



SwissLife
Asset Managers

Swiss Life Asset Managers – Digital Real Estate

Oktober 2026

Digital Real Estate: Marktübersicht

Marktverschiebungen und Innovation beschleunigen die Immobilientransformation

Marktentwicklungen



Heterogenität der Anlageklasse sowie **fehlende Transparenz** treiben Optimierungsbemühungen an



Markt- und Zinsdynamik erhöhen den **Kosteneffizienzdruck**



Klima- und **ESG-Vorschriften** wirken sich auf Abläufe entlang der gesamten Wertschöpfungskette aus

Technologische Innovation

Die Internet-of-Things-Integration verbessert Energieeffizienz, Sicherheit und das Mietererlebnis



Künstliche Intelligenz **revolutioniert Abläufe, ermöglicht Automatisierung und steigert Effizienz**



Datenanalyse treibt datengetriebene Entscheidungsfindung und den Aufbau der Grundlage eines KI-Ökosystems voran



Treiber für die digitale Transformation



Für uns bei Swiss Life Asset Managers ist die Digitalisierung ein integraler Bestandteil unserer Strategie und fungiert als Schlüsselfaktor für mehr Effizienz, verbesserte Kundenerfahrung, Skalierbarkeit, datenbasierte Entscheidungsfindung und letztlich Wettbewerbsvorteile.

Digital Real Estate: Deep-dive I (Setup)

Eine einheitliche europäische Plattform zur Unterstützung von Wachstum und Skalierung

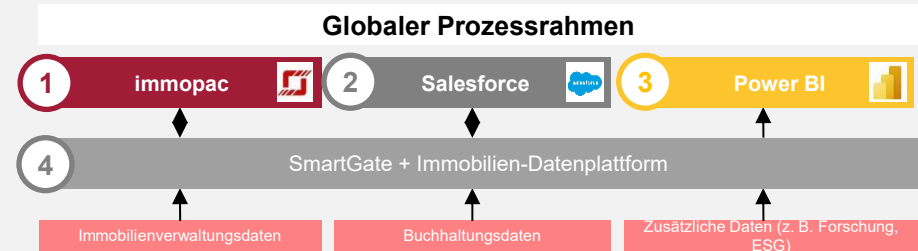
Eine moderne Anwendungsarchitektur mit erstklassigen Werkzeugen

- **immopac** ist das Geschäftsplanungstool auf Asset-, SPV- und Fondsebene
- **Salesforce** bildet den Transaktionsablauf ab und stellt CRM-Funktionen bereit
- **Power BI** wird für (Management-)Reporting und Datenvisualisierung verwendet
- **SmartGate** dient der Verwaltung und Überwachung interner und externer Datenquellen, einschließlich automatisierter Datenqualitätsprüfungen

ESG entlang der gesamten Wertschöpfungskette

- Systemgestützte ESG-Bewertungen bilden ein Kernelement der Due Diligence während der Anlagenakquisitionen
- Die finanzielle Planung von Investitionsmaßnahmen (z. B. Sanierungen) ist mit der Dekarbonisierungsplanung verknüpft
- ESG-Berichte erfüllen externe Vorschriften und unterstützen das interne Leistungsmanagement
- ESG-Risiken werden in Liquiditätsbewertungen, Identifikation gestrandeter Vermögenswerte und Portfoliorisikoberichte einbezogen

Plattformaufbau



Plattformvorteile



Steigert die **betriebliche Effizienz** durch Standardisierung und Automatisierung



Erleichtert die **Zusammenarbeit zwischen Einheiten** auf Basis eines harmonisierten Prozessmodells



Verbessert die **Datenverfügbarkeit und -qualität** als Grundlage für datengetriebene Entscheidungen

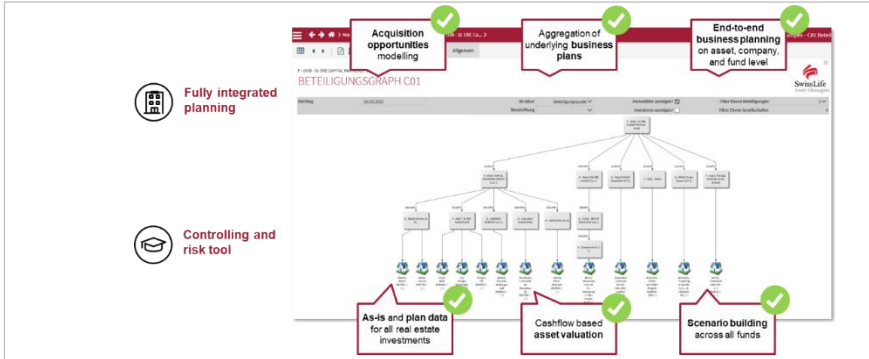


Unterstützt **ESG-Ambitionen und Dekarbonisierungsbemühungen** im gesamten RE-Portfolio

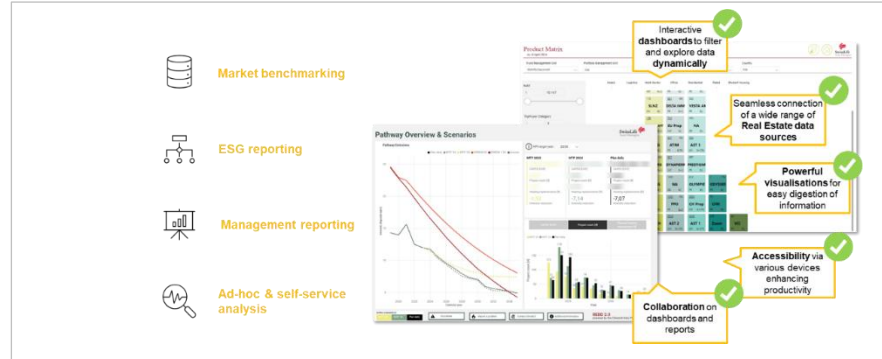
Digital Real Estate: Deep-Dive II (Tools)

End-to-End-Geschäftsanwendungen, die zukünftige Innovationen vorantreiben

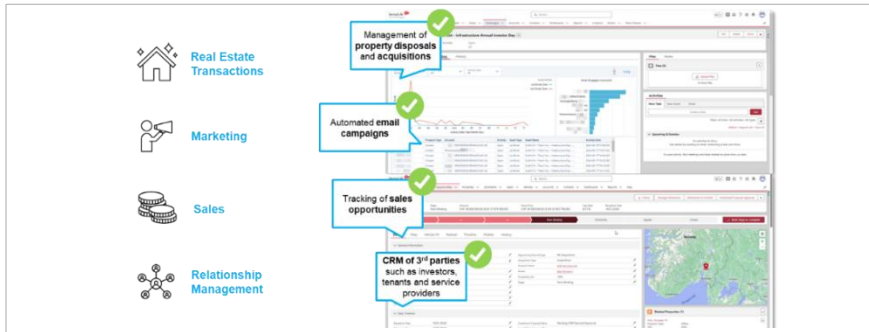
immopac



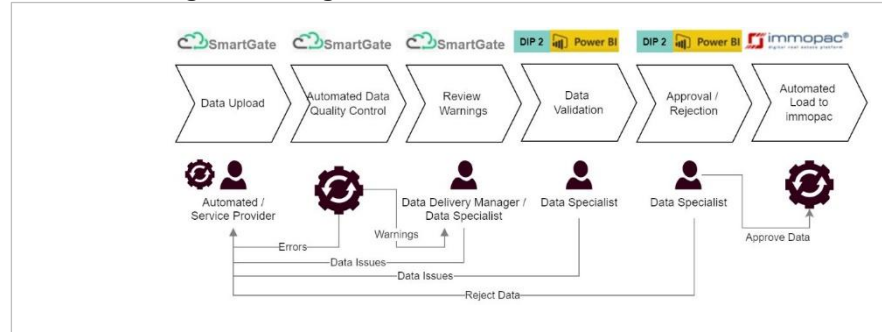
Power BI



Salesforce



Datenlieferung und -integration



Integrierte Investitions- und Dekarbonisierungsplanung erhöht Transparenz und Effizienz

Neue Lösung

- **CapEx-Programme, die** im immopac modelliert sind (z. B. Renovierung) und integraler Bestandteil der Finanzplanung von Vermögenswerten und Portfolios sind
- Die Planung wird **vollautomatisiert** aus immopac exportiert und in REDD importiert

- Real Estate Decarbonisation Dashboard (REDD) als **Dekarbonisierungsplanungstool**, integriert in Finanzplanung in immopac
- Wirkungsbewertung sowohl auf Asset- als auch auf Portfolioebene zur Unterstützung der **Strategie- und Portfoliooptimierung** sowie der Risiko-/Renditekontrolle

Quellen: Screenshots vom Power BI Real Estate Decarbonisation Dashboard (Swiss Life AM)

Digital Real Estate: Künstliche Intelligenz

Eine strategische Fähigkeit, die Produktivität und Wachstum ermöglicht

1

Verantwortungsbewusste und compliant KI

Stellen Sie sicher, dass KI verantwortungsvoll und im Einklang mit EU- und Schweizer Vorschriften sowie den Richtlinien der Swiss Life-Gruppe durch Governance, Risikobewertungen, Bestandsmanagement und ein Kompetenzzentrum eingesetzt wird.

2

Persönliche Produktivität durch KI

Verbessern Sie die Kompetenz der Mitarbeiter und beschleunigen Sie die Einführung von M365 Copilot und anderen zugelassenen KI-Tools, um die Geschwindigkeit und Qualität der täglichen Arbeit zu verbessern.

3

KI-Entwicklung der Kernplattform

Entwickeln Sie Geschäftsabläufe, Datennutzung und IT-Plattformen, um KI effizient zu skalieren, Automatisierung zu unterstützen und messbaren Geschäftswert zu liefern.

Ausgewählte KI-Anwendungsfälle entlang der Real Estate-Wertschöpfungskette:



Dokumentengenerierung Unterstützung

bei der Erstellung von Dokumenten, z. B. Berichten und Produkt-Teasern



Transaktionsdokumente

Automatisch Extraktion von Datenpunkten aus Transaktionsdokumenten



Markteinblicke

Interner Agent, der Markt- und Investitionsinformationen bereitstellt



Plan-Analysator

Klassifizieren und extrahieren Sie Datenpunkte aus Bauplänen



Vertragsdaten

Automatisch Datenpunkte aus Asset-Verträgen extrahieren

Digital Real Estate: Ausblick

Digitale Transformation im Zentrum unserer Strategie 2027

Im Einklang mit unserer Strategie für 2027 verpflichtet sich unser Team:



Wir fördern eine Kultur, in der **Daten als strategisches Gut geschätzt werden**, wir fördern Zusammenarbeit und verbessern die Datenkompetenz



Wir stellen eine zentralisierte **Datenplattform** zur Konsolidierung von Informationen bereit, die zur Gewährleistung der Zugänglichkeit und als einzige Wahrheitsquelle dient. Wir implementieren robuste **Werkzeuge und Prozesse zum Datenqualitätsmanagement**



Wir nutzen **fortschrittliche Datenanalysetools**, um datenbasierte Entscheidungen zu ermöglichen und neue Erkenntnisse zu liefern. Wir schalten diese frei, um **unsere Dienstleistungen zu verfeinern** und **den sich wandelnden Kundenbedürfnissen gerecht zu werden**.



Wir steigern **die operative Effizienz** und bereiten uns auf die nahtlose Integration zukünftiger Technologien wie KI vor. Wir integrieren **optimierte und automatisierte Geschäftsprozesse**



Wir optimieren Abläufe und steigern die Effizienz durch Cloud-Transformation und intelligente KI-Anwendungen.



Swiss Life Asset Managers Luxembourg

Niederlassung Deutschland Ansprechpartner



Verena Pickhardt

Head Sales & Marketing
Geschäftsführung
Swiss Life Asset Managers
Deutschland GmbH und
Leitung Swiss Life Asset
Managers Luxembourg,
Niederlassung Deutschland

Darmstädter Landstraße 125
60598 Frankfurt am Main
Deutschland

T: +49 69 97908 118
verena.pickhardt@swisslife-am.com



Christine Holzheu

Head Client Relationship
Institutional Sales

Darmstädter Landstraße 125
60598 Frankfurt am Main
Deutschland

T: +49 69 240031447
christine.holzheu@swisslife-am.com



Farkhondeh Demirci

Sales Director
Institutional Clients

Darmstädter Landstraße 125
60598 Frankfurt am Main
Deutschland

T: +49 69 24003 1441
farkhondeh.demirci@swisslife-am.com



Mehtap Sahin

Sales Director
Institutional Clients

Darmstädter Landstraße 125
60598 Frankfurt am Main
Deutschland

T: +49 69 97908153
mehtap.sahin@swisslife-am.com



Jörg Senftleben

Sales Director
Institutional Clients

Clever Str. 36
50668 Köln
Deutschland

T: +49 221 39900 483
joerg.senftleben@swisslife-am.com



Jörg Jaksche

Sales Director
Institutional Sales

Darmstädter Landstraße 125
60598 Frankfurt am Main
Deutschland

T: +49 69 24003 1442
joerg.jaksche@swisslife-am.com



Erik Lavagno

Client Relationship Manager
Institutional Clients &
Pension Solutions

Darmstädter Landstraße 125
60598 Frankfurt am Main
Deutschland

T: +49 69 24003 1433
erik.lavagno@swisslife-am.com

Haftungsausschluss (1/4)

Dieses Dokument wurde von einer juristischen Person des Geschäftsbereichs Swiss Life Asset Managers (nachfolgend «Swiss Life Asset Managers») erstellt.

Dieses Dokument dient ausschließlich Marketing- und Informationszwecken und enthält Informationen zu ESG-Aspekten, einschließlich, aber nicht beschränkt auf ESG-Ratings, ESG-Scores, CO₂-Kennzahlen und die Exposition gegenüber Kontroversen (nachfolgend «ESG-Aspekte»).

Dieses Dokument wurde bei keiner Aufsichtsbehörde irgendeiner Rechtsordnung eingereicht oder von einer solchen genehmigt. Keine Aufsichtsbehörde hat die Richtigkeit oder Angemessenheit der in diesem Dokument enthaltenen Informationen bestätigt. Jeder Adressat dieses Dokuments hat den erforderlichen internen und/oder externen Rat einzuholen, unter anderem von einem Finanz-, Rechts-, Steuer- oder Rechnungslegungsberater oder einem anderen Spezialisten, um zu prüfen, ob eine potenzielle Anlage mit seinen Zielen und rechtlichen, steuerlichen, finanziellen, rechnungslegungsbezogenen oder sonstigen Beschränkungen vereinbar ist, und um eine unabhängige Bewertung einzuholen.

Dieses Dokument stellt weder ein Angebot zur Ausgabe oder zum Verkauf noch eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots dar, (i) Anteile, Einheiten oder sonstige finanzielle Beteiligungen an Anlagen zu zeichnen oder zu erwerben oder (ii) Wertpapierdienstleistungen zu erbringen. Dieses Dokument wird jedem Empfänger ausschließlich zu Informationszwecken übermittelt und stellt keine persönliche Anlageempfehlung dar.

Darüber hinaus stellen die in diesem Dokument enthaltenen Informationen weder eine Anlageberatung noch eine Anlagevermittlung, Anlageempfehlung oder Aufforderung zum Erwerb oder Verkauf von Investmentanteilen dar, sondern dienen lediglich als kurze Zusammenfassung der wesentlichen Merkmale der Investmentfonds. Dieses Dokument behandelt nicht notwendigerweise jedes wichtige Thema oder sämtliche Aspekte der darin behandelten Themen. Es wurde ohne Berücksichtigung der individuellen finanziellen und sonstigen Verhältnisse der Personen erstellt, die es erhalten. Es wird weder eine Gewähr für die Geeignetheit und Angemessenheit der hierin dargestellten Investmentfonds noch für die wirtschaftlichen und steuerlichen Folgen einer Anlage in diese Investmentfonds oder deren künftige Wertentwicklung übernommen.

Anlegern wird empfohlen, vor jeder Anlageentscheidung unabhängigen Rat einzuholen.

Weder Swiss Life noch eine Gesellschaft der Swiss Life-Gruppe noch einer ihrer Direktoren, Mitarbeiter, Vertreter und/oder Aktionäre haften für finanzielle Verluste oder Entscheidungen, die auf der Grundlage der in diesem Dokument enthaltenen Informationen getroffen werden.

Haftungsausschluss (2/4)

Swiss Life hat alle angemessene Sorgfalt walten lassen, um sicherzustellen, dass die in diesem Dokument dargestellten Tatsachen in allen wesentlichen Belangen wahr und richtig sind und dass keine weiteren wesentlichen Tatsachen vorliegen, deren Auslassung eine Aussage in diesem Dokument irreführend machen würde. Bestimmte in diesem Dokument enthaltene Informationen wurden veröffentlichten Quellen entnommen, die von anderen Parteien erstellt wurden. Bestimmte Inhalte dieses Dokuments wurden möglicherweise mit Unterstützung von KI-Werkzeugen Dritter erstellt.

Weder Swiss Life noch eine Gesellschaft der Swiss Life-Gruppe noch eine andere Person (einschließlich der Direktoren der genannten Gesellschaften, ihrer Mitarbeiter, Vertreter und/oder Aktionäre) übernimmt irgendeine Verantwortung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit dieser Informationen. Gegenüber den Empfängern dieses Dokuments wird weder ausdrücklich noch stillschweigend eine Zusicherung, Gewährleistung oder Verpflichtung hinsichtlich der Richtigkeit, Vollständigkeit oder sonstigen Beschaffenheit dieses Dokuments oder hinsichtlich der Angemessenheit einer in diesem Dokument enthaltenen Annahme abgegeben beziehungsweise übernommen.

Bei der Beurteilung der hierin enthaltenen früheren Wertentwicklung sollte jeder Adressat berücksichtigen, dass die Erträge aus und der Wert von Fondsanteilen sinken oder steigen können und ein vollständiger Verlust des in die Anteile investierten Kapitals nicht ausgeschlossen werden kann. Die historische Wertentwicklung ist keine hinreichende Grundlage für Prognosen zur künftigen Wertentwicklung oder zu Preisentwicklungen. Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist kein Indikator für die gegenwärtige oder künftige Wertentwicklung. Sie stellt in keiner Weise eine Garantie für die künftige Wertentwicklung oder das Kapital dar. Bei der Wertentwicklung werden sämtliche auf Fondsebene anfallenden Provisionen und Kosten (z. B. Verwaltungsgebühren) berücksichtigt. Die Wertentwicklung berücksichtigt nicht die auf Kundenebene anfallenden Kosten (Ausgabe- und Rücknahmekosten und -provisionen, Depotgebühren usw.).

Informationen, die historische Informationen, Daten oder Analysen zur künftigen Entwicklung von ESG-Aspekten enthalten, sind nicht als Hinweis oder Garantie für künftige Entwicklungen, Analysen, Prognosen oder Vorhersagen zu verstehen. Vergangene Informationen zu ESG-Aspekten stellen keine Garantie für künftige Ergebnisse oder die künftige Entwicklung von ESG-Aspekten dar. Dies stellt in keiner Weise eine Garantie für eine weitere positive Entwicklung von ESG-Aspekten dar.

Dieses Dokument kann «zukunftsgerichtete Aussagen» enthalten, die unsere Einschätzung und unsere Erwartungen zu einem bestimmten Zeitpunkt zum Ausdruck bringen. Verschiedene Risiken, Unsicherheiten und andere Einflussfaktoren können jedoch dazu führen, dass die tatsächlichen Entwicklungen und Ergebnisse erheblich von unseren Erwartungen abweichen.

Haftungsausschluss (3/4)

Dieses Dokument richtet sich ausschließlich an Anleger, die gemäß Anhang II der Richtlinie 2014/65/EU vom 15. Mai 2014 («MiFID») in ihrer Umsetzung in nationales Recht als «professionelle Kunden» gelten. Gemäß MiFID können Sie als institutioneller Kunde als «professioneller Kunde» eingestuft werden. Dieses Dokument ist weder für «nicht-professionelle Kunden» noch für die breite Öffentlichkeit, nicht-professionelle Privatpersonen oder institutionelle Kunden bestimmt, die gemäß MiFID oder im Sinne einer lokalen Vorschrift die Einstufung in diese Kategorie gewählt haben.

Jeder Adressat dieser Präsentation kann Erläuterungen und/oder weitere Informationen anfordern, indem er sich an die nachstehend genannten Kontaktstellen wendet.

Für Anleger mit Sitz in Deutschland

Ausführliche Informationen zu den Fonds enthalten die Dokumente, die als Rechtsgrundlage für eine potenzielle Anlage dienen. Sie sind kostenlos erhältlich bei Swiss Life Asset Managers Luxembourg, Niederlassung Deutschland, Darmstädter Landstraße 125, 60598 Frankfurt am Main, Deutschland.

Kundenservice: investor-services@swisslife-am.com.

Für Anleger mit Sitz in Frankreich

Ausführliche Informationen zu den Fonds enthalten die Dokumente, die als Rechtsgrundlage für eine potenzielle Anlage dienen. Sie sind kostenlos in elektronischer Form oder als Druckfassung bei Swiss Life Asset Managers France, 153, rue Saint Honoré, 75001 Paris, Frankreich, erhältlich. Kundenservice: service.client-securities@swisslife-am.com.

Für Anleger mit Sitz in Italien

Ausführliche Informationen zu den Fonds enthalten die Dokumente, die als Rechtsgrundlage für eine potenzielle Anlage dienen. Sie sind kostenlos in elektronischer Form oder als Druckfassung bei Swiss Life Asset Managers Luxembourg Société Anonyme, Via San Prospero 1, Mailand, Italien, erhältlich. Kundenservice: service.client-securities@swisslife-am.com.

Für Anleger mit Sitz in Luxemburg und anderen EU-/EWR-Staaten

Ausführliche Informationen zu den Fonds enthalten die Dokumente, die als Rechtsgrundlage für eine potenzielle Anlage dienen. Sie sind kostenlos in elektronischer Form oder als Druckfassung bei Swiss Life Asset Managers Luxembourg, 4a, rue Albert Borschette, L-1246 Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg, Tel.: +352 267 585 0, E-Mail: investor-services@swisslife-am.com, erhältlich.

Kontakt für die nordischen Länder: Swiss Life Asset Managers Transactions AS, Haakon VII's gt 1, P.O. Box 1207 Vika, 0110 Oslo, E-Mail: slamno-info@swisslife-am.com

Haftungsausschluss (4/4)

Für Anleger mit Sitz im Vereinigten Königreich

Dieses Dokument richtet sich ausschließlich an Personen, (a) die über professionelle Erfahrung in Angelegenheiten im Zusammenhang mit Anlagen verfügen und unter Artikel 19 der Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005 (in der jeweils geltenden Fassung) (die «FPO») oder Artikel 14 der Financial Services and Markets Act 2000 (Promotion of Collective Investment Schemes) (Exemptions) Order 2001 («PCIS») fallen, (b) die unter Artikel 49 der FPO oder Artikel 22 der PCIS fallen, (c) an die die Fondsdokumentation anderweitig gerichtet werden darf, ohne gegen Section 21 oder Section 238 des Financial Services and Markets Act 2000 («FSMA») zu verstoßen, oder (d) an die sie anderweitig rechtmäßig gemäß der FPO oder PCIS verbreitet werden darf («maßgebliche Personen»).

Mit der Annahme dieses Dokuments gewährleistet und erklärt der Empfänger, dass er eine maßgebliche Person ist. Dieses Dokument richtet sich ausschließlich an maßgebliche Personen beziehungsweise steht nur diesen zur Verfügung und darf von Personen, die keine maßgeblichen Personen sind, weder als Handlungsgrundlage verwendet noch als verlässlich angesehen werden. Keine Information in diesem Dokument ist als Beratung oder Empfehlung an Anleger oder potenzielle Anleger zu verstehen, ein Wertpapier oder ein anderes Finanzprodukt oder Finanzinstrument zu halten, zu erwerben, zu verkaufen oder anderweitig damit zu handeln. Sollten Sie Zweifel hinsichtlich des Inhalts dieses Dokuments haben, sollten Sie unabhängigen professionellen Rat einholen.

Swiss Life Asset Managers Luxembourg ist von der Financial Conduct Authority weder zugelassen noch anerkannt, und Anleger haben keinen Anspruch auf den Schutz des Financial Services Compensation Scheme oder auf sonstige Schutzmechanismen des Regulierungsrahmens des Vereinigten Königreichs.

Für Anleger mit Sitz außerhalb des EWR:

Für Anleger mit Sitz in der Schweiz

Dieses Dokument ist ausschließlich für qualifizierte Anleger gemäß dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz (KAG) bestimmt. Ausführliche Informationen zu den Fonds enthalten die Dokumente, die als Rechtsgrundlage für eine potenzielle Anlage dienen (wie Verkaufsprospekt, Fondsvertrag oder Statuten und Anlagereglement sowie die neuesten Jahres-/Halbjahresberichte). Sie sind kostenlos in elektronischer Form oder als Druckfassung beim Vertreter in der Schweiz erhältlich: Swiss Life Asset Management AG, General-Guisan-Quai 40, 8002 Zürich. Zahlstelle ist UBS Switzerland AG, Bahnhofstrasse 45, 8001 Zürich. Die in diesem Dokument genannten Fonds haben ihren Sitz im Großherzogtum Luxemburg. Kundenservice: info@swisslife-am.com

*Wir unterstützen Menschen dabei, ihr Leben
finanziell selbstbestimmt zu gestalten.*