



SwissLife
Asset Managers

ESG – Herausforderungen für die Immobilienanlage

Dr. Victoria Walbröhl – Head of ESG Real Estate – Swiss Life Asset Managers Deutschland
Frankfurt, 06.02.2020

Warum ESG bei Swiss Life Asset Managers?

Verantwortliches Investment als unternehmerisches Erfordernis



Swiss Life Holding AG (SLHN)
LIFE & HEALTH INSURANCE | CH

Weak ESG integration & data protection measures

ESG SCORE CARD*

OWNERSHIP OVERVIEW

Capital Structure: Single Equity Class, Cap on share-voting rights
Ownership Classification: Widely held
top shareholders: [None listed]
There is no principal shareholder at this firm.

INDUSTRY RATING DISTRIBUTION

ESG RATING HISTO

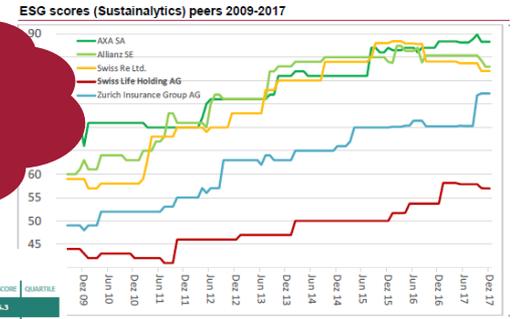
ESG SCORE CARD*

Category	WEIGHT	SCORE	QUANTILE
Environment	5.0%	5.3	
Climate Change Vulnerability	5.0%	5.3	**
Social	76.0%	5.6	
Access to Finance	17.0%	2.9	*
Human Capital Development	17.0%	6.3	****
Insuring Health & Demographic Risk	14.0%	5.9	****
Privacy & Data Security	14.0%	0.6	*
Responsible Investment	14.0%	1.9	*
Governance	19.0%	8.0	****
Corporate Governance	19.0%	8.0	****
Overall score			
Weighted-Average Key Issue Score		4.5	
Industry Relative Score		3.3	

RATING COMMENT

Swiss Life's rating is unchanged at 'BB'.

Swiss Life continues to deliver a solid performance in ESG integration in its investment FY17, elevating its risk to potential losses linked to long term ESG trends. As a provider of products and services, Swiss Life handles substantial quantities of personal information.



Erfahrungsschatz bei Immobilien

Nachhaltigkeit ist schon seit 1893 ein wichtiges Thema

Auszug aus dem Rechenschaftsbericht der Schweizerischen Rentenanstalt für das Jahr 1893 (unter «Anmerkungen zu Rechnung und Bilanz»)

Das Anwachsen des fest anzulegenden Vermögens (...) und das langsame, aber doch immerhin sicher bemerkbare Sinken des durchschnittlichen Zinsfußes legen uns den Wunsch nahe, eine etwas **grössere Mannigfaltigkeit der Anlagen** zu erzielen und, sofern dies mit **strenger Solidität** vereinbar ist, auch eine **etwas grössere Rentabilität**. Es wurde deshalb die Frage geprüft, ob nicht die Anlage von Kapitalien in gut gelegenen, solid gebauten Wohnhäusern sich empfehlen möchte. (...) Der Aufsichtsrat hat beschlossen, einen Versuch in diese Richtung zu unternehmen, und es wurde an **sonniger, schöner Lage** auf der grossen Schanze in Bern, **fünf Minuten vom Bahnhof entfernt**, ein Grundstück erworben, auf welchem acht Häuser mit je vier Wohnungen gebaut werden sollen, und zwar **durchwegs nur Wohnungen für den Mittelstand**; sie werden gesund, hell, anmutig und behaglich sein, **aber jeden Luxus meiden**. Es handelt sich also, wir **betonen dies ausdrücklich, nicht um Reklamepaläste**, wie einzelne Lebensversicherungs-Gesellschaften sie in Grossstädten errichten lassen, und **ebenso wenig um Spekulationsbauten**, sondern es ist unsere Absicht, diese Gebäude **als dauernde Kapitalanlage zu behalten und zu verwalten**. (...)



homegate.ch

Wohnen Sie wie in einem Schloss

Übersicht
Falkenbühlweg 20
3012 Bern
Wohnung
Anzahl Zimmer: 8
Etage: 8.
Wohnfläche: 238 m²
Verfügbar: nach Vereinbarung
Miete / Monat: auf Anfrage



Umfeld
Steuernrechner

Arbeitswegberechnung
Auto | ÖPNV, Velo, etc.
[Adresse des Arbeitsortes]



livi

Livi AG
Real Estate Management
Schweizerstrasse 20
3000 Bern

Kontakt
Name: Rebecca Langacher
Telefon: 058 360 37 04

Kontaktanfrage

Kontaktieren Sie direkt den

Intermediär

Vorname *

Name *

Telefon *

oder

E-Mail *

Bemerkung

Nachhaltiges Investieren bei Swiss Life Asset Managers

Gruppenweite Konsolidierung von ESG Aktivitäten und Reporting



Langfristiges Denken ist Teil unserer DNA

Swiss Life Asset Managers verfügt über eine lange Tradition in nachhaltigen Kapitalanlagen. Wir verwalten seit über 160 Jahren die Vermögenswerte der Swiss Life Group sowie Anlagen von institutionellen Kunden und haben seit jeher eine langfristig ausgerichtete und risikobasierte Anlagephilosophie verfolgt.



Bedeutung von Umwelt, Sozialem und Unternehmensführung (Environment, Social, Governance – ESG)

In den letzten Jahren, haben ESG-Faktoren in Gesellschaft, Politik und unserem Kundensegment markant an Bedeutung gewonnen. Dies entspricht dem langjährigen Verständnis von Swiss Life Asset Managers, nachhaltige und langfristige Renditen zu erzielen. Alle Aktivitäten mit Bezug zu ESG innerhalb Swiss Life Asset Managers werden gebündelt und intensiviert.



Unser Versprechen an unsere Kunden

Swiss Life Asset Managers verfolgt auch weiterhin das Ziel, starke und langfristige Ergebnisse für ihre Kunden zu erzielen. Daher erachten wir es als unsere treuhänderische Pflicht, ESG Faktoren bei jeder Anlageentscheidung und über alle Anlageklassen zu berücksichtigen. Dies gilt sowohl für die Versicherungsbilanzen der Swiss Life Group als auch für die Vermögensverwaltung von Dritten.

Risiken reduzieren, langfristigen Wert schaffen

Swiss Life Asset Managers' Ansatz für nachhaltiges Investieren

Risiken reduzieren,
langfristigen Wert schaffen

Swiss Life Asset Managers' Ansatz für verantwortungsbewusstes Anlegen



Seit über 160 Jahren verwaltet Swiss Life Asset Managers die Vermögenswerte der Swiss Life-Gruppe und ihrer Kunden. Unsere Anlageentscheidungen beruhen seit jeher auf einer langfristigen Beurteilung von Risiken und Renditen.

Verantwortungsbewusstes Anlegen bedeutet für uns die Integration von Umwelt-, Sozial- und Unternehmensführungs-Kriterien (Environmental, Social and Governance, ESG) sowie von Risikofaktoren und finanziellen Kennzahlen in einen kontrollierten und strukturierten Anlageprozess. Dies hilft uns, langfristige risikobereinigete Renditen zu erwirtschaften, und richtet unsere Anlageziele auf die unserer Investoren aus, die mehr als nur streng finanzielle Aspekte berücksichtigen. Dadurch steigern wir die Qualität unserer Anlageportfolios.

Wir verpflichten uns, verantwortungsbewusstes Anlegen in unsere Geschäftstätigkeiten zu integrieren. In diesem Zusammenhang hat Swiss Life Asset Managers ihren Ansatz zur systematischen Integration von ESG-Risiken formalisiert und offengelegt. Wir sind Unterzeichner der von den Vereinten Nationen unterstützten Principles of Responsible Investment (PRI), die nach unserem eigenen Responsible Investment Framework zugrunde liegen. Im Rahmen unserer laufenden Verpflichtungen werden wir ab 2019 einen detaillierten Transparenzbericht über unsere Aktivitäten zu verantwortungsbewustem Anlegen erstellen, der auf der PRI-Website verfügbar sein wird.

Mit der Unterzeichnung der PRI sind wir folgende Verpflichtungen eingegangen:

1. ESG-Themen in die Analyse- und Entscheidungsprozesse im Anlagebereich einbeziehen.
2. Aktiver Unterzeichner sein und ESG-Themen in unserer Anlagepolitik und -praxis berücksichtigen.

3. Unternehmen und Körperschaften, in die wir Anlagen tätigen, zu einer angemessenen Offenlegung von ESG-Themen anhalten.
4. Die Akzeptanz und Umsetzung der Prinzipien in der Anlagebranche vorantreiben.
5. Zusammenarbeiten, um unsere Wirksamkeit bei der Umsetzung der Prinzipien zu steigern.
6. Über unsere Aktivitäten und Fortschritte bei der Umsetzung der Prinzipien berichten.

ESG-Faktoren als Teil unseres Geschäfts

Unser Ansatz für verantwortungsbewusstes Anlegen ist integraler Bestandteil jeder Anlageentscheidung, die wir treffen. Er ist tief in unsere Kernprozesse eingebettet und deshalb ein wichtiger Teil unseres Risikomanagements.

Wir gehen das Thema des verantwortungsbewusteten Anlegens für jede Anlageklasse gesondert an, um beurteilen zu können, wie sich ESG-Themen konkret auf Risiko und Rendite auswirken können.

Werschriften

Unabhängige ESG-Researchs und -Ratings aus externen Quellen unterstützen unseren Ansatz der Unternehmensanalyse und -bewertung. Damit können wir weltweit 13.000 Emittenten von Unternehmens- und Staatsanleihen im Auge behalten, umstrittene Themen überwachen und Unternehmensrisiken aufdecken, wie es unsere Treuepflicht erfordert. Unser Ansatz besteht darin, ein breiteres Spektrum an Informationen und Faktoren in unsere Entscheidungsfindung einzubeziehen, anstatt uns bei unseren Anlagen nur auf finanzielle Faktoren oder nur auf ESG-Faktoren zu stützen.



Immobilien

Umweltauflagen und der wachsende Wunsch der Mieter nach Gebäuden mit starker Nachhaltigkeitseigenschaften haben den Anlageprozess im Immobilienbereich in den letzten zehn Jahren beeinflusst. Bauprojekte müssen bestimmte Umweltstandards erfüllen und gleichzeitig barrierefrei und sicher sein. Unsere Berücksichtigung relevanter ESG-Faktoren für den Anlageprozess hilft uns, gleichzeitig finanzielle Renditen zu erzielen und ein nachhaltigeres Portfolio zu realisieren. Aus diesem Grund setzen wir uns dafür ein, ESG-Risiken und -Chancen in den gesamten Zyklus unserer Immobilienaktivitäten zu integrieren, von der Anlage über die Neuentwicklung bis hin zum Management von Bestandsobjekten.

Infrastruktur

Effektives Risikomanagement bei Infrastrukturanlagen bedeutet, die soziale Akzeptanz von Projekten zu gewährleisten, regulatorische Änderungen zu antizipieren und die Betriebskosten bestehender Anlagen zu senken. Wichtige ESG-Themen wie Umweltauflagen, Arbeitsbedingungen, Sicherheit, die Schaffung lokaler Arbeitsplätze und die Konsultation von Anspruchsgruppen sind fest in unseren Prozess der Entscheidungsfindung und Anlageüberprüfung eingebunden.

Unsere Position zum Klimawandel

Der Klimawandel und die damit verbundenen Risiken werden sich langfristig auf die Anlageportfolios auswirken. Wir sind entschlossen, unseren Beitrag zur Lösung dieser Probleme zu leisten.

Die Erhöhung der Widerstandsfähigkeit unserer Kundenanlagen gegen die Risiken des Klimawandels und die Identifizierung von Anlagemöglichkeiten mit geringem CO₂-Ausstoss sind positive Schritte, die wir heute unternehmen können, um zur globalen Umstellung auf eine CO₂-arme Wirtschaft beizutragen.

Swiss Life unterstützt Menschen dabei, ein selbstbestimmtes Leben zu führen, damit sie zuversichtlich in die Zukunft blicken können. Dieses Ziel verfolgt auch Swiss Life Asset Managers. Als Vermögensverwalter und führender institutioneller Immobilieninvestor mit ausgezeichneter Asset-Management-Kompetenz und mehr als 160 Jahre Erfahrung im Risikomanagement streben wir langfristig stabile Anlageerträge an. Damit schaffen wir die Grundlage, auf der unsere Kunden solide und langfristig planen können – selbstbestimmt und finanziell zuversichtlich.

Weitere Informationen über verantwortungsbewusstes Anlegen bei Swiss Life Asset Managers finden Sie unter www.swisslife-am.com/responsible-investment

Swiss Life Asset Managers, General-Guisan-Quai 40, 8022 Zürich, Schweiz
Telefon: +41 43 284 77 09, www.swisslife-am.com



- Das für die Öffentlichkeit verfügbare Positionspapier erklärt unseren Ansatz für nachhaltiges Anlegen:

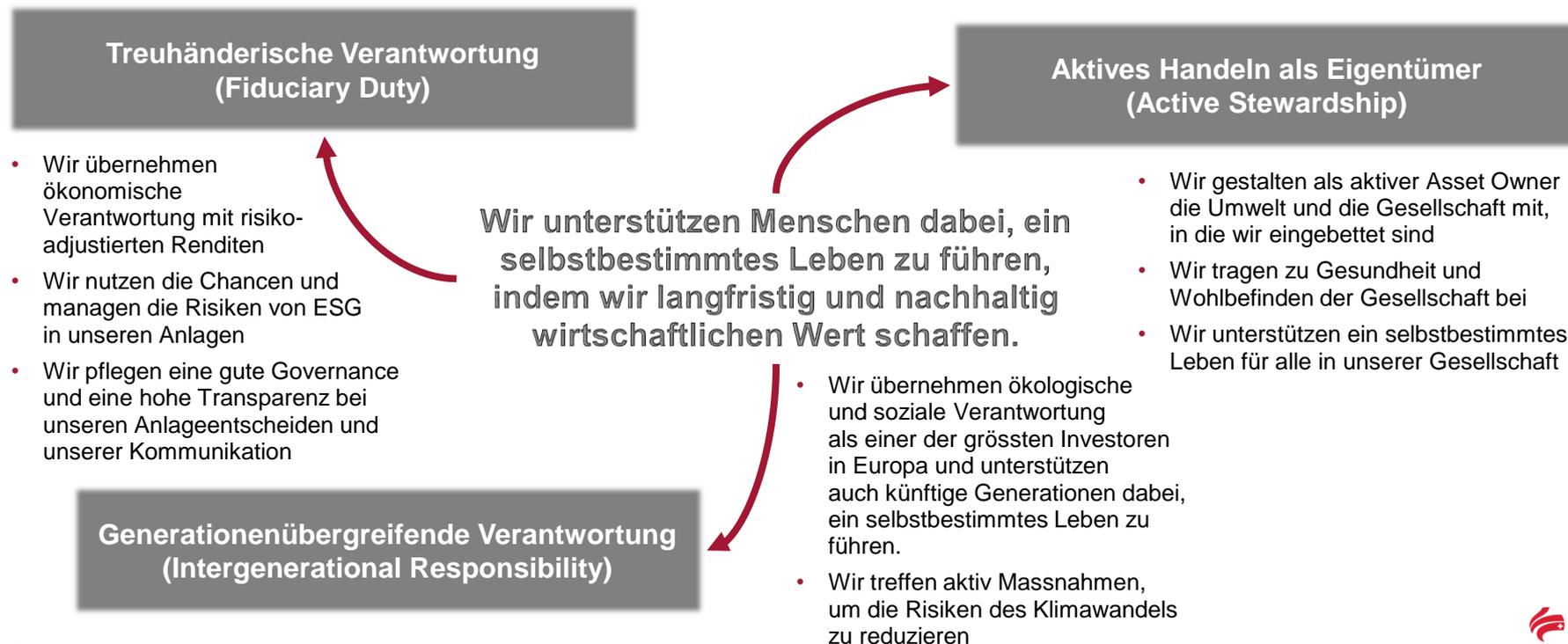
ESG Faktoren sind in unser Risiko-Management eingebettet und integraler Bestandteil unserer Anlageentscheidungsprozesse

- Verantwortlich auf unserer Website **«Engagement / Responsible Investment»**

<https://www.swisslife-am.com/responsible-investment>

Drei Säulen unserer Nachhaltigkeitsstrategie

Swiss Life Asset Managers als verantwortungsbewusster Investor



ESG Integration im Immobilienmanagement

Umfassender Ansatz über den ganzen Lebenszyklus eines Objekts

Swiss Life Asset Managers' Ansatz für verantwortungsbewusstes Anlegen

Interne Policies und Guidelines
für Wertschriften, Immobilien und Infrastruktur

Divisionales Rahmenwerk für Immobilien: Allgemeine Prinzipien

INVESTITIONEN

Ankauf & Verkauf

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

Umweltkriterien (Beispiele)

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

Soziale Kriterien (Beispiele)

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

PROJEKTENTWICKLUNGEN

(Re)Developments & Modernisierungen

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

Umweltkriterien (Beispiele)

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

Soziale Kriterien (Beispiele)

- Beurteilung der sozio-ökonomische Auswirkungen der Projektentwicklungen
- Informationsveranstaltungen für die Öffentlichkeit bei entsprechendem Bedarf

BEWIRTSCHAFTUNG

Betrieb & Instandhaltung

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

Umweltkriterien (Beispiele)

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

Soziale Kriterien (Beispiele)

- Austausch mit Mietern, wesentlichen Lieferanten sowie der Gesellschaft
- Koordination von Engagement und Nachhaltigkeit

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.

ESG relevante Mitgliedschaften

Mitgliedschaften von Swiss Life Group oder Swiss Life Asset Managers

- Principles for Responsible Investment
- Task Force on Climate-Related Financial Disclosure
- United Nations Global Compact
- Carbon Disclosure Project
- Global Reporting Initiative
- Institutional Investors Group on Climate Change
- European Sustainable Investment Forum (Forum Nachhaltige Geldanlagen)
- International Corporate Governance Network

- Swiss Sustainable Finance
- Klimastiftung Schweiz
- Energie-Modell Zürich



- Observatoire de l'investissement durable (OID)
- Plan bâtiment durable
- Groupe de travail ASPIM label ISR
- Living Every Age (LEA)
- Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)

Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)

Was ist GRESB?

Immobilien-spezifische ESG-Benchmark

Überprüft und vergleicht Teilnehmer im Bereich:

- Erläuterung von Strategie, Informationsaustausch und Kontrollmechanismen in der Immobilienbewirtschaftung hinsichtlich ESG. Beschreibung der zugehörigen Monitoring- und Verbesserungsmaßnahmen
- ESG-Performance (Environmental, Social, Governance) von Immobilienvehikeln
- Energie- Wasser- und Abfallverbrauch

Die jährliche Bewertung ermöglicht Swiss Life die Nachhaltigkeitsaspekte für das Immobilienportfolio mit anderen Grossunternehmungen zu vergleichen.

GRESB Green Star für all unsere teilnehmenden Portfolios



- ★ Anlagestiftung Swiss Life Immobilien Schweiz
- ★ Anlagestiftung Swiss Life Geschäftsimmobilien Schweiz
- ★ Proprietary Asset Management (PAM) Immobilien Schweiz
- ★ Swiss Life REF (LUX) Commercial Properties Switzerland
- ★ Swiss Life REF (CH) Swiss Properties

Seit 2018 werden Immobiliengefässe der Swiss Life Asset Managers jährlich dem GRESB Rating unterzogen. Alle Gefässe haben dieses Jahr den GRESB «Green Star» erreicht.

Kontakt

Dr. Victoria Walbröhl

Swiss Life Asset Managers
Head of ESG Real Estate Germany/ Special Projects

Jahnstr. 54-64
63150 Heusenstamm
T: +49 6104 664 477
M: +49 175 939 70 48
victoria.walbroehl@swisslife-am.com
www.swisslife-am.com

Sascha Beisheim

Swiss Life Asset Managers
Sales Director – Institutional Clients and Pension Solutions
Third-Party Asset Management Germany

Hochstraße 53
60313 Frankfurt am Main
T: +49 69 2400 31 4 31
M: +49 151 678 295 18
sascha.beisheim@swisslife.de
www.swisslife-am.com



SwissLife
Asset Managers