

UBS «Anfos»

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 «Tonwerk Ost»	14

Über diesen Bericht

Der Nachhaltigkeitsbericht von UBS «Anfos» 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). 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 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 2016/2017 berichteten Kennzahlen beziehen sich nur auf das Management und Portfolio des UBS «Anfos». 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 Energieeffizienz	██████████	██████	
Reduktion des Wasserverbrauchs	██████████	████	
Reduktion von Abfall	██████████	████	
Verwendung nachhaltiger Baustoffe	██████████		██████
Optimierung der Lebenszykluskosten	██████	██████████	
Sicherstellung einer nachhaltigen Standortwahl		██████████	
Sicherstellung einer hohen Behaglichkeit			██████████
Gewährleistung der Sicherheit		████	██████████
Sicherstellung einer integralen Planung		██████████	██████
Sicherstellung einer hohen Flexibilität der Gebäudestruktur		██████████	████

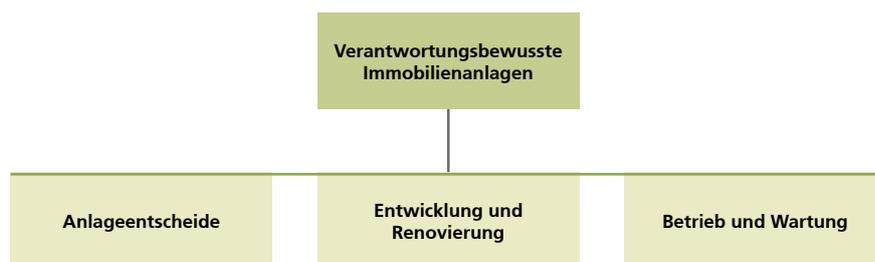
CO₂-Emissionen – so auch in der Schweiz. Zudem ist die Veränderung des Lebensraumes durch den Menschen und deren Folgen wohl bei keiner anderen Tätigkeit so offensichtlich wie bei der Bautätigkeit. Der Immobiliensektor steht deshalb zunehmend im Fokus von Politik und Gesellschaft. So ist der Immobilienbereich beispielsweise ein Schwerpunkt der Schweizer Energiestrategie 2050, die am 21. Mai 2017 vom Schweizer Stimmvolk verabschiedet wurde. Da neue gesetzliche und regulatorische Bestimmungen entscheidend für ein langfristig erfolgreiches Immobilienmanagement sein können, 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

Responsible Property Investment



die Liegenschaften, die Fonds oder 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-Factsheet 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 CO₂-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 CO₂-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

Mit gezielten Investitionen erschliessen wir innere Potenziale und erweitern unser Portfolio. So sichern wir eine langfristige Rendite, von der alle Beteiligten profitieren.

UBS «Anfos» ist zu rund 75% in Wohnbauten an wirtschaftlich attraktiven Standorten in der Deutschschweiz investiert. Damit sichergestellt ist, dass wir langfristig wirtschaftlich bleiben und nachhaltig wachsen, berücksichtigt unser ganzheitlicher Ansatz Auswirkungen auf die Umwelt und Interessen von Mietern und Anlegern. Unser umfassendes Engagement schlug sich auch im Rating des Global Real Estate Sustainability Benchmarks (GRESB) nieder. So wurden wir dieses Jahr mit vier Green Stars prämiert.

Der Markt verlangt zunehmend Immobilien, welche auch ökologischen Ansprüchen gerecht werden. Es ist zu erwarten,

dass neben kommerziellen Mietern künftig auch Privatpersonen ökologische Kriterien bei der Wohnungswahl berücksichtigen. Zu einer erhöhten Sensibilisierung trägt auch der technologische Fortschritt bei. So können Mieter beispielsweise über Apps Ihren Energieverbrauch in Echtzeit nachverfolgen und ihre Nebenkosten optimieren. Zudem legen wir grossen Wert auf flexible und moderne Grundrisse, um den sich verändernden Ansprüchen gerecht zu werden. Wir wohnen heute schlicht und einfach nicht mehr so, wie wir es vor 50 Jahren getan haben.

Letztes Jahr durften wir unser 60-jähriges Jubiläum feiern. Wir ruhen uns aber

nicht auf unseren Lorbeeren aus, sondern entwickeln uns stetig weiter. Das über Jahre herangewachsene Portfolio von UBS «Anfos» verfügt durch Nachverdichtungen und Gesamtanierungen über ein hohes Entwicklungspotenzial. Mit gezielten baulichen Eingriffen können wir innere Ertrags- und Wertsteigerungspotenziale erschliessen und gleichzeitig unsere Nachhaltigkeitsansprüche umsetzen.

Steckbrief Immobilienportfolio «Anfos» – Stand 30.9.2017

Anzahl der Liegenschaften

150

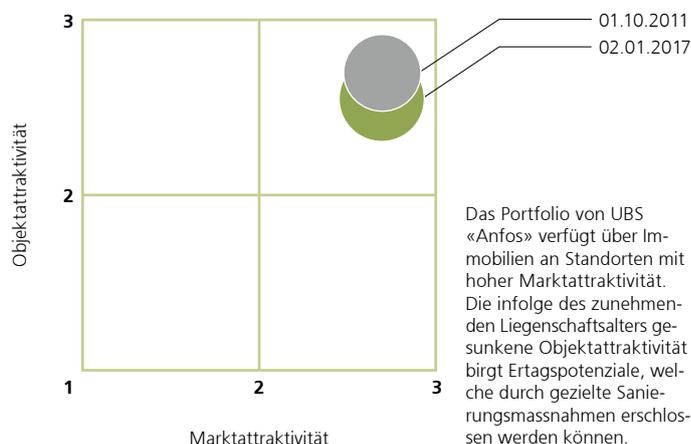
Nutzung

- 74,9% Wohnen
- 10,7% Gewerbe
- 9,8% gemischt genutzt
- 4,6% Bauland/ angefangene Bauten

Investitionen in den letzten Jahren

- 4 Neubauten
- 6 Gesamtanierungen
- 2 Entwicklungen/Verdichtungen/Gestaltungsplanverfahren
- 1 Akquisition/Übernahme

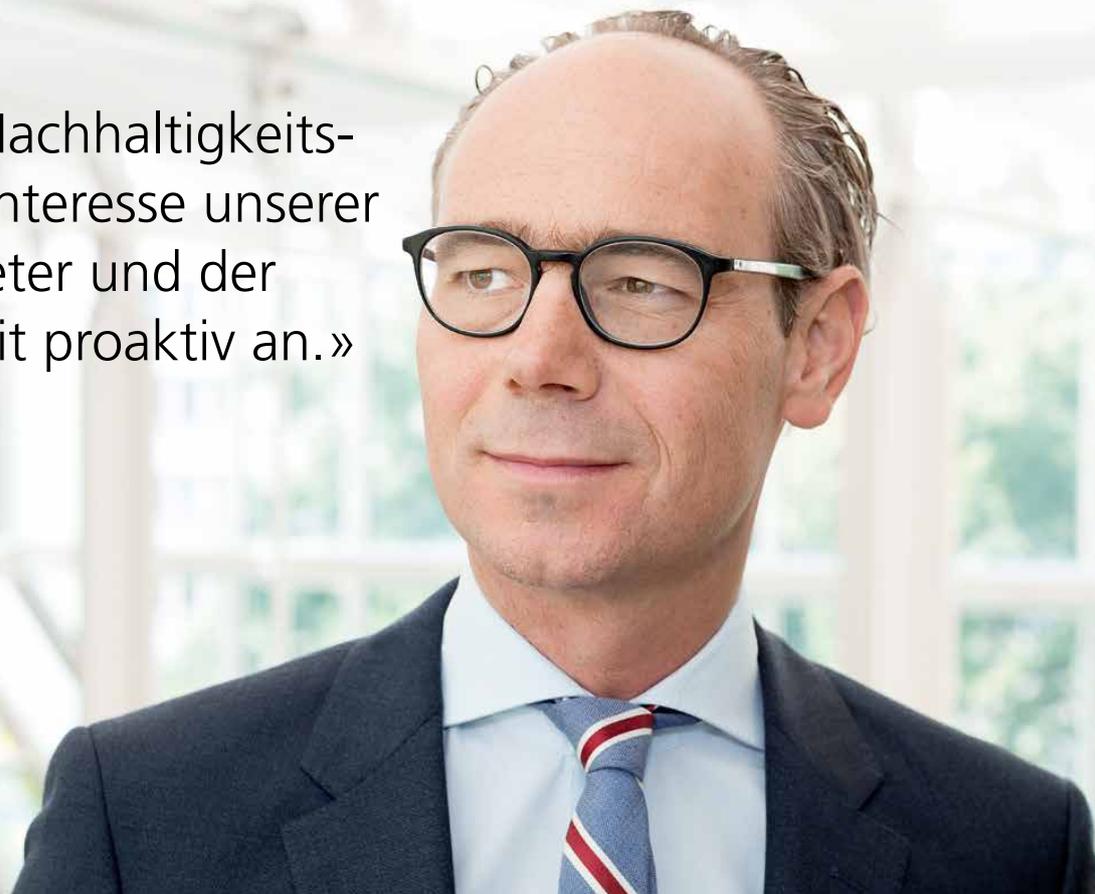
Rating (gemäss Markt- und Objektattraktivität seit 2012)



«Wir gehen Nachhaltigkeits-
themen im Interesse unserer
Anleger, Mieter und der
Öffentlichkeit proaktiv an.»

Marcin Paszkowski

–
Fund Manager
UBS «Anfos»



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

–
Im Immobilienmanagement sollte Nachhaltigkeit flächendeckend verwurzelt sein, schliesslich haben Gebäude lange Lebenszyklen. Für uns ist eine langfristige Denkweise selbstverständlich. Durch eine proaktive Herangehensweise stellen wir sicher, dass wir attraktiven Wohnraum bieten und Nebenkosten reduzieren. Das kommt sowohl unseren Mietern als auch unseren Anlegern zugute. Grundsätzlich wollen wir heute gesund wachsen, aber zugleich die Rendite von morgen sicherstellen.

Worin sehen Sie den Nutzen von Nachhaltigkeit für UBS «Anfos»?

–
Durch eine nachhaltige und ganzheitliche Herangehensweise sichern wir auf lange Sicht die Vermietbarkeit der Wohnungen und erhöhen den Wiederverkaufswert unserer Liegenschaften. Weiter können wir Abhängigkeiten, zum Beispiel von schwankenden Energiepreisen, reduzieren. Schliesslich minimieren wir Risiken auf regulatorischer Seite und positionieren uns frühzeitig als nachhaltiger Anbieter.

Wo sehen Sie den grössten Hebel, das Immobilienportfolio nachhaltiger auszurichten?

–
Wir legen unseren Fokus aktuell auf die Reduktion von CO₂-Emissionen und die Steigerung der Energieeffizienz. Um dies auch bei Bestandsliegenschaften ohne aktuellen Sanierungsbedarf sicherzustellen, führen wir jedes Jahr bei 10 % der

Liegenschaften Betriebsoptimierungen durch. Welche Liegenschaften wir optimieren bestimmen wir, indem wir eruieren, wo die geplanten Investitionen ökonomisch wie ökologisch am effektivsten sind.

Welches sind kurzfristige Prioritäten für ihr Portfolio?

–
Um unsere Leistungen beurteilen zu können und uns Ziele zu setzen, arbeiten wir weiter an der Messbarkeit von Emissionen und Energie. Aber auch Nachhaltigkeitsaspekte wie die Reduktion von Wasserverbrauch und anfallendem Abfall, Optimierung der Lebenszykluskosten sowie die Gewährleistung von Behaglichkeit und Sicherheit fliessen in unsere Neubau- und Sanierungsarbeiten mit ein. Wir wollen unser Profil als Wohnimmobilien-Fonds schärfen und mit gezieltem Wachstum aus dem Bestand unser Portfolio stetig optimieren. Beim Kauf von Projekten und Liegenschaften gehen wir sehr selektiv vor, damit die Qualität unseres Portfolios nicht verwässert wird.

Und was sind Ihre längerfristigen Ziele?

–
Wir haben den Anspruch, in Sachen Nachhaltigkeit weiterhin national wie international führend zu sein. Es wäre fantastisch, einmal ein Pionierprojekt wie ein kompostierbares oder energieautarkes Mehrfamilienhaus bauen zu können. So könnten wir die Realisierbarkeit von neuen Ideen und zukünftigen Technologien testen. Leider ist der wirtschaftliche Spielraum für so wegweisende Investitionen gegenwärtig sehr begrenzt. Nichtsdestotrotz: Für uns ist Nachhaltigkeit nicht nur eine Worthülse, wir nehmen das Thema ernst, und das soll auch gegen aussen sichtbar sein.

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 wollen wir langfristig eine überdurchschnittliche, 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 «Anfos» gibt der Jahresbericht Auskunft.

Paradebeispiel Wohnüberbauung «Altwiesen»

Ein gelungenes Projekt der Strategieumsetzung ist der Ersatzneubau «Altwiesen» in Zürich-Schwamendingen, der im Spätsommer 2016 fertiggestellt wurde. Die Überbauung mit 283 Wohnungen ersetzt eine Siedlung mit 200 Wohnungen, wobei die Nutzfläche mehr als verdoppelt wurde. Das Nachverdichtungspotential konnte hier gemäss dem strategischen Schwerpunkt «Wachstum aus dem Bestand» konsequent genutzt werden. Die Minergie®-zertifizierten Gebäude verfügen über attraktive Grund-

risse und einen modernen Ausbaustandard. Dank einer hochwertigen Wärmedämmung, dem Einbau einer kontrollierten Lüftung sowie der Anbindung an das Fernwärmenetz genügen sie auch höchsten ökologischen Ansprüchen. Durch die geschickte Anordnung von Wohn- und Reihenhäusern wurden im Aussenbereich Begegnungszonen kreiert, die für Mieter und Öffentlichkeit weiteren Mehrwert schaffen.

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 Bestandsliegenschaften die Auswirkungen auf die sozialen Verhältnisse sowie die Attraktivität des Wirtschaftsstandortes. Im Berichtsjahr betrug der Anteil der Liegenschaften am gesamten Portfolio, bei denen die Auswirkungen auf das Gemeinwesen geprüft wurden, rund 5%. Je nach Situation vor Ort leisten wir durch verschiedene Massnahmen auch einen Beitrag an die Quartiersentwicklung und unterstützen Standortgemeinden. So beteiligten wir uns zusammen mit UBS Direct Residential und UBS AST Immobilien Schweiz finanziell und planerisch am Mastergestaltungsplanverfahren der Gemeinde Birr für die Zentrumzone der Siedlung «Wyde Birr». Dank der Zusammenarbeit mit weiteren Grundstückseigentümern, den Planern sowie der Gemeinde stellen wir heute die Weichen für eine zukünftig qualitäts-

volle Siedlungsentwicklung. Ein weiteres Beispiel ist unsere Liegenschaft an der Rue des Alpes in Gland, wo wir uns aktiv am Quartierplanverfahren beteiligen. Der Quartierplan erstreckt sich über insgesamt zehn Parzellen mit einer Gesamtfläche von rund 45.000 m² und sieht eine Allée mit Zentrumsfunktion sowie weitere städtebauliche Aufwertungsmassnahmen vor.

Zertifizierungen

Folgende Immobilien im Portfolio von UBS «Anfos» verfügen über ein Gebäude-Zertifikat:

Liegenschaft	Zertifikat
Pappelweg 28 a-c, 30 a-b, Rheinfelden	Minergie
Heerenschürlistr. 1-9F, Zürich	Minergie
Länggenstr 8, 10, 12, 14, 16, 18, Hinterroos 1, 3, 5, Bachenbülach	Minergie
Meisenweg/Eggenweg/Balmweg/Feldstr., Thun	Minergie P (geplant)
Bahnweg 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, Bahnhofstrasse 5, 7, Lausen	Minergie (geplant)
Thurgauerstr. 101 (Ambassador House), Opfikon	LEED-Platinum (geplant)
Eichmattstr. 26-48, Villmergen	Minergie

Im Berichtszeitraum wurde das Neubauprojekt «Tonwerk» in Lausen abgeschlossen, wo eine Minergie-Zertifizierung vorgesehen ist.

Zahlreiche Gesamtanierungen entsprechen dem Minergie-Standard, allerdings ohne kontrollierte Lüftung, weshalb keine Zertifizierung erfolgt.

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

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

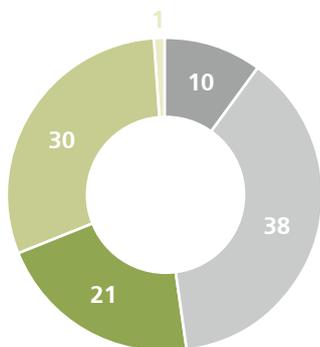
Wir sind bestrebt, die ökologischen Auswirkungen der Immobilien im Portfolio von UBS «Anfos» stetig zu minimieren. In Übereinstimmung mit dem strategischen Schwerpunkt zur Steigerung der Energieeffizienz lag unser Fokus im Berichtsjahr auf der Reduktion des Energieverbrauchs und der damit verbundenen Senkung der Energiekosten und der CO₂-Emissionen. So haben wir zum Beispiel beim Projekt «Zwicky-Zentrum» in Wallisellen für eine umweltschonende Heizung gesorgt. Wir beziehen Abwärme aus dem gereinigten Abwasser der vorgelagerten Kläranlage. Als ergänzende Energiequellen sind Erdwärmesonden sowie zur Spitzenabdeckung eine Gasheizung vorgesehen.

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

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 «Anfos». 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 CO₂-Intensität stützt sich dabei auf über 88 % der gesamten Energiebezugsfläche und diejenige der Wasserintensität auf knapp 89 %.

Senkung des Energieverbrauchs und der CO₂-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 Heizungs-, 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 «Anfos». Dies entspricht einer Reduktion des Energieverbrauchs von über 2 800 MWh, wodurch jährlich mehr als 530 Tonnen CO₂-Emissionen vermieden werden. Die CO₂-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

Energieverbrauch (in MWh)¹	60 088
Strom	6 136
Wärme	53 952
Erdgas	22 611
Heizöl	12 854
Fernwärme	18 078
Holzhackschnitzel/-pellets	408
Energieintensität (kWh/m²)²	101,4
CO₂-Emissionen (in tCO₂e)^{3,4}	10 517
Scope 1	8 434
Heizöl	3 795
Erdgas	4 640
Holzhackschnitzel/-pellets	6
Scope 2	2 083
Strom ⁵	-
Fernwärme	2 083
CO₂-Intensität (kgCO₂e/m²)²	17,9
Wasserverbrauch öffentliche Versorgung (in m³)¹	476 960
Wasserintensität (m³/m²)²	0,8

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 CO₂-Äquivalenten). Scope 1: CO₂-Emissionen aus eigenen Heizungen. Scope 2: CO₂-Emissionen, die aufgrund der Produktion von Strom und Fernwärme entstehen.

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

5) Direkte Emissionen aufgrund der Entstehung von Methan/Lachgas. Die biogenen CO₂-Emissionen werden ausserhalb der Scopes berichtet und belaufen sich auf 143 tCO₂.

6) 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 928 tCO₂e betragen.

Der Energiebedarf für Beleuchtung und Heizung der Allgemeinflächen der Immobilien im Besitz von UBS «Anfos» setzt sich zu 10 % aus Strom, zu 59 % aus fossilen Energieträgern, wie Erdgas und Heizöl, zu 30 % aus Fernwärme und zu ca. 1 % aus erneuerbaren Wärmeenergiequellen (Holzhackschnitzel und -pellets) zusammen.¹

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. Bei Sanierungen und dem Ersatz von defekten Geräten achten wir darauf, dass ein ressourcenschonender Ersatz gewählt wird.

Da UBS «Anfos» 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.

1) Auch Fernwärme (Schweizer Durchschnittsmix) beinhaltet einen signifikanten Anteil an erneuerbaren Energieträgern.

Soziale

Verantwortung

Wir wollen eine hohe Wohnqualität 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.

Wohnqualität ist Lebensqualität

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 zeigten, dass durch die Installation von zusätzlichen Bewegungsmeldern nicht nur der Energieverbrauch reduziert, sondern auch die Sicherheit und das Sicherheitsgefühl der Mieter und Nutzer gesteigert wer-

den 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 bedarfsgerechten Wohnraum bieten und berücksichtigen deshalb die Bedürfnisse der Nutzer. Neben Wohnungsangeboten in allen Preissegmenten bieten wir beispielsweise auch barrierefreie Wohnungen für Senioren. 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 attraktiv.

Einblick «Tonwerk Ost»

Moderne Neubauten ergänzen das historische Ortsbild

Auf dem Areal des früher ansässigen Tonwerks steht heute die Überbauung «Tonwerk Ost».



Um das während Jahrzehnten auf dem Areal in Lausen beheimatete Tonwerk zu honorieren, wurde der Belag des Vorplatzes und des Wegsystems mit Klinkersteinen ausgebildet. Dank der zentralen Lage und Architektur prägen die Neubauten das heutige Ortsbild massgebend mit. Neben der Zentrumsnähe in der Gemeinde ist das «Tonwerk-Ost» darüber hinaus bestens an die regionale Infrastruktur angebunden: Lausen liegt im Baselland, direkt neben dem Kantonshauptort Liestal. Die Stadt Basel sowie Olten können mit dem öffentlichen Verkehr in je zwanzig Minuten erreicht werden, ein Autobahnanschluss befindet sich drei Fahrminuten entfernt.

Die Überbauung besteht aus zehn Gebäuden mit 106 Mietwohnungen, 147 Parkplätzen und 420 m² an Verkaufs- und Gewerbefläche. Nach zwei Jahren Bauzeit konnte sie im August 2017 abgeschlossen werden und die ersten Mieter aufnehmen. Mit geschickt konzipierten Grundrissen, modernem Aus-

baustandard und Balkon oder Loggia stehen die Wohnungen für zeitgemässes Wohnen. Auf dem begrünten Innenhof entstehen ein Spielplatz und eine Begegnungszone. Um allfällige Lärmimmissionen vorbeifahrender Züge zu minimieren, sind die Innenhöfe zur Bahnlinie hin mittels einer verglasten Balkonschicht geschlossen. Die installierten Komfort-Lüftungen sorgen nicht nur für ein angenehmes Raumklima, sondern wurden beim Bau so platziert, dass ein unkomplizierter Betrieb ermöglicht wird. Durch die zentrale Installation in den Untergeschossen können Wartungen und Reparaturen einfach erledigt werden, was für Hausmeister und Bewohner effizienter ist.

Auch ökologisch hat das Projekt einiges vorzuweisen. Dank der unmittelbaren Nähe zu Bahnhof und Bushaltestelle sind die Gebäude optimal an den öffentlichen Verkehr angebunden. Der mit Holzschnitzeln aus der Region betriebene Wärmeverbund «Stutz» liefert umwelt-



schonende Wärme über einen Fernwärmeverbund. Die im Minergie®-Standard erstellte Überbauung «Tonwerk Ost» leistet einen substantiellen Beitrag zur qualitativen Verjüngung und Ertragssteigerung des Immobilienfonds. Ein Projekt, welches das erfolgreiche, nachhaltige Profil von UBS «Anfos» weiter schärft.

CHF 45 Mio.

Investitionsvolumen

Die Investition fokussiert auf einen kosteneffizienten Liegenschaftsbetrieb

9380 m²

Gesamtfläche

davon 8960 m² Wohn- und 420 m² kommerzielle Flächen

106

Wohnungen

Mix aus 2½, 3½ und 4½ Wohnungen

2017

Fertigstellung

nach zwei Jahren Bauzeit

TOWWERKUNST

ERSTWENNUNG
106 WOHNUNGEN
UND GÜRD-/
BEWEERBEFLÄCHEN

Wohnen im Zentrum
und mitten im Park
ist ein Traum

MIETREIHE: ab 2017
TOWWERKUNST-LÄUSEN.CH
+41 58 715 83 46



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 2017. Das Schlüsselsymbol und UBS gehören zu den geschützten Marken von UBS. Alle Rechte vorbehalten.