



SwissLife
Asset Managers

Swiss Life Asset Managers – Nachhaltigkeit im Immobilienbereich

22.07.2026

Nachhaltigkeit schafft langfristigen Immobilienwert

Zusammenfassung

Wir integrieren Nachhaltigkeit in Immobilienentscheidungen, um Nachhaltigkeitsrisiken zu managen und langfristigen Wert zu schaffen

- Wertorientierte ESG-Strategie, vollständig in Immobilieninvestitionen und Vermögensverwaltung integriert
- Klarer Fokus auf Klimaschutz und Klimaanpassung, Wohlbefinden der Gemeinschaft und Transparenz
- Klarer Fahrplan zur Dekarbonisierung des Portfolios mit messbaren Klimazielen
- Hohe Umsetzungsstärke durch Werkzeuge und Partnerschaften
- ESG-Maßnahmen mit greifbarem finanziellem Nutzen



Nachhaltigkeit schafft Wert im Immobilienbereich

Unsere Überzeugung



Bildquelle: Timeout, Shutterstock

- ESG ist ein strategischer Hebel für Leistung und Resilienz
- Wir sind wertorientiert und konzentrieren uns auf das Management von Nachhaltigkeitsrisiken sowie wertsteigernden Chancen
- Unsere ESG-Strategie fokussiert sich klar auf Klimaschutz, Klimaanpassung, das Wohlbefinden der Gemeinschaft und Transparenz
- Wir integrieren Nachhaltigkeit in Anlageentscheidungen und die Vermögensverwaltung

Dekarbonisierung und Klimaresilienz beschleunigen

Unser Ziel

Überzeugung > **Ambition** > Ausrichtung > Wert > Nachweis

Klarer Fahrplan

Senkung der Kohlenstoffintensität im eigenen Portfolio um 20 % (2019 bis 2030)
Produktbezogene Verpflichtungen

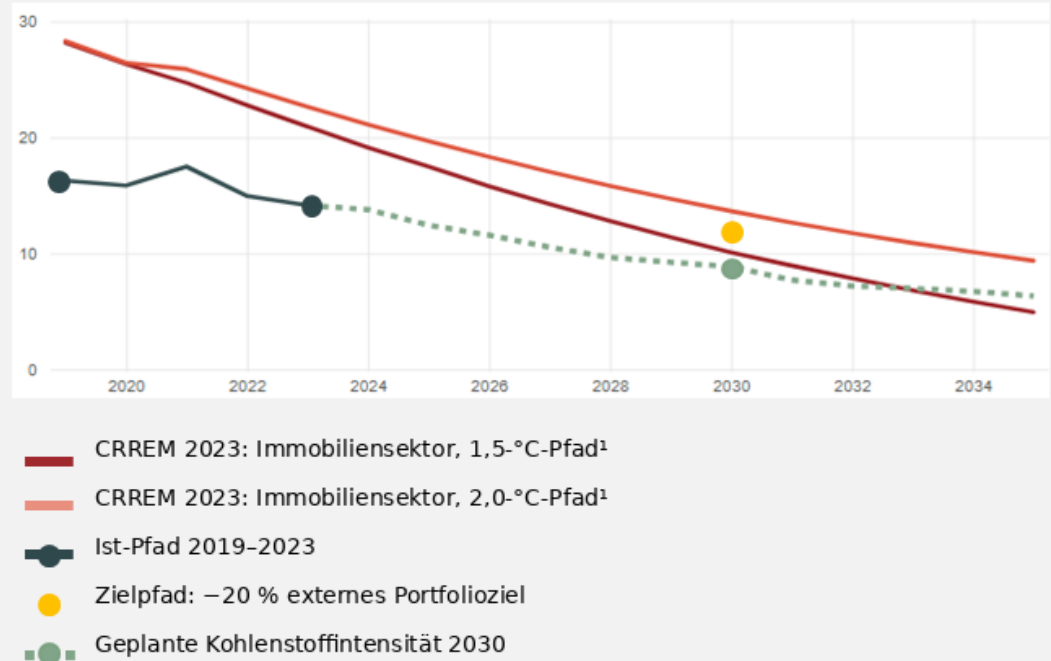
Umsetzungsgeschwindigkeit

Fortschrittliche Tools zur Unterstützung von Entscheidungen, zur Skalierung der Umsetzung von Maßnahmen sowie zur Überwachung von Fortschritten und Auswirkungen

Integrierter Ansatz

Dekarbonisierung in Verbindung mit Resilienz gegenüber physischen Klimarisiken sowie mit Biodiversität und Mieterwohl

**Dekarbonisierungspfad des eigenen Immobilienportfolios
(kg CO₂e/m²)**

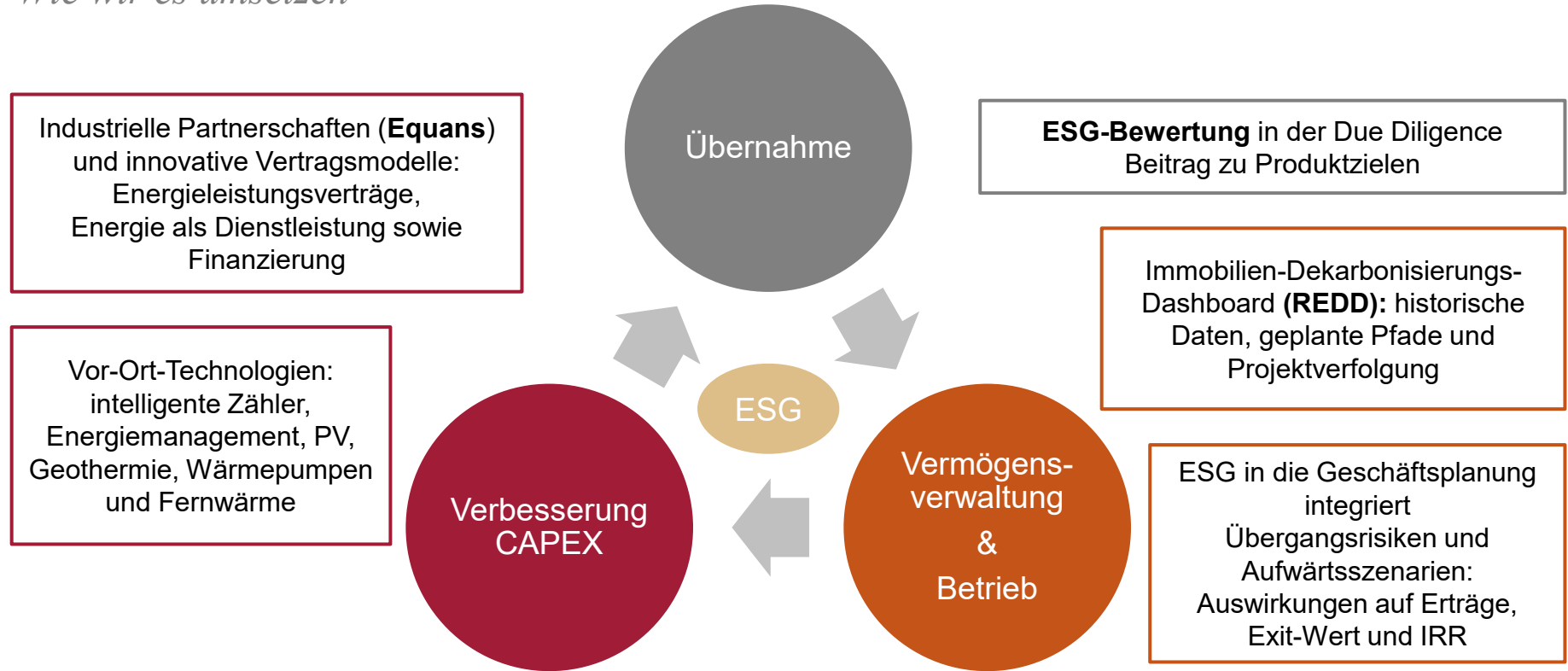


¹ Gewichtung nach Land und Objekttyp entsprechend dem eigenen Direktimmobilienportfolio

Nachhaltigkeit im gesamten Lebenszyklus von Immobilien verankert

Wie wir es umsetzen

Überzeugung > Ambition > **Ausrichtung** > Wert > Nachweis



ESG schafft messbaren finanziellen Wert

Was das für unsere Kunden bedeutet



Erträge

Optimierte Mieten, höhere Liquidität, weniger Leerstand und Betriebsrisiken sowie Erträge aus erneuerbarer Energieerzeugung vor Ort

Finanzierung

Leichter Zugang zu grünen oder nachhaltigkeitsgebundenen Krediten mit niedrigeren Margen

Kosten

Geringere Betriebs- und Energiekosten sowie weniger Kosten durch Mietminderungen und physische Schäden

Finanzielle Rendite

Wertschutz oder Wertschöpfung

Unsere Portfoliomanager sprechen offen mit Kunden über

- Kosten der ESG-Investitionen
- Kurz-, mittel- und langfristige finanzielle Ergebnisse und Wertschöpfung
- Optimierte Szenarien für die verwalteten Objekte und Portfolios

Messbarer finanzieller Nutzen durch ESG-Maßnahmen

Praxisbeispiele



Projekt	ESG-Maßnahmen	Finanzielle Vorteile
Europäisches Gewerbeportfolio 220.000 m ²	Dekarbonisierungsplan über 25 Mio. EUR; CO ₂ -Intensität um 27 % reduziert	Weniger Übergangsrisiko (Umsatz, Exit-Cap-Rate) Beispiel: höhere Mieterbindung bei Amsterdamer Büroobjekt
Deutsches Wohnportfolio 700.000 m ²	Energiesanierungsprogramm über 300 Mio. EUR; Ziel: EPC A/B für alle Objekte	Mieterhöhung: 5 % p. a. nach Sanierung statt 3 % ohne Sanierung Amortisationszeit: 16 Jahre
Französisches Hotelportfolio 46.000 m ²	Dekarbonisierungsprogramm: CO ₂ -Intensität um 22 % reduziert; alle Objekte CRREM-konform	Nachhaltigkeitsdarlehen: Marge ca. 10 Basispunkte unter dem Standard Weitere Senkung um 5 Basispunkte bei Zielerreichung

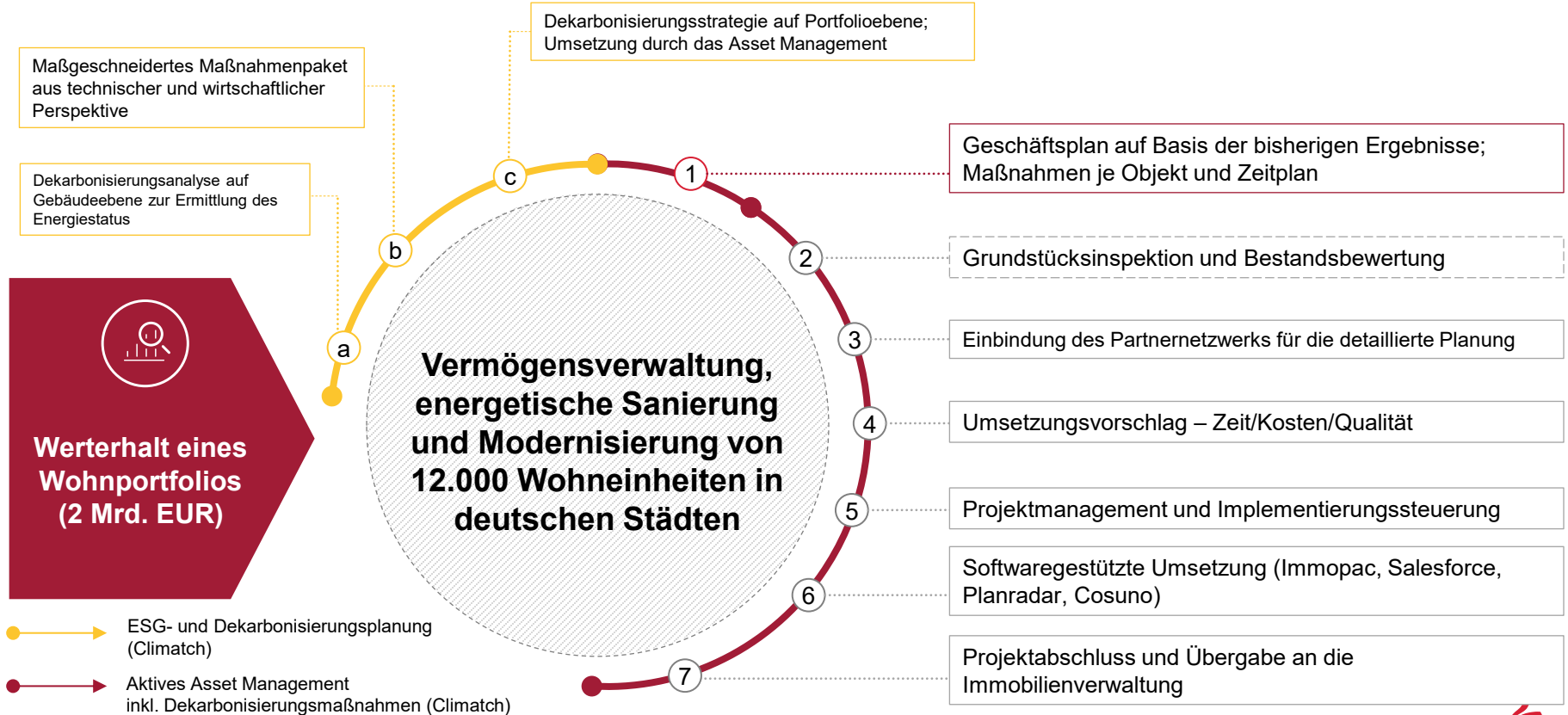


Mehr im [Content-Hub](#)

Fallstudie: Dekarbonisierung eines deutschen Wohnportfolios

Praxisbeispiel

Überzeugung > Ambition > Ausrichtung > Wert > **Nachweis**



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 +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.*