

Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Veröffentlichung am 10.09.2025

Erstveröffentlichung: 10.03.2021; weitere Aktualisierungen siehe Abschnitt „Änderungshistorie“

Versionsnummer: 6.1

Die folgende Erklärung wurde erstellt gemäß Artikel 4 Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlaments und des Rats vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor („Offenlegungsverordnung“ oder „SFDR“) ergänzt durch die Delegierte Verordnung (EU) 2022/1288 vom 6. April 2022 („Technische Regulierungsstandards“, oder „RTS“)

Finanzmarktteilnehmer: Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH („Swiss Life KVG“), LEI: 529900RRXFP0LWYM3D66

Zusammenfassung

Die Swiss Life KVG berücksichtigt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen ihrer Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren („Principle Adverse Impacts“ oder „PAIs“). Die PAIs sind Indikatoren, die in den RTS definiert wurden. Es wird zwischen verpflichtenden PAI-Indikatoren und zusätzlichen Indikatoren unterschieden.

Bei dieser Erklärung handelt es sich um die konsolidierte Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren der Swiss Life KVG.

Diese Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren bezieht sich auf den Berichtszeitraum vom 01. Januar bis 31. Dezember 2024 und wird jährlich aktualisiert.

Die Swiss Life KVG verwaltet ausschließlich Immobilieninvestitionen. Liquidität wird auf Konten bei Banken angelegt. Aus diesem Grund sind die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren für Investitionen in Unternehmen sowie Staaten und supranationale Organisationen nicht anwendbar.

Die Swiss Life KVG berücksichtigt die folgenden verpflichtenden PAI-Indikatoren im Bereich Umwelt und Klima für ihre Investitionsentscheidungen in Immobilien:

- Engagement in fossilen Brennstoffen durch die Investition in Immobilien
Der durchschnittliche Anteil an Immobilien mit einem Engagement in fossilen Brennstoffen bezogen auf alle für die Berechnung des Indikators infrage kommenden Immobilien betrug im Berichtszeitraum 0,05 %.
- Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz
Der durchschnittliche Anteil von Immobilien mit schlechter Energieeffizienz bezogen auf alle Immobilien, die für die Kalkulation des Indikators infrage kommen, betrug im Berichtsjahr 43,84 %.

Ferner hat die Swiss Life KVG auf der Grundlage der Datenqualität und -quantität, dem Schweregrad und des potenziell irreversiblen Charakters seiner negativen Auswirkungen den folgenden zusätzlichen Indikator für ihre Immobilienaktivitäten im Bereich Klima und Umwelt als besonders relevant identifiziert:

- Intensität des Energieverbrauchs

Die durchschnittliche Intensität des Energieverbrauchs der Immobilien, die für die Kalkulation des Indikators infrage kommen, betrug im Berichtsjahr $0,000137 \text{ GWh/m}^2$.

Im Bezugszeitraum verwaltete die Swiss Life KVG im Durchschnitt Investitionen in Höhe von € 5.816.738.902; davon wurden Immobilien mit einem durchschnittlichen Verkehrswert von € 2.020.884.291 von Sondervermögen gehalten, die nach Artikel 8 der Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor (auch „Offenlegungsverordnung“) offenlegen und somit den Anteil an den Gesamtinvestitionen darstellen, der neben dem Ankauf bereits energetisch optimierter Immobilien allgemein im Bestand aktiv zur Reduzierung der PAI der Swiss Life KVG beitragen kann.

Um die negativen Auswirkungen und die damit verbundenen Nachhaltigkeitsrisiken zu ermitteln, offenzulegen und im Rahmen der regulatorischen und wirtschaftlichen Möglichkeiten zu reduzieren, hat die Swiss Life KVG Verfahren zur Feststellung, Gewichtung und Bewertung der PAI implementiert, sowie Maßnahmen zur Reduzierung der negativen Auswirkungen definiert. Diese Maßnahmen beziehen sich sowohl auf die Ankaufs- und Veräußerungsstrategie als auch auf Maßnahmen im Bestand und zur Verbesserung der Datenverfügbarkeit und -qualität.

Der Ansatz der Swiss Life KVG zur Berücksichtigung von PAI wird sich im Laufe der Zeit unter Berücksichtigung der regulatorischen Entwicklungen sowie der besten Verfahren der Branche weiterentwickeln.

Da die Swiss Life KVG wie bereits oben erwähnt neben der Anlage der Liquidität auf Konten bei Banken ausschließlich Immobilieninvestitionen tätigt, sind Anforderungen hinsichtlich der Mitwirkungspflicht nicht auf sie anwendbar. Dennoch tritt sie mit den unterschiedlichen Interessengruppen in Kontakt, um sie für Nachhaltigkeitsthemen zu sensibilisieren.

Über ihre Zugehörigkeit zur Swiss Life Gruppe ist die Swiss Life KVG Mitglied diverser Initiativen, die Standards für verantwortungsbewusstes Investieren und auch Transparenz in der Berichterstattung setzen.

Summary¹

Swiss Life KVG considers the Principal Adverse Impacts (“PAIs”) of its investment decisions on sustainability factors. This statement is the consolidated statement on the Principal Adverse Impacts on sustainability factors of Swiss Life KVG.

This statement on the Principal Adverse Impacts on sustainability factors relates to the reference period from 01 January to 31 December 2024 and is updated annually.

Swiss Life KVG exclusively manages real estate investments. Liquidity is invested in bank accounts. For this reason, the Principal Adverse Impacts on sustainability factors for investments in companies as well as states and supranational organisations are not applicable.

Swiss Life KVG considers the following Principal Adverse Impacts on sustainability factors for its real estate investment decisions:

- Exposure to fossil fuels through real estate assets
The average share of real estate assets with an exposure to fossil fuels in relation to all properties eligible for the calculation of the indicator was 0.05% in the reporting period.
- Exposure to energy-inefficient real estate assets
The average share of energy-inefficient real estate assets in relation to all properties eligible for the calculation of the indicator was 43.84% in the reporting period.

Furthermore, based on data quality and quantity, severity and the potentially irreversible nature of its negative impacts, Swiss Life KVG has identified the following additional indicator as particularly relevant for its real estate activities in the area of climate and environment:

- Energy consumption Intensity
The average energy consumption intensity of the real estate assets eligible of the calculation of the indicator in the reporting period was 0.000137 GWh/m².

During the reporting period, Swiss Life KVG managed average investments of € 5,816,738,902, of which real estate assets with an average market value of € 2,020,884,291 were held by funds that disclose in accordance with Article 8 of Regulation (EU) 2019/2088 of the European Parliament and of the Council on sustainability-related disclosures in the financial services sector (also referred to as the "SFDR") and thus represent the share of total investments that can actively contribute to reducing the PAI of Swiss Life KVG.

In order to identify, disclose and reduce the negative impacts and associated sustainability risks within the scope of regulatory and economic possibilities, Swiss Life KVG has implemented procedures for determining, weighting and evaluating PAI and has defined measures to reduce negative

¹ The German version is the legally binding summary. The English translation in Annex I is only a translation of this summary.

impacts. These measures relate both to the purchasing and disposal strategy and to measures in the portfolio and to improving data availability and quality. Swiss Life KVG's approach to considering PAI will evolve over time, taking into account regulatory developments and industry best practices.

As mentioned above, Swiss Life KVG only invests in real estate, apart from investing liquidity in bank accounts, so requirements regarding the duty to cooperate do not apply to it. Nevertheless, it engages with various stakeholders to raise awareness of sustainability issues.

Through its affiliation with the Swiss Life Group, Swiss Life KVG is a member of various initiatives that set standards for responsible investment and transparency in reporting.

Beschreibung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

Indikatoren für Investitionen in Unternehmen, in die investiert wird						
Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen	Messgröße	Auswirkungen im Jahr 2024	Auswirkungen im Jahr 2023	Auswirkungen im Jahr 2022	Erläuterung	Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Betrachtungszeitraum
Klimaindikatoren und andere umweltbezogene Indikatoren						
Treibhausgas-emissionen	1. THG-Emissionen	Scope-1-Treibhausgasemissionen				
		Scope-2-Treibhausgasemissionen				
		Scope-3-Treibhausgasemissionen				
		Treibhausgas-emissionen				
	2. CO ₂ -Fußabdruck	CO ₂ -Fußabdruck				
	3. THG-Emissionsintensität der Unternehmen, in die investiert wird	THG-Emissionsintensität der Unternehmen, in die investiert wird				

	4. Engagement in Unternehmen, die im Bereich der fossilen Brennstoffe tätig sind	Anteil der Investitionen in Unternehmen, die im Bereich der fossilen Brennstoffe tätig sind					
	5. Anteil des Energieverbrauchs und der Energieerzeugung aus nicht erneuerbaren Energiequellen aus nicht erneuerbaren Energiequellen	Anteil des Energieverbrauchs und der Energieerzeugung der Unternehmen, in die investiert wird, aus nicht erneuerbaren Energiequellen im Vergleich zu erneuerbaren Energiequellen, ausgedrückt in Prozent der gesamten Energiequellen					
	6. Intensität des Energieverbrauchs nach klimaintensiven Sektoren	Energieverbrauch in GWh pro einer Million EUR Umsatz der Unternehmen, in die investiert wird, aufgeschlüsselt nach klimaintensiven Sektoren					

Biodiversität	7. Tätigkeiten, die sich nachteilig auf Gebiete mit schutzwürdiger Biodiversität auswirken	Anteil der Investitionen in Unternehmen, in die investiert wird, mit Standorten/ Betrieben in oder in der Nähe von Gebieten mit schutzbedürftiger Biodiversität, sofern sich die Tätigkeiten dieser Unternehmen nachteilig auf diese Gebiete auswirken					
Wasser	8. Emissionen in Wasser	Tonnen Emissionen in Wasser, die von den Unternehmen, in die investiert wird, pro investierter Million EUR verursacht werden, ausgedrückt als gewichteter Durchschnitt					
Abfall	9. Anteil gefährlicher und radioaktiver Abfälle	Tonnen gefährlicher und radioaktiver Abfälle, die von Unternehmen, in die investiert wird, pro investierter Million EUR erzeugt werden, ausgedrückt als gewichteter Durchschnitt					

Indikatoren in den Bereichen Soziales und Beschäftigung, Achtung der Menschenrechte und Bekämpfung von Korruption und Bestechung						
Soziales und Beschäftigung	10. Verstöße gegen die UNGC-Grundsätze und gegen die Leitsätze der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) für multinationale Unternehmen	Anteil der Investitionen in Unternehmen, in die investiert wird, die an Verstößen gegen die UNGC-Grundsätze oder gegen die OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen beteiligt waren				
	11. Fehlende Prozesse und Compliance-Mechanismen zur Überwachung der Einhaltung der UNGC-Grundsätze und der OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen	Anteil der Investitionen in Unternehmen, in die investiert wird, die keine Richtlinien zur Überwachung der Einhaltung der UNGC-Grundsätze und der OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen oder keine Verfahren zur Bearbeitung von Beschwerden wegen Verstößen gegen die UNGC-Grundsätze und OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen eingerichtet haben				

	12. Unbereinigtes geschlechts-spezifisches Verdienstgefälle	Durchschnittliches unbereinigtes geschlechts-spezifisches Verdienstgefälle bei den Unternehmen, in die investiert wird					
	13. Geschlechtervielfalt in den Leitungs- und Kontrollorganen	Durchschnittliches Verhältnis von Frauen zu Männern in den Leitungs- und Kontrollorganen der Unternehmen, in die investiert wird, ausgedrückt als Prozentsatz aller Mitglieder der Leitungs- und Kontrollorgane					
	14. Engagement in umstrittenen Waffen (Antipersonenminen, Streumunition, chemische und biologische Waffen)	Anteil der Investitionen in Unternehmen, in die investiert wird, die an der Herstellung oder am Verkauf von umstrittenen Waffen beteiligt sind					

Indikatoren für Investitionen in Staaten und supranationale Organisationen							
Nachhaltigkeitsindikator für nachhaltige Auswirkungen		Messgröße	Auswirkungen im Jahr 2024	Auswirkungen im Jahr 2023	Auswirkungen im Jahr 2022	Erläuterung	Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Bezugszeitraum
Umwelt		15. THG-Emissionsintensität	THG-Emissionsintensität der Länder, in die investiert wird				
Soziales		16. Länder, in die investiert wird, die gegen soziale Bestimmungen verstößen	Anzahl der Länder, in die investiert wird, die nach Maßgabe internationaler Verträge und Übereinkommen, der Grundsätze der Vereinten Nationen oder, falls anwendbar, nationaler Rechtsvorschriften gegen soziale Bestimmungen verstößen (absolute und relative Zahl, geteilt durch alle Länder, in die investiert wird)				

Indikatoren für Investitionen in Immobilien						
Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen	Messgröße	Auswirkungen im Jahr 2024	Auswirkungen im Jahr 2023	Auswirkungen im Jahr 2022	Erläuterung	Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Bezugszeitraum
Fossile Brennstoffe	17. Engagement in fossilen Brennstoffen durch die Investition in Immobilien	Anteil der Investitionen in Immobilien, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen	0,05 %	0,05 %	0,01 %	<p>Maßnahmen im Berichtsjahr (1.1.2024 – 31.12.2024) Vor jedem Ankauf von Immobilien erfolgt eine Prüfung des Engagements in fossilen Brennstoffen im Rahmen eines ESG Assessments. Es wurden keine Immobilien mit Engagement in fossilen Brennstoffen angekauft.</p> <p>Maßnahmen für das Berichtsjahr vom 1.1.2025 – 31.12.2025 sowie folgende Berichtsjahre Zur Sicherstellung eines weiterhin niedrigen Anteils von Immobilien mit Engagement in fossilen Brennstoffen wird im Rahmen eines ESG Assessments vor Ankauf eine Prüfung der Nutzung der Objekte vorgenommen. Das Ergebnis dieser Analyse fließt – auch in Abhängigkeit von der Produktkategorie nach der Offenlegungsverordnung der einzelnen durch die Swiss Life KVG verwalteten Finanzprodukte und den daraus resultierenden ESG-Strategien – in die Investitionsentscheidung ein. Ziel ist ein langfristig niedriger Anteil an Immobilien mit Engagement in fossilen Brennstoffen am gesamten Immobilienbestand der Swiss Life KVG zu haben.</p>

						Weitere Informationen zu der Berechnung der Kennzahlen können dem Abschnitt „Beschreibung der Strategien zur Feststellung und Gewichtung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren“ entnommen werden.	
Energieeffizienz	18. Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz	Anteil der Immobilien mit schlechter Energieeffizienz	43,84 %	48,77 %	51,20 %	<p>Maßnahmen im Berichtsjahr (1.1.2024 – 31.12.2024)</p> <p>Für alle Neuakquisitionen wurde im Rahmen eines ESG Assessments eine Analyse der Energieausweise vorgenommen. Durch den bevorzugten Ankauf von energieeffizienten Objekten und Verkauf von ineffizienten Immobilien konnte die Energieeffizienz auf Ebene des Gesamtportfolios verbessert werden.</p> <p>Ebenso wurden Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz durchgeführt bzw. gestartet.</p> <p>Ziele und Maßnahmen für das Berichtsjahr vom 1.1.2025 – 31.12.2025 sowie folgende Berichtsjahre</p> <p>Für alle Neuakquisitionen wird im Rahmen eines ESG Assessments eine Analyse der Energieausweise und der Auswirkungen des Ankaufs auf das Gesamtportfolio und das ankaufende Finanzprodukt vorgenommen.</p> <p>Das Ergebnis dieser Analyse fließt – auch in Abhängigkeit von den Kategorien nach der Offenlegungsverordnung der einzelnen durch die Swiss Life KVG verwalteten Finanzprodukte und den daraus resultierenden ESG-Strategien – in die Investitionsentscheidung ein.</p> <p>Im Rahmen der regulatorischen Möglichkeiten (s. unten) werden nach umfangreicher Analyse des</p>	

					<p>Energieausweises besteht. Mit verfügbaren Daten unterlegt waren 97,18 % der zur Berechnung des Indikators infrage kommenden Immobilien bzw. 78,85 % der Gesamtinvestitionen der SL KVG. Der Anteil der Immobilien mit schlechter Energieeffizienz an den Immobilieninvestitionen mit verfügbaren Daten betrug im Durchschnitt 43,84 %. Weitere Informationen zu der Berechnung der Kennzahlen können dem Abschnitt „Beschreibung der Strategien zur Feststellung und Gewichtung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren“ entnommen werden.</p> <p>Ziel ist eine langfristige Reduzierung des Anteils an nicht energieeffizienten Immobilien am gesamten Immobilienportfolio der Swiss Life KVG. Dieses kann sowohl durch den Ankauf energieeffizienter Immobilien bzw. den Verkauf von Immobilien mit schlechter Energieeffizienz als auch durch Maßnahmen zur energetischen Optimierung der Bestandsimmobilien erreicht werden.</p>	<p>Optimierungspotenzials und unter Beachtung des Wirtschaftlichkeitsgebots Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz durchgeführt. Aufgrund der langen Laufzeit der Energieausweise sind Verbesserungen nicht unmittelbar ablesbar. Perspektivisch ist mit einer weiteren Reduzierung der Quote von Immobilien mit schlechter Energieeffizienz zu rechnen.</p> <p>Ziel ist eine langfristige Reduzierung des Anteils an nicht energieeffizienten Immobilien am gesamten Immobilienportfolio der Swiss Life KVG. Dieses kann sowohl durch den Ankauf energieeffizienter Immobilien bzw. den Verkauf von Immobilien mit schlechter Energieeffizienz als auch durch Maßnahmen zur energetischen Optimierung der Bestandsimmobilien erreicht werden.</p>
--	--	--	--	--	---	---

Weitere Indikatoren für die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

Zusätzlicher Klima- und sonstiger Indikator

Nachhaltigkeitsindikator für nachhaltige Auswirkungen		Messgröße	Auswirkungen im Jahr 2024	Auswirkungen im Jahr 2023	Auswirkungen im Jahr 2022	Erläuterung	Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Bezugszeitraum
Energieverbrauch	19. Intensität des Energieverbrauchs	Energieverbrauch der Immobilien in GWh pro Quadratmeter	0,000137	0,000170	0,000117	<p>Die Energieverbrauchsintensität bezieht sich auf alle vor dem 01.01.2024 erworbenen, fertiggestellten und nicht in umfassenden Sanierungen ohne Vermietung befindlichen Immobilieninvestitionen im von der Swiss Life KVG verwalteten Portfolio. Der Anteil lag im Berichtsjahr durchschnittlich bei 79,16 % der Gesamtinvestitionen. Der Anteil der Schätzwerte lag bei 36,37 %.</p> <p>Die deutliche Reduzierung der Energieverbrauchsintensität beruhte neben den Maßnahmen auch und in besonderem Umfang auf der verbesserten</p>	<p>Maßnahmen im Berichtsjahr (1.1.2024 – 31.12.2024)</p> <p>Durch die strukturierte Verbrauchsdatenerhebung konnte im Berichtsjahr der Anteil der vorliegenden Werte gegenüber dem Vorjahr auf 63,63 % (Vj. 40,3%) deutlich gesteigert werden. Die Daten wurden systematisch plausibilisiert und analysiert. Für ausgewählte Immobilien wurden Analysen zur Identifizierung von energetischen Optimierungsmöglichkeiten erstellt sowie Optimierungsmaßnahmen durchgeführt bzw. mit der Umsetzung solcher Maßnahmen begonnen. Akquisitionen wurden vornehmlich im Bereich der effizienten Immobilien durchgeführt, während weniger effiziente Objekte veräußert wurden.</p> <p>Ziele und Maßnahmen für den Berichtszeitraum vom 1.1.2025 – 31.12.2025 sowie folgende Berichtszeiträume</p> <p>Im Berichtsjahr 2025 und in den folgenden Jahren soll die Verbrauchsdatenerhebung sukzessive ausgedehnt und entsprechend der Anteil der realen Verbrauchsdaten weiter erhöht werden. Außerdem soll durch eine weitere Automatisierung bei der Datenerfassung, -plausibilisierung und -validierung die Aussagekraft der Kennzahlen erhöht werden. Zur Optimierung der Portfolioimmobilien wird sowohl beim Ankauf als auch für ausgesuchte Immobilien im Bestand eine Analyse der Gebäudequalität vorgenommen, um Optimierungspotenziale zu identifizieren und Maßnahmen in Abhängigkeit von der Kategorisierung nach der Offenlegungsverordnung der einzelnen Fondsvehikel, ihrer ESG-Strategie und dem Wirtschaftlichkeitsgebot umzusetzen.</p>

					<p>Verbrauchsdatenabdeckung bzw. der Reduzierung der Schätzwerke (Vorjahr 59,7%). Weitere Informationen zu der Berechnung der Kennzahlen können dem Abschnitt „Beschreibung der Strategien zur Feststellung und Gewichtung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren“ entnommen werden.</p>	<p>Der Einsatz von grünen Mietverträgen mit Vereinbarungen zum Datenaustausch und zur Begleitung von Optimierungsmaßnahmen soll die Mieter für die effiziente Nutzung der Immobilien sensibilisieren und zur weiteren Reduzierung des Energieverbrauchs beitragen.</p>
--	--	--	--	--	---	--

Die Spalten „Auswirkungen“ stellen jeweils den Durchschnitt der Werte zum 31.03., 30.06., 30.09. und 31.12. des jeweiligen Jahres dar.
 Die Spalte „Erläuterung“ gibt Hinweise für den aktuellen Bezugszeitraum.

Beschreibung der Strategien zur Feststellung und Gewichtung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

Als verantwortungsvoller Verwalter der Anlagen ihrer Investoren hat die Swiss Life KVG Nachhaltigkeitsüberlegungen in alle relevanten Geschäfts- und Entscheidungsprozesse integriert. Dabei verfolgt sie einen ganzheitlichen Ansatz und betrachtet sowohl Umwelt- als auch soziale und Governance-Aspekte. Darauf basierend bietet sie ihren Kunden eine an deren Nachhaltigkeitsambitionen und sonstigen Bedürfnissen orientierte Produktpalette an.

Bei ihren Investitionen berücksichtigt die Swiss Life KVG auch die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren. Diese PAIs sind Indikatoren, die in den RTS definiert wurden, und beschreiben die negativen Auswirkungen von Investitionen auf Umwelt und Gesellschaft. Dabei unterscheiden die RTS zwischen verpflichtenden und zusätzlichen PAI-Indikatoren.

Im Berichtsjahr verwaltete die Swiss Life KVG im Durchschnitt Gesamtinvestitionen in Höhe von € 5.816.738.902; davon wurden Immobilien mit einem durchschnittlichen Verkehrswert von € 2.020.884.291 (40 % des gesamten Immobilienvermögens in Höhe von durchschnittlich € 5.042.367.053) von Sondervermögen gehalten, die nach Artikel 8 der Offenlegungsverordnung offenlegen und somit den Anteil an den Gesamtinvestitionen darstellen, der neben dem Ankauf bereits energetisch optimierter Immobilien allgemein im Bestand aktiv zur Reduzierung der PAI der Swiss Life KVG beitragen kann. Diese Finanzprodukte verfügen über eine ESG-Strategie und können im Rahmen des Wirtschaftlichkeitsgebots aktiv Maßnahmen zur Reduzierung der PAI durchführen. Beim verbleibenden Teil der Investitionen handelt es sich neben der Liquidität und Forderungen vornehmlich um Immobilien, die von Fonds, die nach Art. 6 der Offenlegungsverordnung veröffentlichten, gehalten werden, und die entsprechend zwar Nachhaltigkeitsrisiken in ihre Investitionsentscheidungen einfließen lassen, die aber keine Strategie verfolgen, die aktiv zu einer Reduzierung der PAIs führt.

Zur mittelfristigen Reduzierung der PAI hat die Swiss Life KVG eine Strategie zur Feststellung und Gewichtung der PAI-Indikatoren entwickelt und implementiert. Diese Strategie wurde am 22.12.2022 von der Geschäftsführung der Swiss Life KVG genehmigt und letztmalig am 10.06.2025 in angepasster Version von ihr bestätigt.

Zur Sicherstellung einer strukturierten Feststellung und Gewichtung der PAI wurden und werden die folgenden Anforderungen den verantwortlichen Gremien zugewiesen und umgesetzt:

- Die Geschäftsführung der Swiss Life KVG berücksichtigt Nachhaltigkeitsrisiken und PAI im Einklang mit der Geschäftsstrategie, der Risikobereitschaft und dem Risikomanagementrahmen. Sie wird dabei vom Executive Committee von Swiss Life Asset Managers² beraten.
- Die Geschäftsführung der Swiss Life KVG stellt die Einhaltung, Weiterentwicklung und Verbesserung des Ansatzes zur Feststellung und Gewichtung der PAI-Indikatoren sicher und wird dabei vom ESG Board von Swiss Life Asset Manager unterstützt.
- Die Geschäftsführung der Swiss Life KVG stellt entsprechend des Schweregrads und der Eintrittswahrscheinlichkeit die wichtigsten PAI-Indikatoren fest, überprüft die vorgenommene Gewichtung mindestens einmal jährlich und aktualisiert sie bei einer Änderung. Dabei wird sie vom ESG Committee Real Assets von Swiss Life Asset Managers unterstützt.
- Das ESG Team von Swiss Life Asset Managers unterstützt die ESG-Funktion der Swiss Life KVG. Die ESG Funktion der Swiss Life KVG verantwortet die Koordination der PAI bezogenen Aktivitäten inklusive der Pflege der PAI-bezogenen Methoden, PAI-Datenbeschaffung und Auswahl der Datenanbieter. Sie wird vom ESG Team von Swiss Life Asset Managers beraten.
- Die Risk Funktion von Swiss Life Asset Managers berät die Risk Funktion der Swiss Life KVG bei der PAI-Integration in den Risikomanagementprozess, der den Ansatz für die interne PAI-Überwachung und -Berichterstattung sowie die jährliche Überprüfung und gegebenenfalls Aktualisierung der PAI-Strategie prägt. Die Risikofunktion der KVG ist verantwortlich für die Integration des PAI Monitorings ins Tagesgeschäft inkl. der Überwachung der Entwicklung der PAI Indikatoren.
- Die Legal Funktion der KVG erstellt die relevanten nachhaltigkeitsbezogenen Veröffentlichungen. Sie überwacht die lokale Implementation und Regulierung solcher Veröffentlichungen und die Veröffentlichungszeitpunkte. Die Compliance Funktion der KVG prüft die erstellten nachhaltigkeitsbezogenen Veröffentlichungen.
- Das Portfolio Management der Swiss Life KVG verantwortet die Integration der ESG-Strategien und PAI in ihr operatives Geschäft und die Überprüfung der PAI vor dem Ankauf von Immobilien.

Die Strategie zur Ermittlung der PAIs wird jährlich von der Swiss Life KVG überprüft und bei Bedarf an neue regulatorische Vorgaben oder geänderte Voraussetzungen angepasst.

² Swiss Life Asset Managers "ist der Markenname für die Vermögensverwaltungsaktivitäten der Swiss Life Gruppe

Methoden zur Auswahl, Feststellung und Bewertung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

Da die Swiss Life KVG ausschließlich Immobilienvermögen verwaltet, berücksichtigt sie ausschließlich die PAIs für Investitionen in Immobilien.

Die Berechnung der PAIs und deren Aussagekraft hängt stark von der Datenqualität und -quantität ab. Die erforderlichen Informationen liegen zum Teil nicht für alle Immobilien in der erforderlichen Form vor. Daher wird im Abschnitt „Beschreibung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren“ in der Spalte „Erläuterungen“ der Anteil der berücksichtigten Immobilien an den Gesamtinvestitionen (inkl. Liquidität und Forderungen), die Datenabdeckung sowie, wenn Schätzungen vorgenommen werden, der Anteil der Schätzwerte dargestellt.

Um den aus der Nutzung fossiler Brennstoffe resultierenden hohen CO₂-Ausstoß zu reduzieren, ist einer der für den Immobiliensektor verpflichtenden PAIs die Berücksichtigung des Engagements in fossilen Brennstoffen durch die Investition in Immobilien (Delegierte Verordnung (EU) 2022/1288 - auch „RTS“ -, Anhang 1, Tabelle 1, Nr. 17). Gemessen wird hier der prozentuale Anteil der Verkehrswerte der Flächen, die zur Gewinnung, zur Lagerung, zum Transport oder zur Herstellung von fossilen Brennstoffen genutzt werden, an der Summe der Verkehrswerte aller Flächen des von der Swiss Life KVG verwalteten Immobilienvermögens, das für die Berechnung des Indikators infrage kommt. Infrage kommen alle bereits fertiggestellten Immobilien. Der Wert des Indikators sowie der Anteil der berücksichtigten Immobilien werden in der Tabelle im Abschnitt „Beschreibung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren“ dargestellt.

Bei der Berechnung des Indikators werden alle Immobilien einbezogen, die bis zum 31.12.2024 in die von der Swiss Life KVG verwalteten Finanzprodukte übernommen, fertiggestellt wurden und sich nicht in umfassender Sanierung (ohne Nutzungsmöglichkeit) befanden. Grundlage für die Ermittlung der Daten sind die technische Due Diligence im Ankauf und bei der laufenden Überprüfung Informationen aus den Wertgutachten der Immobilien. Schätzungen werden nicht vorgenommen. Somit hängen die Qualität und Aussagekraft des Indikators von der Qualität der zugrundeliegenden Dokumente ab.

In engem Zusammenhang mit dem Energieverbrauch steht die energetische Qualität der Immobilien. Daher misst der zweite für den Gebäudesektor verpflichtende PAI den prozentualen Anteil der Verkehrswerte der Immobilieninvestitionen mit schlechter Energieeffizienz an der Summe aller Verkehrswerte des von der Swiss Life KVG gehaltenen Immobilienvermögens (RTS, Anhang 1, Tabelle 1, Nr. 18).

Als Immobilien mit schlechter Energieeffizienz gelten folgende Gebäude:

- Vor dem 31.12.2020 errichtete Gebäude mit einem Energieausweis der Stufe „C“ oder schlechter
- Nach dem 31.12.2020 errichtete Gebäude mit einem höheren Primärenergiebedarf als ein Niedrigstenergiegebäude. Dies sind Gebäude, die der „EU-Gebäuderichtlinie (Richtlinie (EU) 2010/31 des Europäischen Parlaments und des Rates über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden vom 19.05.2010) in der jeweils geltenden Fassung bzw. den erlassenen Rechtsakten der EU-Mitgliedstaaten zu Ausweisen über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und Niedrigstenergiegebäuden entsprechen.

Bei der Berechnung werden alle bis zum 31.12.2024 übernommenen, fertiggestellten und nicht in umfassender Sanierung ohne Nutzung befindlichen Immobilien berücksichtigt, die der Richtlinie (EU)2024/1275 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden („Energy Performance Building Directive“ oder „EPBD“) unterliegen bzw. – bei Investitionen außerhalb der Europäischen Union – für die eine Energieausweisverpflichtung vorliegt. Immobilien in Ländern ohne Verpflichtung werden dann berücksichtigt, wenn für sie freiwillig ein Energieausweis erstellt wurde. Liegt für ein Objekt trotz Energieausweisverpflichtung kein Ausweis vor, reduziert dieses die Datenabdeckung. Grundlage für die Ermittlungen des PAI sind die Energieausweise der Immobilien. Energieausweise haben in der Regel eine Laufzeit von 10 Jahren. Energieausweise, die im Bezugszeitraum ihre Gültigkeit verloren haben und für die noch kein gültiger Ausweis vorgelegt wurde, werden noch berücksichtigt. Immobilien mit Ausweisen, die bereits vor dem Bezugszeitraum ausgelaufen sind, reduzieren die Datenabdeckung. Schätzungen werden nicht vorgenommen. Daher hängt die Qualität und Aussagekraft von der Qualität der Energieausweise ab.

Die Gewichtung der PAIs erfolgt unter Berücksichtigung der Datenverfügbarkeit und -qualität sowie der Irreversibilität und Schwere ihrer Auswirkungen sowie der Nachhaltigkeitsstrategie der SL KVG und der von ihr verwalteten Produkte gem. Art. 8 der SFDR. Dabei kann im Einzelfall die Gewichtung auf Ebene eines Investitionsvehikels von der auf Ebene der SL KVG abweichen. Da die Gebäudeeffizienz einen erheblichen Einfluss auf den Energieverbrauch und entsprechend auf den CO₂-Ausstoß hat und hier qualitativ hochwertige, sowie nicht schwankungsintensive Daten vorliegen, die eine hohe Aussagekraft gewährleisten, gewichtet die Swiss Life KVG diesen Indikator höher und richtet ihren Fokus auf dessen langfristige Reduzierung.

Neben den beschriebenen für den Immobiliensektor verpflichtenden PAI-Indikatoren berichtet die Swiss Life KVG über einen zusätzlichen umweltbezogenen Indikator. Auf der Grundlage der Datenqualität und -quantität, dem Schweregrad und des potenziell irreversiblen Charakters seiner negativen Auswirkungen hat die Swiss Life KVG die Intensität des Energieverbrauchs (RTS, Anhang 1, Tabelle 2, Nr. 19) als für das von ihr verwaltete Portfolio als besonders relevant identifiziert. Bei der Auswahl wurde berücksichtigt, dass der Energieverbrauch ein entscheidender Faktor für die Höhe der CO₂-Emissionen ist, der durch die Nutzung der Immobilien entsteht und somit definitiv und laufend erfolgt. Gerade ältere Immobilienbestände weisen durch eine ihrem Baujahr entsprechende gegenüber neu errichteten Objekten niedrigere energetische Qualität eine vergleichsweise hohe Energieverbrauchsintensität auf und führen entsprechend in Verbindung mit ihrer oft fossilen Energiequelle zu einem hohen CO₂-Ausstoß. Die Emission von CO₂ trägt maßgeblich zur Erderwärmung bei und ist nicht umkehrbar.

Die Messung der Intensität des Energieverbrauchs erfolgt in GWh pro Quadratmeter.

Die Berechnung der Verbrauchsintensität erfolgt auf Basis der Verbrauchsdaten des Jahres 2023. Entsprechend wurden Immobilien, die im Jahr 2024 in die von der Swiss Life KVG verwalteten Finanzprodukte übernommen oder fertiggestellt wurden, nicht berücksichtigt. Die Verbrauchswerte wurden direkt von den Property Managern oder den Verbrauchsabrechnungen übernommen und systematisch und auswertbar erfasst, validiert und plausibilisiert. Dabei bediente sich die Swiss Life KVG eines externen Dienstleisters.

Lagen Verbrauchswerte nicht vollständig vor, wurden nach klar definierten Use Cases Hochrechnungen unter Nutzung von Daten aus früheren Zeiträumen vorgenommen. Auch hier wurde auf die Expertise des externen Dienstleisters zurückgegriffen. Im Falle gänzlich fehlender

Verbrauchsdaten wurden Werte aus den Energieausweisen genutzt. Benchmarks wurden in Ausnahmefällen und nur dann eingesetzt, wenn keine andere Möglichkeit zur Datenermittlung gegeben war. Die Benchmarks bilden zwar die Nutzungsart des Objekts ab jedoch nicht die objektspezifischen Parameter, so dass Abweichungen zu den Realwerten nicht ausgeschlossen werden können. Weitere mögliche Fehlerquellen liegen in der Übermittlung der Verbrauchsdaten durch den Property Manager, welche zwar durch die Plausibilisierung der Daten reduziert, aber nicht ausgeschlossen werden können. Ebenso beruhen die genutzten Use Cases auf Einschätzungen der ESG Manager innerhalb der Swiss Life Gruppe und des externen Dienstleisters.

Die Auswahl des neben den verpflichtenden PAI berücksichtigten Indikators wird jährlich überprüft und gegebenenfalls angepasst, um der Nachhaltigkeitsstrategie der Swiss Life KVG sowie Änderungen bei der Einschätzung der Eintrittswahrscheinlichkeit oder des Schweregrads der Auswirkung Rechnung zu tragen.

Um die Entwicklung des Portfolios möglichst umfassend darzustellen, werden die PAI zu den vier Quartalsstichtagen erhoben. Für die Veröffentlichung in dieser Erklärung wird für jeden PAI der Durchschnitt aus den vier Quartalsstichtagen gebildet.

Mitwirkungspolitik

Die Swiss Life KVG verwaltet ausschließlich Immobilien und hat keine direkten Investitionen in Unternehmen getätigt, so dass Mitwirkungspolitik gemäß Richtlinie 2007/36/ EG des Europäischen Parlaments und des Rates nicht anwendbar ist.

Dennoch ist Mitwirkung ein Mittel der Swiss Life KVG zur Steuerung der PAI; dabei tritt die Swiss Life KVG direkt oder über die Asset Manager und Property Manager mit den Interessengruppen wie Mietern, Dienstleistern und Investoren in Kontakt.

Besonders relevant ist die Einwirkung auf Mieter bei der Berücksichtigung des Indikators „Intensität des Energieverbrauchs“, da die Mieter als Nutzer der Immobilien maßgeblichen Einfluss auf den Energieverbrauch haben. Zur Schaffung von Bewusstsein werden vorzugsweise sogenannte Green Leases mit den Mietern abgeschlossen, die eine Vereinbarung zum Austausch von Verbrauchsdaten beinhalten sowie ein gemeinsames Verständnis bezüglich energetischer Maßnahmen und Verhalten herstellen.

Die mit den gewerblichen Mietern geschlossenen Green Leases beinhalten ebenfalls einen jährlich stattfindenden Mieterdialog, der zum Abgleich der erzielten Fortschritte und – wenn während der beobachteten Zeiträume keine Reduzierung des Energieverbrauchs erkennbar ist – der Vereinbarung weiterer Maßnahmen dient.

Für die verwalteten Immobilien wurden Nachhaltigkeitshandbücher erstellt, die den Mietern bei Anmietung zur Verfügung gestellt werden und Hinweise zur optimierten Nutzung der Objekte geben.

Weitere Informationen zur Mitwirkungspolitik befinden sich hier: [2_2023-06-grundsaezze-zur-mitwirkungspolitik.pdf \(swisslife-am.com\)](https://swisslife-am.com/2023-06-grundsaezze-zur-mitwirkungspolitik.pdf)

Bezugnahme auf international anerkannte Standards

Als Tochterunternehmen innerhalb der Swiss Life Gruppe beteiligt sich die Swiss Life KVG an verschiedenen internationalen Initiativen, die Standards und Best Practices für verantwortungsbewusstes Investieren in der Vermögensverwaltungsbranche (z.B. UN Global Compact, PRI Principles for Responsible Investments, Net Zero Asset Managers Initiative), aber auch hinsichtlich der Transparenz in der Berichterstattung (z.B. Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD), Global Reporting Initiative (GRI) setzen. Die Unterstützung dieser Initiativen wirkt sich indirekt auch auf die Berichterstattung zu den PAIs aus.

Eine konkrete Verbindung zu PAIs resultiert aus der Berücksichtigung des folgenden Standards:

Risk Real Estate Monitor (CRREM)

Die Swiss Life KVG nutzt das Tool Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM), um immobilienspezifische Energieverbrauchsdaten mit wissenschaftlich fundierten Dekarbonisierungsstrategien zu vergleichen. CRREM bietet globalen institutionellen Immobilieninvestoren Paris-konforme Ziele für die Steuerung und Reduzierung ihrer betrieblichen CO₂-Emissionen. Es bietet Dekarbonisierungspfade, die mit der Science Based Target Initiative (SBTi) und regionalen, immobilientyp-spezifischen Benchmarks abgestimmt sind. Diese Pfade helfen bei der Bewertung der Übereinstimmung von Vermögenswerten mit den 1,5-Grad-Zielen. CRREM entspricht den Anforderungen der TCFD und anderen führenden internationalen Rahmenwerken für Dekarbonisierung und Immobilien.

Verbindung zum PAI Indikator:

- Intensität des Energieverbrauchs

Methodik und Daten zur Messung:

Die Verwendung des CRREM-Tools ermöglicht es der Swiss Life KVG, immobilienspezifische Energieverbrauchsdaten einzugeben, um diese mit den wissenschaftlich fundierten Dekarbonisierungspfaden von CRREM zu vergleichen. Das CRREM-Tool wird somit für alle in Frage kommenden Immobilien angewendet und ermöglicht deren Bewertung im Hinblick auf den oben genannten. Ein detaillierter Leitfaden erläutert alle Schritte der Anwendung in verschiedenen Abschnitten (siehe www.crrem.eu/tool/reference-guide/).

Zukunftsorientiertes Klimaszenario:

Diese Informationen werden verwendet, um die Ausrichtung der Vermögenswerte in Bezug auf 1,5-Grad-Pfade zu bewerten (Treibhausgasintensität abgeleitet vom repräsentativen Konzentrationspfad [RCP] (RCP 4.5, entworfen 2014 (fünfter Sachstandsbericht des IPCC)), einem vom Zwischenstaatlichen Sachverständigenrat für Klimaänderungen [IPCC, auch „Weltklimarat“] verabschiedeten Pfad für die Entwicklung der Treibhausgaskonzentration), und helfen der Swiss Life KVG dabei, die mit den aus dem Energieverbrauch resultierenden CO₂-Emissionen von Gebäuden verbundenen Risiken zu bewerten. Dieser Ansatz wird zusammen mit dem vorgeschlagenen Scope 1, 2 und 3-Allokationsansatz verwendet, der vom Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB-Dokumente) bereitgestellt wird, der ebenfalls ein Partner von CRREM ist.

Historischer Vergleich

Die vorliegende Berichterstattung beschreibt einen Vergleich des aktuellen mit den zwei vorangegangenen Berichtszeiträumen. Die Daten können dem Abschnitt „Beschreibung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren“ entnommen werden. In den kommenden Berichtsjahren wird diese Historie auf bis zu fünf vorangegangene Zeiträume ausgeweitet.

Änderungshistorie:

Änderungsdatum	Versionsnummer	Änderung
10.09.2025	6.1	<ul style="list-style-type: none"> • Korrektur der Energieverbrauchsintensität wg. Fehler bei der Datenübernahme
30.06.2025	6	<ul style="list-style-type: none"> • Update der PAI-Werte (inkl. Datenabdeckung und Schätzwerte) • Detaillierte Ausführungen im Abschnitt „Beschreibung der Strategien zur Feststellung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren“ zur <ul style="list-style-type: none"> ◦ Gewichtung der PAI ◦ Beschreibung der angewendeten Methodiken ◦ Berücksichtigung von Immobilien ◦ Berücksichtigung von Schätzwerten • Detaillierte Ausführungen im Abschnitt „Bezugnahme auf international anerkannte Standards“ zum Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) • Redaktionelle Anpassungen
30.06.2024	5	<ul style="list-style-type: none"> • Update PAI-Werte (inkl. Datenabdeckung und Schätzwerte) • Anpassung Bezugsgröße bei PAI „Engagement in fossilen Brennstoffen durch Investitionen in Immobilien“ von „alle Immobilieninvestitionen“ in Investitionen in fertiggestellte Immobilien (führt nicht zu einer Veränderung des Wertes) • Einführung der Unterscheidung zwischen allen Investitionen und Sondervermögen, in denen Maßnahmen zur Reduzierung der PAI durchgeführt werden können (Sondervermögen, die gemäß Art. 8 oder 9 der Offenlegungsverordnung veröffentlichen) • Korrektur des PAI „Intensität des Energieverbrauchs“ aufgrund von Korrekturen der Datenlieferung
30.06.2023	4	Erstveröffentlichung (quantitativ)
30.06.2022	3	Redaktionelle Anpassungen
30.06.2021	2	Redaktionelle Anpassungen
10.03.2021	1	Erstveröffentlichung (qualitativ)