussenparkplätzen verfügt die Immobilie teilweise über attraktive Seesicht. Volumen und Grösse des Objektes eignen sich daher bestens, um eine allfällige Aufsto-

ckung vorzunehmen. Wir werden mittelfristig sorgfältig prüfen, inwiefern wir dieses Potential realisieren können, um den Wert der Immobilie und den Mietertrag langfristig zu optimieren.

### 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. Im Berichtsjahr betrug der Anteil der Immobilienprojekte, bei denen Auswirkungen auf das Gemeinwesen geprüft wurden, etwa 7%, gemessen am Verkehrswert des gesamten Portfolios. Je nach Situation vor Ort leisten wir durch verschiedene Massnahmen auch einen Beitrag an die Quartiersentwicklung und unterstützen Standortgemeinden. Um das Potential einer Parzelle in Reinach mit einer stillgelegten Einstellhalle besser zu nutzen, stehen wir mit der Gemeinde in Kontakt. Im Rahmen eines Quartierplanverfahrens wird mit unserem Mitwirken ein möglicher Neubau geplant, der zugleich die Gestaltung eines öffentlichen Platzes erlaubt und die Attraktivität der Umgebung steigert. Auch der Austausch mit anderen Eigentümern hat gezeigt, dass alle Beteiligten bessere Resultate erzielen können, wenn eine Zusammenarbeit stattfindet.

---

### Zertifizierungen

Im Portfolio von AST-KIS befinden sich momentan keine Gebäude mit Zertifikaten.

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 AST-KIS 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 der CO<sub>2</sub>-Emissionen. In Birsfelden haben wir beispielsweise auf einer Logistikliegenschaft in Absprache mit dem Hauptmieter eine Photovoltaik-Anlage errichtet. Der Hauptmieter nutzt den lokal produzierten Strom für den Produktionsbetrieb.

### Auswirkungen des Klimawandels

Zur Reduktion der Umweltauswirkungen berücksichtigen wir beim Zukauf neuer Objekte unsere zehn Nachhaltigkeits-

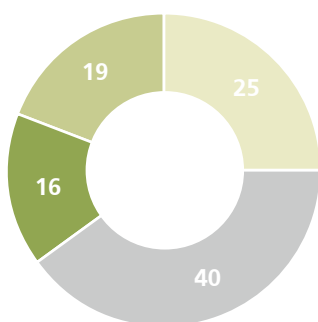
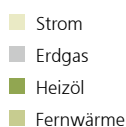
ziele. Bei der Wahl des Standorts kommt den Auswirkungen des Klimawandels eine grosse Bedeutung zu: Der Standort soll auch dann noch sicher vor Naturereignissen wie Überschwemmungen sein, wenn sich das Klima verändert. Auch den Ressourcenverbrauch - etwa Wasser, Strom und Baumaterialien - betrachten wir unter dem Aspekt des Klimawandels. Das gilt für Neubauten ebenso wie für Sanierungen und Umbauten. Allerdings ist in unserem Portfolio 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

### Energieverbrauch nach Energieträger

in %



### 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 Allgemeinflächen der Immobilien im Portfolio von UBS AST-KIS. 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 43 % der gesamten Energiebezugsfläche und diejenige der Wasserintensität auf gute 62 %.

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 AST-KIS. Dies entspricht einer Reduktion des Energieverbrauchs von über 355 MWh, wodurch jährlich mehr als 61 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 (ohne Strombezug der Mieter).

## Umweltkennzahlen

<b>Energieverbrauch (in MWh)<sup>1</sup></b>	<b>6349</b>
Strom	1601
Wärme	4748
Erdgas	2516
Heizöl	1034
Fernwärme	1199
<b>Energieintensität (kWh/m<sup>2</sup>)<sup>2</sup></b>	<b>56,1</b>
<b>CO<sub>2</sub>-Emissionen (in tCO<sub>2</sub>e)<sup>3,4</sup></b>	<b>959</b>
Scope 1	821
Heizöl	305
Erdgas	516
Scope 2	138
Strom <sup>5</sup>	–
Fernwärme	138
<b>CO<sub>2</sub>-Intensität (kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>)<sup>3</sup></b>	<b>8,9</b>
<b>Wasserverbrauch öffentliche Versorgung (in m<sup>3</sup>)<sup>1</sup></b>	<b>56 309</b>
<b>Wasserintensität (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>)<sup>3</sup></b>	<b>0,4</b>

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

2) Intensitätskennzahlen wurden auf Basis von Allgemeinstrom/-wärme/ und -wasser 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 242 tCO<sub>2</sub>e betragen.

Der Energiebedarf für Beleuchtung und Heizung der Allgemeinflächen der Immobilien im Besitz von UBS AST-KIS setzt sich zu 25 % aus Strom, zu 56 % aus fossilen Energieträgern, wie Erdgas und Heizöl und zu 19% 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 standardmäs-

sig die in der Schweiz üblichen Baumaterialien zum Einsatz. Wir führen aber eine Checkliste mit Vorgaben für Materialien, die auch Baustoffe aufführt, welche nicht verwendet werden. Generell versuchen wir, ökologisch möglichst verträgliche und einfach rezyklierbare Baumaterialien zu verwenden.

Das Portfolio von UBS AST-KIS befindet sich im Aufbau. Seit der Gründung 2009 werden alle Grundstücke beim Erwerb auf Altlasten hin geprüft. Es werden keine Liegenschaften erworben, die im Altlastenkataster verzeichnet sind, ausgenommen es handelt sich um Objekte, für die zum Zeitpunkt des Erwerbs verbindliche Massnahmen, das heisst Ersatzneubau oder Gesamtanierung, geplant sind. Das Portfolio beinhaltet somit keine Liegenschaften mit pendenten Auflagen für vorzunehmende Altlastensanierungen.

<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 Mietern und 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. Im Zusammenhang mit der wachsenden Bedeutung des «Internets der Dinge», beispielsweise im Rahmen von «Smart Home», 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 den verschiedenen Nutzungs- und Preissegmenten. Aber auch das Umfeld einer Immobilie bestimmt darüber, wie lebendig und attraktiv sie ist. Umwelt- und nutzerfreundliche Infrastrukturen, Ausenanlagen, lebendige Nachbarschaften, eine gute Verkehrsanbindung sowie soziale und kulturelle Gefüge machen einen Standort erst attraktiv.

# Einblick Solarstrom

## Photovoltaikanlagen für die Dächer von Real Estate Switzerland

Real Estate Switzerland möchte den Stromverbrauch ihrer Immobilienportfolios vermehrt durch erneuerbare Energien decken. UBS AST-KIS leitete mit einer Pilotphase und der Installation der ersten drei Anlagen den Start des ambitionierten Projektes ein.



Die Nachhaltigkeitsstrategie von Real Estate Switzerland sieht vor, den Anteil an erneuerbaren Energien sukzessive zu erhöhen. Damit wird der ökologische Fussabdruck und die Abhängigkeit von schwankenden Energiepreisen vermindert. Das Ziel des Photovoltaikprojektes ist, etwa 100 stromerzeugende Anlagen bis 2020 zu realisieren.

2015 wurde in einer Machbarkeitsstudie ermittelt, dass sich theoretisch beinahe 200 der rund 1'000 Immobilien sowohl wirtschaftlich als auch technisch für den Bau von Solaranlagen eignen. Das entspräche einem Investitionsvolumen von geschätzten CHF 25 Millionen und einer Gesamtleistung von 15 MWp, womit etwa 4000 Haushalte versorgt werden könnten. Der geschätzte Energieertrag entspricht etwa 4% des gesamten Energieverbrauchs der Immobilien von UBS Real Estate Switzerland.

Im Zuge einer Pilotphase wurden auf drei Objekten im Portfolio von AST-KIS Solaranlagen installiert. Die Anlagen mit einer Gesamtleistung von 110 kWp gingen Ende 2017 ans Netz. Die Pilotphase hat gezeigt, dass die Installation von Photovoltaik-Anlagen nicht nur technisch möglich, sondern auch wirtschaftlich ist. Weiteres Kriterium für den erfolgreichen Abschluss der Pilotphase war die Akzeptanz und Bereitschaft der Mieter. Da alle Kooperationen reibungslos verliefen, kann die grossflächige Skalierung in Angriff genommen werden.

Um einen effizienten und standardisierten Ablauf zu garantieren, arbeitet Real Estate Switzerland mit dem Verein «Energie Zukunft Schweiz» zusammen. Die im Rahmen der Machbarkeitsstudie identifizierten, etwa 200 Liegenschaften, werden in einem nächsten Schritt genauer auf ihre tech-

nische und wirtschaftliche Eignung geprüft. So werden unter anderem Statik, Dachgrösse und -zustand sowie lokale Einspeise- und Bezugstarife und das Bezugsprofil der Mieter evaluiert. Für die vielversprechendsten Liegenschaften folgt ein umfangreiches Vorprojekt, bei dem Kontakt zur Mieterschaft aufgenommen, Bewilligungen eingeholt und eine detaillierte Wirtschaftlichkeitsberechnung vorgenommen wird. Per Ausschreibungsverfahren wird schliesslich das kosteneffizienteste Unternehmen ausgewählt, welches die Ausführung übernimmt.

Real Estate Switzerland sucht den Dialog mit der Mieterschaft proaktiv, schliesslich sind sie direkt von baulichen Massnahmen betroffen, profitieren im Gegenzug danach aber von lokal produziertem, ökologischem Strom zu Vorzugskonditionen. Eine transparente und offene Kommunikation ist zentral, um flächendeckend das Eigenverbrauchsmodell anwenden zu können, bei dem der auf dem Dach produzierte Solarstrom direkt von den jeweiligen Mietern genutzt wird. Weil mit diesem Modell keine Netzgebühren und Abgaben anfallen, ist der erzeugte Strom ökonomisch attraktiv. Der Einsatz von Smart-Metern erlaubt die Fernüberwachung der Photovoltaikanlagen und vermindert Wartungskosten und Betriebsausfälle. Die bisherigen Erfolge zeugen von der sorgfältigen Vorbereitung von Real Estate Switzerland und verheissen einen planmässigen Aufbau des Solaranlagenportfolios.





**CHF 25 Mio.**

Investitionsvolumen

Geschätztes Investitionsvolumen  
für die ca. 100 Solaranlagen.

**100**

Anlagen bis 2020

Ziel von Real Estate Switzerland.

**15 MWp**

Leistung

soll bis 2020 auf den Dächern  
von Real Estate Switzerland  
installiert sein.

**110 kWp**

Gesamtleistung

der in Basel, Birsfelden und Stäfa  
bereits realisierten Anlagen.

**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.