

UBS AST 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 Grossmatte	14

Über diesen Bericht

Der Nachhaltigkeitsbericht von UBS AST 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). 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 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 von UBS AST-IS. 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		██████████	████

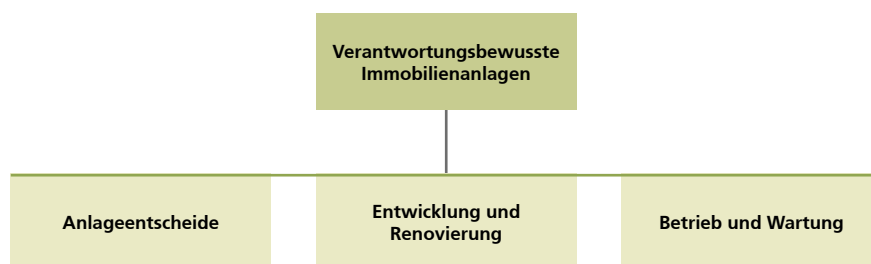
CO₂-Emissionen – so auch in der Schweiz. Zudem ist die Veränderung des Lebensraumes durch den Menschen und deren Folgen wohl bei keiner anderen Tätigkeit so offensichtlich wie bei der Bautätigkeit. Der Immobiliensektor steht deshalb zunehmend im Fokus von Politik und Gesellschaft. So ist der Immobilienbereich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

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

Wir wollen nachhaltig Wert schaffen. Deshalb setzen wir auf ein breit diversifiziertes Immobilienportfolio mit ausgewogener Performance.

Das Portfolio von UBS AST Immobilien Schweiz besteht aus 136 Liegenschaften und zeichnet sich durch eine breite Diversifikation nach Nutzung, Lage, Grösse und Bauperiode aus. Unser Fokus liegt auf Wohnimmobilien, wobei wir zu einem kleineren Anteil auch in gemischt und kommerziell genutzte Liegenschaften investieren. Die Entwicklung des Portfolios in den vergangenen Jahren ist sehr erfreulich: 2010 lag der Verkehrswert noch bei einer Milliarde, kürzlich haben wir die zwei Milliarden-Grenze überschritten. Gleichzeitig wurden Qualitätskriterien wie Mikro- und Makrolage, Zustand sowie Standard ausgehend von einem bereits hohen Niveau weiter verbessert. Eine Verdoppelung des Portfolios bei gleichzeitiger Qualitätssteige-

rung gehört nach unserem Verständnis zu einem verantwortungsvollen Immobilienmanagement. In den kommenden Jahren wollen wir durch Investitionen in Bestandsliegenschaften, Sacheinlagetransaktionen und Akquisitionen von Bauprojekten weiterwachsen. UBS AST Immobilien Schweiz verfügt schweizweit über eine vielversprechende Pipeline an Nachverdichtungsprojekten. Dieses Entwicklungspotenzial ist ein solides Fundament für weiteres Wachstum.

UBS AST Immobilien Schweiz investiert direkt in Immobilien und orientiert sich an den Bedürfnissen und Strategien der Schweizer Pensionskassen. Dabei streben wir eine qualitative wie quantitative Weiterentwicklung des Portfolios an.

Unser Ziel ist klar: Das Immobilienportfolio von UBS AST Immobilien Schweiz soll sich nachhaltig weiterentwickeln.

Zur nachhaltigen Weiterentwicklung gehört auch der bewusste Umgang mit Energie in unseren Gebäuden. So wollen wir den künftigen Energiebedarf bei Gesamtsanierungen von Liegenschaften mit Baujahr vor 1980 halbieren. Zu unserem verantwortungsvollen Handeln gehören neben ökologischen auch ökonomische und soziale Aspekte. Uns ist wichtig, die Bedürfnisse nachfolgender Generationen durch eine grösstmögliche Nutzungsflexibilität der Immobilien zu berücksichtigen. Zudem legen wir Wert darauf, dass die Liegenschaften langfristig für ein breites Publikum attraktiv sind.

Steckbrief Immobilienportfolio AST-IS – Stand 30.9.2017

Anzahl der Liegenschaften

136

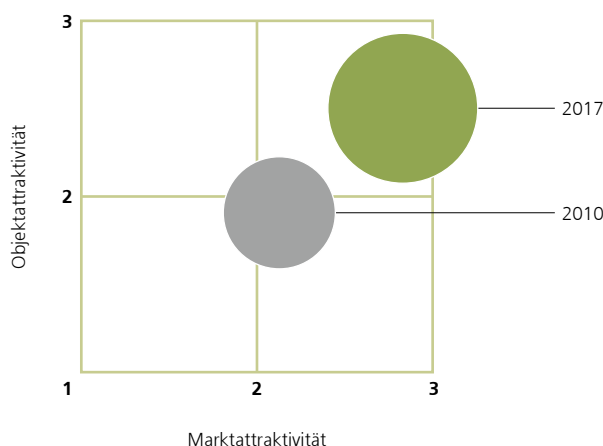
Nutzung

- 65% Wohnen
- 22% Gewerbe
- 8% Bauland / angefangene Bauten
- 5% gemischt genutzt

Investitionen in den letzten zwei Jahren

- 6 Neubauprojekte inkl. Ersatzbauten
- 2 Gesamtsanierungen mit Nachverdichtung
- 4 Gestaltungsplanverfahren
- 2 Akquisitionen/Übernahmen

Rating (gemäss Markt- und Objektattraktivität seit 2010)



«Unser nachhaltiger Ansatz bildet das Fundament für langfristig stabile Renditen von Schweizer Pensionskassen.»

Patric Caillat

–
Fund Manager
UBS AST Immobilien Schweiz



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

–
Da wir als Anlagestiftung Vorsorgegelder von Schweizer Pensionskassen investieren, tragen wir eine besondere Verantwortung. Deshalb stellen wir uns immer die Frage: Wie würden wir agieren, wenn es unser eigenes Geld wäre? Dabei denken wir nicht nur an die heutige Generation, sondern auch an die nächste und übernächste – alles soll nachhaltig Bestand haben.

Wie setzen Sie die Nachhaltigkeitsstrategie in Ihrem Portfolio um?

–
Die Strategie ist in unserem Team allgegenwärtig. Unsere Fokusthemen Energie und Lebenszykluskosten gehen wir systematisch an. In den letzten Jahren haben wir im Bereich Energieverbrauch die notwendige Datengrundlage geschaffen, um Potentiale besser erkennen und entsprechende Massnahmen ableiten zu können. Bei der Umsetzung arbeiten wir aber nicht nach Schema F – wir haben immer die objekt- und ortsspezifischen Gegebenheiten im Blick. Es gilt, die verschiedenen Aspekte im Einzelfall abzuwägen, um die optimale Balance für Mieter und Anleger zu finden.

Wie schätzen Sie die Leistung von UBS AST Immobilien Schweiz in Bezug auf Nachhaltigkeit ein?

–
Wir sind bereits seit Jahren daran, unser Portfolio zu revitalisieren und haben qualitative Fortschritte gemacht. Immer wieder können wir Leuchtturmprojekte vorweisen, wie das Projekt

«Grossmatte» in Luzern, das nach den Kriterien der 2000-Watt-Gesellschaft entwickelt wird, oder die erfolgreiche Umsetzung des Pilotprojektes «e-James». Wir gehen mit der Zeit und vorwärts.

Welche Prioritäten haben Sie für ihr Portfolio?

–
In den vergangenen Jahren hatten wir ein sehr schönes Wachstum und eine solide Ertragsbasis. 2010 lag der Portfolio-Verkehrswert bei einer Milliarde, bis 2017 konnten wir das Portfolio verdoppeln – qualitativ wie quantitativ. Mit derselben Investmentstrategie möchten wir auch in Zukunft wachsen. Uns ist wichtig, dass unser Produkt nicht nur heute, sondern auch in Zukunft am Markt besteht. Unsere Immobilien sollen den Mietern über längere Zeit gefallen. Das heisst, wir müssen massentaugliche Immobilien mit einer langfristigen Perspektive auf den Markt bringen. Dabei kann es schwierig sein, zwischen wirklichen Megatrends und kurzzeitigen Modeerscheinungen zu differenzieren. Da Immobilien unbewegliche Güter sind und einen langjährigen Lebenszyklus haben, gilt es, in der Planung der gesellschaftlichen Dynamik und langfristigen Trends Rechnung zu tragen. Davon profitieren schlussendlich auch die Anleger.

Was sind langfristige Ziele für UBS AST Immobilien Schweiz?

–
Wir wollen als Anlagestiftung im Thema Nachhaltigkeit führend sein und eine stabile Rendite erwirtschaften. Pensionskassen sollen bei uns nachhaltige Immobilienlösungen finden, und zwar mehrdimensional: ökonomisch, ökologisch und sozial.

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 Nachhaltigkeitsabwägungen in unsere Anlageprozesse können 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 AST-IS gibt der Jahresbericht Auskunft.

Vorbildlicher Ersatzneubau im Zürcher Seefeld

An der Delphinstrasse in Zürich haben wir gemäss unserem strategischen Schwerpunkt «Wachstum aus dem Bestand» einen Ersatzneubau realisiert. Mit einer Aufstockung und Nachverdichtung konnten wir die Nutzfläche um 25% erhöhen. Gleichzeitig haben wir unter anderem mit dem Ersatz einer alten Ölheizung durch eine moderne

Erdsondenheizung die CO₂-Emissionen um 90% gesenkt. Auch die neuen Fenster und Fassadendämmungen haben zu einem geringeren Energieverbrauch geführt. Die Liegenschaft soll Minergie-zertifiziert werden und nutzt die Digitalisierung: intelligente Briefkästen erlauben den sicheren Empfang von Paketen, auch wenn die Mieter nicht zuhause sind. Unsere Service-App «e-James» vereinfacht den Alltag, indem die wichtigsten Informationen über die Wohnung jederzeit digital zur Verfügung stehen, der Kontakt zur Bewirtschaftung gegeben ist und die Bewohner darüber hinaus auf viele Services zugreifen können.

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. Wir beteiligen uns beispielsweise finanziell am Gestaltungsplanverfahren «Zukunft Bahnhof Nord» der Gemeinde Regensdorf. Auf dem heutigen Industrie- und Gewerbegebiet soll rund um das Einkaufszentrum «Rägi Märt» ein verdichtet überbautes, urbanes Quartier mit Wohn- und Gewerbeflächen entstehen.

Zertifizierungen

Folgende Immobilien im Portfolio von UBS AST-IS verfügen über ein Gebäude-Zertifikat:

Liegenschaft	Zertifikat
Lausanne, chemin des Grandes Roches 1, 1a, 3, 3a, 5, 5a, 7, 7a	Minergie
Winterthur, Seuzacherstrasse 7a, 7b, 9a, 9b, 11a, 11b, 13a, 13b (Rosenberg)	Minergie
Reinach (AG), Kirchbreitestrasse 33 - 41	Minergie P
Bulle, Chemin de Bouleyres 94	Minergie (geplant)
Le Mont-sur-Lausanne, Pré-Fleuri	Minergie (geplant)
Zürich, Delphinstrasse 6	Minergie (geplant)
Luzern, Grossmatte	2000 Watt-Areal

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 AST-IS 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. In Stäfa haben wir beispielsweise eine bedarfsgerechte Innensanierung durchgeführt. Das Wohnhaus an der Geimmoosstrasse mit 12 Wohnungen aus dem Baujahr 1974 wurde in bewohntem Zustand saniert. Neben neuen Küchen und Bädern haben wir auch neue Wohnungsabschlusstüren montiert und die Wegbeleuchtung erneuert. So hat auch der Aspekt Sicherheit im Zuge der Revitalisierung die nötige Aufmerksamkeit erhalten. Durch diese

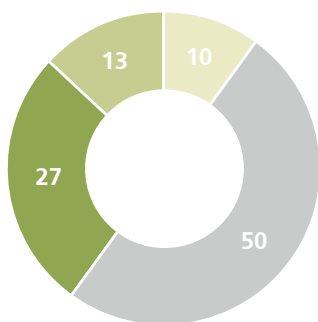
Massnahmen konnten wir eine ressourcenintensive vorzeitige Komplett-Sanierung umgehen und den Zeitraum bis zum nächsten Sanierungszyklus sinnvoll überbrücken.

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

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-IS. 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 80 % der gesamten Energiebezugsfläche und diejenige der Wasserintensität auf gute 87 %.

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

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 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-IS. Dies entspricht einer Reduktion des Energieverbrauchs von über 2000 MWh, wodurch jährlich mehr als 375 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	50 110
Strom	5165
Wärme	44 946
Erdgas	24 858
Heizöl	13 444
Fernwärme	6648
Energieintensität (kWh/m²)²	115,9
CO₂-Emissionen (in tCO₂e)^{3,4}	9834
Scope 1	9069
Heizöl	3969
Erdgas	5100
Scope 2	766
Strom ⁵	–
Fernwärme	766
CO₂-Intensität (kgCO₂e/m²)³	23,0
Wasserverbrauch öffentliche Versorgung (in m³)¹	239 329
Wasserintensität (m³/m²)³	0,5

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

2) Intensitätskennzahlen wurden auf Basis von Allgemestrom/-wärme/ und -wasser 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) 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 781 tCO₂e betragen.

Der Energiebedarf für Beleuchtung und Heizung der Allgemeinflächen der Immobilien im Besitz von UBS AST-IS setzt sich zu 10 % aus Strom, zu 77 % aus fossilen Energieträgern, wie Erdgas und Heizöl und zu 13 % aus Fernwärme 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. Dieses Jahr konnten wir ein Projekt mit einer langlebigen und pflegeleichten Klinkerfassade realisieren, die auch ästhetisch überzeugt.

Da UBS AST-IS 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 wurden an der Effingerstrasse in Bern, an der Solitüden- und Fähnernstrasse in St. Gallen, der Mettlenstrasse in Pfäffikon ZH und der Geimoostrasse in Stäfa Asbestsanierungen vorgenommen.

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 Lärmbelästigung 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 zeigen, 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 «Internet 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 Grossmatte

Das erste 2000-Watt-Areal für Luzern

Im Stadtteil Littau entsteht unter der Regie von UBS AST-IS eine zukunftsweisende Überbauung.



Auf dem Areal «Grossmatte» in Luzern sind neben 164 modernen Wohnungen auch Gewerbe- und Arbeitsflächen geplant. Mit der neuen Kinderkrippe, den Schulen in nächster Nähe und der direkten Anbindung an den öffentlichen Verkehr sind die Grundlagen für einen nachhaltigen Lebensstil gegeben. Das gut 10 Hektaren grosse Areal ist das erste der Stadt Luzern, welches mit dem 2000-Watt-Label zertifiziert ist. Für die Phase «Entwicklung» erhielt das Projekt im Rahmen des nationalen Energietages im September 2017 die Rezertifizierung. Die guten Resultate der Erstzertifizierung von 2014 konnten nochmals deutlich verbessert werden. Besonders hervorgehoben wurde der Management-Aspekt, der mit einer Verbesserung von rund 20% bewertet und dem Satz «Die neue Arealträgerschaft (UBS) nimmt das Thema 2000-Watt-Areal sehr ernst.» positiv gewürdigt wurde. Im Frühling 2020 soll die Zertifizierung für die Phase «Betrieb» erfolgen.

Die ehemals eigenständige Gemeinde Littau ist Teil eines neuen Lebens- und Arbeitsgebiets von Luzern und liegt zwischen Innenstadt und Naherholungsgebieten. Neben dem Angebot des öffentlichen Verkehrs stehen für die

Individualmobilität 120 Parkplätze, ein Fahrradweg vor dem Haus, ein Car-sharing-Angebot und Aufladestationen für Elektrofahrzeuge zur Verfügung.

Mit der Service-App «e-James» haben die Bewohner Zugriff auf digitale Dienstleistungen: Die App vereinfacht den Kontakt zwischen Bewohnern und Bewirtschaftern und erlaubt zudem das Bestellen von verschiedensten Services. Im Angebot stehen Reinigungs- und Kleinarbeiten, Wasch- und Bügelservices, aber auch ausgewählte Funktionen für Personen mit erhöhtem Sicherheitsbedürfnis. Ältere Personen können beispielsweise per Notfallknopf direkt ihren Vertrauenskontakt benachrichtigen. Zudem unterstützt die Plattform eine ressourcenschonende Lebensweise: Die integrierte Tauschbörse fördert das Teilen von Gegenständen und die Möglichkeit, den eigenen Energie- und Wasserverbrauch einzusehen, animiert zum sparsamen Umgang.

Beim Bau haben wir darauf geachtet, graue Energien zu minimieren. Das Weglassen eines zweiten Untergeschosses, eine optimierte Tiefgarage und möglichst direkte Lastabtragungen verringern den Bedarf an Beton und

Stahl. Zudem wurde anstelle von Backstein Kalksandstein verwendet. Auf dem Dach der sechs- bis siebengeschossigen Überbauung sorgt eine 120 kWp Photovoltaik-Anlage für einen Teil der Stromversorgung. Darüber hinaus minimieren Geräte und Leuchten der höchsten Energieeffizienzklasse den Verbrauch. Die Wärmeversorgung wird per Fernwärmeanschluss zu 90% mit Abwärme der Kehrrechtverbrennungsanlage Renergia und der Swiss Steel AG sichergestellt. Ein Holzschnitzel-Kraftwerk deckt die übrigen 10%. Wenn im August 2018 die ersten Bewohner in der Grossmatte einziehen, können sie stolz darauf sein, in einem zukunftsfähigen, umweltverträglichen Bau zu leben.

2000-Watt-Gesellschaft

- Der Grundgedanke der 2000-Watt-Gesellschaft ist, dass in einem intelligent aufgebauten Energieversorgungssystem und mit dem nötigen Bewusstsein 2000 Watt Dauerleistung (Stufe Primärenergie) pro Person ausreichen, um in Wohlstand und mit hoher Qualität zu leben. Die CO₂-Emissionen sollten 1 Tonne pro Person und Jahr nicht übersteigen. Aktuell verbraucht eine Person in der Schweiz ca. 5000 Watt Dauerleistung und 8 Tonnen CO₂ pro Jahr. 1 Tonne CO₂ entsteht zum Beispiel bei einem einfachen Flug in der Economy-Klasse von Zürich nach Dubai.
- Die Ziele sollen mit einer Kombination der folgenden Strategien erreicht werden:
 - Effizienz** – Gleiches mit weniger Verbrauch machen
 - Substitution** – Gleiches anders machen
 - Suffizienz** – Weniger machen. «Weniger ist mehr!»
- Das Label wird für verschiedene Lebenszyklusphasen von Arealen vergeben: Entwicklung, Realisierung und Betrieb. Es wird befristet erteilt und muss periodisch erneuert werden.



CHF 100 Mio.
Investitionsvolumen

164

Wohnungen

1.5 bis 4.5 Zimmer Wohnungen
bestens ausgestattet.

2018

Fertigstellung

Im August sind die ersten
Wohnungen bezugsbereit.

10500 m²

Gesamtfläche

davon 2640 m² Gewerbe- und
Verkaufsflächen.

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.