

# Unser Engagement für eine nachhaltige Zukunft

Real Estate Switzerland 2023/2024



# Warum wir uns für Nachhaltigkeit engagieren

## Grosses Potential im Immobiliensektor

Der Schweizer Immobiliensektor hat einen grossen Einfluss auf umweltrelevante Bereiche wie Treibhausgasemissionen, Abfallaufkommen oder Biodiversität, das zeigen unter anderem die Kennzahlen des Bundesamtes für Umwelt (BAFU). Somit ist die Verbesserung der Umweltbilanz von Immobilien ein wichtiger Faktor für die Erreichung der nationalen Klimaziele bis 2050.

Wir verwalten Immobilien im Auftrag unserer Investoren, und nachhaltiges Handeln ist für uns ein strategisches Anliegen. So fördern wir bspw. die Nutzung von erneuerbaren Energien und erhöhen die Energieeffizienz unserer

Liegenschaften, um den Ausstoss von Treibhausgasen kontinuierlich zu senken.

Darüber hinaus achten wir sowohl beim Bau als auch beim Betrieb unserer Immobilien auf einen möglichst schonenden Umgang mit den notwendigen Ressourcen.



**57%**

der Schweizer Gebäude mit Wohnnutzung wurden 2022 mit Öl oder Gas beheizt<sup>1</sup>

**23%**

der Schweizer Treibhausgasemissionen wurden 2022 von Gebäuden verursacht<sup>2</sup>

**40%**

mehr versiegelte Landfläche als vor 45 Jahren<sup>3</sup>

**50%**

der Pflanzen- und Tierarten im Siedlungsgebiet sind gefährdet<sup>4</sup>

1 Quelle: Bundesamt für Statistik - Gebäude- und Wohnungsstatistik 2022

2 Quelle: Bundesamt für Umwelt - Klima: Das Wichtigste in Kürze (2022)

3 Quelle: Bundesamt für Statistik - Umweltindikator Bodenversiegelung (2018)

4 Quelle: Bundesamt für Umwelt - Gefährdete Arten und Lebensräume in der Schweiz (2023)

# Nachhaltigkeit – seit über 10 Jahren Teil der Strategie

«Die globalen Nachhaltigkeitsziele können wir nur gemeinsam mit allen Beteiligten erreichen.»

Michael Böniger, Head Business Management & Operations

## Gemeinsam nachhaltig

Seit dem 1. September 2024 sind die Immobilienprodukte der Credit Suisse (CS) vollständig in das Portfolio von UBS Fund Management (Switzerland) AG integriert.<sup>5</sup> Beide Unternehmen verfolgen seit mehr als zehn Jahren eine Nachhaltigkeitsstrategie. Diese langjährige zusammengeführte Expertise auf beiden Seiten hilft uns dabei, die nachhaltige Transformation weiter voranzutreiben.<sup>6</sup>

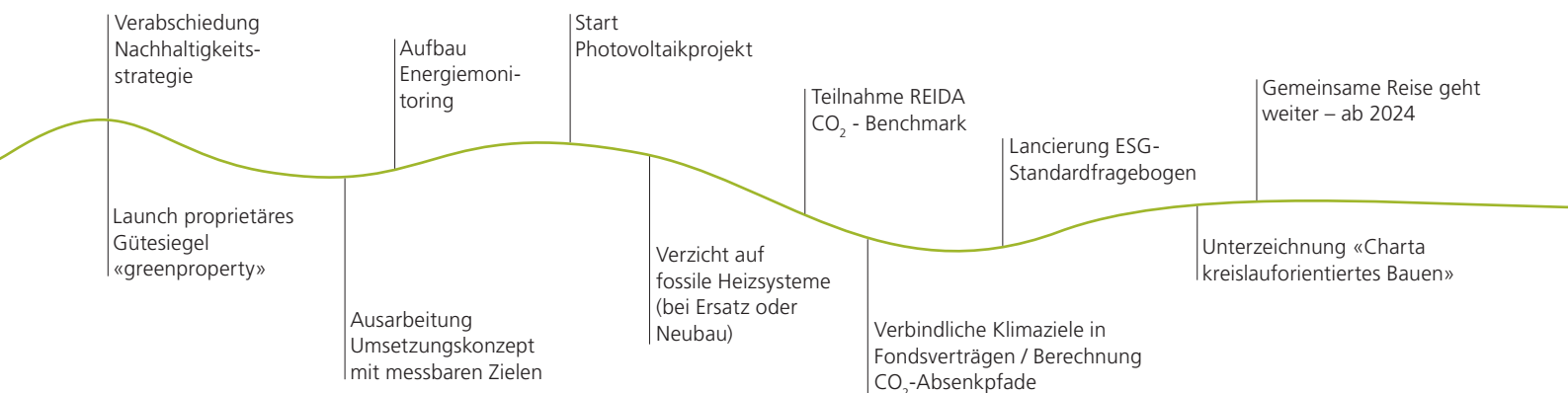
Damit unsere Produkte auch in Zukunft attraktiv bleiben, berücksichtigen wir bei unseren Entscheidungen nicht nur ökonomische Faktoren, sondern auch gesellschaftliche und ökologische Aspekte. Denn wir sind überzeugt, dass wir nur so erfolgreich bleiben können.

Nachhaltiges Handeln liegt nicht in der Verantwortung einzelner Personen, sondern ist Teil unserer integrierten Arbeitsweise. Dies leben wir in der gemeinsamen Arbeit, indem wir unsere Mitarbeitenden für Nachhaltigkeitsthemen sensibilisieren. Darüber hinaus führen wir jährliche Schulungen zu verschiedenen Aspekten der Nachhaltigkeit durch.

Unsere Zielsetzungen konzentrieren sich auf die Reduktion der Betriebsenergie und der damit verbundenen Treibhausgasemissionen. Uns ist jedoch bewusst, dass auch die Bauphase einen wichtigen Hebel bietet, um die Treibhausgasemissionen unserer Liegenschaften zu reduzieren.

In Zukunft wird unser Fokus daher noch stärker auf ressourcenschonendem Bauen und der Reduktion von grauen Emissionen liegen, die bei der Herstellung der notwendigen Baumaterialien entstehen. Hier liegt nach wie vor eine grosse Herausforderung für den Bausektor, aber auch eine grosse Chance. Deshalb werden wir bei Projekten die Berechnung der grauen Emissionen durch die verwendeten Materialien und kreislauffähige Konzepte stärker einfordern als bisher und uns ausserdem weiterhin in entsprechenden Arbeitsgruppen engagieren, um gemeinsam mit anderen Branchenvertretern zukunftsfähige Lösungen zu entwickeln.

## Die wichtigsten Etappen unserer Nachhaltigkeitsreise



<sup>5</sup> Seit dem 1. September 2024 sind die Schweizer Immobilienanlageprodukte der Credit Suisse (CS) vollständig in UBS Fund Management (Switzerland) AG integriert. Bei allen Informationen in diesem Bericht handelt es sich um eine konsolidierte Ansicht der UBS- und CS-Produkte.

<sup>6</sup> Weitere Informationen zu unseren [Nachhaltigkeitsinitiativen](#) finden Sie auf unserer Website

# Klare Ziele bis 2050<sup>7</sup>

## Bis 2030

- Halbierung der Treibhausgasintensität gegenüber 2019 (Scope 1+2 in kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> EBF/Jahr)<sup>8</sup>
- Reduktion Energieintensität um 10% gegenüber 2019 (Allgemeinstrom und Wärme, ohne Mieterstrom in kWh/m<sup>2</sup> EBF/Jahr)
- Anteil erneuerbare Energie mindestens 25% (Allgemeinstrom und Wärme, ohne Mieterstrom)
- Abdeckungsgrad Daten nahezu 100%

## Bis 2035

- Reduktion der Treibhausgasintensität um 60% gegenüber 2019 (Scope 1+2 in kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> EBF/Jahr)

## Bis 2050

- Netto-Null Treibhausgasemissionen (Scope 1 + 2)

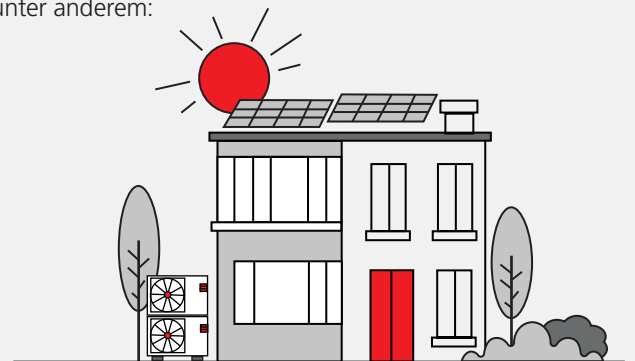
## Bis 2040

- Reduktion Energieintensität um 30% gegenüber 2019 (Allgemeinstrom und Wärme, ohne Mieterstrom in kWh/m<sup>2</sup> EBF/Jahr)
- Anteil erneuerbare Energie mindestens 50% (Allgemeinstrom und Wärme, ohne Mieterstrom)

## Konkrete Massnahmen

Um unsere Ziele zu erreichen, setzen wir auf Massnahmen, die zur Reduktion der Treibhausgasintensität beitragen und den Anteil an erneuerbaren Energien erhöhen. Denn nur so können wir es schaffen, dass alle unsere Portfolien bis 2050 auf Netto-Null Treibhausgasemissionen kommen. Diese Massnahmen sind unter anderem:

- Ersatz fossiler Heizungen durch nachhaltige Alternativen
- Installation von PV-Anlagen auf unseren Liegenschaften
- Steigerung der Energieeffizienz, bspw. durch bauliche Massnahmen oder Betriebsoptimierung
- Schrittweiser Einbau von automatischen Zählern für eine bessere Datenabdeckung und zur Herleitung von Massnahmen für eine höhere Energieeffizienz im Betrieb



## Unsere Berichterstattung

Umweltrelevante Kennzahlen weisen wir gemäss AMAS (Asset Management Association Switzerland) aus und erfüllen auch die erweiterten Anforderungen der ASIP-Empfehlung (ASIP = Schweizerischer Pensionskassenverband) und KGAST (KGAST = Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen).

Seit dem Geschäftsjahr 2023 berichten wir gemäss REIDA-Methodik (REIDA = Real Estate Investment Data Association), die auf tatsächlich gemessenen Daten beruht. Um die richtigen Massnahmen ableiten zu können, ist es essentiell, die tatsächlichen Energie- und CO<sub>2</sub>-Daten zu kennen. Auch deshalb ist es eines unserer Nachhaltigkeitsziele, die Daten-

abdeckung schrittweise auf nahezu 100% zu erhöhen. Die Datensammlung für den REIDA CO<sub>2</sub>-Benchmark ist zwar sehr ressourcenintensiv, dank der REIDA-Methodik sind die Daten aber künftig innerhalb der Branche vergleichbar.

Die einzelnen Massnahmen sowie aktuelle Kennzahlen auf Portfolio-Ebene finden sich im jeweiligen Nachhaltigkeitskapitel der einzelnen Jahresberichte.

Soziale Ziele sind schwieriger quantifizierbar und deshalb nicht so einfach zu messen. Welche Massnahmen wir im sozialen Bereich ergreifen und welche qualitativen Auswertungen wir vornehmen, lesen Sie auf Seite 10.

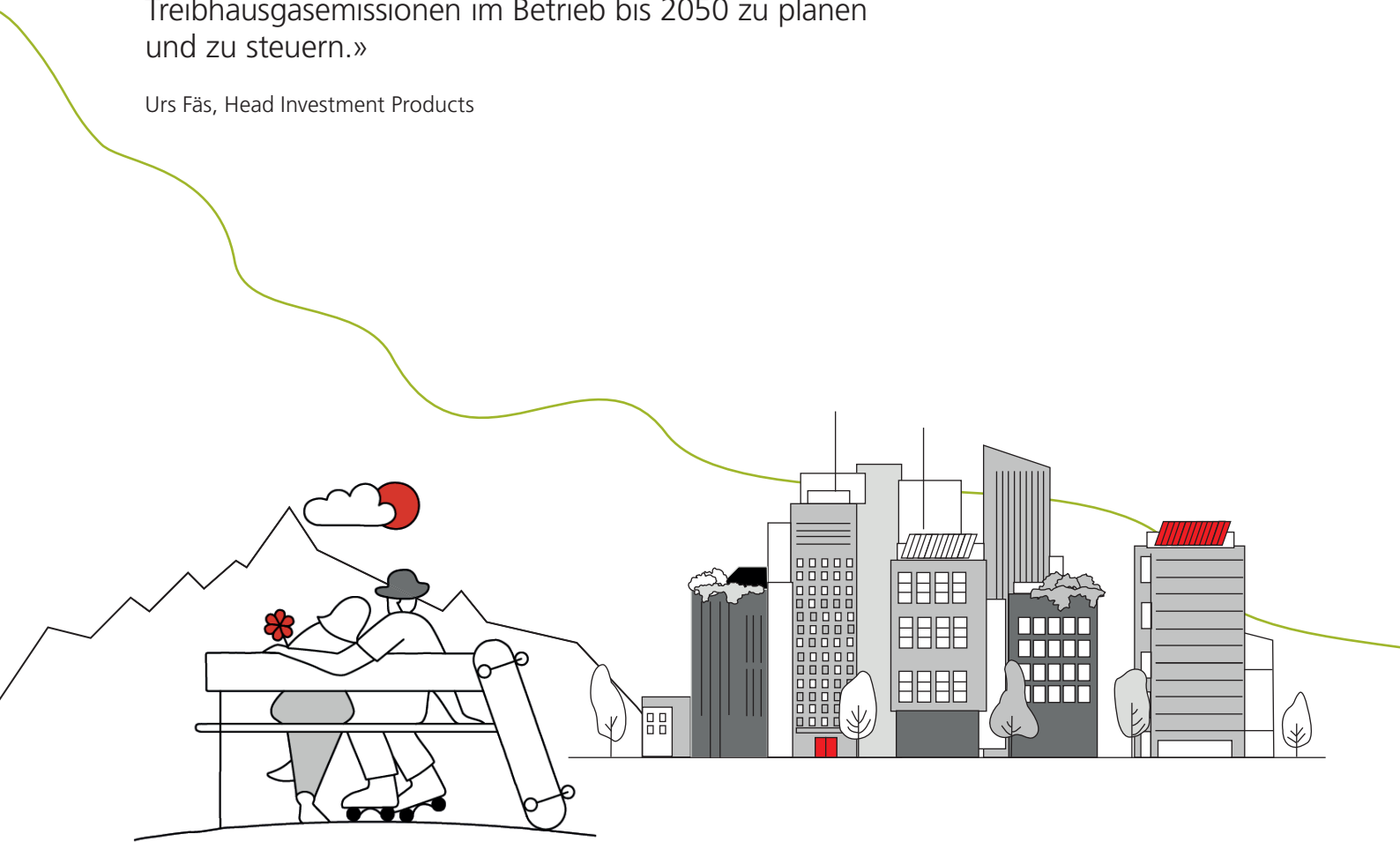
<sup>7</sup> Dies stellt keine Garantie von UBS Asset Management dar.

<sup>8</sup> Gilt nicht für die ehemaligen CS-Produkte.

# Wir messen, wo wir stehen

«Auf Portfolio-Ebene nutzen wir den CO<sub>2</sub>-Absenkpfad, um den Weg unserer Liegenschaften zu Netto-Null Treibhausgasemissionen im Betrieb bis 2050 zu planen und zu steuern.»

Urs Fäs, Head Investment Products



## Absenkpfad als Planungstool

Auf Portfolio-Ebene ist der CO<sub>2</sub>-Absenkpfad für uns ein zentrales, strategisches Planungs- und Steuerungstool. Er wird jährlich aktualisiert, um unsere Fortschritte bei der CO<sub>2</sub>-Reduktion auf Liegenschafts- und Portfolioebene zu messen und Änderungen der entsprechenden Massnahmen auf dem Weg zu Klimaneutralität in den Investitionen realitätsnah abzubilden.

Mit der Aktualisierung werden Veränderungen gegenüber dem ursprünglichen Plan auf Stufe Portfolio abgebildet. Solche Veränderungen können eintreten, weil z. B. Fernwärme bereits früher oder erst später als geplant bezogen werden kann, weil eine bestehende Heizung früher ausfällt als angenommen, oder weil bestimmte Bauprojekte aus unterschiedlichen Gründen verschoben werden müssen.

In die neue Bewertung fliessen sowohl bereits umgesetzte als auch zukünftig geplante Massnahmen mit ein. So sehen wir frühzeitig, ob allenfalls an der einen oder anderen Stelle durch zusätzliche Massnahmen nachgesteuert werden muss. Dieser jährliche Abgleich der tatsächlichen Treibhausgasintensität unserer Liegenschaften (Ist) mit dem CO<sub>2</sub>-Absenkpfad (Soll) hilft uns sicherzustellen, dass wir auf dem Zielpfad bleiben.

# So setzen wir nachhaltiges Bauen um

«Nachhaltiges Bauen bedeutet für uns, langfristig attraktiven Lebensraum zu schaffen und gleichzeitig die Umwelt so wenig wie möglich zu belasten.»

Jean-Michel Roten, Head Construction & Development Real Estate DACH



## **Ressourcenschonendes Bauen und Betreiben**

Sowohl der Bau neuer als auch der Betrieb bestehender Liegenschaften benötigt wertvolle Ressourcen. Wir bemühen uns, deren Verbrauch in allen Bereichen zu minimieren.

Sämtliche Neubauten werden gemäss anerkannter Nachhaltigkeitsstandards zertifiziert, und die Förderung von Biodiversität, E-Mobilität und Solaranlagen wird inzwischen bei allen unseren Bauprojekten standardmässig umgesetzt. Bereits seit 2019 bauen wir im Bestand keine fossilen Heizungen mehr ein. Ausnahmen, bspw. weil es keine Alternative gibt, müssen genehmigt werden.

Darüber hinaus arbeiten wir mit möglichst schadstoffarmen und wiederverwertbaren Baustoffen und setzen verstärkt auf das alternative Baumaterial Holz. Gemeinsam mit anderen Branchenvertretern arbeiten wir daran, Bauprozesse insgesamt ressourcenschonender zu gestalten. Insbesondere bei der Kreislaufwirtschaft in der Baubranche sehen wir ein enormes Potenzial. Daher werden wir uns weiter verstärkt für die Förderung der Kreislaufwirtschaft

einsetzen und die entsprechenden Prinzipien in unseren Projekten soweit möglich anwenden. Unsere Mitarbeit an der «Charta kreislaforientiertes Bauen» ist dabei ein wichtiges Element (s. S. 9).

## **Klimaadaptierte Umgebungsgestaltung**

Grünflächen sind aus vielen Gründen schützenswert. Sie sind notwendig für unser Wohlbefinden, verbessern die Aufenthalts- und Lebensqualität, bewahren Biodiversität und mildern die Einflüsse des Klimawandels. Vor allem in Städten sind sie wichtig, weil wir uns dort auf noch mehr Hitzetage einstellen müssen und Grünflächen und Bäume einen kühlenden Effekt haben. Darüber hinaus ist nur durch vorhandene Grünflächen sichergestellt, dass Regen versickern kann.

Nach dem Motto «Verdichtung statt Ausbreitung» fördern wir Wachstum aus dem Bestand und vermeiden so, dass neue Flächen versiegelt werden. Ausserdem sind bereits einige Projekte in der Umsetzung, um Flächen zu entsiegeln und so die Biodiversität zu fördern.

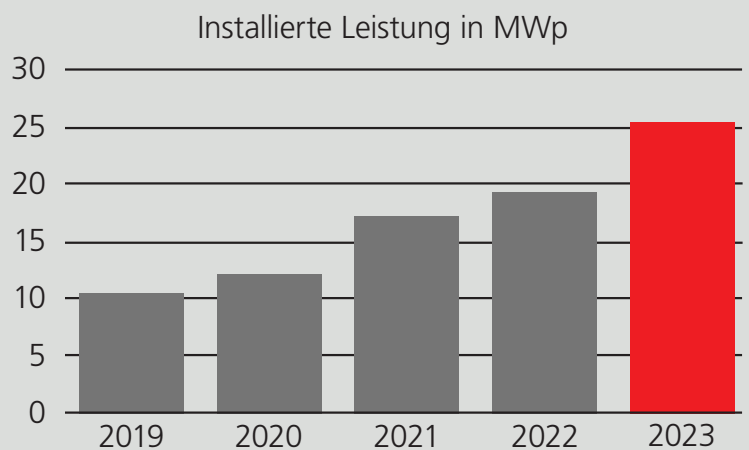
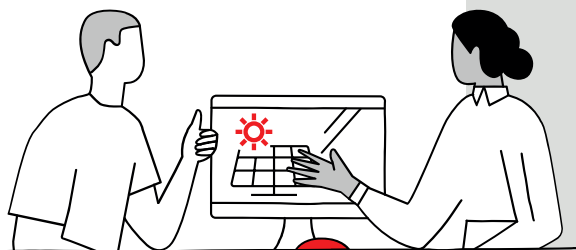
### Fokus auf Erneuerbare Energie

Bereits seit 2019 bauen wir in unseren Liegenschaften keine fossilen Heizungen mehr ein. Einige wenige Ausnahmen gibt es, diese müssen jedoch begründet und bewilligt werden. Darüber hinaus tauschen wir in unseren Bestandsliegenschaften die alten, fossilen Heizungen sukzessive gegen nachhaltigere Varianten aus. Auch hier müssen etwaige Ausnahmen begründet und bewilligt werden.

Auch Photovoltaikanlagen können einen wesentlichen Beitrag zur Energiewende leisten. Deshalb treiben wir die Installation von PV-Anlagen auf unseren Liegenschaften aktiv voran: Bei

allen Bauprojekten wird geprüft, ob eine PV-Anlage installiert werden kann. Wenn dies nicht der Fall sein sollte, muss die Nicht-Realisierung begründet werden.

Im Jahr 2023 beläuft sich die installierte Gesamtleistung unserer PV-Anlagen auf 25.5 MWp (Megawatt Peak). Damit können rund 8'500 Haushalte versorgt werden, was ca. 34'000 Personen entspricht (mittelgrosse Stadt in der Schweiz).<sup>9</sup>



<sup>9</sup> Man geht davon aus, dass eine PV-Anlage im Schnitt ca. 1'000 kWh pro 1kWp erzeugt. Bei 25.5 MWp installierter Leistung können unsere Anlagen somit im Durchschnitt 25'500 MWh im Jahr produzieren. Wie hoch der tatsächliche Ertrag einer PV-Anlage ist, hängt von vielen Faktoren ab, bspw. von der Ausrichtung, der Verschattung oder auch dem Alter der jeweiligen Anlage, sowie von der Anzahl der Sonnenstunden in einem Jahr. Ein typischer Schweizer Haushalt in einem Mehrfamilienhaus braucht pro Jahr ungefähr 3'000 kWh.

Wir geben hier die kumulierten Werte von UBS und CS an. Sie sind deshalb mit den Angaben aus dem vergangenen Jahr nicht vergleichbar.

# Referenzprojekte für nachhaltiges Bauen

## **Wohnen auf dem Einkaufszentrum: LOKwerk in Winterthur**

Im September 2021 fiel der Startschuss für ein besonderes Bauprojekt: Auf dem Dach des Einkaufszentrums LOKwerk in Winterthur-Töss entstanden 60 neue Mietwohnungen an zentraler Lage. Nachhaltigkeit war ein zentrales Anliegen bei diesem Projekt, was sich bspw. in der Auswahl der Materialien sowie in der Gestaltung deutlich widerspiegelt.

Das verbaute Holz stammt aus der Schweiz und ist ein nachwachsender Baustoff, dessen Verwendung zu deutlich weniger CO<sub>2</sub>-Emissionen führt als der Bau mit anderen Materialien wie bspw. Beton. Zudem ist Holz viel leichter, was sich bei der Aufstockung vorteilhaft auswirkt.

Der neue Baukörper ist auf Energieeffizienz ausgerichtet und mit dem proprietären Gütesiegel «greenproperty» zertifiziert.

Die Aufstockung eines bestehenden Gebäudes hat zahlreiche Vorteile gegenüber der Neuerschliessung von – ohnehin knappem – Bauland. So werden bspw. keine neuen Flächen versiegelt und es sind kaum Eingriffe wie Aushubarbeiten notwendig.

Die Mietenden profitieren von begrünten Dachflächen und innenhofartigen Dachterrassen, die für eine besonders angenehme Wohnsituation sorgen. Darüber hinaus stehen den Mietenden und Kunden des Einkaufszentrums nun auch Elektroladestationen zur Verfügung.



### **Einkaufszentrum LOKwerk**

Im September 2021 fiel der Startschuss für ein besonderes Bauprojekt

## **Neues Vorzeigeobjekt: Les Acacias in Genf**

In Genf entsteht bis Ende 2026 ein Ersatzbau, der verdeutlicht, warum der Bau eines neuen Gebäudes manchmal sinnvoller ist, als das alte zu erhalten.

Die alte Liegenschaft Les Acacias war ursprünglich als Krankenhaus konzipiert worden und wurde auch so gebaut, obwohl sie nie als Spital genutzt wurde. Der Grundriss war damit für Wohnungen ungeeignet. Die drei Gebäudeeinheiten waren ausserdem nicht gut gedämmt und wurden mit Heizöl beheizt. Entsprechend hoch waren die jährlichen CO<sub>2</sub>-Emissionen mit ca. 300 Tonnen CO<sub>2</sub>e.

Der Neubau wird nach Minergie-ECO zertifiziert und wird dann dank Wärmepumpe und eigener PV-Anlage erneuerbar betrieben. Teilweise wird der Beton der alten Gebäude vor Ort zerkleinert und kommt im Neubau wieder zum Einsatz. Dadurch werden wertvolle Ressourcen eingespart und wiederverwendet.

Die Aussenflächen werden komplett entsiegelt, sämtliche Flachdächer begrünt und zahlreiche Grüninseln mit einheimischen Bäumen und Pflanzen angelegt. Dies hat einen kühlenden Effekt auf die Umgebung und kommt der lokalen Artenvielfalt zugute. Neben dem begrünten Innenhof werden die Mietenden der über 300 Wohnungen und der Geschäftsflächen von mehr als 650 Velostellplätzen und 20 bereits

installierten Ladestationen für e-Autos profitieren. 19 weitere Ladestationen sind vorbereitet und auch der Rest der insgesamt 175 Parkplätze kann mit Ladestationen ausgerüstet werden.



### **Les Acacias**

Hier entsteht bis Ende 2026 ein energieeffizienter Ersatzbau



# Wir pflegen Partnerschaften

## Mitarbeit in Arbeitsgruppen

Das Erreichen der Klimaziele stellt die gesamte Immobilienbranche vor hochkomplexe Herausforderungen. Deshalb engagieren wir uns in diversen Arbeitsgruppen, um gemeinsam mit Gleichgesinnten Lösungen für die gesamte Branche zu finden und um Transparenz und Vergleichbarkeit für unsere Investoren zu schaffen.

Ein Ergebnis dieser branchenübergreifenden Zusammenarbeit ist die Entwicklung des «Standardfragebogens zu Nachhaltigkeitskriterien bei Immobilienanlagen (Englisch)» im Rahmen der Arbeitsgruppe «Swiss Sustainable Real Estate Group». Mit Hilfe dieses Fragebogens können Investorinnen und Investoren nachhaltigkeitsrelevante Kennzahlen bei Immobilienverwaltern abfragen.

Im August 2024 wurde der Standardfragebogen von Swiss Sustainable Finance übernommen und als neuer Transparenzstandard veröffentlicht. Er wird regelmässig aktualisiert und weiterentwickelt, damit er immer auf dem neusten Stand ist und alle relevanten Informationen abbildet.

Weitere Ergebnisse unseres Engagements in den verschiedenen Arbeitsgruppen sind z. B. die Einführung «grüner Mietverträge» (Green Leases), die Berechnungsmethodik nach REIDA sowie gemeinsame Mieterumfragen mit entsprechenden Benchmarks.

## Zusammenarbeit mit Partnern und Dienstleistern

Auch unsere Dienstleister wie bspw. Bewirtschafter, Planer, Architekten oder Teilunternehmer spielen eine wichtige Rolle bei der Erreichung unserer Nachhaltigkeitsziele. Sie sind die Fachexperten auf ihrem jeweiligen Gebiet und können uns mit ihrem Know-How helfen, die jeweils nachhaltigsten Lösungen auszuwählen. Dazu ist es wichtig, dass sie mit unserer Nachhaltigkeitsstrategie vertraut sind.

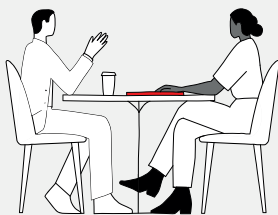
## Charta kreislauffähiges Bauen

Ein weiteres Beispiel für den branchenübergreifenden Dialog ist unsere Mitarbeit an der «Charta kreislauffähiges Bauen», die wir im Juni 2023 als Gründungsmitglied unterzeichnet haben.

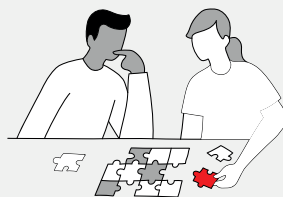
Die Ambition der Unterzeichnenden ist es, bis 2030 die Verwendung von nicht erneuerbaren Primärrohstoffen auf 50% der Gesamtmasse zu reduzieren, den Ausstoss grauer Treibhausgasemissionen zu erfassen und stark zu reduzieren sowie die Kreislauffähigkeit von Sanierungen und Neubauten zu messen und stark zu verbessern.

Hierfür engagieren wir uns gemeinsam mit anderen verantwortungsbewussten Bauherren, um Kreislauffähigkeit zu definieren, zu messen und anhand von konkreten Projekten umzusetzen.

Durch die Zusammenarbeit können wir das Thema Kreislaufwirtschaft für alle greifbarer machen und in der Branche etablieren. Dies ist aus unserer Sicht aus mehreren Gründen wertvoll:



**Gemeinsames Lernen und Definieren von Ansätzen**



**Synergien nutzen und von Erfahrungen anderer profitieren**



**Mitbestimmen und gestalten**

# Kooperation mit unseren Mietenden

## Zufriedenheit steht an erster Stelle

Unsere Mietenden sollen sich in unseren Liegenschaften wohlfühlen. Um uns und unsere Liegenschaften stetig zu verbessern, sammeln wir über regelmässige Umfragen bei unserer Mieterschaft wertvolles Feedback ein.

Bei jeweils einem Drittel unserer Mietenden führen wir jährlich eine Onlinebefragung zu ihrer Zufriedenheit mit der Mietfläche, den Dienstleistungen und zum Zustand der jeweiligen Immobilie durch.

Diese Umfrage erfolgt rollierend, sodass nach drei Jahren die gesamte Mieterschaft einmal befragt wurde.

Darüber hinaus fragen wir bei der Mieterschaft unserer Geschäftsliegenschaften auch regelmässig ab, ob Interesse an Solarstrom oder E-Mobilität besteht und ob die Mietenden eine eigene Nachhaltigkeitsstrategie verfolgen.

Zudem verfolgen wir bei einigen Liegenschaften eine strukturierte Einkaufsstrategie, d. h. wir poolen den Einkauf von Strom, Gas und Öl und können durch Beobachtung der Marktentwicklung zu einem günstigen Zeitpunkt unsere Mengen einkaufen. Unsere Mietenden profitieren so von besseren Preisen und demzufolge tieferen Nebenkosten.

79%

der Befragten sind mit ihrer Wohnung zufrieden oder sehr zufrieden

67%

erachten eine Photovoltaikanlage auf dem Dach als wichtig

66%

finden eine Heizung mit erneuerbarer Energie wichtig

Die Resultate stammen von der Mieterumfrage, welche die Firma YouGov in unserem Auftrag im Mai 2024 durchgeführt hat.

## Gemeinsam erreichen wir mehr

Das Verhalten der Mietenden hat einen entscheidenden Einfluss auf die Höhe des Energie- und Ressourcenverbrauchs unserer Liegenschaften. Deshalb sind wir auf ihre Mitarbeit angewiesen, um bspw. die Emissionen durch Stromverbrauch oder Heizung zu senken und auch, um die entsprechenden Daten für unsere Analysen zu erfassen.

Mit unseren kommerziellen Mietenden schliessen wir inzwischen standardmässig sogenannte «grüne Mietverträge» ab, die unsere Zusammenarbeit bzgl. Nachhaltigkeitsmassnahmen definieren.

Und unsere Wohnungsmieterinnen und -mieter sensibilisieren wir mithilfe von Tipps und Informationen zu sparsamem Umgang mit Energie, Wasser und Abfall.

# Wir managen unsere Immobilien nachhaltig

«Wir bauen heute für morgen, indem wir Nachhaltigkeitskriterien und Klimarisiken in den gesamten Lebenszyklus unserer Immobilien integrieren.»

Daniela Jorio, Sustainability Manager

## Akquisitionsentscheidung

- Liegenschaft wird auf Nachhaltigkeitskriterien überprüft
- Mögliche Optimierungen zur Erreichung der Nachhaltigkeitsziele werden in die Investitionsplanung integriert



## Bau und Entwicklung

- Keine Investitionen in fossile Heizsysteme (Ausnahmen müssen bewilligt werden)
- Systematische Analyse, ob Umbau oder Rückbau/Neubau die beste Bilanz bzgl. grauen Emissionen aufweist
- Für alle Neubauprojekte streben wir anerkannte Bauzertifikate an

## Unterhalt im Bestand

Identifizieren von Optimierungsmassnahmen durch

- Erfassen und Analysieren von Energie- und Wasserverbräuchen
- Mieterumfragen
- Zusammenarbeit mit unseren Bewirtschaftern, Facility Managers und Mietenden

## Klimarisiken

Der Immobiliensektor trägt zu einem grossen Anteil der Schweizer Treibhausgasemissionen bei und steht deshalb im Fokus der Regulierungen. Gleichzeitig können die Auswirkungen des Klimawandels und die damit verbundenen Extremwetterereignisse bedeutende Risiken für unsere Gebäude bergen. Diese sogenannten transitorischen sowie physischen Klimarisiken zu kennen ist für ein nachhaltiges Immobilienmanagement unverzichtbar.

Bei den physischen Klimarisiken handelt es sich um Ereignisse, die durch den Klimawandel vermehrt und extremer auftreten können und bspw. durch Überschwemmungen oder Hagel zu Schäden führen können. Wir bewerten jährlich das Risiko eines erhöhten Schadenpotentials und stellen uns der Frage, wie die Liegenschaften gestaltet werden können, um den zukünftigen Bedingungen gerecht zu werden.

Die transitorischen Klimarisiken ergeben sich aus dem Übergang zu einer CO<sub>2</sub>-armen Wirtschaft, bspw. durch regulatorische Anforderungen bzgl. der Reduktion von CO<sub>2</sub>-Emissionen. Wir messen transitorische Klimarisiken durch die jährliche Re-Evaluierung des CO<sub>2</sub>-Absenkpades auf Liegenschafts- und Produktebene. So erkennen wir frühzeitig, ob die gültigen Vorschriften eingehalten werden, und können, falls nötig, entsprechende Massnahmen ergreifen.

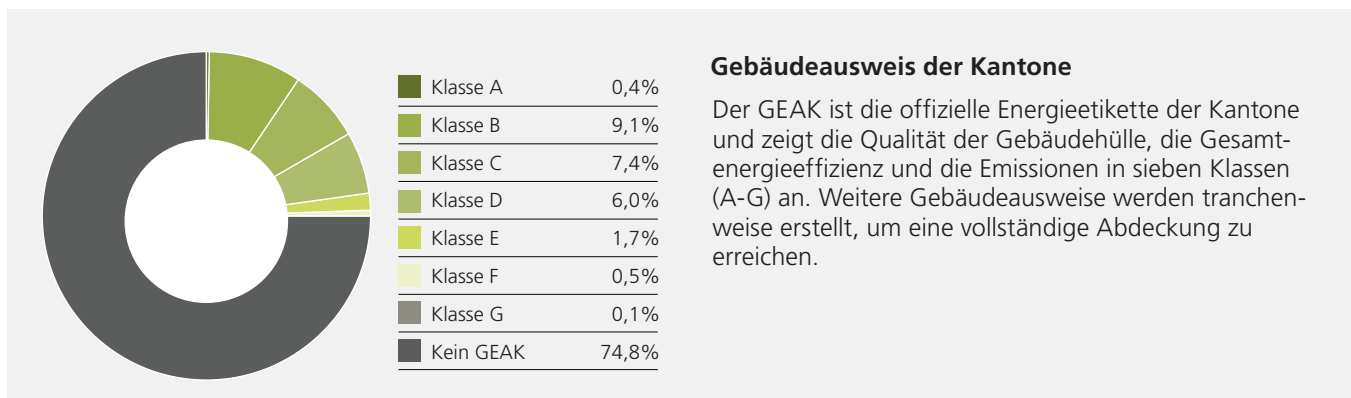
# Unser Engagement lassen wir extern beurteilen

## Gebäudezertifikate und Energielabel

Wir planen, bauen und unterhalten unsere Liegenschaften gemäss modernster Nachhaltigkeitsstandards. Dabei evaluieren wir systematisch für jedes Gebäude, welches Gebäudezertifikat in Frage kommt

Gemessen am Marktwert haben 30% unserer Liegenschaften ein Bauzertifikat wie bspw. Minergie, DGNB, SNBS, LEED oder greenproperty.

20% unserer Liegenschaften verfügen über ein Betriebszertifikat (DGNB Gebäude im Betrieb). Zudem verfügen weitere Liegenschaften über Building Standard/Community-Zertifikate oder haben ein Biodiversitätszertifikat der Stiftung Natur & Wirtschaft.



## Gebäudeausweis der Kantone

Der GEAK ist die offizielle Energieetikette der Kantone und zeigt die Qualität der Gebäudehülle, die Gesamtenergieeffizienz und die Emissionen in sieben Klassen (A-G) an. Weitere Gebäudeausweise werden tranchenweise erstellt, um eine vollständige Abdeckung zu erreichen.

## REIDA-CO<sub>2</sub>-Benchmark

Um unserem Anspruch an ein verantwortungsvolles Immobilienmanagement gerecht zu werden, nehmen wir bereits seit der Pilotphase 2021 am REIDA CO<sub>2</sub>-Benchmark teil, der bei seinen Bewertungen effektive Energie-Kennzahlen auf Liegenschaftsebene berücksichtigt und miteinander vergleicht. Darüber hinaus werden die Erhebungs- und Berechnungsmethoden offengelegt, was für grösstmögliche Transparenz und Vergleichbarkeit in der Branche sorgt und zu einer immer grösseren Beliebtheit auf dem Markt führt. Offiziell gelauncht wurde der REIDA CO<sub>2</sub>-Benchmark im Jahr 2022.

## Global Real Estate Sustainability-Benchmark

Auch im Jahr 2024 haben wir am Global Real Estate Sustainability-Benchmark (GRESB), dem führenden Nachhaltigkeits-Benchmark für Immobilienportfolios, teilgenommen. GRESB analysiert Immobilienanlageprodukte in den Bereichen ESG und vergleicht das Portfolio mit einer Peer-Gruppe. Die Höchstbewertung des GRESB-Ratings beträgt 5 Sterne. Über die Hälfte unserer Schweizer Immobilienanlageprodukte (16 von 22) wurden im Rating der Bestandsliegenschaften mit 5 bzw. 4 Sternen ausgezeichnet – und dies, obwohl GRESB für den Benchmark 2024 erneut die Bewertungsmethode verändert hat.

## Paris Agreement Capital Transition Assessment (PACTA)

Auch dieses Jahr haben wir für die Klimaverträglichkeitsprüfung des BAFU die Daten unserer Portfolios eingereicht. PACTA (Paris Agreement Capital Transition Assessment) ist ein umfassender Test, mit dem Finanzportfolien auf ihre Klimaverträglichkeit analysiert werden. Investitionen und Finanzierungen sind klimaverträglich, wenn sie mit dem international vereinbarten Klimaziel, die globale Erwärmung deutlich unter zwei Grad Celsius zu halten, übereinstimmen. Die Umsetzung dieses Ziels soll vorerst durch freiwillige Massnahmen der Finanzbranche erreicht werden. Schweizer Banken, Vermögensverwaltungen, Pensionskassen und Versicherungen können freiwillig und anonym ihre Portfolien überprüfen lassen.

# Unser Beitrag zu positivem Impact

«Unsere Aktivitäten sind so ausgerichtet, dass sie nicht nur für uns, sondern auch für die nächsten Generationen sinnvoll sind.»

Daniel Brüllmann, Head of Real Estate DACH

Um unseren Beitrag zur globalen Agenda für eine nachhaltige Entwicklung zu leisten, orientieren wir uns mit unserer Nachhaltigkeitsstrategie an den 17 Sustainable Development Goals (SDGs)<sup>10</sup> der Vereinten Nationen. Wir fokussieren uns auf jene neun Ziele, die wir durch unsere Tätigkeit positiv beeinflussen können.



## Gesundes Leben und Wohlergehen für Menschen jeden Alters ermöglichen

- Förderung von Zufriedenheit und Wohlbefinden
- Analyse und Berücksichtigung der Bedürfnisse unserer Mietenden



## Für nachhaltige Konsum- und Produktionsmuster sorgen

- Nutzung/Wiederverwendung aus dem Bestand und weniger neu bauen
- Langlebige und zukunftsorientierte Bauweise
- Förderung der Lebenszyklusbetrachtung



## Nachhaltige Bewirtschaftung von Wasser gewährleisten

- Reduktion von Wasserverbrauch
- Einbau von energie- und wassereffizienten Geräten



## Den Klimawandel und seine Auswirkungen bekämpfen

- Sukzessiver Ersatz von fossilen Heizungen
- Reduktion der Grauen Energie in Bauprojekten
- Widerstandsfähigkeit gegenüber klimabedingten Risiken



## Zugang zu bezahlbarer, verllässlicher und nachhaltiger Energie sichern

- Förderung von Solarstrom
- Zentralisierter Energieeinkauf
- Effizienzmassnahmen



## Landökosysteme schützen, wiederherstellen und ihre nachhaltige Nutzung fördern

- Förderung naturnaher Umgebungsgestaltung zum Erhalt der Biodiversität und Erhöhung der Aufenthaltsqualität
- Förderung von Grünflächen zur Hitzeminderung



## Widerstandsfähige Infrastruktur und Innovationen unterstützen

- Nutzung neuer Technologien
- Förderung digitaler Kommunikationswege
- Förderung moderner Mobilitätskonzepte



## Partnerschaften für eine nachhaltige Entwicklung fördern

- Integration des Netto-Null-Zieles in die Investitionsplanung
- Netzwerke mit Partnern bilden, die dieselben Ziele und Werte verfolgen



## Städte und Siedlungen widerstandsfähig und nachhaltig gestalten

- Nachhaltige Siedlungsplanung
- Zugang zu Wohnraum für breite Bevölkerung
- Förderung von nachhaltiger Mobilität

<sup>10</sup> Bei den Texten zu den o.g. genannten Sustainable Development Goals (SDGs) handelt es sich um Texte der UBS, welche nicht von den United Nations genehmigt wurden. Die Originaltexte der SDGs sind hier einsehbar: [United Nations Sustainable Development Goals](#)

# Unsere Anlageprodukte



## UBS «Anfos»

GRESB-Benchmark 2024  
Rating Bestand: ★★★★★

Nachhaltigkeitskennzahlen:<sup>11</sup>

- Energieintensität: 93.3 kWh/m<sup>2</sup>
- CO<sub>2</sub>-Intensität: 12.7 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>
- Anteil erneuerbare Energie: 31,6%
- Datenabdeckung: 97,4%



## UBS AST Immobilien Schweiz

GRESB-Benchmark 2024  
Rating Bestand: ★★★★★

Nachhaltigkeitskennzahlen:

- Energieintensität: 100.4 kWh/m<sup>2</sup>
- CO<sub>2</sub>-Intensität: 14.5 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>
- Anteil erneuerbare Energie: 28,7%
- Datenabdeckung: 92,3%



## UBS AST Kommerzielle Immobilien Schweiz

GRESB-Benchmark 2024  
Rating Bestand: ★★★★★

Nachhaltigkeitskennzahlen:

- Energieintensität: 63.1 kWh/m<sup>2</sup>
- CO<sub>2</sub>-Intensität: 8.8 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>
- Anteil erneuerbare Energie: 29,1%
- Datenabdeckung: 94,9%



## UBS Direct Urban

GRESB-Benchmark 2024  
Rating Bestand: ★★★★★

Nachhaltigkeitskennzahlen:

- Energieintensität: 78.3 kWh/m<sup>2</sup>
- CO<sub>2</sub>-Intensität: 6.7 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>
- Anteil erneuerbare Energie: 54,7%
- Datenabdeckung: 91,8%



## UBS Direct Residential

GRESB-Benchmark 2024  
Rating Bestand: ★★★★★

Nachhaltigkeitskennzahlen:

- Energieintensität: 115.2 kWh/m<sup>2</sup>
- CO<sub>2</sub>-Intensität: 17.8 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>
- Anteil erneuerbare Energie: 25,8%
- Datenabdeckung: 95,5%



## UBS «Foncipars»

GRESB-Benchmark 2024  
Rating Bestand: ★★★★★

Nachhaltigkeitskennzahlen:

- Energieintensität: 108.6 kWh/m<sup>2</sup>
- CO<sub>2</sub>-Intensität: 18.0 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>
- Anteil erneuerbare Energie: 20,7%
- Datenabdeckung: 93,6%



## UBS PF Europe

GRESB-Benchmark 2024  
Rating Bestand: ★★★★★

Nachhaltigkeitskennzahlen:<sup>12</sup>

- Energieintensität: 57.3 kWh/m<sup>2</sup>
- CO<sub>2</sub>-Intensität: 4.8 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>
- Anteil erneuerbare Energie: 59,4%
- Datenabdeckung: 100%



## Residentia

GRESB-Benchmark 2024  
Rating Bestand: ★★★★★

Nachhaltigkeitskennzahlen:

- Energieintensität: 116.2 kWh/m<sup>2</sup>
- CO<sub>2</sub>-Intensität: 20.7 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>
- Anteil erneuerbare Energie: 21,7%
- Datenabdeckung: 93,7%



## UBS «Sima»

GRESB-Benchmark 2024  
Rating Bestand: ★★★★★

Nachhaltigkeitskennzahlen:

- Energieintensität: 98.7 kWh/m<sup>2</sup>
- CO<sub>2</sub>-Intensität: 14.4 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>
- Anteil erneuerbare Energie: 28,0%
- Datenabdeckung: 99,4%



## UBS «Swissreal»

GRESB-Benchmark 2024  
Rating Bestand: ★★★★★

Nachhaltigkeitskennzahlen:

- Energieintensität: 78.2 kWh/m<sup>2</sup>
- CO<sub>2</sub>-Intensität: 11.0 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>
- Anteil erneuerbare Energie: 28,3%
- Datenabdeckung: 98,5%

<sup>11</sup> Nachhaltigkeitskennzahlen gemäss AMAS (Asset Management Association Switzerland) für das Kalenderjahr 2023, berechnet durch REIDA (methodische Grundlagen 2023, Version 1.2).

<sup>12</sup> Da sich die Immobilien von UBS PF Europe nicht in der Schweiz befinden, kommen teilweise andere Umrechnungsfaktoren zum Einsatz als bei der Schweizer REIDA-Methodik (Fläche, CO<sub>2</sub>, Klimakorrektur).

# Unsere Anlageprodukte



## Credit Suisse 1a Immo PK

GRESB-Benchmark 2024  
Rating Bestand: ★★★

Nachhaltigkeitskennzahlen:

- Energieintensität: 97.3 kWh/m<sup>2</sup>
- CO<sub>2</sub>-Intensität: 13.9 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>
- Anteil erneuerbare Energie: 22,6%
- Datenabdeckung: 78,3%



## Credit Suisse REF Green Property

GRESB-Benchmark 2024  
Rating Bestand: ★★★★★

Nachhaltigkeitskennzahlen:

- Energieintensität: 73.3 kWh/m<sup>2</sup>
- CO<sub>2</sub>-Intensität: 6.5 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>
- Anteil erneuerbare Energie: 54,8%
- Datenabdeckung: 93,5%



## Credit Suisse REF Hospitality

GRESB-Benchmark 2024  
Rating Bestand: ★★★

Nachhaltigkeitskennzahlen:

- Energieintensität: 137.2 kWh/m<sup>2</sup>
- CO<sub>2</sub>-Intensität: 16.6 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>
- Anteil erneuerbare Energie: 39,0%
- Datenabdeckung: 97,1%



## Credit Suisse REF Interwiss

GRESB-Benchmark 2024  
Rating Bestand: ★★★

Nachhaltigkeitskennzahlen:

- Energieintensität: 76.9 kWh/m<sup>2</sup>
- CO<sub>2</sub>-Intensität: 7.7 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>
- Anteil erneuerbare Energie: 45,2%
- Datenabdeckung: 95,7%



## Credit Suisse REF LivingPlus

GRESB-Benchmark 2024  
Rating Bestand: ★★★

Nachhaltigkeitskennzahlen:

- Energieintensität: 95.9 kWh/m<sup>2</sup>
- CO<sub>2</sub>-Intensität: 12.1 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>
- Anteil erneuerbare Energie: 33,9%
- Datenabdeckung: 91,7%



## Credit Suisse REF LogisticsPlus

GRESB-Benchmark 2024  
Rating Bestand: ★★★★★

Nachhaltigkeitskennzahlen:

- Energieintensität: 43.1 kWh/m<sup>2</sup>
- CO<sub>2</sub>-Intensität: 5.5 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>
- Anteil erneuerbare Energie: 38,4%
- Datenabdeckung: 77,1%



## Credit Suisse REF SIAT

GRESB-Benchmark 2024  
Rating Bestand: ★★★

Nachhaltigkeitskennzahlen:

- Energieintensität: 95.2 kWh/m<sup>2</sup>
- CO<sub>2</sub>-Intensität: 12.7 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>
- Anteil erneuerbare Energie: 31,5%
- Datenabdeckung: 89,3%

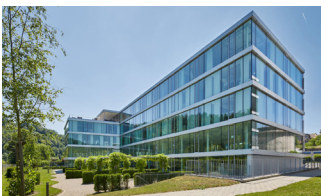


## CSA Real Estate Switzerland

GRESB-Benchmark 2024  
Rating Bestand: ★★★★★

Nachhaltigkeitskennzahlen:

- Energieintensität: 86.0 kWh/m<sup>2</sup>
- CO<sub>2</sub>-Intensität: 10.1 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>
- Anteil erneuerbare Energie: 38,3%
- Datenabdeckung: 87,8%



## CSA Real Estate Switzerland Commercial

GRESB-Benchmark 2024  
Rating Bestand: ★★★

Nachhaltigkeitskennzahlen:

- Energieintensität: 84.6 kWh/m<sup>2</sup>
- CO<sub>2</sub>-Intensität: 11.3 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>
- Anteil erneuerbare Energie: 26,5%
- Datenabdeckung: 88,4%



## CSA Real Estate Switzerland Residential

GRESB-Benchmark 2024  
Rating Bestand: ★★★

Nachhaltigkeitskennzahlen:

- Energieintensität: 97.8 kWh/m<sup>2</sup>
- CO<sub>2</sub>-Intensität: 13.1 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>
- Anteil erneuerbare Energie: 33,3%
- Datenabdeckung: 82,6%



## CSA Real Estate Germany

GRESB-Benchmark 2024  
Rating Bestand: ★★★★★

Nachhaltigkeitskennzahlen:<sup>13</sup>

- Energieintensität: 41.6 kWh/m<sup>2</sup>
- CO<sub>2</sub>-Intensität: 9.5 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>
- Anteil erneuerbare Energie: 19,4%
- Datenabdeckung: 100%

<sup>13</sup> Da sich die Immobilien von CSA Real Estate Germany nicht in der Schweiz befinden, kommen teilweise andere Umrechnungsfaktoren zum Einsatz als bei der Schweizer REIDA-Methodik (Fläche, CO<sub>2</sub>, Klimakorrektur).

# Impressum

## Herausgeber

UBS Fund Management  
(Switzerland) AG  
Real Estate Switzerland  
Aeschenvorstadt 1  
4051 Basel  
Beratung und Redaktion

## Beratung und Redaktion

Kontx Kommunikation GmbH, Zürich und Frankfurt a.M.

## Konzeption und Design

Peter Kraus, Freiensteinau-Radmühl

## Sprachen

Deutsch und Englisch

## Kontakt

UBS Fund Management  
(Switzerland) AG  
Real Estate Switzerland  
Aeschenvorstadt 1  
4051 Basel  
sh-am-re-ch@ubs.com

## Quellen

UBS, ansonsten angegeben

## Risiken

Die nachstehend genannten Risiken stellen keine abschliessende Aufzählung dar.

## Allgemeine Risiken

Die wesentlichen Risiken des Immobilienfonds bestehen in der Abhängigkeit von konjunkturellen Entwicklungen, in der Veränderung des schweizerischen Immobilienmarkts, in der beschränkten Liquidität, in der Zinsentwicklung, im Wettbewerb sowie in der Preisbildung. Ebenfalls ist der Immobilienfonds nachhaltigkeitsbezogenen Risiken ausgesetzt (siehe untenstehenden Absatz Ziff. 1.14.2). Das Eintreten der vorgenannten Risiken kann tatsächlich oder potenziell wesentliche negative Auswirkungen auf den Wert der Investitionen und somit die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie die Reputation des Immobilienfonds haben. Derartige Risiken können nicht vollständig ausgeschlossen werden.

## Nachhaltigkeitsbezogene Risiken

Aktuell fehlt eine in der Schweiz standardisierte Definition der Nachhaltigkeit («Nachhaltigkeitstaxonomie»). Im Zusammenhang mit den Nachhaltigkeitskriterien besteht das Risiko, dass diese mit einer möglichen künftigen Nachhaltigkeitstaxonomie nicht im Einklang stehen. Der Klimawandel und dessen Auswirkungen bergen potenziell finanzielle Risiken. Finanzbezogene Klimarisiken können in zwei Kategorien eingeteilt werden: physische Risiken und Transitionsrisiken. Physische Risiken bestehen, wenn beispielsweise Schäden an Immobilien aufgrund von klimabedingten Naturkatastrophen zunehmen. Transitionsrisiken entstehen beispielsweise aufgrund eingreifender Massnahmen der Klimapolitik. Die Auswirkungen von physischen Risiken zum Beispiel werden soweit möglich über Elementarschadenversicherungen abgesichert.

Die von der Fondsleitung definierten Nachhaltigkeitskriterien (siehe oben) ermöglichen gleichzeitig die Reduktion der Transitionsrisiken, indem der Energieverbrauch des Portfolios gemessen und anhand von festgelegten Kennzahlen ausgewiesen wird (siehe § 8 des Fondsvertrags). Weiter bezieht die Fondsleitung im Rahmen ihres Investitionsprozesses die relevanten nachhaltigkeitsbezogenen Risiken in ihre Anlageentscheidung mit ein und bewertet diese fortlaufend.

## 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). Die im vorliegenden Dokument beschriebenen Produkte bzw. Wertpapiere können in verschiedenen Gerichtsbarkeiten oder für gewisse Anlegergruppen für den Verkauf ungeeignet oder unzulässig sein. 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.