



Foto: Swiss Life Asset Managers

## Langfristige und nachhaltig ertragsstarke Anlageangebote bleiben das Ziel

Seit August gelten für den Vertrieb von Finanzprodukten die neuen Vorgaben der MiFID II-Verordnung. Über Auswirkungen und erste Erfahrungen wurde die Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH befragt.

Was verbirgt sich eigentlich hinter den vielbesprochenen Anforderungen von MiFID II?

Seit dem 2. August 2022 müssen die Berater ihre Kunden bzgl. ihrer Nachhaltigkeitspräferenzen befragen und darauf basierend das Produktangebot an den Kunden ausgestalten. Konkret bedeutet das, dass die Kunden gefragt werden müssen, ob ihnen Nachhaltigkeitsfaktoren wichtig bei der Geldanlage sind, und wenn ja, in welcher Ausprägung. Für den Produkthanbieter hat das zur Konsequenz, dass seine Produkte so ausgestaltet sein müssen, dass sie zur Bedienung dieser Nachhaltigkeitspräferenzen geeignet sind.

Sie sprachen von unterschiedlichen Ausprägungen von Nachhaltigkeitspräferenzen. Welche genau sind das?

Auch bei den Ausprägungen macht MiFID II genaue Vorgaben: Es gibt drei Möglichkeiten, wie Produkte für Kunden mit Nachhaltigkeitspräferenzen geeignet sein können. Erstens können sie einen Mindestanteil an taxonomiekonformen Investitionen tätigen. Die Taxonomie definiert einen Katalog ökologisch nachhaltiger Aktivitäten. Zweitens können sie einen Anteil nachhaltiger Investitionen tätigen, die nicht konform mit der Taxonomie sind. Die dritte Variante – und das ist auch derzeit die

am häufigsten genutzte Möglichkeit – ist die Berücksichtigung der wichtigsten sogenannten nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen oder kurz PAI.

Das hört sich sehr kompliziert an. Wir haben uns ja mittlerweile an Art. 8 und Art. 9 Produkte gewöhnt; wie passen jetzt die Nachhaltigkeitspräferenzen dazu?

Genau das ist die Herausforderung! Für MiFID II spielt die Einkategorisierung nach der Offenlegungsverordnung keine Rolle; der Fokus liegt auf den eben bereits beschriebenen Aspekten. Das kann tatsächlich sowohl bei Beratern als auch bei Kunden zu Unverständnis führen. Um wenigstens im deutschen Markt eine einheitliche Vorgehensweise der Produkthanbieter bei der Umsetzung der MiFID II-Vorgaben sicherzustellen, wurde unter Mitwirkung der Branchenverbände und des BVI das sogenannte „ESG-Zielmarktkonzept“ entwickelt.

Wie wird dieses „ESG-Zielmarktkonzept“ konkret in der Praxis umgesetzt?

Am Beispiel des offenen Immobilienfonds „Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living + Working“ haben wir uns frühzeitig entschieden, dass wir, um die Eignung für Kunden mit Nachhaltigkeitspräferenzen sicherzustellen, die PAI berücksichtigen werden. Hier unterscheidet man grundsätzlich zwischen den sogenannten Pflicht- und den Wahl-PAI. Bei Immobilien gibt es zwei Pflicht-PAI. Zum einen wird der Anteil der Immobilien mit Bezug zum fossilen Brennstoffsektor gemessen. Hier zählt nicht, ob eine Immobilie eine Ölheizung hat oder ein Mieter aus dem

Brennstoffsektor seine Büroräumlichkeiten im Objekt unterhält. Vielmehr wird z. B. geprüft, ob auf dem Grundstück eine Tankstelle betrieben wird oder es Lagerflächen für Gasflaschen gibt. Der zweite Pflicht-PAI betrachtet den Anteil der Immobilien mit schlechter Energieeffizienz. Wichtige Hinweise dazu gibt der Energieausweis, der in Deutschland für jedes Objekt, das vermietet oder veräußert wird, vorliegen muss.

Neben diesen Pflicht-PAI gibt es verschiedene Wahl-PAI. Der „Living + Working“ berücksichtigt die sogenannte Energieverbrauchsintensität. Diese zeigt, wie hoch der Energieverbrauch eines Objekts pro Quadratmeter im Jahr ist.

Zur Erfüllung der Anforderungen des Zielmarktkonzepts reicht aber das Erheben dieser Daten nicht aus. Der Fonds muss die PAI in die Investitionsstrategie integrieren und sich auch entsprechende Ziele setzen. Der „Living + Working“ wird eine Toleranzgrenze von fünf Prozent Anteil an Immobilien mit Bezug zu fossilen Brennstoffen nicht überschreiten. Bei den beiden anderen PAI wird er die Quote der nicht energieeffizienten Objekte bzw. die Energieverbrauchsintensität im Zeitverlauf reduzieren. Um diese Ziele zu erreichen, muss bereits beim Ankauf von neuen Objekten deren Einfluss auf das gesamte Immobilienportfolio des Fonds geprüft werden.

Wie gehen Sie dabei vor?

Die Erhebung der Daten erfolgt im Rahmen unseres ESG-Assessments. Auf der Basis wird überprüft, wie sich

## Swiss Life Asset Managers

Swiss Life Asset Managers verfügt über 165 Jahre Erfahrung in der Verwaltung der Vermögenswerte der Swiss Life-Gruppe. Dieser Versicherungs-Ursprung hat die Anlagephilosophie entscheidend geprägt. Im Fokus dabei stehen oberste Grundsätze wie Werterhalt, die Erwirtschaftung langfristiger und beständiger Erträge und ein verantwortungsvoller Umgang mit Risiken. Damit schaffen wir die Grundlage, auf der unsere Kunden solide und langfristig planen können – selbstbestimmt und finanziell zuversichtlich.

### Kontakt:

[Michaela Steffen](#)  
 Senior ESG Managerin  
 +49 (0)692 648 64 23 61  
[michaela.steffen@swisslife-am.com](mailto:michaela.steffen@swisslife-am.com)  
[www.swisslife-am.com](http://www.swisslife-am.com)

durch die Akquisition die PAI auf Portfolioebene im Vergleich zum Stand vor dem Erwerb entwickeln. Damit wäre der Status Quo ermittelt. Um aber die Immobilien und somit auch die PAI zu verbessern, wird schon vor Ankauf eine sogenannte Carbon Due Diligence durch einen externen Dienstleister vorgenommen. Er be- geht das Objekt und ermittelt aufgrund der gewonnenen Erkenntnisse die energetische Qualität und das Verbesserungspotenzial. Das Ergebnis dieser Carbon Due Diligence sind konkrete, mit einer Kostenindikation versehene Empfehlungen seitens des Dienstleisters, wie zum einen die PAI verbessert werden, zum anderen aber auch die CO2-Emissionen des Objekts reduziert werden können. Diese vorgeschlagenen Maßnahmen kann dann der Portfoliomanager unter Beachtung der sonstigen Ziele des Fonds direkt in die Budgetplanung aufnehmen.

Die Carbon Due Diligence setzen wir übrigens auch bereits im Bestand um und planen, sie für große Teile des Portfolios in den nächsten Jahren durchzuführen. So lernen wir unse-

re Immobilien immer besser kennen, können deren energetische Qualität steigern und den CO2-Ausstoß des Portfolios reduzieren.

**Das hört sich gut an, aber kostet ja auch Geld. Wie wird sich das Thema ESG auf die Rendite auswirken?**

Richtig, energetische Maßnahmen kosten natürlich Geld, das für Ausschüttungen nicht zur Verfügung steht. Daher erwähnte ich ja bereits im Vorfeld, dass sämtliche Entscheidungen immer mit Augenmaß und unter Berücksichtigung der übrigen Ziele des Fonds wie z. B. der Ausschüttung getroffen werden. Unser Ziel ist es immer, unseren Anlegern langfristig und nachhaltig ertragsstarke Anlagemöglichkeiten anzubieten. Das funktioniert in der heutigen Zeit nur, indem man das eine – in diesem Fall die energetische Verbesserung – macht, ohne das andere – z. B. auch Ausschüttungsaspekte oder Diversifizierung – aus dem Blickwinkel zu verlieren.



Weitere Informationen  
„Swiss Life Asset Managers“