

Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

Stand: 30.06.2024, Versionsnummer 5
(Erstveröffentlichung 10.03.2021; weitere Aktualisierungen siehe Abschnitt „Änderungshistorie“)

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 2023 und wird jährlich aktualisiert.

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
Der durchschnittliche Anteil an Immobilien mit einem Engagement in fossilen Brennstoffen bezogen auf alle für die Berechnung des Indikators infrage kommenden Immobilien betrug im Berichtsjahr 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 48,77 %.

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

Die durchschnittliche Intensität des Energieverbrauchs der Immobilien, die für die Kalkulation des Indikators infrage kommen, betrug im Berichtsjahr 0,000170 GWh/m².

Im Berichtsjahr verwaltete die Swiss Life KVG im Durchschnitt Investitionen in Höhe von € 5.702.828.905; davon wurden Immobilien mit einem durchschnittlichen Verkehrswert von € 2.023.206.244 von Sondervermögen gehalten, die neben dem Ankauf von bereits energieoptimierten Immobilien im Portfolio generell aktiv zur Reduzierung der PAI der Swiss Life KVG beitragen können.

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.

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 2023 and is updated annually.

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:

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

- 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 real estate assets with poor energy efficiency in relation to all properties eligible for the calculation of the indicator was 48.77% in the reporting period.

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

The average energy consumption intensity of the real estate assets eligible of the calculation of the indicator in the reporting period was 0.000170 GWh/m².

In the reporting year, Swiss Life KVG managed average investments of € 5,702,828,905, of which real estate assets with an average market value of € 2,023,206,244 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 addition to the purchase of already energy-optimised properties in the portfolio in general.

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.

Beschreibung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

Indikatoren für Investitionen in Unternehmen, in die investiert wird

Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen	Messgröße	Auswirkungen im Jahr 2023	Auswirkungen im Jahr 2022	Erläuterung	Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Bezugszeitraum
KLIMAINDIKATOREN UND ANDERE UMWELTBEZOGENE INDIKATOREN					
Treibhausgas-emissionen	1. THG-Emissionen	Scope-1-Treibhausgas-emissionen			
		Scope-2-Treibhausgas-emissionen			
		Scope-3-Treibhausgas-emissionen			
		THG 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 (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				
Indikatoren für Investitionen in Staaten und supranationale Organisationen						
Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen		Messgröße	Auswirkungen im Jahr 2023	Auswirkungen im Jahr 2022	Erläuterung	Ergiffene 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 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)				

Indikatoren für Investitionen in Immobilien						
Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen	Messgröße	Auswirkungen 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 %	0,01 %	<p>Der Anteil der Immobilien mit Engagement in fossilen Brennstoffen bezieht sich auf die von der Swiss Life KVG verwalteten Immobilieninvestitionen, die für die Berechnung des Indikators infrage kamen. Ihr Anteil betrug während des Berichtsjahrs im Durchschnitt 85,87 % der Gesamtinvestitionen. Daten zum Engagement in fossilen Brennstoffen lagen zu 100 % der infrage kommenden Immobilien des Immobilienportfolios bzw. zu 85,87 % der Gesamtinvestitionen vor.</p> <p>Bezogen auf die Gesamtinvestitionen lag der Anteil der Immobilien mit Engagement in fossilen Brennstoffen bei 0,05 %. Der Anstieg der Auswirkung erklärt sich wie folgt: Unter den Immobilien, die für die Berechnung des Indikators infrage kamen, gab es im Berichtsjahr nur ein Asset mit Bezug zu fossilen Brennstoffen. Dieses Asset wurde in Q4/2022 erworben und somit erst in 2023 über alle vier Quartalsstichtage in die</p>	<p>Maßnahmen im Berichtsjahr (1.1.2023 – 31.12.2023)</p> <p>Vor jedem Ankauf von Immobilien erfolgt eine Prüfung des Engagements in fossilen Brennstoffen im Rahmen eines ESG Assessments.</p> <p>Ziele und Maßnahmen für das Berichtsjahr vom 1.1.2024 – 31.12.2024 sowie folgende Berichtsjahre</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 der Klassifizierung der einzelnen Fondsvehikel, ihrer ESG-Strategie und unter Beachtung des Wirtschaftlichkeitsgebots – in die Investitionsentscheidung ein. Ziel ist es, einen langfristig niedrigen Anteil an Immobilien mit Engagement in fossilen Brennstoffen am gesamten Immobilienbestand der Swiss Life KVG zu haben.</p>

					<p>Berechnung einbezogen wurde.</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>	
Energieeffizienz	18. Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz	Anteil der Immobilien mit schlechter Energieeffizienz	48,77 %	51,20 %	<p>Der Anteil der Immobilien mit schlechter Energieeffizienz bezieht sich auf die Immobilieninvestitionen, die zur Berechnung des Indikators infrage kamen. Ihr Anteil betrug während des Berichtsjahrs durchschnittlich 84,64 % an den Gesamtinvestitionen der Swiss Life KVG.</p> <p>Infrage für die Ermittlung des Indikators kommen fertiggestellte 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 97,02 % der zur Berechnung des Indikators infrage kommenden Immobilien bzw. 82,12 % der Gesamtinvestitionen. Der Anteil der Immobilien mit schlechter Energieeffizienz an den Immobilieninvestitionen</p>	<p>Maßnahmen im Berichtsjahr (1.1.2023 – 31.12.2023)</p> <p>Für alle Neuakquisitionen wurde im Rahmen eines ESG Assessments eine Analyse der Energieausweise vorgenommen.</p> <p>Ziele und Maßnahmen für das Berichtsjahr vom 1.1.2024 – 31.12.2024 sowie folgende Berichtsjahre</p> <p>Für alle Neuakquisitionen wird im Rahmen eines ESG Assessments eine Analyse der Energieausweise und die Auswirkungen des Ankaufs auf das Investitionsvehikel und quartalsweise auf die Gesamtinvestitionen der Swiss Life KVG 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. Im Rahmen der regulatorischen Möglichkeiten (s. unten) werden nach umfangreicher Analyse des Optimierungspotenzials und unter</p>

					<p>mit verfügbaren Daten betrug im Durchschnitt 48,77 %.</p> <p>Die Verbesserung des Indikators beruht auf dem Ankauf von Immobilien mit guter Energieeffizienz im Berichtsjahr.</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>Beachtung des Wirtschaftlichkeitsgebots Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz durchgeführt.</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 als auch durch Maßnahmen zur energetischen Optimierung der Bestandsimmobilien erfolgen.</p>
--	--	--	--	--	---	---

Weitere Indikatoren für die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

ZUSÄTZLICHER KLIMA- UND SONSTIGER INDIKATOR

Nachhaltigkeitsindikator für nachhaltige Auswirkungen		Messgröße	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	0,000170	0,000127*	<p>Die Energieverbrauchsintensität bezieht sich auf alle fertiggestellten Immobilieninvestitionen im von der Swiss Life KVG verwalteten Portfolio; der Anteil dieser Immobilien lag im Berichtsjahr durchschnittlich bei 84,97 % der Gesamtinvestitionen. Dabei lag der Anteil der Schätzwerte, die auf Basis von Energieausweisen und Benchmarkdaten ermittelt wurden, bei 59,70 %.</p> <p>Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr beruht zum Teil speziell im Bereich der gewerblichen Immobilien auf der deutlich reduzierten Nutzung der Immobilien aufgrund der mit der Corona-Pandemie verbundenen vermehrten Arbeit im Home Office.</p> <p>Außerdem kam es bei einigen Immobilien durch Veränderungen des Anteils von Schätzwerten zu</p>	<p>Maßnahmen im Berichtsjahr (1.1.2023 – 31.12.2023)</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>Ziele und Maßnahmen für den Berichtszeitraum vom 1.1.2024 – 31.12.2024 sowie folgende Berichtszeiträume</p> <p>Im Berichtsjahr 2024 und in den folgenden Jahren soll die Verbrauchsdaterhebung sukzessive ausgedehnt und entsprechend der Anteil der realen Verbrauchsdaten 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, ihrer ESG-Strategie und dem Wirtschaftlichkeitsgebot umzusetzen.</p>

					<p>Abweichungen von den Vorjahreswerten.</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>*Aufgrund einer korrigierten Datenlieferung wurde der Wert aus dem Jahr 2022 (0,000084 GWh/m²) angepasst. In der ursprünglichen Lieferung fehlte der Stromverbrauch der berücksichtigten Immobilien</p>	
ZUSÄTZLICHER INDIKATOR IN DEN BEREICHEN SOZIALES UND BESCHÄFTIGUNG, ACHTUNG DER MENSCHENRECHTE, BEKÄMPFUNG VON KORRUPTION UND BESTECHUNG						
Nachhaltigkeitsindikator für nachteiligen Auswirkungen		Messgröße	Auswirkungen im Jahr 2023	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

Im Berichtsjahr verwaltete die Swiss Life KVG im Durchschnitt Investitionen in Höhe von € 5.702.828.905; davon wurden Immobilien mit einem durchschnittlichen Verkehrswert von € 2.023.206.244 von Sondervermögen gehalten, die nach Artikel 8 der Offenlegungsverordnung offenlegen und somit den Anteil der Gesamtinvestitionen darstellen, der neben dem Ankauf bereits energetisch optimierter Immobilien aktiv zur Reduzierung der PAI der Swiss Life KVG beitragen kann. Diese Finanzprodukte verfügen über eine ESG-Strategie und können im Rahmen dieser und unter Beachtung 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 von Investmentvermögen, die nach Art. 6 der Offenlegungsverordnung veröffentlichen und die zwar Nachhaltigkeitsrisiken in ihre Investitionsentscheidungen einfließen lassen, denen aber eine strategische Berücksichtigung der PAI untersagt ist.

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 in angepassten Versionen am 26.06.2023 und 25.06.2024 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 Managers¹ 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 und 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.

¹ „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 auf der Grundlage der jeweils aktuellen Strategie zur Feststellung und Gewichtung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren nach deren Eintrittswahrscheinlichkeit, deren Schweregrad und deren potenziell irreversiblen Charakteren.

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. 34 % am Endenergieverbrauch (s. ZIA Publikation „Klimapolitik & Immobilienwirtschaft 2030, [ZIA - Klimapolitik und Immobilienwirtschaft 2030 \(zia-deutschland.de\)](https://www.zia-deutschland.de)) 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 CO₂-Ausstoß von Immobilien hängt unter anderem in erheblichem Maße von den Energiequellen und vom Endenergieverbrauch ab.

Bereits vor dem Ankauf von Immobilien führt die Swiss Life KVG ein sogenanntes ESG Assessment durch, im Rahmen dessen die folgend beschriebenen Indikatoren erhoben werden und in die Ankaufsentscheidung einfließen. Bei den verbrauchsorientierten Indikatoren erfolgt eine mindestens jährliche Datenerhebung.

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.

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 erlassenen 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 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 Auswahl des neben den verpflichtenden PAI berücksichtigten Indikators wird jährlich überprüft und gegebenenfalls angepasst, um 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.

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. Aus diesen Gutachten werden die Flächen entnommen, deren Nutzung einen Bezug zu fossilen Brennstoffen darstellt. Projektentwicklungen werden bei der Berechnung des Indikators nicht einbezogen und reduzieren ausschließlich die Quote der infrage kommenden Immobilien. Diese Ausnahme betrifft bezogen auf das Portfolio der Swiss Life KVG Immobilien mit einem Verkehrswert von durchschnittlich € 83.030.777.

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, findet dies Niederschlag in veröffentlichten Datenabdeckung (s. Abschnitt „Beschreibung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren“).

Für Projektentwicklungen 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. Diese Ausnahme betrifft bezogen auf das Portfolio der Swiss Life KVG Verkehrswerte in Höhe von € 84.548.903.

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 Immobilie in der Schweiz mit einem Verkehrswertanteil von durchschnittlich € 68.643.692.

Energieausweise für deutsche Nichtwohnimmobilien 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.

Energieausweise sind in den meisten Fällen 10 Jahre gültig. Danach muss eine erneute Ausstellung eines Energieausweise erfolgen. Um durch Verzögerungen bei der Ausstellung der Energieausweise bedingte Schwankungen in den PAI-Daten, die zu einer Verfälschung des Überblicks über das Portfolio führen würden, zu vermeiden, werden abgelaufene Energieausweise noch bis zu einem Jahr (gerechnet zum jeweiligen Berechnungstichtag) nach Ablauf der Gültigkeit berücksichtigt. Danach reduziert eine Immobilie ohne gültigen Energieausweise die Datenabdeckung.

Intensität des Energieverbrauchs:

Die Berechnung des Indikators erfolgt bevorzugt auf Basis von vorliegenden Verbrauchsdaten aus dem Jahr 2022.

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. Dies Verbrauchsdaten können aus Smart Metern, Verbrauchsabrechnungen oder Berichten der Property oder Facility Manager stammen. 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 DGNB 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, die für die Ermittlung des PAI infrage kommen, vor. Daher werden keine Schätzungen vorgenommen.

Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz

Energieausweise liegen für 97,02 % der Immobilien, die für die Ermittlung des PAI infrage kommen, vor. Für die verbleibenden Immobilien wird die Erstellung von Energieausweisen angestrebt.

Intensität des Energieverbrauchs

Erhobene Werte lagen für 44,94 % der Verbrauchswerte vor. Für die verbleibenden Verbrauchswerte wurden Schätzungen vorgenommen.

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 und 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.

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/). Außerdem sind diese Pfade in das CRREM-Tool integriert (siehe 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/). 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 vorliegende Berichterstattung beschreibt erstmalig einen Vergleich des Berichtsjahrs mit dem vorangegangenen Berichtszeitraum. 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:

30.06.2024:

- Update PAI-Werte (inkl. Datenabdeckung, 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: Erstveröffentlichung (quantitativ)

30.06.2022: Anpassungen im Wording

30.06.2021: Anpassungen im Wording

10.03.2021: Erstveröffentlichung (qualitativ)