

UBS Direct Residential

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 Binningen	14

Über diesen Bericht

Der Nachhaltigkeitsbericht von UBS Direct Residential 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 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 Direct Residential. 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		■	■

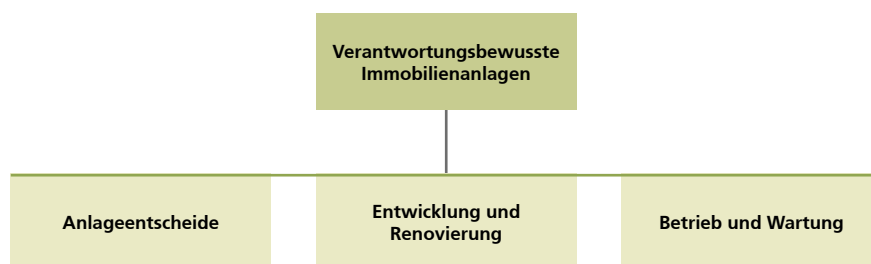
CO₂-Emissionen – so auch in der Schweiz. Zudem ist die Veränderung des Lebensraumes durch den Menschen und deren Folgen wohl bei keiner anderen Tätigkeit so offensichtlich wie bei der Bautätigkeit. Der Immobiliensektor steht deshalb zunehmend im Fokus von Politik und Gesellschaft. So ist der Immobilienbereich 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 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 CO₂-Emissionen. Über das gesamte Immobilienportfolio von Real Estate Switzerland führten wir bisher über 200 energierelevante Betriebsoptimierungen und annähernd 40 Instandsetzungsana-

lysen 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 gezieltem Wachstum setzen wir die zehnjährige Erfolgsstory des UBS Direct Residential fort.

Global Real Estate Sustainability Benchmark

Bei der erstmaligen Teilnahme am Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) wurde UBS Direct Residential 2016 Sektoren-Leader und erhielt einen Green Star.

UBS Direct Residential setzt den ganzheitlichen Ansatz von Real Estate Switzerland im täglichen Geschäft um. Um beste Voraussetzungen für einen möglichst hohen Wert des Immobilienportfolios auch in Zukunft zu schaffen, ist eine langfristige Perspektive zentral. Ende 2016 feierten wir das zehnjährige Bestehen von UBS Direct Residential und konnten auf eine erfolgreiche Zeit zurückblicken. Zur Abrundung der Erfolgsstory wurde UBS Direct Residential bei der erstmaligen Teilnahme am Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) 2016 Sektoren-Leader und erhielt einen Green Star für seine Leistung im Nachhaltigkeitsbereich. Unsere Strategie für dieses Portfolio ist unter anderem ein gezieltes Wachstum mittels Neubau-

projekten. So haben wir bereits in der vergangenen Dekade durch ausgewählte Zukäufe, überwiegend in Wohnliegenschaften in städtischen Lagen in der Deutschschweiz, eine starke Basis geschaffen. Die Verjüngung des wachsenden Gebäudeportfolios führt sukzessive zu einer Verbesserung der durchschnittlichen Energiebilanz, tieferen Kosten für die Bewirtschaftung und einer immer nachhaltigeren Performance. Durch selektive Zukäufe von Portfolios, Bestandsliegenschaften und Neubauprojekten sowie der Erschliessung von inneren Potenzialen mittels gezielter Sanierungs- und Nachverdichtungsmassnahmen möchten wir die mittelfristige Weiterentwicklung des Fonds von heute rund CHF 552 Mio. in Richtung CHF 800 Mio. realisieren.

Steckbrief Immobilienportfolio Direct Residential – Stand 30.6.2017

Anzahl der Liegenschaften

60

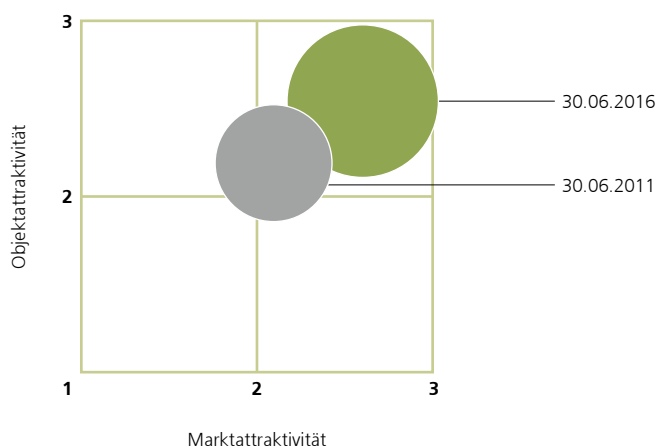
Nutzung

- 83% Wohnen
- 7% Parken
- 4% Verkauf
- 3% Büro
- 2% Gewerbe
- 1% Sonstige

Investitionen in den letzten Jahren

- 6 Neubauten erstellt oder schlüsselfertig erworben
- 7 Gesamtanierungen abgeschlossen
- Mitwirkung bei 5 Entwicklungen/Verdichtungen/Gestaltungsplanverfahren

Rating (gemäss Markt- und Objektattraktivität seit 2011)



«Wir setzen unsere Nachhaltigkeitsstrategie konsequent um – Voraussetzung für eine starke Performance.»

Christian Sturm

–
Fund Manager
UBS Direct Residential



Real Estate Switzerland setzt auf ein umfassend nachhaltiges Immobilienmanagement. Wie zeigt sich das bei UBS Direct Residential?

–
Ökonomische, ökologische und gesellschaftliche Aspekte der Nachhaltigkeit spielen sowohl bei der Akquise von neuen Objekten als auch bei Investitionen in Bestandsliegenschaften eine grosse Rolle. Im Rahmen des Due Diligence Prozesses überprüfen wir systematisch Auswirkungen und Fragestellungen bezüglich aller zehn Nachhaltigkeitsziele und wägen die verschiedenen Optionen gegeneinander ab.

Worin sehen Sie den Nutzen von Nachhaltigkeit für UBS Direct Residential?

–
Es liegt in der Natur der Sache, nachhaltig zu planen: Bei einem Zeitraum von 50 Jahren und mehr, in dem wir die Gebäude nutzen möchten, ist eine kurzfristige Denkweise schlicht unökonomisch. Im Laufe der Zeit ändern sich zudem Bedürfnisse und Verhalten der Nutzer – wir müssen darauf achten, dass die Wohnungen in unseren Liegenschaften die veränderten Ansprüche erfüllen. Nur so können wir dauerhaft Leerstände vermeiden.

Wie profitieren die Bewohner von Ihrem nachhaltigen Ansatz?

–
Unser Ziel ist, die Nutzer noch besser abzuholen und zu verstehen, was sie wirklich brauchen. Natürlich können wir nicht jeden Wunsch umsetzen, die Rückmeldungen der Mieter helfen uns allerdings, die Wohnungen und deren Umgebung

attraktiver zu gestalten. Bei unserer Liegenschaft in Schöffland beispielsweise gab es nach wie vor Leerstände. Mittels einer Umfrage haben wir erfahren, dass im Aussenbereich Begegnungszonen fehlen und die Erdgeschosswohnungen zu wenig Privatsphäre bieten. Durch begehbare Terrassen, Sicht- und Lärmschutz und die Neugestaltung des Bereichs rund um den bestehenden Spielplatz konnten wir die Attraktivität der Überbauung deutlich steigern.

Was unternehmen Sie für die bestehenden Liegenschaften im Portfolio?

–
Um einen maximalen Mehrwert zu schaffen und die Objekte im Bestand zu optimieren, muss man zuerst wissen, wo und wie man sich verbessern kann. In den letzten Jahren haben wir im Bereich Energieverbrauch die dafür notwendige Datengrundlage geschaffen. Damit wir unsere Nachhaltigkeitsziele umsetzen können, sanieren wir jährlich ein bis zwei unserer Bestandesliegenschaften umfassend und verjüngen somit das Portfolio Schritt für Schritt.

Was sind kurz- und langfristige Ziele für UBS Direct Residential im Bereich Nachhaltigkeit?

–
Kurzfristig ist es absolut zentral, dass wir unsere Energiebilanz weiter verbessern und die Ziele, die wir uns gesetzt haben, konsequent umsetzen. Langfristig soll UBS Direct Residential bekannt sein für nachhaltiges Wohnen, will heissen: intelligent konzipierte Lebensräume, energieoptimierte Liegenschaften und zufriedene Mieter. Wir geben alles, um dieses Ziel zu erreichen!

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 Direct Residential gibt der Jahresbericht Auskunft.

Niederhasli – ein Objekt mit umfassendem Potential

Während wir im Geschäftsjahr 2016/17 die Leerstandsquote per Stichtag auf rund 8 % reduzieren konnten, nehmen wir bei gewissen Objekten kurzfristig bewusst Leerstände in Kauf, um durch eine umfassendere Herangehensweise langfristig grössere Potentiale ausschöpfen zu können. So zum Beispiel in Niederhasli, wo eine grosse Nachfrage nach mehr Wohnraum besteht. Daher möchten wir die derzeit leerstehende kommerzielle Fläche zugunsten von mehr Wohnfläche umnutzen. Für die Erstellung

des Gesamtkonzeptes wurde ein renommiertes Architekturbüro beauftragt. Im Dialog mit der Gemeinde, die an der Aufwertung des Raumes rund um den Dorfplatz sehr interessiert ist, stellte sich heraus, dass durch die Integration der Liegenschaft in den Quartiergestaltungsplan die vorhandenen Potentiale noch besser ausgeschöpft werden können. Dieser pro-aktive Ansatz gemeinsamer, gut abgestimmter Entwicklung schafft eine Win-Win Situation für alle Beteiligten – die Gemeinde, die Mieter und die Anleger.

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 Immobilienprojekte am gesamten Portfolio, bei denen die Auswirkungen auf das Gemeinwesen geprüft wurden, rund 11 %. Je nach Situation vor Ort leisten wir durch verschiedene Massnahmen auch einen Beitrag an die Quartiersentwicklung und unterstützen Standortgemeinden. Für unsere Immobilien auf dem Areal «Brauihof» in Langenthal haben wir im Rahmen einer Studie evaluiert, mit welchen Massnahmen wir eine Neupositionierung erreichen können, die das innerstädtische Areal wieder auf-

wertet. Damit die städtebaulichen und gesellschaftlichen Interessen berücksichtigt werden, bezogen wir die Stadt Langenthal in die Studie ein. Es zeigte sich, dass wir durch die Schaffung von Begegnungszonen, Nutzungen im Gesundheitsbereich und mit innovativen Wohnformen für das Alter eine Ausrichtung schaffen können, die der Bevölkerungsstruktur Rechnung trägt und für das gesamte Areal und dessen Umgebung einen Mehrwert darstellt. Zudem beteiligten wir uns zusammen mit UBS Anfos und UBS AST Immobilien Schweiz finanziell und planerisch am Mastergestaltungsplanverfahren der Gemeinde Birr für die Zentrumszone der Siedlung «Wyde Birr». Weiterhin unterstützten wir zusammen mit UBS Direct Urban den Quartierverein «Limmatfeld».

Zertifizierungen

Folgende Immobilien im Portfolio von UBS Direct Residential verfügen über ein Gebäude-Zertifikat:

Liegenschaft	Zertifikat
Pappelweg 32, 4310 Rheinfelden (AG)	Minergie
Heimstrasse 8/10/12, 8953 Dietikon (ZH)	Minergie
Feldmattweg 9–15/Heimatweg 2/4, 5040 Schöftland (AG)	Minergie

Weitere zwei der 60 Liegenschaften wurden gemäss Minergie-Baustandard erstellt aber nicht entsprechend extern zertifiziert.

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 Direct Residential stetig zu minimieren. In Übereinstimmung mit dem strategischen Schwerpunkt zur Steigerung der Energieeffizienz lag unser Fokus im Berichtsjahr auf der Reduktion des Energieverbrauchs und der damit verbundenen Senkung der Energiekosten und des CO₂-Ausstosses. So zum Beispiel legten wir bei unseren Kauf- und Sanierungsprojekten in Menziken und Binningen grossen Wert auf eine ökologisch nachhaltige Bauweise. Das Wohnbauprojekt in Menziken wurde im Minergie-Standard erstellt. In Binningen wurde unter anderem die Haustechnik modernisiert, die Wärmedämmung optimiert und der fossile Energieträger durch den Bezug von Fernwärme ersetzt.

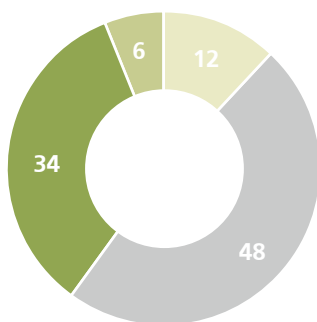
Auswirkungen des Klimawandels

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 %

- Strom
- Erdgas
- Heizöl
- Fernwärme



Daten- und Berechnungsgrundlagen

Die ausgewiesenen Umweltkennzahlen wurden gemäss den Richtlinien des international anerkannten WRI/WBCSD Greenhouse Gas Protocols berechnet. Den Kennzahlen zugrunde liegen die Verbrauchsdaten für Allgemeinstrom sowie Heizenergie- und Wasserverbrauchsdaten für die Allgemeflächen der Immobilien im Portfolio von UBS Direct Residential. Die von den Mietern bezogene 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 Allgemeflächen-, 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 des CO₂-Ausstosses

Zwischen 2014 und 2016 wurden bei rund einem Viertel des Gesamtportfolios von Real Estate Switzerland sogenannte energetische Betriebsoptimierungen durchgeführt. Hierbei werden vor allem Einstellungen an den Heizungs-, Kühlungs-, und Lüftungsanlagen optimiert und wo nötig Fehlfunktionen behoben. So werden zum Beispiel unnötig hohe Vorlauftemperaturen im Heizkreislauf oder zu lange Betriebszeiten von 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 Immobilien von UBS Direct Residential. Dies entspricht einer Reduktion des Energieverbrauchs von über 1100 MWh, wodurch jährlich knapp 252 Tonnen CO₂-Emissionen vermieden werden. Die CO₂-Einsparungen werden insbesondere durch einen verringerten Wärmeverbrauch 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

Energieverbrauch (in MWh)¹	21 534
Strom	2668
Wärme	18 866
Erdgas	10 383
Heizöl	7 238
Fernwärme	1 246
Energieintensität (kWh/m²)²	126
CO₂-Emissionen (in tCO₂e)^{3,4}	4411
Scope 1	4267
Heizöl	2137
Erdgas	2131
Scope 2	144
Strom ⁵	–
Fernwärme	144
CO₂-Intensität (kgCO₂e/m²)²	26,2
Wasserverbrauch öffentliche Versorgung (in m³)¹	137 124
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) 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 403 tCO₂e betragen.

Der Energiebedarf für Beleuchtung und Heizung der Allgemeinflächen der Immobilien im Besitz von UBS Direct Residential setzt sich zu 12 % aus Strom, zu 82 % aus fossilen Energieträgern, wie Erdgas und Heizöl, und zu 6 % aus Fernwärme zusammen.

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 wir die Mieter und Nutzer künftig mit Tipps und Tricks u.a. zum Wassersparen verstärkt auf das Thema aufmerksam machen. Zu den anfallenden Abfallmengen in den Liegenschaften liegen uns derzeit keine Daten vor. Wir setzen jedoch Trennsysteme für PET, Glas, Batterien etc. im jeweiligen Gebäude oder in der unmittelbaren Umgebung (Fussdistanz) für die Abfallentsorgung ein.

Ein weiteres Ziel ist die Verwendung nachhaltiger Baustoffe, zum Beispiel recycelte oder erneuerbare Materialien. Im Berichtsjahr verwendeten wir beispielsweise bei der Sanierung der Liegenschaft in Binnigen FSC-zertifiziertes Holz für den Parkettboden. 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.

Uns sind keine Altlasten der Liegenschaften im Portfolio von UBS Direct Residential bekannt.

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 Nutzern unserer Liegenschaften ein sicheres, angenehmes und lebenswertes Umfeld zu bieten – sei es in Wohnliegenschaften, Büroliegenschaften, Gewerbeimmobilien oder Einkaufszentren.

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

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 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 Binningen

Im Baselbiet führt nachhaltige Sanierung zu langfristiger Rendite

Eine Liegenschaft in Binningen veranschaulicht, wie bei UBS Direct Residential Immobilien von gestern zu Anlagen von morgen werden.

«Wenn Investitionen Anleger belohnen und sich auch ökologisch wie sozial auszahlen, dann ist das Nachhaltigkeit in unserem Sinn.»

Die Lage des Objekts an der Kernmattstrasse 2–6 spricht für sich: An der Grenze zu Basel-Stadt ist die nahtlose Verbindung an den öffentlichen Verkehr gegeben, schnell erreichbare Naherholungsgebiete und Verkehrswege runden das Paket ab. Durch die Totalsanierung, die wir letzten Herbst begonnen und diesen Frühling abgeschlossen haben, geniessen die Bewohner ein komfortables Zuhause. Komplett erneuerte Badezimmer, Küchen und entsprechende Leitungen reflektieren zeitgemässe Wohnstandards. Die neuen Wohnungstüren sind schalldämmend und bieten grosse Sicherheit. Nach der Oberflächensanierung verleihen Böden, Wände und Decken den Wohnungen viel Wohlfühl-Atmosphäre.

Die drei Gebäude wirken optisch wie ein Block und beinhalten 54 Wohnungen, die auf sechs Stockwerke verteilt sind. Der markante Bau aus den siebziger Jah-

ren war reif für eine umfassende Instandsetzung. Im sanierten Treppenhaus sorgen zeitgemässe LED-Leuchten für stromsparendes Licht. Durch den Ersatz der alten Gasheizung mit einem Anschluss ans Fernwärmenetz wird sichergestellt, dass das Haus mit umweltschonender Wärme versorgt wird. Verbesserte Isolation und neue Fenster tragen weiter zur Minderung des ökologischen Fussabdrucks des Gebäudes im Betrieb bei. Die modernisierte Haustechnik und die ersetzten Liftanlagen entsprechen dem Stand der Technik. Neu gestaltete Hauseingänge sowie erneuerte Briefkästen und Rollladen führen zu einer Aufwertung des Aussenbereichs.

Die Investition von rund CHF 5,5 Mio. hat sich gelohnt: So haben wir die Liegenschaft im Markt neu positioniert und ihren ökonomischen Wert langfristig gesteigert. Die Liegenschaft ist seit Sanierungsende wieder vollvermietet. Das bestätigt, dass die sanierten Wohnungen den aktuellen Bedarf des Marktes abdecken. Aus diesen Gründen profitieren unsere Anleger von einer langfristig ausgelegten, gesunden Rendite. Die Liegenschaft an der Kernmattstrasse steht exemplarisch für unternehmerische, umweltschonende und gesellschaftliche Prinzipien von UBS Direct Residential – Nachhaltigkeit in unserem Sinn.





CHF 5,5 Mio.

Investitionsvolumen

Der Grossteil des Betrags führte zu einer direkten Steigerung des Verkehrswerts.

54

Wohnungen

Ein-, Zwei-, und Dreizimmerwohnungen verteilt auf sechs Geschosse.

2017

Fertigstellung

Die Sanierung wurde im Frühjahr erfolgreich abgeschlossen.

100%

Vollvermietung

seit März 2017.

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.