

## Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

Stand: 30.06.2023, Versionsnummer 4

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

### Zusammenfassung

Die Swiss Life KVG berücksichtigt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen ihrer Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren („PAI“). 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 2022 und wird jährlich aktualisiert. Es handelt sich um die erste Erklärung. Daher erfolgt keine Darstellung von historischen Daten. Der erste historische Vergleich wird in der Berichterstattung zum 30. Juni 2024 für das Geschäftsjahr 2023 vorgenommen und zur Verfügung gestellt.

Die Swiss Life KVG verwaltet ausschließlich Immobilieninvestitionen. 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 wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren im Bereich Umwelt und Klima für ihre Investitionsentscheidungen in Immobilien:

- Engagement in fossilen Brennstoffen durch die Investition in Immobilien
- Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz

Ferner hat die Swiss Life KVG den folgenden zusätzlichen Indikator für ihre Immobilienaktivitäten im Bereich Klima und Umwelt als besonders relevant identifiziert:

- Intensität des Energieverbrauchs

Um einen hohen Anteil an von ihr verwalteten bzw. über Immobiliengesellschaften gehaltenen Immobilien mit negativen Auswirkungen und die damit verbundenen Nachhaltigkeitsrisiken zu vermeiden, hat die Swiss Life KVG Verfahren zur Feststellung, Gewichtung und Bewertung der PAI implementiert. 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.

### **Summary<sup>1</sup>**

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 2022 and is updated annually. This is the first statement. Therefore, no presentation of historical data is made. The first historical comparison will be made and provided in the reporting as at 30 June 2024 for the financial year 2023.

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

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
- Exposure to energy-inefficient real estate assets

Furthermore, 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

In order to avoid a high proportion of the real estate investment it manages or holds through real estate companies with negative impacts and the associated sustainability risks, Swiss Life KVG has implemented procedures to identify, weight and assess PAI. Swiss Life KVG's approach to considering PAI will evolve over time, taking into account regulatory developments as well as industry best practice.

---

<sup>1</sup> The German version is the legally binding summary. The English translation in Annex 1 is only a translation of this summary.

## Beschreibung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

Indikatoren für Investitionen in Unternehmen, in die investiert wird				
Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen	Messgröße	Auswirkungen im Jahr 2022	Erläuterung	Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Bezugszeitraum
KLIMAINDIKATOREN UND ANDERE UMWELTBEOZUGENE INDIKATOREN				
Treibhausgas-emissionen	1. THG-Emissionen	Scope-1-Treibhaus-gasemissionen		
		Scope-2-Treibhaus-gasemissionen		
		Scope-3-Treibhaus-gasemissionen		
		THG Emissionen		
	2. CO <sub>2</sub> -Fußabdruck	CO <sub>2</sub> -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 im Vergleich zu 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	Anteil der Investitionen in Unternehmen, in die investiert wird, mit		

	schutzwürdiger Biodiversität auswirken	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				
<b>INDIKATOREN IN DEN BEREICHEN SOZIALES UND BESCHÄFTIGUNG, ACHTUNG DER MENSCHENRECHTE UND BEKÄMPFUNG VON KORRUPTION UND BESTECHUNG</b>						
Soziales und Beschäftigung	10. Verstöße gegen die UNGC-Grundsätze und gegen die Leitsätze der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OED) 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 geschlechtsspezifisches Verdienstgefälle	Durchschnittliches unbereinigtes geschlechtsspezifisches 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				
<b>Indikatoren für Investitionen in Staaten und supranationale Organisationen</b>						
<b>Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen</b>		<b>Messgröße</b>	<b>Auswirkungen im Jahr 2022</b>	<b>Erläuterung</b>	<b>Ergiffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Bezugszeitraum</b>	
Umwelt	15. THG-Emissionsintensität	THG-Emissionsintensität der Länder, in die investiert wird				
Soziales	16. Länder, in die investiert wird, die gegen soziale Bestimmungen verstoßen	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 verstoßen (absolute und relative Zahl, geteilt durch alle Länder, in die investiert wird)				
<b>Indikatoren für Investitionen in Immobilien</b>						

Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen		Messgröße	Auswirkungen 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	0,01%	<p>Der Anteil der Immobilien mit Engagement in fossilen Brennstoffen bezieht sich auf die gesamten von der Swiss Life KVG verwalteten Immobilieninvestitionen. Er beträgt während des Berichtsjahrs im Durchschnitt 87,75% der Gesamtinvestitionen. Daten zum Engagement in fossilen Brennstoffen lagen zu 100% der Immobilien des Immobilienportfolios bzw. zu 87,75% der Gesamtinvestitionen vor.</p> <p>Bezogen auf die Gesamtinvestitionen lag der Anteil der Immobilien mit Engagement in fossilen Brennstoffen bei 0,01%.</p> <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.</p>	<p><b>Maßnahmen im Berichtsjahr (1.1.2022 – 31.12.2022)</b></p> <p>Vor jedem Ankauf von Immobilien erfolgt eine Prüfung des Engagements in fossilen Brennstoffen im Rahmen eines ESG Assessments. Vor der ersten Ermittlung der negativen Auswirkungen wurde einmalig eine Überprüfung des Engagement in fossilen Brennstoffen für alle Bestandsimmobilien vorgenommen.</p> <p><b>Ziele und Maßnahmen für das Berichtsjahr vom 1.1.2023 – 31.12.2023 sowie folgende Berichtsjahre</b></p> <p>Zur Sicherstellung eines weiterhin niedrigen Anteils von Immobilien mit Engagement in fossilen Brennstoffen wird vor jedem Ankauf im Rahmen eines ESG Assessments eine Prüfung der Nutzung der Objekte vorgenommen. Das Ergebnis dieser Analyse fließt – auch in Abhängigkeit von den Klassifizierungen nach der Offenlegungsverordnung der einzelnen durch die Swiss Life KVG verwalteten Investitionsvehikel 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>
Energieeffizienz	18. Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz	Anteil der Immobilien mit schlechter Energieeffizienz	51,20%	Der Anteil der Immobilien mit schlechter Energieeffizienz bezieht sich auf die Immobilieninvestitionen, die zur Berechnung des Indikators infrage	<b>Maßnahmen im Berichtsjahr (1.1.2022 – 31.12.2022)</b>

				<p>kamen. Ihr Anteil betrug während des Berichtsjahrs durchschnittlich 83,65% an den Gesamtinvestitionen der Swiss Life KVG.</p> <p>Infrage für die Ermittlung des Indikators kommen Immobilien, die in Ländern gelegen sind, für die aufgrund lokaler Gesetzgebung eine Verpflichtung zur Erstellung eines Energieausweises besteht.</p> <p>Mit verfügbaren Daten unterlegt waren 96,41% der zur Berechnung des Indikators infrage kommenden Immobilien bzw. 80,64% der Gesamtinvestitionen. Der Anteil der Immobilien mit schlechter Energieeffizienz an den Immobilieninvestitionen mit verfügbaren Daten betrug im Durchschnitt 53,11%.</p> <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.</p>	<p>Für die erstmalige Ermittlung des Indikators wurde eine Analyse des gesamten Immobilienportfolios hinsichtlich der vorliegenden Energieausweise vorgenommen, die Daten wurden systematisch ausgewertet und Datenlücken gefüllt. Für alle Neuakquisitionen wurde im Rahmen eines ESG Assessments eine Analyse der Energieausweise vorgenommen.</p> <p><b>Ziele und Maßnahmen für das Berichtsjahr vom 1.1.2023 – 31.12.2023 sowie folgende Berichtsjahre</b></p> <p>Für alle Neuakquisitionen wird im Rahmen eines ESG Assessments eine Analyse der Energieausweise und die Auswirkungen des Ankaufs auf den negativen Einfluss auf das jeweilige Investitionsvehikel vorgenommen</p> <p>Das Ergebnis dieser Analyse fließt – auch in Abhängigkeit von den Klassifizierungen nach der Offenlegungsverordnung der einzelnen durch die Swiss Life KVG verwalteten Investitionsvehikel und den daraus resultierenden ESG-Strategien – in die Investitionsentscheidung ein. 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 als auch durch Maßnahmen zur energetischen Optimierung der Bestandsimmobilien erfolgen.</p>
<p>Weitere Indikatoren für die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren</p>					
<p>ZUSÄTZLICHER KLIMA- UND SONSTIGER INDIKATOR</p>					

Nachhaltigkeitsindikator für nachhaltige Auswirkungen		Messgröße	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	0,000084	<p>Die Energieverbrauchsintensität bezieht sich auf alle fertiggestellten Immobilieninvestitionen im von der Swiss Life KVG verwalteten Portfolio sowie auf Projektentwicklungen, für die bereits Energieausweise bzw. verlässliche Daten zur Heranziehung von Benchmarks vorliegen; der Anteil lag im Berichtsjahr durchschnittlich bei 84,97% der Immobilieninvestitionen. Der Anteil der Schätzwerte lag bei 59,70%.</p> <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.</p>	<p><b>Maßnahmen im Berichtsjahr (1.1.2022 – 31.12.2022)</b></p> <p>Im Berichtsjahr wurden Verbrauchsdaten erhoben und systematisch plausibilisiert und analysiert. Für ausgewählte Immobilien wurden Analysen zur Identifizierung von energetischen Optimierungsmöglichkeiten erstellt.</p> <p><b>Ziele und Maßnahmen für den Berichtszeitraum vom 1.1.2023 – 31.12.2023</b></p> <p>Im Berichtsjahr 2023 und in den folgenden Jahren soll die Verbrauchsdatenerhebung sukzessive ausgedehnt und entsprechend die Datenabdeckung erhöht werden, um die Aussagekraft der Kennzahl zu erhöhen. Zur Optimierung der Portfolioimmobilien wird sowohl beim Ankauf als auch für ausgesuchte Immobilien im Bestand eine Analyse der Gebäudequalität vorgenommen, um Optimierungspotenzial zu identifizieren und Maßnahmen in Abhängigkeit von der Klassifizierung der einzelnen Fondsvehikel, ihren ESG-Strategie und dem Wirtschaftlichkeitsgebot umzusetzen.</p>
<p>ZUSÄTZLICHER INDIKATOR IN DEN BEREICHEN SOZIALES UND BESCHÄFTIGUNG, ACHTUNG DER MENSCHENRECHTE, BEKÄMPFUNG VON KORRUPTION UND BESTECHUNG</p>					

Nachhaltigkeitsindikator für nachteiligen Auswirkungen		Messgröße	Auswirkungen im Jahr 2022	Erläuterung	Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Bezugszeitraum
Nicht anwendbar	Nicht anwendbar			Für Investitionen in Immobilien ist kein zusätzlicher Indikator in den Bereichen Soziales und Beschäftigung, Achtung der Menschenrechte, Bekämpfung von Korruption und Bestechung vorgesehen.	

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

Die Swiss Life KVG hat eine Strategie zur Feststellung und Gewichtung der PAI-Indikatoren entwickelt und implementiert. Diese Strategie wurde am 26.06.2023 von der Geschäftsführung der Swiss Life KVG genehmigt und am 10.05.2023 angepasster Form von ihr bestätigt.

Zur Sicherstellung einer strukturierten Feststellung und Gewichtung der PAI wurden und werden die folgende 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 Managers<sup>1</sup> 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 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 der ESG-Strategien und PAI in ihr operatives Geschäft und die Überprüfung der PAI vor dem Ankauf von Immobilien.

<sup>1</sup>„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**

Die Swiss Life KVG identifiziert PAI-Indikatoren, die auf der Grundlage der jeweils aktuellen Strategie zur Feststellung und Gewichtung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren nach deren Eintrittswahrscheinlichkeit, dem Schweregrad, deren potenziell irreversiblen Charakters.

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

Dem Immobiliensektor kommt mit einem Anteil von ca. 30% an den CO<sub>2</sub>-Emissionen und 34% am Endenergieverbrauch (s. ZIA Report zum Klimaschutz, [ZIA-Report-Klimaschutz.pdf \(zia-deutschland.de\)](https://www.zia.deutschland.de/ZIA-Report-Klimaschutz.pdf)) bei der Erreichung des Ziels des Pariser Klimaschutzabkommens, die Erderwärmung auf unter 2°C im Vergleich zum vorindustriellen Niveau zu beschränken, eine besonders große Bedeutung zu. Demzufolge ist die Vorantreibung der Dekarbonisierung des Gebäudesektors eine der Hauptaufgaben eines Asset Managers. Der CO<sub>2</sub>-Ausstoß von Immobilien hängt unter anderem in erheblichem Maße von den Energiequellen und vom Endenergieverbrauch ab.

Um den aus der Nutzung fossiler Brennstoffe resultierenden hohen CO<sub>2</sub>-Ausstoß zu reduzieren ist einer der für den Immobiliensektor verpflichtenden PAIs die Berücksichtigung des Engagemnt 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.

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. der erlassene Rechtsakte der EU-Mitgliedstaaten zu Ausweisen über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und Niedrigstenergiegebäuden entsprechen.

Neben den beschriebenen für den Immobiliensektor verpflichtenden PAI-Indikatoren 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 CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-Ausstoß. Die Emission von CO<sub>2</sub> trägt maßgeblich zur Erderwärmung bei und ist nicht umkehrbar. Die Messung der Intensität des Energieverbrauchs erfolgt in GWh pro Quadratmeter.

Die Auswahl des neben den verpflichtenden PAI berücksichtigten Indikators wird jährlich überprüft und gegebenenfalls angepasst, um Änderungen bei der Einschätzung der Eintrittswahrscheinlichkeit oder des Schweregrads 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.

### **Fehlermargen**

Derzeit liegen die Daten zu den Immobilien des von der Swiss Life KVG verwalteten Portfolios nicht durchgängig in erforderlichem Umfang und nötiger Qualität vor, so dass die Möglichkeit zur Berücksichtigung der nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren nicht in vollem Umfang gegeben ist bzw. speziell zur Ermittlung der Verbrauchsdaten für den PAI „Intensität des Energieverbrauchs“ Energieausweise bzw. Schätzwerte in Form von Benchmarkdaten herangezogen werden müssen. Diese Werte können von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen, was zum einen zu einer Fehleinschätzung bei der Auswahl des für das Immobilienportfolio relevanten PAI, zum anderen auch zu Schwankungen bei den ausgewiesenen Werten infolge zunehmender Vorlage von Verbrauchsdaten führen kann. Auch ermittelte und plausibilisierte Verbrauchsdaten können sich im Nachhinein als fehlerhaft erweisen.

Die Hauptfehlermarge bei der Erhebung der beiden verpflichtenden PAI liegt in der Möglichkeit mangelnder Qualität der Energieausweise bzw. der für die Ermittlung der Flächen mit Engagement in fossilen Brennstoffen genutzten Gutachten.

Weitere Informationen zur Ermittlung der PAI-Indikatoren befinden sich in den Abschnitten „Datenquellen“ und „Datenschätzungen“.

## **Datenquellen**

### **Engagement in fossilen Brennstoffen durch die Investition in Immobilien:**

Hauptquelle für die Ermittlung dieses PAI sind die im Rahmen der Due Diligence im Ankauf der Immobilien erstellten Gutachten. Für die Ersteinschätzung wurde über den gesamten Immobilienbestand anhand aktueller Wertgutachten eine Prüfung des Engagements in fossilen Brennstoffen vorgenommen.

### **Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz:**

Quelle für die Ermittlung dieses PAI sind die Energieausweise der Immobilien. Grundsätzlich besteht in der EU die Pflicht zu einem gültigen Energieausweis bei Vermietung und Veräußerung von Immobilien. Ausnahmen bilden z.B. unbeheizte Gebäude. Liegen in Ausnahmefällen Energieausweise in Ländern mit einer Energieausweispflicht nicht vor, finden dies Niederschlag in veröffentlichten Datenabdeckung (s. Abschnitt „Beschreibung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren“).

Für Projektentwicklungen in einem sehr frühen Status liegen in der Regel noch keine Energieausweise vor. Daher bleiben diese bei der Ermittlung des PAI unberücksichtigt und reduzieren lediglich die Quote der für Kalkulation infrage kommenden Immobilien. Dies Ausnahme betrifft bezogen auf das Portfolio der Swiss Life KVG Verkehrswerte in Höhe von 154.639.479 Mio. €.

Immobilien in Ländern, in denen keine Energieausweispflicht besteht, werden bei der Berechnung des Anteils von Immobilien mit schlechter Energieeffizienz nicht berücksichtigt. Sie fallen aus der Quote der Immobilien, die für die Ermittlung des Indikators infrage kommen, heraus (s. Abschnitt „Beschreibung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren“). Bzgl. des Immobilienportfolios der Swiss Life KVG betrifft diese Vorgehensweise eine Immobilien in der Schweiz mit einem Verkehrswertanteil von durchschnittlich 60.691.913 Mio. €.

Energieausweise für deutsche Wohnimmobilien enthalten nicht die für die Ermittlung der Energieeffizienz erforderliche Buchstabenlogik. Um dennoch diesen Wert ermitteln zu können, wurde eine Methodik entwickelt („BVI Methode“), die eine Umrechnung auf Basis der Daten aus den Energieausweisen und somit eine Aussage über die Energieeffizienz und eine Vergleichbarkeit der Nichtwohngebäude ermöglicht.

Die Erhebung der Daten erfolgt im Rahmen der Due Diligence im Ankauf der Immobilien. Die Energieausweisdaten werden systematisch erfasst und auswertbar gemacht. Zur erstmaligen Kalkulation des Indikators wurde eine Auswertung des gesamten Portfolios vorgenommen.

### **Intensität des Energieverbrauchs:**

Die Berechnung des Indikators erfolgt bevorzugt auf Basis von vorliegenden Verbrauchsdaten aus dem Jahr 2021.

Zur Ermittlung der Intensität des Energieverbrauchs werden von einem externen Dienstleister die Verbrauchsdaten der Immobilien im Portfolio der Swiss Life KVG erhoben, systematisch erfasst und plausibilisiert. Im Falle nicht vorliegender Verbrauchsdaten werden Bedarfs- bzw. Verbrauchswerte aus den Energieausweisen der Immobilien zur Ermittlung der Verbrauchsintensität herangezogen. Für die Schätzung der Verbrauchsdaten im Falle nicht vorliegender Energieausweise werden Benchmarkdaten herangezogen. Als Benchmark wurde das DGBN ENV2-B Tool ausgewählt.

In Anbetracht der Marktentwicklung werden sich auch die Datenquellen sukzessive weiterentwickeln, da Smart Metering-Lösungen und Big- Data- Unternehmen beginnen werden, diese Art von Dienstleistungen zu erbringen.

Die Swiss Life KVG wird in regelmäßigen Abständen Marktlösungen und Anbieter prüfen, um die Verfügbarkeit der bestmöglichen Datenqualität sicherzustellen.

## **Datenschätzungen**

### **Engagement in fossilen Brennstoffen durch die Investition in Immobilien**

Daten liegen für 100% der Immobilien vor. Daher werden keine Schätzungen vorgenommen.

### **Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz**

Energieausweise liegen für 97,6% der Immobilien, die für die Ermittlung des PAI infrage kommen, vor. Für die verbleibenden Immobilien wird die Erstellung von Energieausweisen angestrebt.

## **Mitwirkungspolitik**

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

Besonderen 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.

Weitere Informationen zur Mitwirkungspolitik befinden sich hier: [2 2023-06-grundsätze-zur-mitwirkungspolitik.pdf \(swisslife-am.com\)](#)

## **Bezugnahme auf international anerkannte Standards**

Swiss Life Asset Managers Luxembourg beteiligt sich an verschiedenen internationalen Initiativen, die Standards und Best Practices für verantwortungsbewusstes Investieren in der Vermögensverwaltungsbranche setzen.

Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM): Der Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) ist die führende globale Initiative zur Festlegung von Zielen und zusätzlichen Ressourcen, die es den Marktteilnehmern ermöglichen soll, ihre betrieblichen Kohlenstoffemissionen für stehende Immobilienanlagen zu

verwalten und zu reduzieren. CRREM hat Dekarbonisierungspfade veröffentlicht, die die ehrgeizigen Ziele zur Begrenzung der globalen Erwärmung auf 1,5°C bis zum Ende des Jahrhunderts in SBTi-ausgerichtete, regionale und objektspezifische Pfade übersetzen, an denen Immobilien und Portfolios gemessen werden können. Die Pfade können heruntergeladen und separat verwendet werden (siehe [www.crrem.org/pathways/](http://www.crrem.org/pathways/)). Außerdem sind diese Pfade in das CRREM-Tool integriert (siehe [www.crrem.eu/tool/](http://www.crrem.eu/tool/)). Die Verwendung des CRREM-Tools ermöglicht es uns, unsere objektspezifischen Energieverbrauchsdaten einzugeben und die Ergebnisse dann direkt mit den wissenschaftlich fundierten Zielpfaden zu vergleichen. Ein ausführlicher Referenzleitfaden erläutert in verschiedenen Abschnitten alle Schritte der Anwendung (siehe [www.crrem.eu/tool/reference-guide/](http://www.crrem.eu/tool/reference-guide/)). Die zur Verfügung gestellten Ressourcen werden verwendet, um die Ausrichtung von Vermögenswerten in Bezug auf den 1,5-Grad-Pfad zu bewerten (Der Repräsentative Konzentrationspfad (RCP) ist ein Pfad der Treibhausgaskonzentration, der vom Zwischenstaatlichen Ausschuss für Klimaänderungen (IPCC) angenommen wurde.

Als zukunftsweisendes Szenario wird das 2014 entwickelte RCP 4.5 (IPCC, Fünfter Sachstandsbericht) verwendet und hilft dem Markt, die mit den Kohlenstoffemissionen von Gebäuden verbundenen Risiken zu bewerten. Sie stehen im Einklang mit den Anforderungen der TCFD. CRREM orientiert sich an den führenden internationalen Rechnungslegungs- und Berichterstattungsrahmen, Offenlegungsrichtlinien und Empfehlungen, die von Initiativen im Bereich der Dekarbonisierung und Immobilien veröffentlicht wurden. Dieser Ansatz wird zusammen mit dem vorgeschlagenen Zuweisungsansatz für Scope 1, 2 und 3 verwendet, der vom Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB-Dokumente) bereitgestellt wird, der ebenfalls ein Partner von CRREM ist.

### Historischer Vergleich

Die Berichterstattung erfolgte erstmalig zum 30. Juni 2023 für das Geschäftsjahr 2022. Der erste historische Vergleich wird in der Berichterstattung zum 30. Juni 2024 für das Geschäftsjahr 2023 vorgenommen und zur Verfügung gestellt.