

Transparenz bei der Bewerbung ökologischer und sozialer Merkmale auf Internetseiten gem. Art. 10 VERORDNUNG (EU) 2019/2088 DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor

Stand: 16. April 2026 (Erstveröffentlichung 10.03.2021; Erstveröffentlichung gem. Del. VO (EU) 2022/1288 am 01.01.2023)

Version: 11

Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working

LEI: 529900PYU00B5K6ME867

Der Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working (das „Finanzprodukt“, das „Sondervermögen“) bewirbt neben seinen sonstigen Anlagezielen auch ökologische und soziale Merkmale, bezieht Governance-Aspekte in seine Investitionsentscheidungen mit ein und berücksichtigt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren im Bereich Umwelt („PAIs“). Entsprechend veröffentlicht das Sondervermögen gemäß Art. 8 (Transparenz bei der Bewerbung von ökologischen und sozialen Merkmalen) und Art. 7 (Transparenz bei nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen auf Ebene des Finanzprodukts) der Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor („Offenlegungsverordnung“).

Obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt werden, enthält es einen Mindestanteil von 5 % an nachhaltigen Investitionen mit dem Umweltziel „Klimaschutz“ in der Wirtschaftsaktivität „Erwerb von und Eigentum an Gebäuden“, einer der Wirtschaftsaktivitäten, die nach der Verordnung (EU) 2020/852 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 18. Juni 2020 über die Errichtung eines Rahmens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen und zur Änderung der Verordnung (EU) 2019/2088 (auch „Taxonomie-Verordnung“) als ökologisch nachhaltig einzustufen sind.

Im ökologischen Bereich bewirbt das Finanzprodukt die Reduzierung des negativen Klimabeitrags durch die Verbesserung der Energieeffizienz des Portfolios.

Das Finanzprodukt fördert das soziale Merkmal „Förderung sozialer Inklusion durch Förderung pflegebedürftiger Menschen durch Beitrag zur flächendeckenden Versorgung“.

Zur Sensibilisierung der Asset Manager und Property Manager hinsichtlich der Einhaltung von sozialen Mindeststandards erhalten diese Dienstleister den Code of Conduct von Swiss Life Asset Managers und werden regelmäßig hinsichtlich der Einhaltung der Vorgaben gescreent (Governance Aspekt). Ebenso berücksichtigt es die PAIs „Engagement in fossilen Brennstoffen durch die Investition in Immobilien“, „Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz“ und „Intensität des Energieverbrauchs“.

Gemäß der Anlagestrategie des Sondervermögens werden die Berücksichtigung der ökologischen und sozialen Merkmale sowie der Governance-Aspekte sowohl im Ankaufsprozess als auch während der Bewirtschaftungsphase laufend überprüft, um eine angemessene Abdeckung auf Ebene des Portfolios sicherzustellen. Zu diesem Zwecke wurden Nachhaltigkeitsindikatoren definiert, die als verbindliche Elemente der Anlagestrategie eine Messbarkeit der Zielerreichung ermöglichen. Neben dem bereits beschriebenen Mindestanteil von 5 % ökologisch nachhaltiger Investitionen zählen dazu eine Beschränkung der Investition in Immobilien mit Engagement in fossilen Brennstoffen auf max. 5 % des Sondervermögens, eine Reduzierung des Anteils von Immobilien mit schlechter Energieeffizienz, das Angebot von „Grünen Mietverträgen“ für gewerblichen Mietverträge sowie – wenn möglich - der Abschluss von „Grünen Mietverträgen“ im Rahmen der lokalen Vorgaben in Wohnmietverträgen. Außerdem erfolgen mindestens 50 % der Neuinvestitionen bezogen auf die Mietfläche in geförderten oder bezahlbaren Wohnraum. Schließlich wird die Teilnahme des Fonds an externen Ratings überwacht.

Die Berücksichtigung der ökologischen und sozialen Merkmale soll unter Berücksichtigung der sonstigen Ziele der Anlagestrategie mit mindestens 60 % des Portfolios erfolgen. Die verbleibenden 40 % beinhalten die Liquidität des Sondervermögens sowie Immobilien, die derzeit die Kriterien der Strategie noch nicht erfüllen oder für die aufgrund immobilienpezifischer Besonderheiten bzw. fehlender Daten eine vollständige Berichterstattung nicht möglich ist.

Derzeit liegen die benötigten Daten noch nicht in allen Fällen in der erforderlichen Qualität vor. Daher wird in diesen Fällen auf sorgfältig ausgewählte Benchmarkdaten zurückgegriffen. Die Qualität der Ergebnisse hängt maßgeblich von der Qualität der Benchmarkdaten ab.

Die Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (die „Gesellschaft“) verwaltet das Finanzprodukt unter Beachtung aller Sorgfaltspflichten eines Treuhänders mit dem Ziel, die Anlegerinteressen zu wahren und zu vertreten. Sowohl im Ankauf als auch während der Bewirtschaftungsphase der Immobilien wird die Einhaltung der oben beschriebenen Merkmale konsequent und mittels standardisierter Verfahren und Prozesse überwacht. Über den gesamten Lebenszyklus der Immobilie wird sowohl interne als auch externe Expertise zur Optimierung der Objekteigenschaften genutzt. Zur Überwachung der Ergebnisse werden interne und externe Überwachungstools eingesetzt.

Aufgrund der Investition in Immobilien sind Anforderungen der Mitwirkungspflicht und die Bewertung von Verfahrensweisen der guten Unternehmensführung auf den Fonds nicht anwendbar. Dennoch bemüht sich die Gesellschaft um die Einbeziehung der wichtigsten Stakeholder zur Förderung der ökologischen und sozialen Merkmale sowie im Rahmen der Berücksichtigung der PAIs.

Das Finanzprodukt setzt keinen Referenzwert ein.

Kein nachhaltiges Investitionsziel

Mit diesem Finanzprodukt werden ökologische oder soziale Merkmale beworben, aber keine nachhaltigen Investitionen angestrebt. Dennoch enthält es zur Förderung des Merkmals „Reduzierung des negativen Klimabeitrags“ einen Mindestanteil von 5 % an ökologisch nachhaltigen Investitionen im Sinne des Artikel 3 der EU-Taxonomie-Verordnung. Diese Investitionen leisten einen wesentlichen Beitrag zum Umweltziel „Klimaschutz“ gemäß Artikel 9 der Taxonomie-Verordnung. Die Kriterien für diesen wesentlichen Beitrag für die einzelnen Wirtschaftsaktivitäten werden in der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 vom 04. Juni 2021 zur Ergänzung der Taxonomie-Verordnung im Rahmen der technischen Bewertungskriterien (auch „Technical Screening Criteria“ oder „TSC“) zur Umsetzung der Taxonomie-Verordnung beschrieben. Da es sich bei dem Sondervermögen um einen vermögensverwaltenden Fonds handelt, bewegt er sich ausschließlich in der Wirtschaftsaktivität „Erwerb von und Eigentum an Gebäuden“.

Eine ökologisch nachhaltige Investition darf keines der weiteren Umweltziele gemäß Artikel 9 der Taxonomie-Verordnung wesentlich beeinträchtigen (auch „Do no significant harm“ oder „DNSH“). Zur Beurteilung dieses Kriteriums werden in den TSC Anforderungen definiert. Die Gesellschaft überprüft diese Kriterien sowohl im Immobilienbestand als auch für künftige Investitionen, die einen wesentlichen Beitrag zum Umweltziel leisten, im Rahmen eines ESG-Assessments.

Wenngleich für mit der Taxonomie-Verordnung konforme Investitionen die DNSH-Prüfung anhand der wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (auch „Principle Adverse Impacts“ oder „PAIs“) nicht zwingend erforderlich ist, prüft die Gesellschaft diese im Rahmen der Berücksichtigung der PAI gem. Art. 7 der Offenlegungsverordnung. So werden Objekte, die im Zusammenhang mit Gewinnung, Lagerung, Transport oder Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen, grundsätzlich nicht als ökologisch nachhaltig betrachtet. Der wesentliche Beitrag einer Immobilie zum Umweltziel „Klimaschutz“ schließt Immobilien mit schlechter Energieeffizienz, einem weiteren PAI, bereits aus. Ebenso wird im Rahmen der Förderung des Merkmals „Reduzierung des negativen Klimabeitrags“ bereits eine Reduzierung des negativen Einflusses durch den PAI „Intensität des Energieverbrauchs“ erreicht. Die Überprüfung der PAI erfolgt bei den Bestandsimmobilien im Rahmen der Erhebung der Verbrauchsdaten bzw. im Rahmen des ESG-Assessments im Ankauf. Weitere Informationen zu den PAI und ihrer Berechnung werden unter den Punkten „Anlagestrategie“ sowie „Datenquellen und -verarbeitung“ gegeben.

Als drittes Kriterium fordert die Taxonomie die Einhaltung der sogenannten „Minimum Safeguards“ (auch „sozialer Mindestschutz“). Dahinter verbirgt sich die Einhaltung der OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen und die Leitsätze der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte.

Wenngleich die Tätigkeit „Erwerb von und Eigentum an Gebäuden“ nicht der in der Taxonomie-VO beschriebenen „Investition in Unternehmen“ gleichzusetzen und eine Prüfung der genannten Kriterien daher nicht zwingend erforderlich ist, sind der Gesellschaft Governance Aspekte sehr wichtig, so dass sie ihre wesentlichen Auslagerungspartner und die direkten Dienstleister auf Ebene der Gesellschaft, die Leistungen für die als Taxonomie-konform einzustufenden Immobilien erbringen, einer mit den Anforderungen des geforderten „Mindestschutzes“ vergleichbaren Prüfung unterzieht. Die in diesem Zusammenhang zu prüfende Themenbereiche sind die Einhaltung der Menschenrechte (inkl. Arbeits- und Verbraucherrechte), Bekämpfung von Korruption und Bestechung, Einhaltung der Besteuerungsgesetze sowie der Regeln des fairen Wettbewerbs. Zur Überprüfung der Einhaltung der Anforderungen dieses Mindestschutzes überprüft die Gesellschaft zuerst die Gesetzgebung auf Länderebene. Sollte in einem Land der Mindestschutz durch die lokale Gesetzgebung nicht gewährleistet sein, muss dieser durch vertragliche Vereinbarungen sichergestellt werden. In allen anderen Fällen erhalten wesentliche Auslagerungspartner und direkte Dienstleister auf Ebene der Gesellschaft, die Leistungen für die ökologisch nachhaltigen Immobilien erbringen, Unterlagen zur Schärfung des Bewusstseins für den Mindestschutz. Außerdem werden diese Dienstleister regelmäßig einem Screening unterzogen. Im Falle von Auffälligkeiten werden Maßnahmen zur Wiederherstellung des Mindestschutzes ergriffen. Die Erfüllung der Anforderungen der Taxonomie-Verordnung wird nicht von einem Wirtschaftsprüfer, die Einhaltung der DNSH-Kriterien von einem unabhängigen Dritten bewertet.

Ökologische oder soziale Merkmale des Finanzprodukts

Das Sondervermögen bewirbt die folgenden ökologischen und sozialen Merkmale und berücksichtigt die dargestellten Governance Aspekte:

Ökologisches Merkmal

- *Reduzierung des negativen Klimabeitrags durch Verbesserung der Energieeffizienz des Portfolios*

Soziale Merkmale

- *Förderung sozialer Inklusion durch Förderung pflegebedürftiger Menschen durch Beitrag zur flächendeckenden Versorgung*

Governance

- *Sensibilisierung der Asset Manager und Property Manager hinsichtlich der Einhaltung von sozialen Mindeststandards durch Versand eines Awareness Paketes mit dem Dienstleister Code of Conduct von Swiss Life Asset Managers an die entsprechenden Dienstleister sowie regelmäßiges Screening auf Einhaltung der Vorgaben*

Anlagestrategie

Neben den sonstigen Anlagezielen und Elementen der Anlagepolitik, die im Hauptteil dieses Dokuments unter dem Punkt „Beschreibung der Anlageziele und Anlagepolitik“ dargestellt werden, berücksichtigt die Gesellschaft bei der Auswahl und Verwaltung der Vermögenswerte – im Rahmen der in den Besonderen Anlagebedingungen festgelegten Anlagegrundsätze und Anlagegrenzen – auch die zu Beginn dieses Dokuments dargestellten ökologischen und sozialen Merkmale sowie Governance-Aspekte (ESG) und die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren im Bereich Umwelt im Sinne der Verordnung (EU) 2019/2088 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor („Offenlegungsverordnung“). Durch die Verfolgung der Merkmale sowie die Berücksichtigung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren mittels dazugehöriger Maßnahmen strebt die Gesellschaft bei der Verwaltung des Sondervermögens einen nachhaltigen Werterhalt bzw. eine Wertsteigerung der Immobilien an.

Um die Förderung der Merkmale der ESG-Strategie zu unterstützen und sicherzustellen werden folgende Nachhaltigkeitsindikatoren als bindende Elemente der Fondsstrategie gemessen und bewertet:

- Der Mindestanteil ökologisch nachhaltiger Investitionen beträgt mindestens 5 % bezogen auf den Marktwert aller getätigten Investitionen
- Der Anteil der Immobilien mit Engagement in fossilen Brennstoffen darf 5 % am Sondervermögen nicht überschreiten
- Reduzierung des Anteils von Immobilien mit schlechter Energieeffizienz
- Angebot von „Grünen Mietverträgen“ für alle neuen und zur Verlängerung anstehenden gewerblichen Mietverträge. Diese umfassen in der Regel Rechte zur Durchführung von energetischen Verbesserungsmaßnahmen, Informations- und Nachweispflichten bei baulichen Änderungen, einen Nachhaltigkeitsdialog bei gewerblichen Mietverträgen sowie Erfassung und Austausch von Verbrauchsdaten betreffend Wasser und Strom. Integration von Green Lease Klauseln im Rahmen von lokalen Vorgaben in Wohnmietverträge (weitere Informationen befinden sich unter den Punkten „Methoden“ und „Datenquellen und -verarbeitung“).
- Mindestens 50 % der Investitionen in neuwertige Pflegeimmobilien (im Zeitpunkt des Erwerbs nicht älter als 24 Monate) erfolgen in unterversorgten Gebieten zur Schaffung von Pflegeplätzen in benachteiligten Regionen. Unterversorgt sind Landkreise, in denen die Relation der Anzahl der Pflegeplätze zu den Personen, die 65 Jahre oder älter sind, kleiner als 4,9 % ist. Die Messung erfolgt über einen rollierenden Zeitraum von 36 Monaten zum Geschäftsjahresende.
- **Bis Ende 2027** haben mindestens 90 % der Asset und Property Manager ein Awareness Paket zur Sensibilisierung auf soziale Mindeststandards erhalten und werden jährlich mittels eines Tools auf Verletzungen der Standards geprüft

Zudem wird folgender Indikator im Rahmen der Fondsstrategie untersucht:

- Abgleich mit dem 2°C-CRREM-Pfad (Beschreibung unter den Punkten „Methoden“ und „Datenquellen und -verarbeitung“)

Folgende PAIs werden vom Sondervermögen berücksichtigt und sind ebenfalls verbindlicher Bestandteil der Anlagestrategie:

- **Engagement in fossilen Brennstoffen durch die Investition in Immobilien; der Anteil derartiger Investitionen darf 5 % an den Gesamtinvestitionen nicht übersteigen**
- **Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz; langfristig wird eine Reduzierung des Anteils von Immobilien mit schlechter Energieeffizienz am Immobilienvermögen angestrebt.**
- **Intensität des Energieverbrauchs**

Vor Ankäufen wird ein internes ESG-Assessment durchgeführt, im Rahmen dessen neben den Merkmalen und Nachhaltigkeitsindikatoren und PAIs auch weitere sowohl ökologische Aspekte (z. B. die Nutzung erneuerbarer Energien) als auch soziale Punkte (z. B. Mieterkomfort und -sicherheit) und Governance-Kriterien untersucht und bewertet werden. Ebenso wird für jeden Ankauf von Immobilien mit Ausnahme von der Übernahme gerade fertiggestellter Objekte eine Carbon Due Diligence durchgeführt. Ziel dieser Analyse ist es, schon vor Ankauf Optimierungspotenzial der Immobilien zu identifizieren und dieses sowohl in die Kaufpreisverhandlungen einzubringen bzw. ggf. Maßnahmen in die Budgetplanung zu implementieren. Zusätzlich werden im Ankaufprozess auch die Nachhaltigkeitsrisiken der Immobilien betrachtet und bewertet. Dabei wird zwischen physischen und transitorischen Risiken unterschieden. Physische Nachhaltigkeitsrisiken sind akute (z. B. Regenfälle, Hagelstürme, Tornados) oder chronische (z. B. Anstieg des Meeresspiegels) mit dem Klimawandel verbundene extreme Wetterereignisse, die Einfluss auf die Vermietbarkeit und Werthaltigkeit der Immobilien haben können. Transitorische Risiken (auch „Übergangsrisiken“) sind Risiken eines Übergangs zu einer kohlenstoffarmen Welt. Primär betrachtet die Gesellschaft dabei die CO₂-Emissionen und deren potenzielle Auswirkungen auf Vermietbarkeit, Werthaltigkeit und zusätzliche Kostenbelastungen aufgrund von Objekten mit hohen CO₂-Emissionen (sogenannten „stranded assets“).

Das Ergebnis der Analyse gibt neben der Analyse der Nachhaltigkeitsindikatoren auf Ebene des potenziellen Ankaufs einen Überblick über dessen Einfluss auf die Entwicklung der Nachhaltigkeitsindikatoren und PAIs auf Portfolioebene. Diese Erkenntnisse fließen in die Investitionsentscheidung ein. Außerdem werden auf dieser Basis Maßnahmen zur Optimierung der Immobilien abgeleitet.

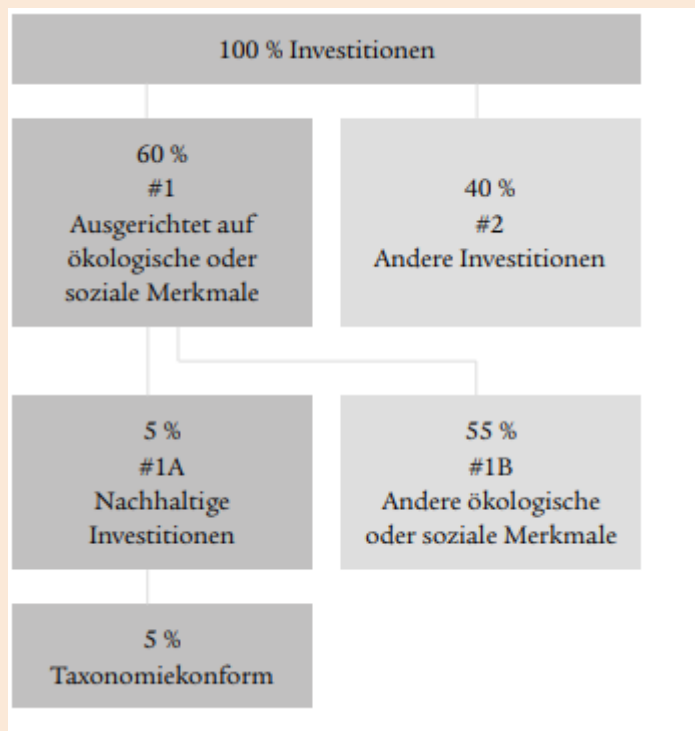
Während der Bewirtschaftungsphase erfolgt generell eine quartalsweise Bewertung der Nachhaltigkeitsindikatoren und PAIs auf Ebene des Portfolios. Lediglich die Verbrauchsdaten werden derzeit jährlich erhoben. Entsprechend erfolgt ein Abgleich mit den Vorgaben des CRREM-Pfads einmal im Jahr nach Erhebung der Verbrauchsdaten aus dem Vorjahr und ihrer Plausibilisierung und Verifizierung. Einmal im Jahr erfolgt außerdem die Bewertung der physischen und transitorischen Nachhaltigkeitsrisiken. Die im Geschäftsjahr vom

01.07.2024 – 30.06.2025 erzielten Ergebnisse der Nachhaltigkeitsindikatoren können den Angaben im Anhang des Jahresberichts hier entnommen werden: <https://www.livingandworking.de/publikation/reporting-art-11-sfdr-3>

Aufteilung der Investitionen

Für das Finanzprodukt wird der Aufbau eines Portfolios mit mehreren (ggf. indirekt gehaltenen) Immobilien mit Fokus auf der Nutzungsart Wohnen entsprechend den gesetzlichen und vertraglichen Risikostreuungsregeln angestrebt. Dabei werden die bereits

beschriebenen ökologischen und sozialen Merkmale sowie Governance-Aspekte berücksichtigt (s. #1 der Grafik unten). Ebenso hält das Sondervermögen zu bestimmten Anteilen ökologisch nachhaltige Investitionen im Sinne der Taxonomie-Verordnung.



#1 Ausgerichtet auf ökologische und soziale Merkmale umfasst Investitionen des Finanzprodukts, die zur Erreichung der beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale getätigt wurden. Mindestens 60 % des Wertes des Sondervermögens tragen zur Förderung der ökologischen oder sozialen Merkmale bei.

#2 Andere Investitionen umfasst die übrigen 40 % der Investitionen des Finanzprodukts, die weder auf ökologische oder soziale Merkmale ausgerichtet sind noch als nachhaltige Investitionen eingestuft werden.

Die Kategorie #1 Ausgerichtet auf ökologische und soziale Merkmale umfasst folgende Unterkategorien:

- Die Unterkategorie #1A Nachhaltige Investitionen umfasst nachhaltige Investitionen mit ökologischen und sozialen Zielen. Mindestens 5 % des Sondervermögens besteht aus ökologisch nachhaltigen Investitionen
- Die Unterkategorie #1B Andere ökologische und soziale Merkmale beinhaltet die verbleibenden 55 % der Investitionen unter #1, die auf ökologische oder soziale Merkmale ausgerichtet sind, aber nicht als nachhaltige Investitionen eingestuft werden.

Für #2 Andere Investitionen besteht kein ökologischer oder sozialer Mindestschutz.

Grundsätzlich wird ein hoher Anteil von Immobilieninvestitionen, die die ökologischen, sozialen und Governance Merkmale erfüllen, angestrebt. Derzeit liegen jedoch nicht flächendeckend Daten in ausreichender Qualität vor, um die Erfüllung für alle Immobilien sicherzustellen. Ebenso können zu Diversifikationszwecken und zur Erreichung der anderen Anlageziele des Finanzprodukts Investitionen in Immobilien erfolgen, die nicht zur Förderung der ESG-Merkmale beitragen. Solche Investitionen, die die ESG-Merkmale nicht oder noch nicht erfüllen, werden in der Grafik unter #2 Andere Investitionen dargestellt. Ebenso fallen die im Sondervermögen vorhandene Liquidität und ggf. zu Absicherungszwecken getätigte Derivatgeschäfte unter diese anderen Investitionen. Ein ökologischer oder sozialer Mindestschutz existiert insoweit nicht.

Das Finanzprodukt investiert in Immobilien, aber nicht in Unternehmen. Daher ist eine Unterscheidung zwischen unterschiedlichen Risikopositionen nicht erforderlich. Ebenso investiert das Sondervermögen weder in EU-taxonomiekonforme Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas/und oder Kernenergie noch in Staatsanleihen. Es erfolgt keine Investition in Übergangstätigkeiten oder ermöglichende Tätigkeiten. Die verbindlichen Informationen zu den ökologischen oder sozialen Merkmalen, der Anlagestrategie sowie der Aufteilung der Investitionen des Finanzprodukts sind in den vorvertraglichen Informationen unter <https://www.livingandworking.de/publikation/living-and-working-vorvertragliche-informationen-esg-vers-5>

Überwachung der ökologischen und sozialen Merkmale

Beim Ankauf und während der Bewirtschaftung der Immobilien des Finanzprodukts überprüft die Gesellschaft die Auswirkungen von anstehenden und bereits getroffenen Entscheidungen auf die oben aufgeführten ökologischen und sozialen Merkmale sowie die Governance Aspekte mittels standardisierter Vorschau- und Monitoringprozesse. Dabei werden insbesondere die im Abschnitt „Anlagestrategie“ beschriebenen Nachhaltigkeitsindikatoren gemessen und die Ergebnisse des im Abschnitt „Anlagestrategie“ beschriebenen ESG-Assessments und der Carbon Due Diligence herangezogen. Vor jedem An- und Verkauf wird zudem die Auswirkung der geplanten Transaktion auf die Kennzahlen auf das Sondervermögen geprüft. Dafür wurde ein Tool entwickelt, das quartalsweise aktualisiert wird und den Portfolio Manager, das Risk Management und die Gremien über die Entwicklung der Nachhaltigkeitsindikatoren und den Zielerreichungsgrad auf Portfolioebene informiert.

Zur Messung und zum Monitoring der Energieverbräuche und der Ableitung der CO₂-Investitionen wurde ein auf dem CRREM-Tool basierendes Tool entwickelt, das sowohl auf Asset- als auch Portfolioebene die Entwicklungen des Energieverbrauchs und CO₂-Ausstoßes mit den Vorgaben der CRREM-Zielpfade vergleicht. Dieses Tool wird jährlich aktualisiert.

Eine Überwachung der Prozesse und der Datenqualität erfolgt sowohl auf Ebene der Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH als auch auf Ebene von Swiss Life Asset Managers¹ im Rahmen von standardisierten Datenabfrage- und Kontrollprozessen. Durch diese Vorgehensweise wird eine Optimierung der Prozesse und eine weitere Verbesserung der Datenqualität angestrebt.

Methoden

Berechnung des Anteils ökologisch nachhaltiger Investitionen

Gemessen wird der Anteil der Vermögenswerte, der den Anforderungen der Taxonomie-Verordnung und den ergänzenden TSC an den Gesamtinvestitionen des Sondervermögens. Im ersten Schritt erfolgt die Prüfung des „wesentlichen Beitrags“ zum verfolgten Umweltziel „Klimaschutz“. Dafür erforderlich ist bei der Aktivität „Erwerb von und Eigentum an Immobilien“ ein Energieausweis („EPC“) der Stufe A bei Objekten die vor dem 31.12.2020 erbaut wurden. Bei Immobilien, die nach dem 31.12.2020 erbaut wurden, wird von einem wesentlichen Beitrag ausgegangen, wenn die Immobilie einen 10 % niedrigeren Energiebedarf hat als ein Niedrigstenergiegebäude. Dies sind Gebäude, die der „EU-Gebäuderichtlinie (Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden vom 19.05.2010) in der jeweils geltenden Fassung bzw. der erlassenen Rechtsakte der EU-Mitgliedsstaaten zu Ausweisen über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und Niedrigstenergiegebäuden entsprechen. Als Stichtag für die Errichtung von Gebäuden wurde das Datum der Einreichung des Bauantrags definiert. Eine Immobilie kann nur teilweise einen wesentlichen Beitrag zum Umweltziel leisten, wenn z. B. nicht alle Gebäudeteile einen EPC der Stufe A haben. In diesem Fall können Immobilien auch nur anteilig in die Berechnung eingehen. Die Gesellschaft bezieht nur Immobilien in die Berechnung ein, die mit mindestens 80 % der Summe der in den EPC ausgewiesenen Flächen einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz leisten.

Wird dieses Kriterium erfüllt, erfolgt eine Prüfung der Einhaltung des DNSH-Kriteriums. Die TSC sehen für die Aktivität Kriterien für das Umweltziel „Anpassung an den Klimawandel“ vor. Gefordert wird eine detaillierte Analyse der physischen Risiken inkl. einer Vulnerabilitätsanalyse. Die Erstanalyse erfolgt mittels eines externen Tools. Zusätzlich wird eine detaillierte Analyse des Standorts und Objekts durch einen auf physische Klimarisikoanalyse spezialisierten externen Dienstleister vorgenommen. Im Falle von identifizierten hohen oder sehr hohen Risiken müssen diese durch Maßnahmen innerhalb von fünf Jahren wesentlich reduziert werden. Zu diesem Zweck empfiehlt der Dienstleister potenzielle Mitigierungsmaßnahmen inkl. einer Einschätzung hinsichtlich der Wirksamkeit und einer groben Kosteneinschätzung (niedrig, mittel, hoch). Der Portfolio Manager des Sondervermögens gibt eine Stellungnahme ab und entscheidet nach Beratung mit dem Risk Management und der ESG-Funktion über die Umsetzung von Maßnahmen. Kommt der externe Dienstleister zu dem Ergebnis, dass ein Risiko nicht deutlich reduziert werden kann, bzw. entscheidet der Portfolio Manager, dass aus wirtschaftlichen oder sonstigen portfoliotaktischen Aspekten eine Mitigierung nicht sinnvoll ist, wird der Prozess hier abgebrochen und das Objekt nicht als Taxonomie-konform eingestuft.

Wurden während des Prüfungsprozesses keine hohen physischen Risiken festgestellt oder wurden Mitigierungsmaßnahmen in den Business Plan übernommen, wird im Anschluss die von der Taxonomie-Verordnung vorgesehene Prüfung der Einhaltung der Vorgaben der Minimum Safeguards vorgenommen. Grundsätzlich handelt es sich hier um Vorgaben für Investitionen in Unternehmen. Da das Sondervermögen nicht in Unternehmen investiert, sind diese Vorgaben nicht anwendbar. Dennoch ist der Einhaltung des sozialen Mindestschutzes sehr wichtig. Daher werden folgende im finalen Bericht der Platform on Sustainable Finance zu den Minimum Safeguards (**Final Report on Minimum Safeguards**) beschriebenen Aspekte bei wesentlichen Auslagerungspartnern und direkten Dienstleistern auf Ebene der Gesellschaft (zusammen „Dienstleister“) überprüft:

- **Menschenrechte (inkl. Arbeitnehmer- und Verbraucherrechte)**
- **Verhinderung von Korruption**
- **Besteuerung**
- **Fairer Wettbewerb**

Diese Aspekte werden zuerst auf Ebene der Länder, in denen sich die Taxonomie-konformen Immobilien befinden, geprüft. Sollte in einem Land der Mindestschutz nicht durch die lokale Gesetzgebung gewährleistet sein, wird der Mindestschutz durch eine vertragliche Vereinbarung oder einen Nachweis seitens des Dienstleisters, z. B. einen eigenen Code of Conduct sichergestellt. In allen anderen Fällen erhalten die Dienstleister, die Leistungen für ökologisch nachhaltige Immobilien erbringen, Unterlagen zur Schärfung des Bewusstseins für den Mindestschutz. Außerdem werden sie einmal jährlich einem Screening durch ein Tool unterzogen.

Im Falle von wesentlichen Auffälligkeiten werden Maßnahmen zur Wiederherstellung des Mindestschutzes ergriffen. Sollte mit einer Wiederherstellung des Mindestschutzes durch einzelne Dienstleister nicht zeitnah gerechnet werden, wird der Anteil der Verkehrswerte der Immobilien, die als Taxonomie-konform eingeschätzt werden, entsprechend der Relevanz des jeweiligen Dienstleisters reduziert.

¹ „Swiss Life Asset Manager“ ist der Markenname für die Vermögensverwaltungsaktivitäten der Swiss Life Gruppe

Der Anteil der Immobilienverkehrswerte, der alle drei Prüfungsschritte ohne Beanstandungen durchlaufen hat, wird ins Verhältnis zu allen Investitionen des Sondervermögens (Bruttofondsvermögen) gesetzt und stellt dann den Anteil Taxonomie-konformer Investitionen dar.

Berechnung des Anteils der Immobilien mit Engagement in fossilen Brennstoffen

Zur Berechnung des Portfolioanteils mit Bezug zu fossilen Brennstoffen wird der Flächenanteil an der Gesamtfläche ermittelt. Auf dieser Basis wird der anteilige Verkehrswert errechnet. Berücksichtigt werden ausschließlich Flächen, die für die beschriebenen Tätigkeiten zum Konsum oder Verbrauch durch Dritte genutzt werden. Nicht betrachtet werden z. B. Öl- oder Gastanks im Gebäude zur Heizung des Objekts oder Dieselbehälter für Notstromaggregate. Ebenso finden Aktivitäten des Mieters außerhalb des Objekts keine Berücksichtigung

Berechnung des Anteils von Immobilien mit schlechter Energieeffizienz

Gemessen wird der prozentuale Anteil der Flächen mit schlechter Energieeffizienz an der Summe aller Verkehrswerte der im Sondervermögen befindlichen Immobilien. Als Immobilien mit schlechter Energieeffizienz gelten folgende Gebäude:

- Vor dem 31.12.2020 errichtete Gebäude mit einem Energieausweis Stufe „C“ oder schlechter
- Nach dem 31.12.2020 errichtete Gebäude mit einem höheren Primärenergiebedarf als ein Niedrigstenergiegebäude (siehe hierzu auch Erläuterungen unter dem Punkt „Berechnung des Anteils ökologisch nachhaltiger Investitionen“).

Dies sind Gebäude, die der „EU-Gebäuderichtlinie (Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden vom 19.05.2010) in der jeweils geltenden Fassung bzw. der erlassenen Rechtsakte der EU-Mitgliedsstaaten zu Ausweisen über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und Niedrigstenergiegebäuden entsprechen. Als Stichtag für die Errichtung von Gebäuden wurde das Datum der Einreichung des Bauantrags definiert. Für einzelne Arten von Gebäuden – in diesem Fall vornehmlich deutsche Nichtwohngebäude – enthalten die Energieausweise keine Buchstaben- sondern Farbskalen. Für die Umrechnung der Farbwerte in Buchstaben werden die vom Gebäudeenergiegesetz vorgegebenen prozentualen Grenzwerte für die einzelnen Stufen der Energieausweise von Wohngebäuden auf Nichtwohngebäude übertragen. Auf dieser Basis wird die Energieausweisstufe für Nichtwohngebäude als Buchstabenwert ermittelt. Da die EU-Kommission in ihrer Klarstellung vom Dezember 2022 eine gesonderte Behandlung von Gebäuden unter Denkmalschutz verneint hat, gehören diese Immobilien in die Quote der eligible assets. Immobilien, die außerhalb des Geltungsbereichs der EU-Gebäudeenergieeffizienzrichtlinie gelegen sind, finden nur dann Berücksichtigung bei der Berechnung, wenn es nationale Vorschriften bzw. Standards gibt. Ist die Erstellung eines Energieausweises freiwillig, zählen die Gebäude nicht zur Quote der eligible assets, außer es wurde freiwillig ein Ausweis erstellt. Liegt für eine Immobilie, die vor dem 31.12.2020 erbaut wurde, sowohl Energieausweise der Stufen A und B (energieeffizientes Gebäude) als auch C und schlechter vor (ineffizientes Gebäude), erfolgt eine quadratmetergenaue Zuweisung anhand der Flächenangaben in den Energieausweisen zu den effizienten bzw. ineffizienten Gebäuden.

Energieausweise haben in der Regel eine Laufzeit von 10 Jahren und müssen dann erneuert werden. Für Objekte in Veräußerung oder Vermietung ist die Vorlage eines gültigen EPC eine gesetzliche Vorgabe. Generell geht die Gesellschaft auch bei Gebäuden, bei denen diese Punkte derzeit nicht zutreffen von der Vorlage eines gültigen Ausweises aus. In Einzelfällen kann es aufgrund von zeitlichen Verzögerungen dazu kommen, dass ein erneuerter EPC nicht rechtzeitig vorliegt. Ausnahmsweise kann bei der Berechnung des Anteils von Immobilien mit schlechter Energieeffizienz für eine Übergangszeit von bis zu 12 Monaten noch der ausgelaufene EPC berücksichtigt werden.

Berechnung der Intensität des Energieverbrauchs

Zur Berechnung der Intensität des Energieverbrauchs werden die Endenergieverbräuche verwendet. Der Endenergieverbrauch ist der nach Energiewandlungs- und Übertragungsverlusten übrig gebliebene Teil der Primärenergie (Energieart und -menge, die den genutzten natürlichen Quellen entnommen wird), der beim Hausanschluss des jeweiligen Objekts vom Energienutzer verbraucht wird. Gemessen wird der Jahresenergieverbrauch der Immobilien des Sondervermögens in GWh pro m² Energiebezugsfläche.

Berechnungen beim Abgleich mit dem 2°C-Dearbonisierungspfad (CRREM)

Zur Berechnung der CO₂-Emissionen werden die Endenergieverbräuche verwendet. Der Endenergieverbrauch ist der nach Energiewandlungs- und Übertragungsverlusten übrig gebliebene Teil der Primärenergie (Energieart und -menge, die den genutzten natürlichen Quellen entnommen wird), der beim Hausanschluss des jeweiligen Objekts vom Energienutzer verbraucht wird. Der Endenergieverbrauch einer Immobilie wird mit dem länder- und assetklassenspezifischen CO₂-Faktor multipliziert und führt dann zum CO₂-Ausstoß, welcher in Relation zur Summe der in dem/den EPC(s) des Objekts ausgewiesenen Flächen gesetzt wird. Diese CO₂-Intensität wird mit dem CRREM-spezifischen Sollwert für die Immobilie verglichen.

Nach dieser Systematik wird auch das Gesamtportfolio mit dem CRREM-Pfad abgeglichen.

Berechnung des Anteils „Grüner Mietverträge“

Zur Berechnung des Anteils „Grüner Mietverträge“ wird der Anteil der vermietbaren Flächen mit einer derartigen Klausel in Relation gesetzt zu der gesamten vermietbaren Fläche innerhalb des Portfolios.

„Grüne Mietverträge“ enthalten in der Regel Rechte zur Durchführung von energetischen Verbesserungsmaßnahmen, Informations- und Nachweispflichten bei baulichen Änderungen, einen Nachhaltigkeitsdialog sowie Erfassung und Austausch von Verbrauchsdaten betreffend Wasser und Strom.

Bei Wohnmietverträgen wird die Integration von grünen Klauseln im Rahmen der lokalen Vorgaben in neue Mietverträge in einigen Ländern bereits umgesetzt; in den anderen ist eine derartige Klausel in Vorbereitung. Im gewerblichen Bereich wird das Angebot derartiger Klauseln für neue und zur Verlängerung anstehende Verträge angestrebt.

Berechnung des Anteils neuwertiger Pflegeimmobilien in unterversorgten Gebieten

Gemessen wird die Anzahl der neuwertigen Pflegeimmobilien (zum Erwerbszeitpunkt nicht älter als 24 Monate) in unterversorgten Gebieten in Relation zur Anzahl der insgesamt angekauften neuwertigen Pflegeimmobilien. Dabei gilt eine Immobilie dann als Pflegeimmobilie, wenn mindestens 50 % der Mietfläche für Pflegezwecke (Tages-, Kurzzeit- oder vollstationäre Pflege) genutzt wird, Unterversorgt sind Landkreise, in denen die Relation der Anzahl der Pflegeplätze zu den Personen, die 65 Jahre oder älter sind, kleiner als 4,9 % ist. Die Messung erfolgt für alle Ankäufe seit dem 10.03.2021 über einen rollierenden Zeitraum von 36 Monaten zum Geschäftsjahresende des Sondervermögens.

Berechnung des Anteils an Dienstleistern, die ein Awareness Paket erhalten und auf Einhaltung der Vorgaben überprüft wurden

Gemessen wird der Anteil der Asset Manager und Property Manager, die ein Awareness Paket erhalten haben und auf Einhaltung der Vorgaben gescreent wurden bezogen auf alle Asset und Property Manager.

Datenquellen und -verarbeitung

Ermittlung des Anteils ökologisch nachhaltiger Investitionen

Für die Ermittlung des wesentlichen Beitrags werden die Daten der Energieausweise systematisch erfasst und analysiert. Ausweise für deutsche Nichtwohngebäude sowie gegebenenfalls Ausweise von weiteren Ländern ohne Buchstabenlogik werden derzeit nicht berücksichtigt. Für die Ermittlung der physischen Risiken zur Anpassung an den Klimawandel (DNSH-Kriterium) werden Analysen mittels externer Tools vorgenommen. Zusätzlich wird durch einen externen Dienstleister eine Analyse der Risiken und potenzieller Mitigationsmöglichkeiten vorgenommen. Zur Beurteilung der Einhaltung des Mindestschutzes wird neben öffentlichen Quellen ein externes Tool eingesetzt. Daten zur Leistungserbringung werden direkt bei den Dienstleistern erfragt. Die Daten werden systematisch gespeichert und ausgewertet. Auf Basis der Ergebnisse wird die Quote ökologisch nachhaltiger Investitionen ermittelt und in die standardisierte Anlagegrenzprüfung überführt. **Schätzungen werden nicht vorgenommen.**

Ermittlung des Anteils von Immobilien mit Engagement in fossilen Brennstoffen

Die Ermittlung der Anteile von Immobilien mit Engagement in fossilen Brennstoffen erfolgt bei Akquisition der Immobilien auf Basis der Flächenangaben in den Gutachten. Für die erstmalige Berechnung wurden die Daten der Bestandsgebäude ebenfalls auf der Basis der Gutachten erhoben. Diese Ergebnisse werden zur Darstellung des Einflusses auf den Portfolioanteil verwendet und in einer Datenbank zur quartalsweisen Berechnung der Portfolioanteile erfasst. **Schätzungen werden nicht vorgenommen.**

Ermittlung des Anteils von Immobilien mit schlechter Energieeffizienz

Quelle für die Beurteilung sind die Energieausweise. Auf der Basis wird die Einhaltung der Einkaufskriterien der ESG-Strategie überwacht. Die Energieausweise werden systematisch ausgewertet und in einer Datenbank gesammelt. **Schätzungen werden nicht vorgenommen.** Bezüglich der lokalen Niedrigstenergiestandards werden die Informationen im Rahmen des ESG-Assessments aus den technischen Gutachten entnommen und dann in die Datenbank übernommen. **Schätzungen werden nicht vorgenommen**

Ermittlung der Intensität des Energieverbrauchs

Die Energieverbräuche werden – soweit zulässig - mit Hilfe eines externen Dienstleisters bei den Property Managern abgefragt und plausibilisiert (bei Verbräuchen von vom Vermieter kontrollierten Flächen, wie z. B. Verbräuche der zentralen Heizungs- und Kühlanlagen, zentrale Beleuchtung sowie bei vorliegenden Mieterverbrauchsdaten). Sie werden systematisch in einer Datenbank erfasst und somit auswertbar gemacht. Soweit Energieverbräuche (Mieterverbrauch oder Gesamtverbrauch) nicht vorliegen, werden diese bevorzugt den Energieausweisen entnommen. Im Falle nicht vorliegender Energieausweise oder fehlender Mieterverbrauchsdaten werden die Werte mit Hilfe von Vorjahreswerten extrapoliert oder es werden Benchmarkwerte für Mieterverbräuche oder für den Gesamtverbrauch verwendet. Insofern werden für den Energieverbrauch bei fehlenden Verbrauchsdaten Schätzungen vorgenommen. Die Daten werden validiert, plausibilisiert und standardisiert in einem Tool, das auf dem CRREM-Tool basiert, visualisiert sowie für die weitere Analyse verfügbar gemacht.

Abgleich der Emission klimaschädlicher Treibhausgase mit dem 2°C CRREM-Pfad

Quelle für die Berechnung der CO₂-Intensität der Immobilien bzw. der Aggregation auf Portfolioebene sind die Endenergieverbräuche, deren Ermittlung unter dem Unterpunkt „Ermittlung der Intensität des Energieverbrauchs“ beschrieben wurde. Die Daten werden validiert, plausibilisiert und standardisiert in einem Tool, das auf dem CRREM-Tool basiert, visualisiert und für die Analyse durch die Portfolio Manager verfügbar gemacht.

Da die Berechnung des CO₂-Ausstoßes auf den Energieverbräuchen beruht, entspricht der Schätzanteil dem Schätzanteil der Intensität des Energieverbrauchs.

Ermittlung des Anteils „Grüner Mietverträge“

Datenquelle sind die Angaben und Klauseln in den Mietverträgen; die Informationen werden in einem internen Tool erfasst, ausgewertet und dargestellt. Schätzungen werden nicht vorgenommen.

Ermittlung des Anteils von Pflegeimmobilien in unterversorgten Gebieten

Datenquelle ist die Datenbank des Statistischen Bundesamtes (**Startseite - Statistisches Bundesamt**). Die Daten werden im Rahmen der Due Diligence im Ankaufprozess durch das Research von Swiss Life Asset Managers erhoben und erfasst. Während der Bewirtschaftungsphase erfolgt die Prüfung im Abstand von drei Jahren jeweils zum Geschäftsjahresende. Schätzungen werden nicht vorgenommen.

Ermittlung des Anteils der Dienstleister, die ein Awareness Paket erhalten haben

Datenquelle ist der Nachweis, dass der Versand des Awareness Pakets erfolgt ist. Das Awareness Paket enthält den Dienstleister Code of Conduct von Swiss Life Asset Managers und ein Anschreiben zu Sensibilisierung. Der Versand erfolgt in der Regel per E-Mail. Das Screening der Dienstleister erfolgt jährlich mittels eines externen Tools, das die wesentlichen Inhalte des Code of Conducts überprüft. Datenquelle für die Ermittlung des Anteils der Dienstleister ist der Auszug aus diesem Tool. Schätzungen werden nicht vorgenommen.

Sicherung der Datenqualität

Zur Minimierung des „Human Errors“ werden Daten wenn möglich automatisiert aus den Datenquellen ausgelesen.

Die erhobenen Daten werden teils von externen Dienstleistern, teils innerhalb der Gesellschaft plausibilisiert. Hierzu kommen verschiedene digitale Systeme und Prüfmechanismen zum Einsatz, die eine strukturierte Qualitätssicherung entlang des gesamten Datenprozesses ermöglichen. Durch mehrstufige Validierungen werden die Daten auf Vollständigkeit, Konsistenz, Format und Realitätsnähe geprüft. Zur Erhöhung der Datenqualität werden auffällige oder unvollständige Werte systematisch identifiziert und anhand von Vorjahreswerten extrapoliert oder durch definierte Benchmarkdaten ersetzt.

Beschränkungen hinsichtlich der Methoden und Daten

Die Aussagekraft der Indikatoren, bei denen keine Schätzungen vorgenommen werden (s. Erläuterungen im Abschnitt „Datenquellen und -verarbeitung“), ist nur abhängig von der Qualität der zugrundeliegenden Datenquellen. Dies kann in den Investitionsländern als so hoch angesehen werden, dass der Einfluss auf die Aussagekraft der Indikatoren und ihre Förderung des ökologischen und sozialen Merkmals als nicht wesentlich eingeschätzt wird. Liegt ein Nachweis im Einzelfall nicht vor, werden diese Objekte nicht in die Berechnung einbezogen. Es erfolgt ein entsprechender Hinweis in der laufenden Berichterstattung.

Die Datenverfügbarkeit der Pflegestatistik des Bundesamtes ist insbesondere durch den zweijährigen Rhythmus, den zeitlichen Verzug, die Stichtagsbetrachtung und die geographische Auflösung beschränkt. Die Daten sind maximal bis auf Landkreisebene verfügbar, sodass Daten für Gemeinden von der Landkreisebene abgeleitet werden müssen. Die derzeit vorliegenden Datenqualität und -quantität gibt einen guten Überblick über die Qualität des Portfolios und ermöglicht entsprechend eine hinreichend genaue Aussage über die Erfüllung des sozialen Merkmals.

Hinsichtlich der vornehmlich verbrauchsorientierten Indikatoren liegen die Daten zu den Immobilien des Finanzprodukts nicht durchgängig in erforderlichem Umfang und nötiger Qualität vor, so dass zum Monitoring einzelner Indikatoren, wie z. B. der Berechnung des CRREM Dekarbonisierungspfad, sowie zur Berücksichtigung der nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren auf extrapolierte Daten oder externe Benchmarks herangezogen werden müssen. Generell gibt die derzeit vorliegenden Datenqualität und -quantität in Verbindung mit den gewählten Benchmarks einen guten Überblick über die Qualität des Portfolios und ermöglicht entsprechend eine hinreichend genaue Aussage über die Erfüllung des ökologischen und des sozialen Merkmals.

Derzeit werden Verbrauchs- und Emissionsdaten nur einmal jährlich erhoben und ausgewertet. Außerdem werden bis zur erfolgten Plausibilisierung und Validierung der Verbrauchsdaten des Vorjahres die Verbrauchs- und Emissionsdaten des Vorvorjahres verwendet. Das kann dazu führen, dass unterjährige An- und Verkäufe und die Erfolge von durchgeführten Maßnahmen erst verzögert in den Tools abgebildet werden und in die Indikatoren zur Förderung der Merkmale sowie in die Entwicklung der PAIs einfließen. Dennoch kann aufgrund der sorgfältigen Analyse vor In- und Desinvestitionsentscheidungen, Maßnahmenplanungen sowie des generell langfristigen Anlagehorizonts von Immobilienanlagen diese Ungenauigkeit als akzeptabel bezeichnet werden.

Sorgfaltspflicht

Die Gesellschaft erfüllt ihre Sorgfaltspflichten im Rahmen ihrer treuhänderischen Funktion mit dem Ziel, die Anlegerinteressen zu wahren und diese zu vertreten. Darunter fallen auch die Vermeidung, Offenlegung und Lösung von Interessenkonflikten. Beim Ankauf und der

Bewirtschaftung der Immobilien des Finanzprodukts überprüft die Gesellschaft die Auswirkungen von Entscheidungen, die auf Basis der unter dem Punkt „Überwachung der ökologischen und sozialen Merkmale“ durchgeführten Analysen getroffen werden, auf die oben aufgeführten ökologischen, sozialen Merkmale und Governance Aspekte. Dabei werden insbesondere die beschriebenen Maßnahmen und Zielsetzungen mit den sonstigen vom Finanzprodukt verfolgten Zielen abgewogen. Die Einhaltung der Strategievorgaben sowohl im Ankauf als auch während der Bewirtschaftungsphase werden sowohl von der Gesellschaft als auch von Swiss Life Asset Managers sowie im Rahmen der Prüfung des Jahresberichts durch einen Wirtschaftsprüfer überwacht. Für die Überwachung werden sowohl interne Tools wie das ESG-Assessment (s. unter dem Punkt „Überwachung der ökologischen und sozialen Merkmale“) im Ankauf sowie Überwachungstools für die Einhaltung der Strategieelemente als auch externe Tools wie das unter dem Punkt „Anlagestrategie“ beschriebene CRREM-Tool eingesetzt. Speziell im Bereich der Definierung von Maßnahmen zur Reduzierung von Energieverbrauch und Treibhausgasemissionen wird neben der innerhalb von Swiss Life Asset Managers vorhandenen Kompetenz auch auf externe Dienstleister zurückgegriffen.

Mitwirkungspolitik

Das Finanzprodukt investiert in 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 mit verschiedenen Anspruchsgruppen ein integraler Bestandteil des Ansatzes für verantwortungsvolles Anlegen von Swiss Life Asset Managers. Die Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH ist Teil der Swiss Life-Gruppe und ist den Grundsätzen der Mitwirkungspolitik vollumfänglich verpflichtet. Dabei setzt sich die Gesellschaft für Aktivitäten zur Verbesserung der allgemeinen Nachhaltigkeitsperformance ein und tritt aktiv in den Dialog mit den Anspruchsgruppen. Weitere Informationen zur Mitwirkungspolitik finden Sie unter: [2_2023-06-grundsätze-zur-mitwirkungspolitik.pdf](#) ([de.swisslife-am.com](#)).

Bestimmter Referenzwert

Das Finanzprodukt nutzt keinen Referenzwert.

Änderungshistorie

16.04.2026: Austausch des Governance Aspekts inkl. aller dadurch erforderlichen Anpassungen; Aktualisierung des Links auf die Stand Alone Version der vorvertraglichen ESG Informationen

21.11.2025: Überarbeitung des Gesamtdokuments; Veränderung der Gesamtstruktur; genauere Beschreibung der Methoden; Ergänzungen von Methodenbeschreibungen; Ergänzung des Links zur Stand Alone Version ESG-Berichts zum Jahresbericht 2024/2025

01.05.2025: Anpassung der Methodik zur Prüfung der Einhaltung der Minimum Safeguards bei ökologisch nachhaltigen Immobilien; redaktionelle Anpassungen

29.11.2024: Link auf Stand Alone Version der vorvertraglichen ESG-Informationen

24.09.2024: Aktualisierung Informationen zum Jahresbericht; redaktionelle Anpassungen

01.05.2024: Anpassungen bei den Merkmalen und Maßnahmen; Änderung des Wordings der Anlagestrategie; Ergänzung der BVI-Methode zur Umrechnung von gewerblichen Energieausweisen; Ergänzung bei der Mitwirkungspolitik

29.09.2023: Ergänzung Angaben aus dem Jahresbericht Löschung rechtlich nicht erforderlicher Angaben zur Berechnung der Eligibility und Coverage bei der Berechnung der PAI wegen fehlender Relevanz

01.05.2023: Ergänzung um die Verpflichtung zu einem Mindestanteil taxonomie-konformer Investitionen nebst der erforderlichen Angaben gem. Del. VO (EU) 2022/1288 der Europäischen Kommission vom 06.04.2022; Anpassung und Vereinfachung der Strategie (Streichung des sozialen Merkmals „Inklusion im Wohnbereich durch soziale Begegnungsräume“ wegen fehlender Relevanz; Löschung des Governance Merkmals „Befolgung der Prinzipien des UN Global Compact und andere Kodizes zu Menschen- und Arbeitnehmerrechten in der Unternehmensführung“, weil Abdeckung durch Minimum Safeguards im Rahmen der Verpflichtungen aus der Taxonomie; dafür neues Merkmal „Transparenz durch Teilnahme an externen Ratings“); Anpassung der Maßnahmen an die Strategiemerkmale

01.01.2023: Anpassung an die Anforderungen der Del. VO (EU) 2022/1288; Konkretisierung der Strategiemerkmale und -maßnahme