



SwissLife
Asset Managers

ESG aus Investorensicht: von Innen betrachtet

ESG und Holzbau - Koalition für Holzbau, 06.06.2023

Maximilian Riede
Head ESG
Swiss Life AM Deutschland

ESG bei Swiss Life Asset Managers



Unser ESG-Konzept: drei Säulen der Verantwortung



Treuhänderische Pflicht

- Übernahme von ökonomischer Verantwortung durch die Erzielung risikoadjustierter Renditen
- Nutzung von ESG-Chancen und Management der ESG-Risiken unserer Anlagen
- Gute Unternehmensführung und hohe Transparenz bei Anlageentscheiden und in der Kommunikation



Generationsübergreifende Verantwortung

- Wir kommen den Bedürfnissen nach risikobereinigten Renditen nach und bewahren natürliche Ressourcen und die Umwelt für künftige Generationen
- Aktive Massnahmen zur Eindämmung der Risiken des Klimawandels



Aktive Übernahme von Verantwortung

- Mitgestaltung von Umwelt und Gesellschaft als aktive Vermögenseigentümerin und -verwalterin
- Beitrag zu Gesundheit und gesellschaftlichem Wohl
- Förderung eines selbstbestimmten Lebens in der Gesellschaft durch Kooperationen und Partnerschaften

Übergeordnete Nachhaltigkeits- schwerpunkte im Bereich Immobilien

Klimawandel und Verlust der Biodiversität eindämmen, Menschen befähigen und die Geschäftsintegrität fördern

Klima-/Biodiversitäts- risiko mindern



Damit Swiss Life Asset Managers diesen Schwerpunkt angehen kann, tun wir Folgendes:

- Beurteilung/Minderung von **Klimarisiken** in unseren Portfolios und von Neuaquisitionen. Um damit die physische Widerstandsfähigkeit zu erhöhen und «Vermögenswerte mit starkem Wertverlust» zu vermeiden.
- Einbettung von **Nachhaltigkeitsrisiken** in das Anlagerisikomanagement.
- **Transformation bestehender Produkte** zwecks Einhaltung der EU-Taxonomie-anforderungen hinsichtlich CO₂-Effizienz, um sicherzustellen, dass wir weiterhin Finanzströme anziehen können.
- Sicherstellen, dass **neue Anlagen und Fonds** den Taxonomieanforderungen entsprechen, um Finanzströme anzuziehen.

Soziale Inklusion und Wohlbefinden fördern



Damit Swiss Life Asset Managers diesen Schwerpunkt angehen kann, tun wir Folgendes:

- Umsetzung hoher **Standards bez. Gesundheit, Sicherheit und Wohlbefinden** (Zertifizierungen, Sanierungen).
- Etablierung eines adäquaten Überwachungsprozesses für die Auswahl von **Betreibern entlang der Lieferkette** (Verhaltenskodex, Audits, während Sanierung und Kauf).
- Nutzung unseres Einflusses auf Wohnimmobilien zur Verbesserung der **Bezahlbarkeit von Wohnraum**, der Objektlage und der Erreichbarkeit.

Geschäftsintegrität fördern



Damit Swiss Life Asset Managers diesen Schwerpunkt angehen kann, tun wir Folgendes:

- Offenlegung basierend auf zuverlässigen **Umweltdaten** und starke **Einbindung** von Mietern/Nutzern/Betreibern.
- Stärkung unserer **gesellschaftlichen Betriebslizenz** durch gutes Engagement in der Gemeinschaft.
- Fokus auf **die Auswirkungen auf die Realwirtschaft** im Zusammenhang mit den SDG.

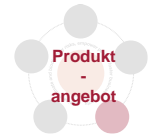
Die fünf Bausteine unserer Nachhaltigkeitsambition



Was bietet die ESG-Funktion bei Immobilien?



Richtlinie für verantwortungsbewusste Immobilienanlagen (1/2)



Übergeordnete divisionsweite Rahmenwerke für verantwortungsbewusste Immobilienanlagen

Investitionen

Ankauf und Verkauf

Im Vorfeld des Ankaufs sind ESG-Kriterien Bestandteil des regulären Due-Diligence-Prozesses mit dem Ziel potenzielle Risiken zu identifizieren und zu berücksichtigen.

Projektentwicklung

(Neu-)Entwicklungen und Sanierungen

Nachhaltigkeitsgrundsätze sind Bestandteil des gesamten Entwicklungsprozesses, um in einer ganzheitlichen Betrachtung ESG-Chancen und –Risiken in jedem Projekt zu integrieren.

Bewirtschaftung

Betrieb und Instandhaltung

Optimierung von Investitionsmassnahmen, die aus regulatorischer, finanzieller, nachhaltiger oder Nutzerkomfortbezogener Sicht notwendig sind.

- Unsere interne Richtlinie für verantwortungsbewusste Immobilienanlagen regelt die ESG-Implementierung in der Geschäftseinheit Immobilien.
- Die Richtlinie hat eine ganzheitliche Betrachtungsweise, die jede der Wertschöpfungsstufen von Immobilien abdeckt

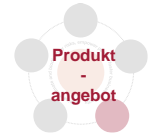
Investitionen

Projektentwicklung

Bewirtschaftung

Governance-Kriterien

Richtlinie für verantwortungsbewusste Immobilienanlagen (2/2)



Übergeordnete divisionsweite Rahmenwerke für verantwortungsbewusste Immobilienanlagen

Investitionen

Umweltkriterien (Beispiel)

- Verbrauch natürlicher Ressourcen oder Qualitätsindikatoren für bauliche Anlagen
- Gebäudezertifizierungen und Energieausweise

Soziale Kriterien (Beispiel)

- Mieterbedürfnisse wie Gesundheit, Sicherheit oder Komfort
- Standortaspekte und ÖV-Anbindung

Projektentwicklungen

Umweltkriterien (Beispiel)

- Umsetzung des aktuellen Stands der Technik und der Best Practice in Bezug auf Energieeffizienz
- Bewertung zum Umweltrisikoprofil

Soziale Kriterien (Beispiel)

- Beurteilung der sozioökonomischen Auswirkungen der Projektentwicklungen
- Informationsveranstaltungen für alle Öffentlichkeit bei entsprechendem Bedarf

Bewirtschaftung

Umweltkriterien (Beispiel)

- Entwicklung von Nachhaltigkeitsstrategien in Abstimmung mit diesem Rahmenwerk
- Optimierung vom Ressourcenbedarf und Energieeffizienz

Soziale Kriterien (Beispiel)

- Austausch mit Mietern, wesentlichen Lieferanten sowie der Gesellschaft
- Koordination vom Engagement und Nachhaltig

Governance-Kriterien (Beispiele)

- Förderung eines nachhaltigen Investment-Ansatzes und Implementierung bei allen Partnern und Stakeholdern – von Investoren über Mieter, Dienstleister bis zur Gesellschaft
- Sicherstellung der Einhaltung regulatorischer und gesetzlicher Vorgaben; Wertschätzung und Dialog mit unseren Geschäftspartnern

«Nachhaltig» entwickeln und verwalten durch Fokus auf drei Ebenen



Investitionen

Ankauf und Verkauf

- Due-Diligence-**ESG-Bewertung** einschliesslich:
 - Analyse der Gebäudeausstattung im Hinblick auf Umweltauswirkungen
 - Prüfung bereits bestehender **Mieterengagement Initiativen**
 - Berücksichtigung möglicher regulatorischer Änderungen und Prüfung **grüner Mietverträge**
 - Verifizierung bestehender Nachhaltigkeitsratings
 - Identifikation von **Energieeffizienz-potenzialen** (z. B. Energie-Contracting, Sanierungen etc.)
 - Ergebnisse und **Verbesserungs-potenzial** werden in den Businessplan integriert



Projektentwicklung

(Neu-)Entwicklungen und Sanierungen

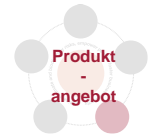
- Überwachung von GRESB¹⁾-konformen **ESG-Kriterien** bei Neubauten und Sanierungen, z. B.:
 - Best Practice zu **Verbrauchseffizienz** (Energie, CO₂, Wasser, Abfall) und Gebäudebaustandards
 - Bewertung von ökologischen und sozioökonomischen **Risiken und Chancen** (Kontamination, Gesundheit und Wohlergehen, Machbarkeit, Sicherheit)
 - Förderung von Wasser- und Abfallrecycling
- Erreichen von **Gebäudezertifizierungen**, wo die wirtschaftliche Tragbarkeit gegeben ist und die Mieternachfrage vorhanden ist



Bewirtschaftung

Betrieb und Instandhaltung

- Erhebung und Überwachung von **ESG-Performance-KPI**, die den Bewertungskriterien von GRESB¹⁾ entsprechen
- **Ableitung von Massnahmen** zur Verbesserung der KPI, z. B.
 - Energetische Sanierungen
 - Optimierung der Gebäudeausstattung
 - Mieterengagement Programme
 - ESG-Anforderungen bei der Beauftragung unserer Stakeholder im Immobilien- und im Asset Management berücksichtigen
 - Allgemeines Bewusstsein steigern



Geschäftspotenzial von ESG-bezogenen Immobiliendienstleistungen erkennen und Geschäftsoportunitäten nutzen, um Swiss Life Asset Managers in einem äusserst relevanten Zukunftsmarkt strategisch zu positionieren. Gleichzeitig Erreichung des Ziels eines zukunftssicheren Immobilienbestands durch Steigerung der ESG-Performance des Immobilienportfolios.

Hinweis: 1) Global Real Estate Sustainability Benchmark

Zirkularität



EU Taxonomie

Manage to **ZERO**

EU Taxonomie für
Immobilienfonds in
der Praxis

8:00-9:00 | [builtworld.com](https://www.builtworld.com)
31.05.2023



Dr. Maximilian Riede
Head ESG
Swiss Life Asset Managers Deutschland



Dr. Klaus Schneeberger
Managing Director
alpS



Michaela Steffen
Senior ESG Managerin
Swiss Life KVG



Schachinger Logistik Hörsching/OÖ



FAKTEN:

Gebäudetyp: Neubau einer Logistikhalle in Holzbauweise

Fertigstellung: 2013

Besonderheiten: Größte Logistikhalle in Holzbauweise in Mitteleuropa

Baustoffe: Holzrahmenbau, Glaswoolldämmung; Ökobeton, HFKW-freie Dämmstoffe, PVC-freie Folien und Fußböden

Energiekennzahlen:

Heizwärmebedarf 2,3 kWh/m³a (OIB)

außeninduzierter Kühlbedarf 0,5 kWh/m³a (OIB)

Primärenergiebedarf 72,6 kWh/m²a (OIB)

CO₂-Emissionen 11,6 kg CO₂/m²a (OIB)

Versorgungstechnik: Kontrollierte Be- und Entlüftung mit Rotationswärmetauscher; Grundwasser-Wärmepumpe mit Free-Cooling-Schaltung; Photovoltaikanlage mit ca. 207.000 kWh Jahresertrag; LED-Beleuchtung; wassersparende Sanitäranlagen

Qualitätssicherung: Blower Door Test, Energiemonitoring, externes Produktmanagement mit Messung der Innenraumluftqualität, klimaaktiv Gold, DGNB – ÖGNI Gold, EU Green Building, ÖGNB

Elobau Betriebsgebäude mit Produktionshalle, Probstzella, Thüringen



<https://biobau-portal.de/architekt/164-architekten/neubau-eines-betriebsgeb%C3%A4udes-mit-produktionshalle-und-b%C3%BCros-f%C3%BCr-elobau>

- Natürliche Baustoffe: Schiefer als Fassadenmaterial (hochwertig, langlebig), Holzbauweise
- Passivhausstandard:
 - Solarmodule einer PV-Anlage auf dem Dach und angrenzenden Freiflächen, hausinterner Batteriespeicher
 - Geheizt und gekühlt wird mit Hilfe zweier Wärmepumpen und einer Kollektoranlage, die Geothermie sammelt
- Auf altem Industriestandort errichtet, somit wurden keine neuen Flächen versiegelt

Architekturpreise:
DGNB Preis "Nachhaltiges Bauen" – Nominierung
DGNB Auszeichnung Klimapositiv 2019
einszueins Ausgezeichnete Bauten in Thüringen
2018 - Preisträger
Thüringer Staatspreis für Architektur und Städtebau
2018 - Preisträger

Projektgröße:
BRI: 9.780 m³
BGF: 2.140 m²

Baukosten:
KG 300+400
5,17 Mio € inkl. MwSt.

Energiestandard:
Plusenergiehaus bei ca. 60% realer Autarkie

ESG-Governance



ESG Board

- Entwickelt Ansatz und Strategie für verantwortungsbewusstes Anlegen von Swiss Life Asset Managers laufend weiter
- Optimiert ESG-Projekte und schafft interne Synergien zwischen Anlageklassen und Ländern
- Fungiert als ESG-Berater der Geschäftsleitung und der Ausschüsse der Geschäftsbereiche

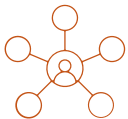
ESG-Ausschüsse (Wertschriften, Sachwerte)

- Beschäftigt sich mit der operativen Umsetzung der ESG-Strategie und der Bottom-up-Ideengenerierung
- Entscheidet über ESG-Integration in die Risikomanagementprozesse
- Entscheidet über ESG-Integration in den Anlageprozess
- Entscheiden je nach Fall über den Umgang mit abklärungsbedürftigen Anlagen



ESG-Team

- Steuert und implementiert die abteilungsübergreifenden ESG-Initiativen und unterstützt die ESG-Integration im Tagesgeschäft
- Implementiert die ESG-Strategie und initiiert Bottom-up-Projekte
- Stellt Fachwissen bereit






ESG-Botschafter


- Integrieren ESG-Faktoren in die täglichen Prozesse
- Bauen internes ESG-Know-how in jeder Geschäftseinheit und Funktion bezüglich aller Kernprozesse auf
- Errichten eine ESG-Community (Insights, Know-how-Sharing, Events) und führen Geschäftseinheiten, Funktionen und Standorte zusammen

ESG-Botschafter: ein Netzwerk für ESG-Kompetenz


Schweiz

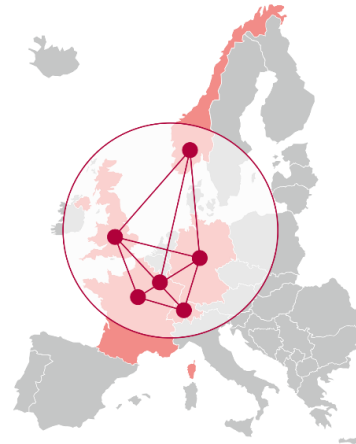
-  **Division:** ESG Board und divisionales Team
-  **Division:** Wertschriften, Sachwerte
-  **Lokal:** Securities, Real Estate Switzerland Fondsverwaltungsgesellschaft

Vereinigtes Königreich


-  **Lokal:** Real Estate United Kingdom Fondsverwaltungsgesellschaft

Frankreich


-  **Lokal:** Securities, Real Estate France Fondsverwaltungsgesellschaft




Deutschland

-  **Lokal:** Securities, Real Estate Germany Fondsverwaltungsgesellschaft

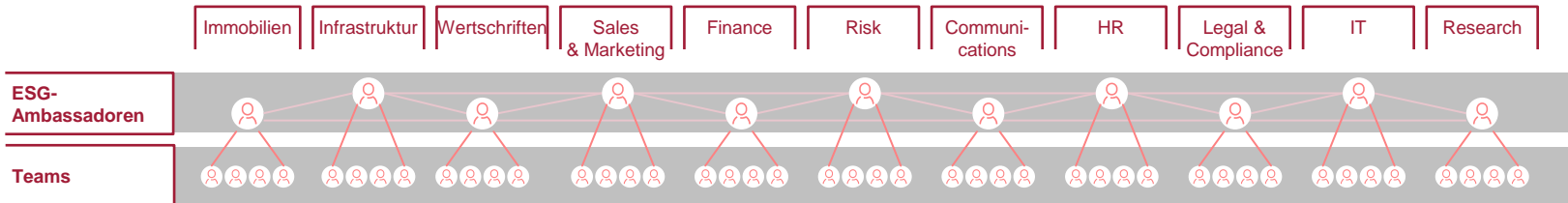
Norwegen

-  **Lokal:** Real Estate Norway Fondsverwaltungsgesellschaft

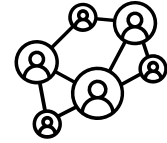
Luxemburg

-  **Lokal:** Fondsverwaltungsgesellschaft

 Lokale Funktionen  Divisionale Funktionen (multiokal)



ESG Community SL AM DE



ESG Manager Team

- Steuerung, Strategie und operative Umsetzung

ESG Führungsteam

- Netzwerkarbeit und Kommunikation
- 12 Führungskräfte und Spezialisten als zentrale Ansprechpartner für die operative Umsetzung in allen relevanten Bereichen

ESG Ambassadors

- 20 BotschafterInnen als Teil des internationalen Ambassadors Netzwerks mit Fokus auf Wissenstransfer und operativen Schwerpunkten

BEOS ESG Gruppen

- 9 Gruppen (a 3 Personen) mit BEOS-spezifischen, operativen und strategischen Schwerpunkten

A close-up photograph of several people's hands clasped together in a circle, symbolizing support and community. The hands are of various skin tones and are positioned in a way that suggests a group hug or a supportive gesture. The background is blurred, focusing attention on the hands.

*Wir unterstützen Menschen dabei,
ein selbstbestimmtes Leben zu führen.*