

**nuveen**  
REAL ESTATE

# Der Weg zur Klimaneutralität





## WARUM ES SO WICHTIG IST

### NETTO-NULL-EMISSIONEN BIS 2040

- Immobilien für die Welt von morgen
- Etappenziele auf dem Weg zur Klimaneutralität
- Die 2019 Basiswerte unseres globalen CO<sub>2</sub>-Fußabdrucks
- Annahmen
- Definitionen
- Die Dekarbonisierung von Immobilieninvestitionen
- Unser Ziel zur Reduzierung der Energieintensität
- Die Anwendung unserer Zielvorgaben auf unsere Strategien
- Unsere Netto-Null-Kategorien
- Regionale Einblicke

## RISIKEN UND CHANCEN DES KLIMAWANDELS

- Risiken und Chancen
- Die Merkmale unseres Konzepts
- Governance

## FALLSTUDIEN

- Edge Olympic, Amsterdam
- 44 Farnsworth Street, Boston
- Prinses Irenestraat 159, Amsterdam
- CityPark, Wien
- cube, Berlin
- 183-185 Clarence Street, Sydney
- Sustainable Living, Kopenhagen

## ANHANG

- Anwendungsbereich
- Branchenstandards und -benchmarks

# Warum es so wichtig ist: Immobilien für die Welt von morgen



Der Weg zur Klimaneutralität ist nur ein Baustein, der es ermöglicht, dass sich Immobilien in der Welt von morgen gut entwickeln. Dieser Ansatz für die Welt von morgen bildet den Kern des Investmentprozesses und der Geschäftsabläufe von Nuveen Real Estate.

Unsere Investment-, Asset Management- und Unternehmensstrategien beruhen auf einem fundierten Verständnis der strukturellen Trends in den Bereichen Demografie, Nachhaltigkeit und Technologie, welche unserer Meinung nach die Zukunft von Immobilien und verantwortungsbewussten Investitionen über Marktzyklen hinaus prägen werden.

Diese Megatrends, wie z. B. der Übergang zur emissionsarmen Wirtschaft, werden in den kommenden Jahren einen erheblichen Einfluss auf Immobilienwerte haben. Daher ist es unerlässlich, dass unsere Anlageentscheidungen auf der Grundlage fundierter Erkenntnisse zu diesen Themen getroffen werden, damit wir langfristige Vermögenswerte für unsere Kunden sichern können. Am besten lässt sich dies erreichen, indem verschiedene Fachgebiete in einem einzelnen, aufeinander abgestimmten Team zusammenarbeiten. Aus diesem Grund haben wir das „Strategic Insights“-Team gegründet, das alle Thought Leadership Ressourcen von Nuveen Real Estate vereint – vom traditionellen Research bis hin zu Nachhaltigkeit, Innovation, Proptech und Community Impact.

Durch die Verwaltung einer Reihe von Fonds und Mandaten, die sowohl öffentliche als auch private Investitionen umfassen und sowohl Fremd- als auch Eigenkapital über verschiedene Regionen und Anlagestile hinweg einschließen, bieten wir Zugang zu allen Facetten des Immobilien-Investments.



# Netto-Null-Emissionen bis 2040

Zur Umsetzung der Ziele des Pariser Abkommens haben sich Länder weltweit verpflichtet, ihre Emissionen bis zu bestimmten Stichjahren zwischen 2030 und 2060 auf Null zu reduzieren.<sup>1</sup> Globale Investoren nehmen ihre Portfolios unter die Lupe angesichts einer zu erwartenden Zukunft mit erheblichen Einschränkungen der Kohlenstoffemissionen, um die damit verbundenen Klimarisiken zu ermitteln.<sup>2</sup> Zahlreiche Immobilieninvestoren haben sich einer Reduzierung der Emissionen aus ihren Portfolios auf Netto-Null bis zum Jahr 2050 verschrieben.<sup>3</sup> Bei Nuveen Real Estate haben wir uns das Ziel gesetzt, bereits bis zum Jahr 2040 Klimaneutralität für unser Immobilienportfolio zu erreichen.

Auf unserem Weg in die Klimaneutralität erklären wir, warum wir es für umsichtig halten, das Ziel der Netto-Null-Emissionen früher als der breitere Markt zu erreichen, und wie wir dies umsetzen werden. Dabei fordern wir Immobilieninvestoren in aller Welt dazu auf, sich eine ähnliche Zielsetzung vorzunehmen und begrüßen Gespräche über Best Practices.

In der ganzen Welt werden weiterhin politischen und regulatorische Maßnahmen erlassen, die eine verpflichtende Reduzierung der Emissionen vorschreiben, die mit einem 1,5-Grad-Erwärmungsszenario vereinbar sind. Schon heute sehen wir Anzeichen dafür, dass sich die Markterwartungen ändern – und zwar als Antwort auf die wachsende Bedeutung, die Umweltthemen auf der politischen Tagesordnung einnehmen. Während dieser Trend an Schwung gewinnt, haben wir uns vorgenommen, dass das von uns verwaltete Immobilienportfolio bereits bis 2040 klimaneutral ist.

Dadurch wird der Tatsache Rechnung getragen, dass wir mit einer Vielzahl von institutionellen Kunden und weltweit führenden Unternehmen zusammenarbeiten, die von ihren Objekten erwarten, dass sie den Marktanforderungen deutlich vor der gesetzlich vorgeschriebenen Frist entsprechen. Außerdem können wir so dem Markt in den Standorten zuvorzukommen, in denen wir Wertsteigerungen für Objekte mit Netto-Null-Emissionen erwarten, die sich aus einer Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage nach emissionsarmen Gebäuden ergeben. Zudem berücksichtigt dieser angestrebte Zeitrahmen die Tatsache, dass wir ein globales und diversifiziertes Portfolio verwalten, das von sehr unterschiedlichen politischen und lokalen Marktbedingungen geprägt ist.

Die weltweite Frist, die sich Nuveen Real Estate bis 2040 gesetzt hat, lässt unsere Portfolios wesentlich schneller vorankommen. Auf der ganzen Welt betrachten wir Kennzahlen, die zeigen, dass der Klimawandel an Dynamik zunimmt<sup>4</sup> und wir stehen bereit, unseren Weg zur Klimaneutralität zu beschleunigen, falls bestimmte Regionen oder Sektoren dies erfordern. Unsere weltweite Präsenz bietet den Vorteil, dass wir auf unsere Erkenntnisse und Expertise von Standorten, die die Umstellung zur kohlenstoffarmen Ökonomie zügig vollziehen, zurückgreifen und diese in anderen Märkten anwenden können.

<sup>1</sup> <https://eciu.net/netzerotracker>

<sup>2</sup> [https://assets.ey.com/content/dam/ey-sites/ey-com/en\\_/gl/topics/banking-and-capital-markets/ey-climate-change-and-investment.pdf](https://assets.ey.com/content/dam/ey-sites/ey-com/en_/gl/topics/banking-and-capital-markets/ey-climate-change-and-investment.pdf)

<sup>3</sup> <https://www.betterbuildingspartnership.co.uk/member-climate-commitment>

<https://americas.uli.org/research/centers-initiatives/uligreenprint/membership/uli-greenprint-goals/>

<sup>4</sup> Ausführliche Angaben zu den von uns betrachteten Kennzahlen finden Sie auf Seite 8



# Etappenziele

## auf dem Weg zur Klimaneutralität bis 2040



Nuveen Real Estate setzt sich das Ziel, die Energieintensität bis 2030 um 30% zu senken

Wir unterschreiben das Climate Change Commitment des „Better Building Partnership“ (BBP) im Jahr 2019

Unser Ziel einer 30-prozentigen Reduzierung der Energieintensität bis 2030 wird dank erfolgreicher Energieeffizienz-Strategien auf 2025 vorverlegt

Reduzierung der Emissionsintensität des Portfolios um 50%

**Alle Objekte werden klimaneutral betrieben**

# 2015

# 2020

# 2025

# 2030

# 2040

Zentrale Maßnahmen

- Nuveen Real Estate verpflichtet sich, bis 2020 einen Plan zu erstellen und spätestens bis 2050 das Ziel der Klimaneutralität (Net Zero Carbon — NZC) zu erreichen.

- Entwicklung kalkulierter Businesspläne für NZC-Ziele aller relevanten Objekte
- Erfassung von 50% der Gesamtobjektdateien
- Bewertung des NZC-Potenzials für das Debt-Portfolio

- Durchschnittliche CO2-Effizienz im europäischen Portfolio erfüllt oder übertrifft regionale branchenübliche Standards auf dem Weg zur Klimaneutralität
- Massenentsorgung von Brennstoffen in vollem Gange
- Stromabnahmeverträge für erneuerbare Energien (power purchase agreements – PPAs) abgeschlossen, wo dies möglich ist

- Durchschnittliche Kohlenstoffleistung im globalen Portfolio unterhalb des klimaneutralen Niveaus des jeweiligen Marktes
- Deutliche Verringerung von gebundenen Kohlenstoff und Mieteremissionen

>>>> **abgeschlossen**

>>>> **Jährliche öffentliche Offenlegung gemäß Branchenstandards**

Detailiertere Etappenziele sind auf Seite 6 aufgeführt. Diese Etappenziele sind anhand der auf Seite 8 erläuterten Annahmen entwickelt worden. Wir werden die Angemessenheit dieser Etappenziele regelmäßig auf der Grundlage aktueller Marktbedingungen überprüfen und sie ggf. anpassen.



# Der Weg von Nuveen Real Estate in die Klimaneutralität

	2020–2025	2025–2030	2030–2035	2035–2040
<b>Betriebliche Effizienz und Mietereinbindung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reduzierung der Energieintensität um 30% erreichen</li> <li>• Erfassung von 50% der Gesamtobjektdateien</li> <li>• Ermittlung des CO2-Fußabdrucks</li> <li>• Standards für die NZC-Energieverbrauchsintensität festlegen (z. B. CREEM, GBCs)</li> <li>• Entwicklung kalkulierter Geschäftspläne für NZC für alle relevanten Gebäude*</li> <li>• Bewertung des NZC-Potenzials bei Kauf-, Haltungs- und Verkaufsentscheidungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Durchschnittliche Kohlenstoffleistung im europäischen Portfolio unterhalb des klimaneutralen Niveaus des jeweiligen Marktes</li> <li>• NZC-Potenzial fließt in die Allokationsstrategie ein</li> <li>• Massenentsorgung von Brennstoffen in vollem Gange</li> <li>• Erfassung von 80% der Gesamtobjektdateien</li> <li>• Reduzierung der betrieblichen CO2-Intensität des Portfolios um 50% auf der Grundlage der 2019 Basiswerte angestrebt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Durchschnittliche Kohlenstoffleistung im globalen Portfolio unterhalb des klimaneutralen Niveaus des jeweiligen Marktes</li> <li>• Ziel zur Reduzierung der Emissionen von Mietern gesetzt und Umsetzung verläuft planmäßig</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Durchschnittliche Kohlenstoffleistung im globalen Portfolio weiterhin unterhalb des sich verstärkenden klimaneutralen Niveaus im jeweiligen Markt</li> <li>• Entsorgung von Brennstoffen abgeschlossen</li> <li>• Deutliche Reduzierung der</li> </ul>
<b>Erneuerbare Energien</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bewertung des Potenzials lokaler Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien für alle Gebäude</li> <li>• Untersuchung des Potenzials für Stromabnahmeverträge (PPAs) in allen globalen Regionen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stromabnahmeverträge (PPAs) für erneuerbare Energien weltweit abgeschlossen, wo dies möglich ist</li> </ul>		
<b>Debt-Portfolio</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bewertung des NZC-Potenzials für das Debt-Portfolio abgeschlossen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Klauseln zur Klimaneutralität werden standardmäßig in neuen Kreditverträgen verwendet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• CO2-Fußabdruck für das Debt-Portfolio</li> <li>• Alle Kreditverträge enthalten Klauseln zur Klimaneutralität</li> </ul>	
<b>Entwicklung und gebundener Kohlenstoff</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rahmenwerk für nachhaltige Entwicklung weltweit eingeführt</li> <li>• Konzept für Leistungsprozess mit betrieblichen Ziel-EUIs (Energieverbrauchsintensität) in Europa erstellt</li> <li>• Festlegung von Zielvorgaben für gebundenen Kohlenstoff anhand von Standards wie RIBA und LETI</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gebundener Kohlenstoff wird überwacht und verringert sich, ein interner Kohlenstoffpreis wird festgelegt und für jeden Fonds umgesetzt</li> <li>• Konzept für Leistungsprozess mit betrieblichen Ziel-EUIs (Energieverbrauchsintensität) weltweit erstellt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ansatz des Kohlenstoffverbrauchs über den gesamten Lebenszyklus fest etabliert und gebundener Kohlenstoff verringert sich deutlich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Deutliche Reduzierung des gebundenen Kohlenstoffs</li> </ul>
<b>CO2-Ausgleich**</b>			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Katalogisierung der CO2-Emissionen und Erwerb von CO2-Ausgleichsleistungen für Fonds, die die Bezeichnung „klimaneutral“ (NZC, Net Zero Carbon) verwenden möchten</li> </ul>	
<b>Überprüfung***</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• jährliche Überprüfung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• jährliche Überprüfung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• jährliche Überprüfung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• jährliche Überprüfung</li> </ul>

Hinweis: Diese Etappenziele sind anhand der auf Seite 8 erläuterten Annahmen entwickelt worden. Wir werden die Angemessenheit dieser Etappenziele regelmäßig auf der Grundlage aktueller Marktbedingungen überprüfen und sie ggf. anpassen.

\*Dies wird durch Vor-Ort-Bewertungen und die Verwendung eines Desktop-Tools erfolgen. Die Kostenangaben werden Eingang in die Asset-Strategie und die Geschäftsplanung finden.

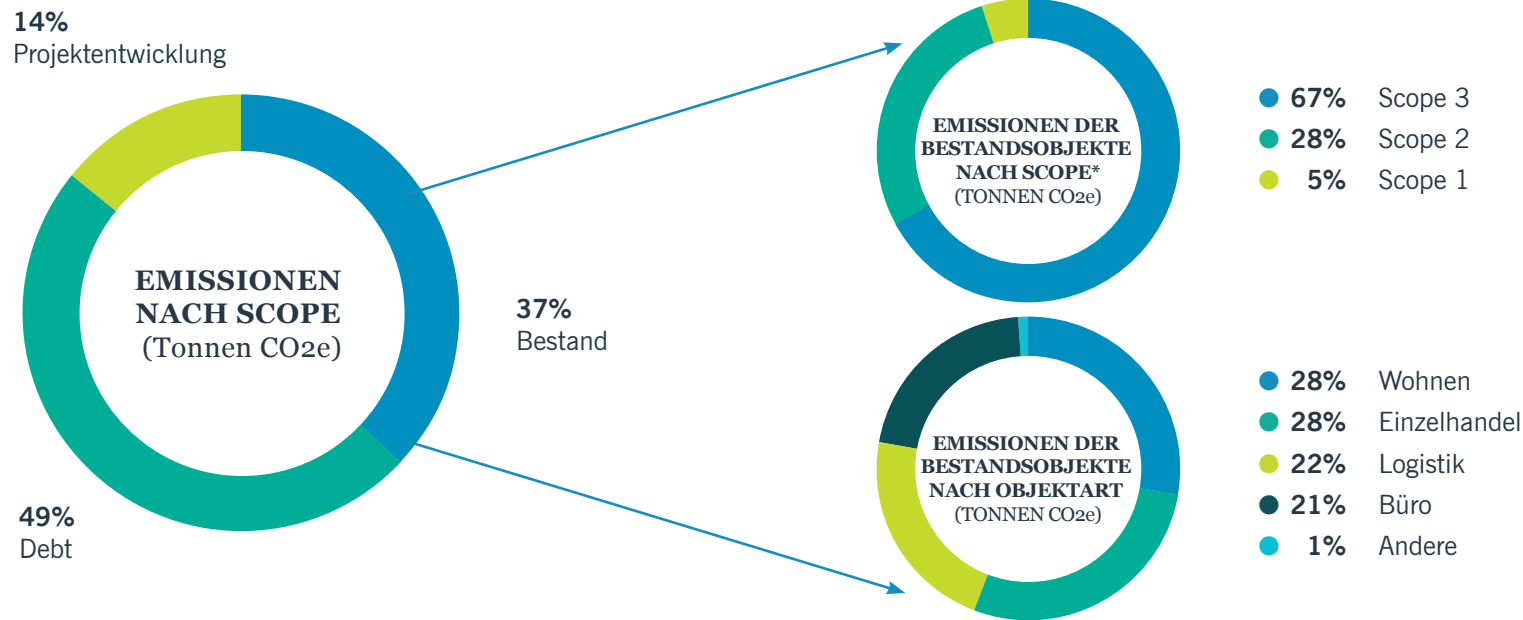
\*\*Weitere Erläuterungen dazu finden Sie auf Seite 9.

\*\*\*Daten zur Umweltbilanz und Kohlenstoffkennzahlen werden in unserem jährlichen ESG-Bericht zusammen mit einer Verifizierungserklärung veröffentlicht. Am Ende jedes fünfjährigen Zeitraums der Etappenziele werden die Fortschritte auch extern verifiziert.



# Unsere 2019 Basiswerte zum globalen CO<sub>2</sub>-Fußabdruck

Der Weg zur Klimaneutralität beginnt mit einer Bestandsaufnahme des aktuellen CO<sub>2</sub>-Fußabdrucks. Dazu ist es notwendig, die Quellen der Kohlenstoffemissionen zu identifizieren und die entsprechenden Daten zu erfassen. Wir haben eine Analyse durchgeführt, um unseren CO<sub>2</sub>-Fußabdruck für das Jahr 2019 zu ermitteln. Diese Berechnung erforderte ein hohes Maß an Schätzungen, insbesondere für das Debt-Portfolio und für Projektentwicklungen. Dabei wurden nach Möglichkeit die tatsächlichen Energieverbrauchswerte verwendet. Sofern keine Daten verfügbar waren, wurden regionale und assetklassenspezifische Benchmarks zur Schätzung des Verbrauchs herangezogen. Um den Verbrauch in CO<sub>2</sub>-Äquivalente (CO<sub>2</sub>e) umzurechnen, wurden regionale Emissionsfaktoren verwendet. Ungeachtet der Tatsache, dass wir auf Schätzungen angewiesen waren, hat uns diese Untersuchung ein besseres Verständnis dafür geliefert, wie sich unser CO<sub>2</sub>-Fußabdruck auf die einzelnen Geschäftsaktivitäten aufteilt und welche davon am wesentlichsten sind. Wir werden die Methodik zur Schätzung der Verbrauchswerte weiter optimieren und die geschätzten Daten durch tatsächliche Kennzahlen ersetzen, wo immer dies möglich ist. Bis zum Ende des ersten Etappenzeitraums (2025) werden wir unsere Basiswerte mit den Angaben zur Kohlenstoffmenge in Tonnen sowie der prozentualen Aufschlüsselung neu veröffentlichen. Die jährlichen Daten zur Umweltleistung und die Kohlenstoffkennzahlen werden im ESG-Bericht von Nuveen Real Estate veröffentlicht, der auf unserer Website verfügbar ist.



Seitdem wir die erste Aufschlüsselung unseres CO<sub>2</sub>-Fußabdrucks veröffentlicht haben, haben wir die Dateneingabe dahingehend verbessert, dass sie die Anzahl der im Basisjahr abgeschlossenen Projektentwicklungen präziser widerspiegelt. Zudem haben wir einige der geschätzten Daten für Bestandsobjekte durch tatsächliche Daten ersetzt. Dadurch hat sich der Anteil dieser beiden Segmente verringert. Da die direkten Emissionen aus unseren Unternehmensaktivitäten mittlerweile durch den Plan zur Erreichung der Klimaneutralität unserer Konzernmutter TIAA abgedeckt sind, haben wir sie komplett herausgenommen.

Wir haben ein höheres Maß an Gewissheit hinsichtlich des CO<sub>2</sub>-Fußabdrucks unserer Bestandsportfolios als bei unseren Debt- und Entwicklungsportfolios, die vollständig geschätzt werden. Wir werden die Schätzungsmethodik weiter verfeinern und, soweit dies möglich ist, geschätzte Angaben durch tatsächliche Daten ersetzen. Bis zum Ende unseres ersten Etappenzeitraums (2025) werden wir aussagekräftigere Kennzahlen vorlegen, die neben der prozentualen Aufschlüsselung auch die Kohlenstoffmengen in Tonnen ausweisen.

\*SCOPE 1 umfasst direkte Emissionen aus vom Vermieter kontrollierten Quellen. SCOPE 2 umfasst indirekte Emissionen aus der Erzeugung von eingekauftem Strom, Dampf, Wärme und Kühlung, die vom Vermieter verbraucht werden. SCOPE 3 umfasst alle andere indirekte Emissionen, die in der Wertschöpfungskette eines Unternehmens entstehen, einschließlich der Emissionen aus Energie, die von Mietern direkt von Versorgungsunternehmen bezogen wird. BEES Benchmarks zum Energieverbrauch. CBECs Benchmarks zum Energieverbrauch. IEA Emissionsfaktoren. DEFRA Emissionsfaktoren. EPA Emissionsfaktoren. Circular Economy Datenbank des Fußabdrucks gebundenen Kohlenstoffs. UKGBC Leitfaden zur Berichterstattung von Scope-3-Emissionen von Projektentwicklungen. Verbrauchswerte/Objekte außerhalb der USA, die nicht ganze Gebäude umfassten, wurden anhand der BEES-Intensitäten nach Brennstoff geschätzt. Verbrauchswerte/Objekte innerhalb der USA, die nicht ganze Gebäude umfassten, wurden anhand der CBECs-Intensitäten nach Brennstoff geschätzt. IEA-Emissionsfaktoren wurden zur Umrechnung des Stromverbrauchs in CO<sub>2</sub>-Emissionen verwendet. DEFRA-Emissionsfaktoren wurden zur Umrechnung anderer Energiequellen in CO<sub>2</sub>-Emissionen verwendet. EPA-Emissionsfaktoren wurden zur Umrechnung des US-Stromverbrauchs in CO<sub>2</sub>-Emissionen verwendet. Die gebundene Kohlenstoffintensitäten von Circular Economy sowie die UKGBC-Richtlinien für die Berichterstattung der zu erwartenden betrieblichen CO<sub>2</sub>-Emissionen während des gesamten Lebenszyklus von Immobilien wurden beide zur Schätzung des CO<sub>2</sub>-Fußabdrucks bei Projektentwicklungen verwendet.



# Die Annahmen, auf denen unser Ziel beruht



**Die Stromnetze in den Regionen, in die wir investieren,** werden weiter dekarbonisiert und die Verfügbarkeit von Ökostromprojekten für Stromabnahmeverträge (PPAs) wird zunehmen

---



**Die Technologie, um Gebäude energieeffizienter zu machen,** wird optimiert und günstiger

---



**Die Gebäudevorschriften** zur Energie- und Kohlenstoffeffizienz werden weiter verschärft

---



**Allokationsentscheidungen** werden von der Erfüllung von Dekarbonisierungszielen geprägt

---



**Die Netto-Null-Ziele von Nutzern** werden in deren Flächenbedarf einfließen

---



**Die in unserer Lieferkette vorhandenen Netto-Null-Kenntnisse** werden weiter wachsen

# Definitionen

Während es ein etabliertes Rahmenwerk und eine Energiehierarchie für Nullenergiegebäude (Net Zero Carbon Building) gibt, herrscht immer noch Unklarheit über den tatsächlichen Energieverbrauch pro Quadratmeter, der ein Nullenergiegebäude ausmacht, und den zulässigen Anteil an gebundenem Kohlenstoff. Als Unternehmen haben wir die unten aufgeführte Definition übernommen. Im Rahmen eines sich herausbildenden Branchenkonsenses überprüfen wir diese jedoch kontinuierlich.

## *Die NZC-Definition von Nuveen Real Estate:*



**Erfüllt den regional definierten Standard für die Energieintensität**



**Nutzt die höchstmögliche Menge an erneuerbaren Energien aus internen und externen Quellen**



**Umfasst sowohl vom Vermieter als auch vom Mieter beschaffte Energieträger**



**Kein Einsatz von fossilen Brennstoffen vor Ort. Ausgleich der Restemissionen\***



**Gebundener Kohlenstoff wird bei der Entwicklung oder Sanierung auf ein Minimum reduziert und die Restemissionen werden ausgeglichen**

## **CO<sub>2</sub>-Ausgleich**

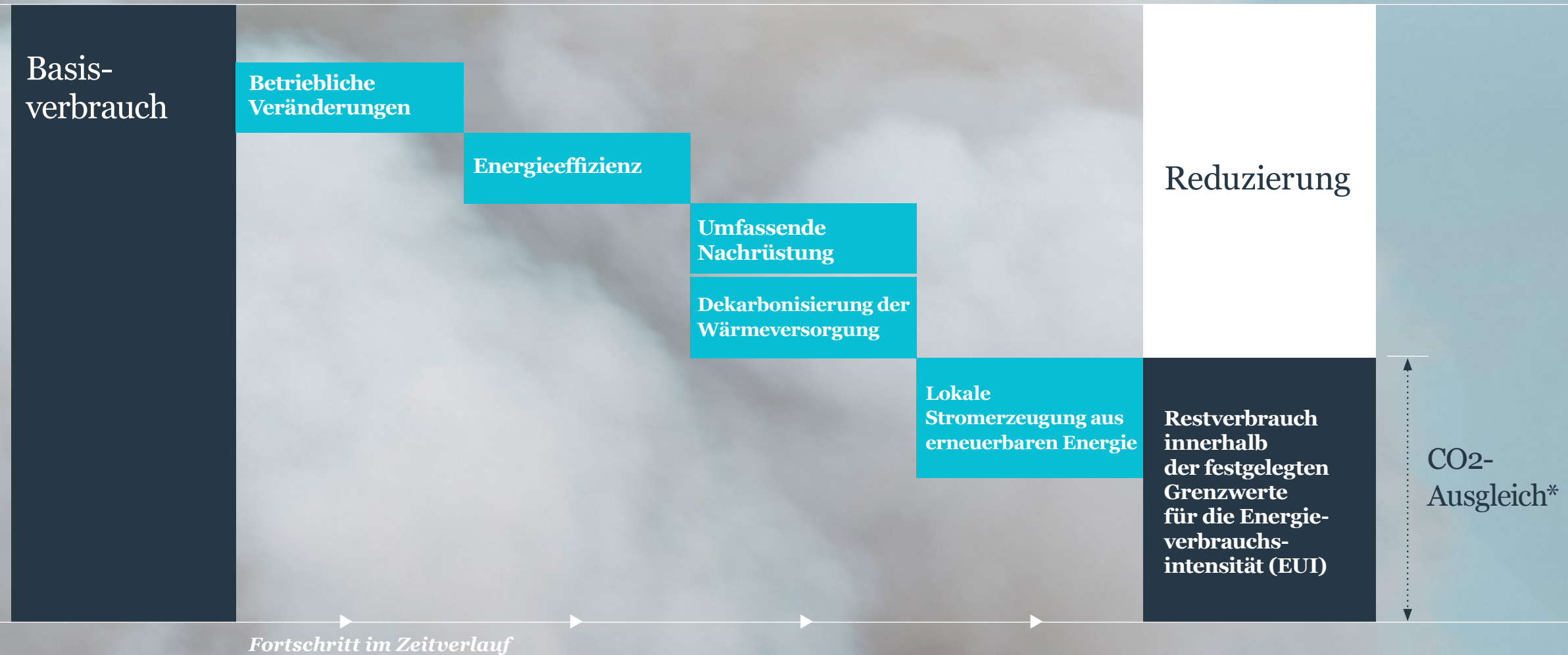
Nuveen Real Estate verfolgt die oben dargelegte Energiehierarchie. Als Eigentümer, Entwickler oder Finanzierer von Immobilien besteht unsere vorrangige Aufgabe beim Übergang zu einer kohlenstoffarmen Wirtschaft darin, die Objekte in unserem Portfolio energieeffizienter zu machen und den Zugang zu erneuerbarer Energie zu maximieren. Wir sind davon überzeugt, dass diese Vorgehensweise die Wertschöpfung steigern und sichern wird. Nachdem der betriebliche Energieverbrauch so weit wie möglich reduziert wurde, kann eine gewisse Menge an Restemissionen verbleiben. Auch bei Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen ist immer mit einem gewissen Anteil an gebundenen Kohlenstoffemissionen zu rechnen, selbst wenn diese deutlich reduziert worden sind. Damit die von uns verwalteten Vehikel als klimaneutral eingestuft werden können, müssten diese Restemissionen ausgeglichen werden. Ein CO<sub>2</sub>-Ausgleich kann auch im kommerziellen Interesse der Vehikel liegen, denn Gebäude sind für Nutzer und Käufer attraktiver, wenn die Restemissionen ausgeglichen wurden. Die Entscheidung, ob ein CO<sub>2</sub>-Ausgleich sinnvoll ist, wird im Einzelfall getroffen und einige Investoren ziehen es womöglich vor, ihre eigenen Emissionen direkt auszugleichen, statt dies vom jeweiligen Vehikel übernehmen zu lassen. Wir gehen davon aus, dass ein CO<sub>2</sub>-Ausgleich bei Debt-Investitionen wesentlich seltener vorkommen wird, weil der Kreditnehmer in der Regel am besten positioniert ist, um einen solchen Ausgleich vorzunehmen, wenn dieser als wertsteigernd für die Anlageperformance erachtet wird.

\*Restemissionen werden als gebundener Kohlenstoff aus Entwicklungs- und Sanierungsarbeiten sowie die mit dem betrieblichen Energieverbrauch einhergehenden CO<sub>2</sub>-Emissionen definiert, die über den marktüblichen EUI-Standard hinausgehen.



# Dekarbonisierung von Immobilieninvestitionen

Maßnahmenpakete zur Reduzierung des betrieblichen Energieverbrauchs eines Gebäudes



\*Restemissionen werden als gebundener Kohlenstoff aus Entwicklungs- und Sanierungsarbeiten sowie die mit dem betrieblichen Energieverbrauch einhergehenden CO<sub>2</sub>-Emissionen definiert, die über den marktüblichen EUI-Standard hinausgehen.



# Unser Ziel einer Reduzierung der Energieintensität um 30% auf 2025 vorgezogen

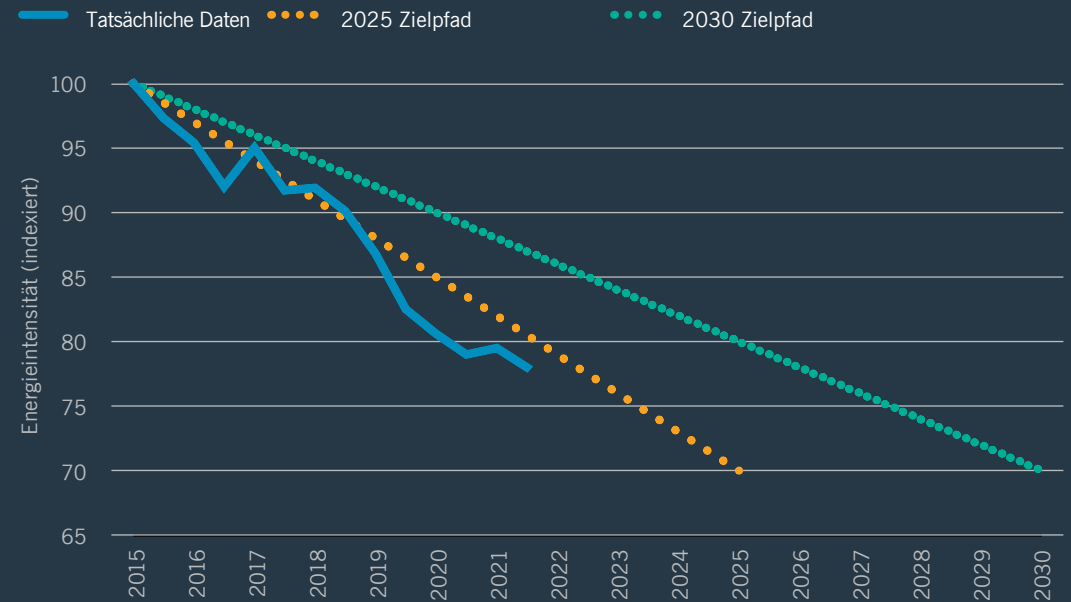
2015 nahm sich Nuveen Real Estate das Ziel vor, die Energieintensität seiner globalen Immobilienbeteiligungen bis 2030 um 30% zu senken.<sup>1</sup> Im Zuge unseres Weges zur Klimaneutralität haben wir dieses Ziel einer 30-prozentigen Reduzierung unseres Energieverbrauchs auf das Jahr 2025 vorgezogen.

Wir sind unserem angestrebten Ziel für 2030 weit voraus. Uns gelingt dieser Fortschritt durch die Verbesserung der Effizienz unseres Immobilienbestands sowie durch die Entwicklung und den Erwerb von Objekten, die hinsichtlich ihrer Energieeffizienz besser abschneiden als die branchenüblichen Maßstäbe. Im Zuge der Rückkehr einiger unserer Objekte zur regulären Belegung und zum Normalbetrieb nach der Corona-Pandemie rechnen wir mit einer gewissen Normalisierung des Energieverbrauchs. Die Erreichung dieses Ziels stellt einen ersten Schritt zur Zukunftssicherung des Portfolios von Nuveen Real Estate gegen Übergangsrisiken dar und richtet unser Portfolio auf die im Paris Abkommen vereinbarten weltweiten Bestrebungen zur Begrenzung der Erderwärmung aus.

<sup>1</sup> Dieses Ziel gilt für die Objekte in unserem Portfolio, bei denen Nuveen die Kontrolle über die Vermögensverwaltung hat. Es schließt Objekte aus, bei denen unsere Rolle rein beratender Natur ist, sowie die Objekte in unseren Fremdkapitalportfolios. Bei Bürogebäuden wird der Energieverbrauch des gesamten Gebäudes berücksichtigt, unabhängig davon, ob die Kosten für diese Energie direkt von den Mietern umgelegt werden. Bei Einzelhandels- und Logistikimmobilien wird nur der Energieverbrauch der gemeinschaftlichen Flächen berücksichtigt. Bei Mehrfamilienhäusern wird der Energieverbrauch des gesamten Gebäudes berücksichtigt, sofern er uns vorliegt. Der Zielfortschritt wird anhand eines gewichteten indexierten Ansatzes berechnet. Das bedeutet, dass ähnliche Objekte in Gruppen zusammengefasst werden und ihnen ein Anteil der verfügbaren Index-„Punkte“ zugewiesen wird, basierend auf dem Gesamtenergieverbrauch dieser Gruppe. Eine Verringerung des Energieverbrauchs führt dann zu einer Reduzierung der Gesamtpunktzahl. Wenn beispielsweise 10 Punkte an europäische Büros vergeben wurden und in dieser Gruppe eine 10-prozentige Energieeinsparung erzielt wurde, würde dies zu einer Reduzierung um 1 Punkt führen. Bei einigen Gebäuden ist es sehr schwierig, sie in eine Benchmark-Gruppe einzuordnen, da sie nicht ausreichend Energieverbrauchsmerkmale mit anderen Immobilien gemeinsam haben. Solche Objekte werden deshalb allein in den Index aufgenommen und nur mit sich selbst verglichen. Dadurch können wir weniger Objekte ausschließen. Andere Gründe für den vorübergehenden Ausschluss von Objekten liegen vor, wenn sie einer umfassenden Renovierung unterzogen werden oder zu weniger als 60% belegt sind. Der Energieverbrauch wird in kWh „Stromäquivalent“ (kWh<sub>eq</sub>) des importierten Energieverbrauchs des gesamten Gebäudes pro Quadratmeter gemessen. Der Zähler wird berechnet, indem kWh importierten Stroms mit kWh importierten Brennstoffs multipliziert mit 0,4 sowie kWh importierten Warm- oder gekühlten Wassers multipliziert mit 0,5kWh addiert werden. Diese „kWh<sub>eq</sub>“-Energiekennzahl ermöglicht direkte Zusammenfassungen des Energieverbrauchs von Gebäuden und Vergleiche der Effizienz über internationale Immobilienportfolios hinweg. Der Nenner stellt die interne Bruttogeschossfläche dar, für die Nuveen Real Estate Energie liefert.

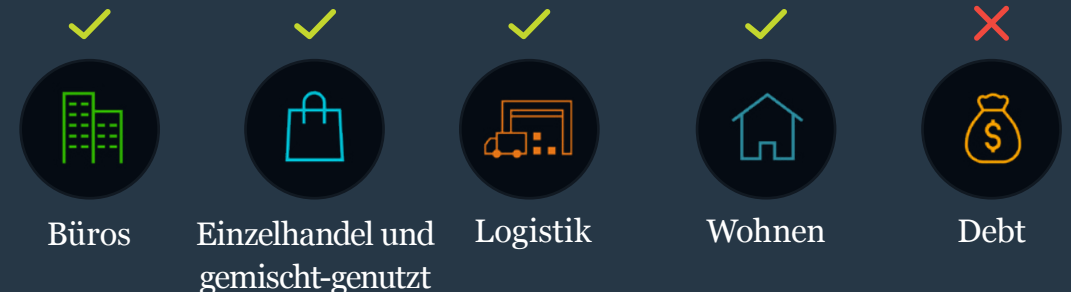
## Der Fortschritt gegenüber dem 2030-Ziel

Wir haben unser Ziel nun auf das Jahr 2025 vorverlegt und dieses Ziel zu einem der ersten Etappenziele auf unserem Weg in die Klimaneutralität erklärt



Quelle: Nuveen Real Estate, Juni 2022

## Im Zielumfang enthalten



# Die Anwendung unserer Zielvorgaben auf unsere Strategien

Bei Nuveen Real Estate sind wir der Überzeugung, dass das Ziel, bis 2040 die Klimaneutralität zu erreichen, ein zentraler Bestandteil zur Steigerung und Sicherung der Wertentwicklung der von uns verwalteten Investitionen ist und einen wesentlichen Schwerpunkt für unsere Kunden darstellt. Die Einbeziehung dieses Ziels in die Fondsstrategie und die Geschäftsplanung unserer Objekte ermöglicht es uns, die sich entwickelnde Marktnachfrage sowie die regulatorischen Anforderungen hinsichtlich Nullenergiegebäude zu berücksichtigen.

1

## ERWÄGUNGEN AUF FONDSEBENE

Als Asset Manager bieten wir eine breite Palette an unterschiedlichen Strategien an. In einigen Fällen haben wir die vollständige Entscheidungsfreiheit; in anderen Fällen haben wir eine rein beratende Funktion und die endgültige Entscheidung liegt bei den jeweiligen Investoren. Teilweise besitzen die von uns gemanagten Strategien die Objekte direkt, bei anderen Strategien gehen sie Joint Ventures ein oder stellen Darlehen zur Verfügung. Auch die Laufzeiten der Investment-Strategien unterscheiden sich. So managen wir eine Serie offener Investmentfonds mit langfristigen Anlagehorizonten. Darüber hinaus sind wir Asset Manager einer Reihe geschlossener Fonds, bei denen die Veräußerung aller Objekte deutlich vor dem Jahr 2040 ansteht.

2

## ERWÄGUNGEN AUF OBJEKTEBENE

Auf Objektebene bestehen unterschiedliche Kontroll- und Einflussmöglichkeiten auf den Energieverbrauch zwischen Nuveen Real Estate und den Gebäudenutzern. Wir haben beispielsweise bei einem Objekt mit mehreren Mietparteien einen größeren Einfluss auf die Energieeffizienz, da wir die Heizungs- und Kühlanlagen kontrollieren, als bei einem Logistikobjekt, bei dem der Mieter die zentralen technischen Anlagen und Maschinen besitzt und betreibt und die Energie direkt beschafft.

Vor dem Hintergrund dieser vielfältigen Gegebenheiten haben wir drei Netto-Null-Kategorien entwickelt, die auf unsere Investment-Strategien und die Geschäftsplanung der einzelnen Objekte angewendet werden können. Zudem können sie Portfoliomanager bei der Umstellung auf eine kohlenstoffarme Wirtschaft unterstützen.



# Unsere drei Net Zero Carbon-Kategorien

All unsere Investment-Strategien sind oder werden derzeit nach einer der unten aufgeführten Kategorien klassifiziert. Die folgende Tabelle zeigt, wie wir diese Klassifizierung vornehmen.

	Beschreibung	Strategie	Zeithorizont und Wert	Kernaktivitäten
<b>Netto-Null-Priorität</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vehikel, die in Objekte investieren, bei denen die Erreichung der Klimaneutralität ein Kernbestandteil der Strategie ist und/oder bei denen festgestellt wurde, dass NZC-Auswirkungen auf die Wertentwicklung der Investition über deren gesamte Laufzeit haben dürfte</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Offene/Evergreen Fonds</li> <li>• Strategien, bei denen Investoren proaktiv eine auf das Pariser Abkommen angepasste Ausrichtung des Fonds auf den Übergang zur Klimaneutralität angefordert haben</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Laufzeit der Strategie endet in der Regel nach 2040 (wobei Strategien mit Laufzeiten, die vor 2040 enden, können ebenfalls in diese Kategorie fallen, wenn die Marktdaten dies rechtfertigen)</li> <li>• Objekte in Sektoren und/oder Regionen, in denen es aktuell Markterwartungen oder -nachfrage nach NZC-Strategien gibt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erstellung von NZC-Geschäftsplänen, Einbeziehung von NZC-Kosten und -Machbarkeit in Kauf-/Halte-/Verkaufsentscheidungen</li> <li>• Beschleunigung von Energieeffizienz-Nachrüstungen („No-Regret-Maßnahmen“)</li> <li>• Entwicklung klar definierter NZC-Etappenziele, um Investoren über fondsspezifische Fortschritte zu informieren</li> </ul>
<b>Netto-Null-Ausrichtung</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vehikel, die in Objekte investieren, bei denen Nuveen als Manager nicht zwangsläufig die gesamte Umstellung auf NZC vornimmt und/oder bei denen die Möglichkeit, NZC zu erreichen, zwar einen Beitrag zur Wertentwicklung des Objekt liefert, aber nicht der Hauptfaktor dafür ist</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Offene Strategien, bei denen Investoren eine NZC-Verpflichtung verschoben haben und erst die weitere Entwicklung der Marktdaten abwarten</li> <li>• Geschlossene Strategien, deren Laufzeit vor dem Jahr 2040 endet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Laufzeit der Strategie endet in der Regel vor 2040</li> <li>• Objekte in Sektoren und/oder Regionen, in denen NZC voraussichtlich keine Marktanforderung darstellen, aber vom zukünftigen Käufer als Risikofaktor berücksichtigt werden wird</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bewertung der praktischen und wirtschaftlichen Machbarkeit der Erreichung von NZC, um den Wert des Objekts zu maximieren</li> <li>• Erwägung der Neueinstufung in die Kategorie „Netto-Null-Priorität“ im Rahmen der jährlichen Geschäftsplanung</li> </ul>
<b>Out-of-Scope</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vehikel, die in Objekte investieren, bei denen die Erreichung von NZC weder ein Kernbestandteil der Strategie ist noch Auswirkungen auf den Objektwert zu erwarten sind</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Investoren haben sich ausdrücklich gegen Netto-Null-Emissionsziele entschieden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Laufzeit der Strategie endet vor 2040</li> <li>• Objekte in Sektoren und/oder Regionen, in denen über die Laufzeit der Investition mit keinen Markterwartungen auf NZC-ausgerichtete Gebäude</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einhaltung regulatorischer Anforderungen für die Offenlegung von Energie- und Kohlenstoffdaten</li> <li>• Überwachung auf Veränderungen der Markt- und Investorenerwartungen</li> <li>• Erwägung der Neueinstufung in die Kategorie „Netto-Null-Ausrichtung“ im Rahmen der jährlichen Geschäftsplanung</li> </ul>



# Regionale Netto-Null-Einblicke

**Top 5** Immobilien Manager weltweit<sup>1</sup>  
**€ 155 Mrd.** verwaltetes Vermögen (AUM)<sup>2</sup>  
**775+** Mitarbeiter<sup>3</sup>  
**30+** Städte<sup>4</sup>

## USA: €112B AUM

- Gebäudeenergie-/Kohlenstoffvorschriften sind zwar uneinheitlich, gewinnen aber landesweit an Umfang und Reichweite.
- Regierung Joe Bidens tritt wieder dem Pariser Abkommen bei, unterzeichnet den Federal Sustainability Plan und setzt sich Netto-Null-Ziele für das Land.
- Securities and Exchange Commission schlägt Regelungen zu klimarelevanten Offenlegungen vor.
- Nach Angaben von SBTi haben sich 400 große US-Unternehmen Netto-Null-Ziele gesetzt.

## Europa: €27B AUM

- Geltende oder in Kraft tretende Vorschriften decken Bauvorschriften und Transparenz ab. Viele einzelne Länder nehmen mit NZC-Zielen eine Führungsrolle ein.
- Ehrgeizige Klimaschutzmaßnahmen sind für institutionelle Investoren mittlerweile Mainstream.
- Zahlreiche Akteure im europäischen Immobiliensektor erwarten, dass sie bis 2030-2035 klimaneutral arbeiten werden.

## Asien-Pazifik: €5,6B AUM

- Eindeutige Vorreiterrolle an manchen Standorten, andere liegen etwas weiter zurück.
- Australische Investoren sind weltweit am ambitioniertesten. Klimaneutralität wird bis 2030–2035 für viele australische Immobilienmarktführer erwartet.
- Japan, Südkorea und Australien haben sich zum Netto-Null-Ziel bis 2050 verpflichtet; China bis 2060.
- Materielle Auswirkungen des Klimawandels könnten den Übergang zur Klimaneutralität vorantreiben

Quelle: Nuveen Real Estate, 31. Dezember 2022. Die Mitarbeiterzahlen wurden anteilig berechnet.

1 AANREV/INREV/NCREIF Fund Manager Survey 2022. Die Umfrage zeigt das Ranking von 143 globalen Fondsmanagern nach AUM vom 31. Dezember 2021. 2 AUM umfasst Multi-Asset-Objekte im Wert von \$2 Mrd. 3 Umfasst mehr als 385+ Immobilienanlage-Experten, die von über 390 Nuveen-Mitarbeitern unterstützt werden. 4 Tätigkeiten in Seoul über eine Investment-Partnerschaft.



Der Klimawandel birgt

# Risiken und

# Chancen für Investitionen





Die materiellen Auswirkungen des Klimawandels und der Übergang zu einer kohlenstoffarmen Wirtschaft der Zukunft werden sich in den kommenden Jahren bei Immobilienwerten bemerkbar machen. Daraus ergeben sich vielschichtige Anlagechancen und -risiken für Immobilienportfolios, die antizipiert, bewertet und berücksichtigt werden müssen, ehe negative Wertberichtigungen die finanzielle Performance schmälern. Damit die wachsenden Vorzüge eines Early-Mover-Vorteils genutzt werden können, muss dies rechtzeitig geschehen.

Um den Immobilienwert sowie die Portfolio-Performance zu erhalten, ist es von entscheidender Bedeutung, fundierte Erkenntnisse darüber zu gewinnen, wie, wo und wann sich die physikalischen Auswirkungen des Klimawandels konkret auf die finanzielle Performance einer einzelnen Anlage auswirken werden. Bei Nuveen Real Estate haben wir eine belastbare Methodik zur Bewertung unserer weltweit verwalteten Immobilienanlagen entwickelt, die die lokalen, objektspezifischen Umstände angemessen berücksichtigt.

Allerdings hat der Übergang zu einer kohlenstoffarmen Wirtschaft ein ebenso großes, wenn nicht sogar größeres Potenzial, die Investment-Performance zu beeinflussen. Sowohl für die Investitionen unserer Kunden als auch für unsere treuhänderische Pflicht ist es maßgeblich, dass wir einen ehrgeizigen und dennoch realistischen Weg entwickeln, damit unsere Objekte das Ziel der Klimaneutralität erreichen. Dadurch werden wir nicht nur in der Lage sein, Übergangsrisiken effektiver zu bewältigen, sondern auch die Möglichkeit haben, die kurzfristige Wertarbitrage zu realisieren, die wir von Nullenergiegebäuden erwarten.



# Übergangsrisiken und -chancen

**Der Übergang zu einer kohlenstoffarmen Wirtschaft wird in den nächsten Jahrzehnten tiefgreifende Auswirkungen auf viele Branchen haben.**

Wir sind der Ansicht, dass die kurz- bis mittelfristigen Übergangsrisiken und -chancen an den meisten Standorten, an denen wir investieren, einen größeren Einfluss auf die Immobilienmärkte haben werden als die physikalischen Risiken des Klimawandels.

Übergangsrisiken und -chancen werden vor allem in Europa eine bedeutende Rolle spielen. Europäische Städte werden den materiellen Folgen nicht so stark ausgesetzt sein wie einige andere globale Standorte; allerdings herrscht ein großes Engagement von Regierungen, Investoren und Unternehmen zu diesem Thema, sodass sich politische Risiken, Marktverschiebungen und technologische Innovationen vermutlich schnell entwickeln werden.

In den USA wird dieser Übergang voraussichtlich auch in den Küstenstädten schneller voranschreiten, wo eine starke Nachfrage nach Klimaschutzmaßnahmen bei den Anwohnern, den lokalen Behörden und den globalen Unternehmen besteht, die an diesen Standorten Flächen belegen.

Unser Netto-Null-Ziel beruht auf unserer Überzeugung, dass Gebäude, die im Jahr 2040 keinen Netto-Null-Standard erfüllen, veraltet sein werden und dass es möglich sein wird, Immobilien zu dekarbonisieren und gleichzeitig eine solide Rendite zu erzielen. Diese Überzeugung stützt sich auf mehrere Trends, die wir in den Märkten beobachten, in die wir investieren. Sollten sich die in diesem Dokument aufgeführten Annahmen (siehe Seite 8) wie erwartet bewahrheiten, wird die von uns verfolgte Strategie zur Dekarbonisierung unseres Immobilienportfolios die Renditen für unsere Investoren steigern und schützen. Daher verfolgen wir diese Entwicklungen und werden entsprechend unsere Netto-Null-Strategie anpassen sowie unsere Etappenziele ändern, wenn sie schneller oder langsamer als von uns antizipiert voranschreiten sollten.



# Risiken und Chancen

## Marktnachfrage

Wir erwarten, dass Nutzer und Investoren in den kommenden Jahren verstärkt nachhaltige und kohlenstoffarme Gebäude bevorzugen werden.

Infolge dieser Marktverschiebungen haben kohlenstoffarme Gebäude das Potenzial, niedrigere Leerstandsquoten, höhere Mieten und bessere Betriebserträge zu erzielen, was sich wiederum positiv auf den Kapitalwert und die Liquidität auswirkt. Umgekehrt werden ineffiziente Gebäude schneller an Wert verlieren und veralten, wobei eine Reihe von Investoren bereits Kriterien für sogenannte stranded assets („gestrandete Vermögenswerte“) festlegen und danach handeln.

In den Jahren 2021, 2022 und 2023 wurden mehrere Studien von JLL<sup>1</sup>, MSCI<sup>2</sup>, Knight Frank<sup>3</sup> und anderen durchgeführt, um die Auswirkungen des Übergangs zu einer kohlenstoffarmen Wirtschaft auf den Immobilienmarkt zu untersuchen. Diese Studien haben ergeben, dass eine Umweltzertifizierung bei Bürogebäuden in London und einigen anderen europäischen Städten zu einem Mietanstieg von rund 10%, einem Renditeaufschlag von mehr als 20 Basispunkten und einem Wertzuwachs von bis zu 20% führen kann.

## Änderungen in der Gesetzgebung

Das Pariser Abkommen, das weltweit dazu verpflichtet, die durchschnittliche Erderwärmung auf deutlich unter 2 Grad Celsius über dem vorindustriellen Niveau zu begrenzen, wurde 2016 weltweit verabschiedet. Wir rechnen damit, dass die Gesetzgebung zunehmen wird, um den Übergang zu einer kohlenstoffarmen und letztlich kohlenstofffreien Wirtschaft zu beschleunigen.

Für den Immobiliensektor dürfte das mit einer Verschärfung der Bauvorschriften und der Einführung weiterer marktwirtschaftlicher Instrumente einhergehen, wie z. B. Mindeststandards für die Energieeffizienz in Großbritannien und den Niederlanden, Anforderungen an Niedrigstenergiegebäude in Europa sowie Local Law 97 in New York. Letztendlich ist zu erwarten, dass Gesetze alle Gebäude, sowohl Alt- als auch Neubauten, dazu zwingen, klimaneutral zu werden. Der World Green Building Council hat erklärt, dass dies bis 2050<sup>4</sup> geschehen muss, wenn die Ziele des Pariser Abkommens erreicht werden sollen. Bisher sind Regierungen nur langsam vorangekommen, so dass ein geordneter Übergang unwahrscheinlicher geworden ist. Je mehr Zeit die Staaten zum Handeln benötigen, desto unvermeidlicher wird eine disruptive Herangehensweise mit abrupten und drastischen politischen Konsequenzen. Daher wird es umso wichtiger, dass wir vorbeugende Maßnahmen zur Dekarbonisierung unserer Portfolios ergreifen, um Risiken zu minimieren.

## Technologische Innovation und Veralterung

Die Gebäudeeffizienz und die saubere Energieerzeugung betreffend verlief das Tempo technologischer Veränderungen im letzten Jahrzehnt sehr schnell. Fortschritte in der Technik für regenerative Energien bedeuten, dass diese nun in vielen Regionen preislich mit fossilen Brennstoffen konkurrieren können. Zudem wird vorhergesagt, dass die Kosten für erneuerbare Energieträger weiter sinken werden.

Dank der Weiterentwicklung von Technologien wie LED-Beleuchtung, Sensoren, Energieüberwachung und effizientem Heizen, Lüften und Kühlen wird es immer kostengünstiger, kohlenstoffarme Gebäude zu verwirklichen. Diese rasanten Fortschritte bergen jedoch auch das Risiko der Veralterung von Gebäuden, für die der Übergang zur Klimaneutralität wirtschaftlich nicht realisierbar ist.

1 Sustainability and Value Capital Markets: Central London Offices 2022, Green Leasing 2.0, März 2023

2 <https://www.msci.com/www/quick-take/london-and-paris-offices-green/03510893060>

3 The Sustainability Series September 2021: How BREEAM certifications impact prime central London office rents

4 [https://worldgbc.org/wp-content/uploads/2022/03/From-Thousands-To-Billions-WorldGBC-report\\_FINAL-issue-310517.compressed.pdf](https://worldgbc.org/wp-content/uploads/2022/03/From-Thousands-To-Billions-WorldGBC-report_FINAL-issue-310517.compressed.pdf)



# Die Merkmale des Konzepts von Nuveen Real Estate zur Erreichung von Klimaneutralität

1

**Kundenbedürfnisse** — Fokus auf die Outperformance, die Klimaneutralität bieten kann bei gleichzeitiger Beeinflussung und Reaktion auf Dekarbonisierungsziele der Investoren und Erfüllung der Nutzeranforderungen

2

**Transparenz** — Bereitstellung klarer und vergleichbarer Informationen für Investoren über unseren Fortschritt in Richtung Klimaneutralität

3

**Globale Skalierbarkeit** — Ein Ansatz, um über alle Regionen, in denen wir weltweit investieren, den Weg in Richtung Klimaneutralität zu beschreiten

4

**Lokale Relevanz** — Sorgt für die Flexibilität, sich an unterschiedliche Marktbedingungen und Präferenzen anzupassen

5

**Partnerschaften mit Experten** — Zusammenarbeit mit führenden Partnern, Entwicklern und Beratern, um unsere Ziele zu erreichen

6

**Integration** — Stellt sicher, dass unsere Investmentexperten fortlaufend geschult werden, um Fachwissen zu Klimarisiken in Investmententscheidungen einbeziehen zu können

7

**Engagement des Sektors** — Unterstützung der Umsetzung von Berichterstattungs- und Zertifizierungsstandards zur Erreichung von Klimaneutralität im Immobiliensektor



# Governance

Verantwortungsvolle Unternehmensführung ist entscheidend für den Erfolg jeder organisationsweiten Initiative.

Bei Nuveen Real Estate haben wir die folgende Governance-Struktur eingerichtet, um zu gewährleisten, dass unser Weg in die Klimaneutralität eingehalten wird und jede Abweichung thematisiert und korrigiert werden kann.

## Auf Nuveen-Ebene

Der Fortschritt in Richtung Klimaneutralität wird überwacht und an die folgenden internen Gremien berichtet:

- Anlageausschüsse für Europa, USA und Asien-Pazifik
- Global Executive Leadership Team
- Nuveen Real Estate Risk Management Committee
- Nuveen Net Zero Carbon Steering Committee

## Auf Fondsebene

Die einzelnen Fonds entwickeln ihre eigenen Wege zur Klimaneutralität mit marktgerechten Zeitrahmen. Der Fortschritt bei der Umsetzung dieser Konzepte wird überwacht und an die Fondsvorstände berichtet. Außerdem werden Neuigkeiten auf den Investorentagen vorgestellt. Über den Fortschritt wird auch an die zuständigen regulierten Vorstände berichtet.

## Externe Berichterstattung

Transparenz ist unerlässlich. Der Fortschritt auf Nuveen-Ebene wird jährlich im ESG-Bericht und im TIAA-Klimabericht veröffentlicht.



# Fallstudien

Die folgenden Fallstudien veranschaulichen, wie Nuveen Real Estate die CO<sub>2</sub>-Emissionen in ausgewählten Objekten reduziert.



Edge Olympic AMSTERDAM >>



44 Farnsworth Street BOSTON >>



Prinses Irenestraat 159 AMSTERDAM >>



CityPark WIEN >>



cube Berlin BERLIN >>



183-185 Clarence Street SYDNEY >>



Nachhaltiges Wohnen KOPENHAGEN >>





# Edge Olympic

AMSTERDAM

## Eine neue Generation von Smart-Gebäuden

- Als klimaneutral vom Dutch Green Building Council ausgezeichnet
- Einsparung erheblicher Mengen an gebundenem Kohlenstoff durch die Errichtung des Gebäudes auf der Struktur eines bestehenden Postamtes
- Smartphone-App, die es den Nutzern ermöglicht, ihren Arbeitsplatz individuell zu gestalten, die Beleuchtung und die Temperatur anzupassen sowie den Lärmpegel und die Luftqualität kontinuierlich zu messen, was in die Entscheidungsfindung einfließt
- Integration eines gesunden Arbeitsumfelds mit ergonomischen Arbeitsplätzen, bestehend aus höhenverstellbaren Tischen, verstellbaren Stühlen und Bildschirmen
- Förderung des umweltverträglichen Verkehrs durch die Installation von Ladesäulen für Elektrofahrzeuge

## Auszeichnungen & Zertifizierungen

- Edge ist das erste Gebäude in den Niederlanden, das eine WELL Core- und eine Shell-Zertifizierung „Platin“ erhalten hat. Zudem ist das Gebäude das erste weltweit, das im Rahmen des WELL V2-Pilotprojekts für den Edge-Hauptsitz mit einem WELL-Zertifikat „Platin“ ausgezeichnet wurde
- Darüber hinaus verfügt Edge über das Energie-Label „A“ und die BREEAM-Zertifizierung „Excellent“, die seine vorbildliche Umweltleistung belegen

Nuveen Real Estate, 2023.





## 44 Farnsworth Street

### BOSTON

- Automatische Zählerablesung, die den Energieverbrauch und die Diagnostikdaten von Energiezählern erfasst
- Austausch der veralteten HLK-Anlagen durch ein Split-System mit variabler Kältemittelverteilung, welches das Gebäude zu 100% mit elektrischer Energie kühlt und heizt. Diese Maßnahmen führten zu einem Anstieg des ENERGY STAR-Scores von 37 auf 91
- Programm zur vorbeugenden Wartung der HLK-Anlagen, um die Effizienz der HLK-Geräte auf dem Dach zu optimieren, z. B. durch halbjährlichen Austausch der HLK-Filter
- Bewertung der Vernetzung durch Airwavz abgeschlossen

### Awards & certifications

- 2022 ENERGY STAR-Zertifizierung
- Erhielt das Fitwel Viral Response Asset Approval, womit bestätigt wird, dass das Objekt dem Branchenstandard für die Optimierung von Gebäuden im Hinblick auf die umfangreichen gesundheitlichen Auswirkungen von infektiösen Atemwegserkrankungen angesichts der Corona-Pandemie entspricht





# Prinses Irenestraat 159 (P159)

## AMSTERDAM

- In Einklang mit den Anforderungen des Dutch Green Building Councils für Netto-Null-Kohlenstoff durch Minimierung des Energiebedarfs des gesamten Gebäudes
- Umwandlung eines in den 70er Jahren errichteten Gebäudes in ein erstklassiges Bürogebäude des 21. Jahrhunderts mit geringen Auswirkungen auf die Umwelt
- Beibehaltung eines Großteils der vorhandenen Struktur, um erhebliche Mengen an gebundenem Kohlenstoff einzusparen
- Flexible Bodenplatten ermöglichen offene und zellulare Grundrisse, so dass das Gebäude den Anforderungen neuer Nutzungsarten und zukünftiger Veränderungen entsprechen kann
- Planung von teilweise unterirdischen Parkplätzen und E-Ladesäulen, die sich in die Landschaft einfügen, um die Artenvielfalt zu fördern

## Auszeichnungen & Zertifizierungen

- Dank der Verwendung nachhaltiger Baustoffe, Fernwärme, intelligenter Sensorik, Regenwassernutzungsanlagen, hocheffizienter Kühlungssysteme sowie ökologischer Verbesserungen wie Vogelnestern und Pflanzen wird P159 voraussichtlich die BREEAM-Zertifizierung „Excellent“ erhalten
- Es wird auch erwartet, dass das Objekt aufgrund der Einrichtung einer leistungsstarken Infrastruktur für alle Büroflächen mit der WiredScore-Zertifizierung „Platin“ ausgezeichnet wird





### **100% energieautark**

- Bereitstellung eines Fernwärmenetzes für den gesamten Standort, um eine nachhaltige Energieversorgung zu ermöglichen und auf den Verbrauch von fossilen Brennstoffen zu verzichten
- Installation eines begrünten Dachs und Integration von Sonnenkollektoren, um die bereits vorhandenen Maßnahmen zur Energie- und Wassereffizienz weiter zu ergänzen
- Nutzung von energiesparender LED-Beleuchtung und Regenwassernutzungsanlagen, um den Energie- und Wasserverbrauch zu reduzieren
- Verwendung umweltfreundlicher Materialien und emissionsarmer Produkte
- Lebenszyklusplanung, Optimierung, Klimaschutzziele und Verzicht auf halogenierte Kohlenwasserstoff-Kühlmittel
- Förderung umweltfreundlicher Verkehrsmittel durch die Installation von Ladesäulen für Elektrofahrzeuge

### **Auszeichnungen & Zertifizierungen**

- Die Phasen 1 und 2 des CityParks verfügen über die DGNB-Zertifizierung „Gold“. Die Phasen 3 bis 5 sind ebenfalls auf bestem Weg, nach Fertigstellung eine ähnliche Zertifizierung zu erhalten
- Die DGNB-Zertifizierung ist das Ergebnis der herausragenden Leistung des Objekts in mehreren Kriterien, z. B. der Lebenszyklusbewertung des Gebäudes, den lokalen Umweltauswirkungen, den Lebenszykluskosten, der Flexibilität und Anpassungsfähigkeit, der Sicherheit und Gefahrenabwehr sowie der Luftqualität in den Innenräumen





# cube Berlin

## BERLIN

- Das cube Berlin ist ein 17.500 qm großes, maßgeschneidertes und intelligentes Bürogebäude auf dem Washingtonplatz nahe des Berliner Hauptbahnhofs. Es bildet einen wesentlichen Bestandteil der langfristigen Erneuerung des Areals
- Das zu 100% vorvermietete, vollständig digitalisierte Smart Building umfasst intelligente Heiz-, Kühl- und Beleuchtungssysteme und bietet eine Mieter-App für Raumbuchungen und interne Kommunikation
- Mittels künstlicher Intelligenz erkennt das Gebäude die Bedürfnisse der Nutzer und geht flexibel auf deren Wünsche ein
- Es ist als eines der ersten Objekte in Deutschland mit der WiredScore-Zertifizierung „Platin“ ausgezeichnet worden und steht aufgrund seiner ökologischen, sozialen und ökonomischen Nachhaltigkeitsmerkmale kurz vor der Gold-Zertifizierung durch die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB)





## 183–185 Clarence Street

### SYDNEY

- Das Objekt 183–185 Clarence Street ist eine vor kurzem sanierte, denkmalgeschützte Büroimmobilie mit 12 Etagen und einer Gesamtnutzfläche von ca. 7.900 qm
- Sie verfügt über eine qualitativ hochwertige, nachhaltige Ausstattung, die bestens auf unser Ziel abgestimmt ist, Objekte für die Welt von morgen zu schaffen, die dauerhafte Erträge und Renditen für unsere Kunden generieren sollen
- Das Gebäude hat 6-Sterne-Ratings von Green Star und WELL Health and Safety (HSR) erhalten und strebt ein NABERS-Rating von 5 Sternen an
- Bei 183–185 Clarence Street wird die Nutzung erneuerbarer Energien durch Photovoltaikanlagen auf dem Dach und einen Stromabnahmevertrag (PPA) für erneuerbare Energien, der 100% des vom Vermieter bezogenen Verbrauchs abdeckt, maximiert





Wohnen

# NACHHALTIGES WOHNEN

## KOPENHAGEN

- Ein Portfolio bestehend aus vier Siedlungen von Einfamilienhäusern im Großraum Kopenhagen mit insgesamt 84 Häusern sowie einer sich in der Entwicklung befindlichen Siedlung mit einer Gesamtfläche von 16.000 qm und 143 Häusern, die 2023/2024 fertiggestellt werden soll
- Bestandsobjekte verfügen über ein EPC „A“-Rating
- Eine DGNB-Zertifizierung der Objekte wird innerhalb des Kalenderjahres angestrebt
- Die laufende Projektentwicklung mit 143 Häusern wird mit einer DGNB „Gold“-Zertifizierung versehen
- Alle Objekte verfügen über eine zentrale Fernwärmeversorgung, energiesparende LED-Beleuchtung und energieeffiziente dreifachverglaste Fenster, um den Energieverbrauch zu minimieren
- Auf den derzeit entstehenden Häusern werden Sonnenkollektoren installiert, und bis zum Jahresende sollen 50% aller Parkplätze mit einer Ladesäule für Elektrofahrzeuge ausgestattet sein
- Gemeinsam mit dem Hausverwalter arbeiten wir parallel zu klimaneutralen Zielsetzungen für die Gebäude an der Erstellung einer Netto-Null-Strategie für betriebliche Emissionen



# Weitere Details über den Umfang des Netto-Null-Kohlenstoffpfads von Nuveen Real Estate

Geschäftsbereich	Berichtskategorie im GHG-Protokoll <sup>1</sup>	Emissions-Scope <sup>1</sup>	Enthalten in der Better Buildings Partnership-Verpflichtung	Enthalten in der Verpflichtung von Nuveen Real Estate
<b>Direkte Immobilienbestände (einschließlich Joint Ventures mit Managementkontrolle)</b>				
Vom Vermieter bezogene Energie (Strom & Brennstoffe)	Zugekaufte Strom-, Wärme- und Dampfmengen	1, 2 & 3	ja	ja
Von Mietern bezogene Energie (Strom & Brennstoffe)	Nachgelagerte vermietete Objekte	3	ja	ja
Kältemittel des Vermieters	Zugekaufte Waren und Dienstleistungen	1	ja	ja
Kältemittel der Mieter	Mieter Scope 3	3	nein	nein
Vom Vermieter bezogenes Trinkwasser	Zugekaufte Waren und Dienstleistungen	3	ja	nein
Von Mietern bezogenes Trinkwasser	Mieter Scope 3	3	nein	nein
Vom Vermieter entsorgte Betriebsabfälle	Betriebsbedingte Abfälle	3	ja	nein
Von Mietern entsorgte Betriebsabfälle	Nachgelagerte vermietete Objekte	3	nein	nein
CO <sub>2</sub> -Emissionen durch Besucherverkehr	Mieter Scope 3	3	nein	nein
CO <sub>2</sub> -Emissionen durch Mieterverkehr	Mieter Scope 3	3	nein	nein
CO <sub>2</sub> -Emissionen aus Lieferketten der Mieter	Mieter Scope 3	3	nein	nein
Vom Vermieter bezogene Investitionsgüter & Dienstleistungen (Haus- & Elektrotechnik, Hausverwaltung)**	Zugekaufte Waren und Dienstleistungen	3	ja	nein

1. Scope 1 umfasst direkte Emissionen aus eigenen oder kontrollierten Quellen. Scope 2 umfasst indirekte Emissionen aus der Erzeugung von eingekauftem Strom, Dampf, Wärme und Kälte, die vom berichtenden Unternehmen verbraucht werden. . Scope 3 umfasst alle anderen indirekten Emissionen, die in der Wertschöpfungskette eines Unternehmens entstehen.

\*\* Hierbei handelt es sich um Dienstleistungen, die vom Vermieter für die Wartung und Instandhaltung der Flächen in Anspruch genommen werden, z. B. Hausverwaltung, umlagefähige Nebenkosten und kleinere Investitionsausgaben, z. B. kleinere Ersatzbeschaffungen.



# Anwendungsbereich — weitere Angaben

Geschäftsbereich	Berichtskategorie im GHG-Protokoll <sup>1</sup>	Emissions-Scope <sup>1</sup>	Enthalten in der Better Buildings Partnership-Verpflichtung	Enthalten in der Verpflichtung von Nuveen Real Estate
<b>Investitionen (indirekte Immobilienbestände, z. B. wenn Investitionen von Dritten verwaltet werden, wie z. B. JVs ohne Managementkontrolle oder Investitionen in andere Immobilien-Investmentvehikel)*</b>				
Investitionen, die von Dritten verwaltet werden, wie z. B. Joint Ventures ohne Managementkontrolle		3	ja	Teilweise Über die Einbeziehung solcher Engagements wird im Einzelfall entschieden, entsprechend dem Einsicht- und Kontrollgrad von Nuveen. Im Laufe der Zeit wird ein größerer Anteil an indirekten Investitionen einbezogen, da über deren Einbeziehung zum Zeitpunkt der Auflegung entschieden wird.
Debt-Investitionen		3	ja	Teilweise Bei bestehenden Debt-Mandaten hängt deren Einbeziehung vom Engagement des Kreditnehmers ab. Im Laufe der Zeit werden alle Debt-Investitionen in den Erfassungsbereich fallen, da Klauseln zur Klimaneutralität und die Offenlegung von CO2-Emissionen als Anforderungen integriert werden.
Investitionen, bei denen Nuveen Real Estate lediglich beratend tätig war und keine Managementkontrolle ausübt		3	ja	nein

\* bei indirekten Investitionen empfiehlt die BBP, dass die CO2-Emissionen als prozentualer Anteil an der Investition angerechnet werden sollten.



# Anwendungsbereich — weitere Angaben

Geschäftsbereich	Berichtskategorie im GHG-Protokoll <sup>1</sup>	Emissions-Scope <sup>1</sup>	Enthalten in der Better Buildings Partnership-Verpflichtung	Enthalten in der Verpflichtung von Nuveen Real Estate
<b>Entwicklung</b>				
Neuentwicklungen (einschließlich derjenigen, für die eine Finanzierung bereitgestellt wird)	Zugekaufte Waren und Dienstleistungen	3	ja	ja
Sanierungen	Zugekaufte Waren und Dienstleistungen	3	ja	ja
Innenausbau (vom Vermieter organisiert)	Zugekaufte Waren und Dienstleistungen	3	ja	ja
Innenausbau (von Mietern organisiert)	Mieter Scope 3	3	ja	ja
Entsorgung	Entsorgung von verkauften Produkten	3	nein	nein
<b>Unternehmen</b>				
Energieverbrauch in der Firmenzentrale	Räumlichkeiten des Unternehmens	1 & 2	nein	N/A – in der TIAA-Konzernverpflichtung enthalten
Dienstfahrzeuge	Dienstfahrzeuge	1	nein	N/A
Geschäftsreisen (ohne Pendelverkehr)	Business travel	3	nein	N/A – in der TIAA-Konzernverpflichtung enthalten
Zugekaufte Waren und Dienstleistungen	Zugekaufte Waren und Dienstleistungen	3	nein	nein
Betriebsbedingte Abfälle	Betriebsbedingte Abfälle	3	nein	nein
Betriebsbedingter Wasserverbrauch	Zugekaufte Waren und Dienstleistungen	3	nein	nein
Pendeln der Mitarbeiter	Pendeln der Mitarbeiter	3	nein	nein

Quelle: Nuveen Real Estate, 2023



# Branchenstandards und -benchmarks

Die Entwicklung eines gemeinsamen Lexikons sowie gemeinsamer Messverfahren ist für das Erreichen der Klimawandel- und Klimaneutralitätsziele von entscheidender Bedeutung. Im Folgenden haben wir eine Liste einiger der aktuellen Verpflichtungen, Standards und Benchmarks im Immobiliensektor zusammengestellt, die von Nuveen Real Estate unterstützt werden.

## Klimaverpflichtungen



### Das Climate Change Commitment der Better Buildings Partnership

Die britische Better Buildings Partnership hat gemeinsam mit ihren Mitgliedern das Climate Change Commitment – eine Selbstverpflichtung zum Klimaschutz – entwickelt. Gemeinsam hoffen sie, dass ihre Führungsrolle als wichtiger Katalysator für Veränderungen innerhalb des Immobiliensektors dient und andere in der Branche ermutigen wird, auf diese Verpflichtung hinzuwirken. Es umfasst die Veröffentlichung eines Rahmens für einen Weg zur Klimaneutralität, die jährliche Offenlegung des Fortschritts und der Energieleistung des Portfolios sowie die Entwicklung von Strategien zur Bewältigung des Klimawandels.

**Nuveen Real Estate ist Mitunterzeichner.**

Quelle: Nuveen Real Estate, 2023



### Das Greenprint-Klimaneutralitätsziel des Urban Land Institute

Das Greenprint-Klimaneutralitätsziel des Urban Land Institute

Das ULI Greenprint Center for Building Performance umfasst eine weltweite Allianz führender Immobilieneigentümer, Investoren und strategischer Partner, die sich für die Verbesserung der Umweltbilanz des weltweiten Immobiliensektors einsetzen. Durch Erfassung, Benchmarking, Wissensaustausch und die Implementierung von Best Practices streben Greenprint und seine Mitglieder danach, die Treibhausgasemissionen bis 2030 um 50% zu reduzieren und bis 2050 einen klimaneutralen Betrieb zu erreichen.

**Nuveen Real Estate ist ULI Greenprint-Mitglied und verpflichtet sich zum 2050 Netto-Null-Ziel.**

## Standards und Benchmarks



### Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)

Das Ziel von GRESB ist die ESG-Performance (Environmental, Social, Governance) und andere damit verbundene Performance-Aspekte von Immobilien zu überprüfen und zu vergleichen und somit den Kapitalmärkten standardisierte und validierte Daten zur Verfügung zu stellen.

**Nuveen Real Estate beteiligt sich jährlich an GRESB und viele unserer Strategien sind als regionale Vorreiter anerkannt.**



### Principles for Responsible Investment

Principles for Responsible Investment ist die weltweit führende Initiative für verantwortungsbewusste Investitionen und wird von den Vereinten Nationen unterstützt. Die Initiative ist eine erstklassige globale Messlatte, die die Integration von ESG-Faktoren durch Vermögensverwalter in die Entscheidungsfindung und die Eigentümerpraxis bewertet.

**Nuveen ist Mitunterzeichner der UN PRI und Nuveen Real Estate beteiligt sich an jährlichen UN PRI-Bewertungen.**



### Das ENERGY STAR-Programm

Das ENERGY STAR-Programm wurde 1992 von der US-Umweltschutzbehörde ins Leben gerufen, um zuverlässige Informationen zu liefern, die für einen effizienten privaten Markt entscheidend sind. Mit den Energy Star Awards werden Unternehmen und Organisationen ausgezeichnet, die durch herausragende Leistungen im Bereich der Energieeffizienz einen besonderen Beitrag zum Schutz der Umwelt geleistet haben.

**2022 hat Nuveen Real Estate zum 16. Mal in Folge die Auszeichnung „ENERGY STAR Partner of the Year“ erhalten und zum 14. Mal in Folge mit dem Prädikat „Sustained Excellence Level“.**



# Änderungen

Juni 2023

Dieser Bericht ist die erste Aktualisierung des Weges zur Klimaneutralität seit seiner ursprünglichen Veröffentlichung Anfang 2021. Seitdem hat sich das Verständnis der Branche für die Definition der Klimaneutralität (Netto-Null-Emissionen) und für die zur Erreichung der Klimaneutralität erforderlichen Maßnahmen weiterentwickelt. Wir haben im gesamten Dokument kleinere Änderungen vorgenommen, um die Lesbarkeit und Verständlichkeit zu verbessern. Wir haben auch neue Inhalte auf Basis des Feedbacks unserer Stakeholder hinzugefügt. Darüber hinaus haben wir Verweise auf das Portfolio von Nuveen sowie auf regulatorische und gesetzgeberische Entwicklungen aktualisiert. Weitere nennenswerte Änderungen sind nachfolgend aufgeführt:

## Seiten 5 and 6: Etappenziele

- Die Formulierung der Etappenziele in Bezug auf „Mieter-Energiedaten“ wurde in „Gesamtobjekt-Energiedaten“ geändert, um den Fortschritt messbarer zu machen.
- Dem Etappenziel „Entwicklung kalkulierter Businesspläne für NZC-Ziele aller Objekte“ wurde das Wort „relevanten“ hinzugefügt. Damit soll präzisiert werden, dass dies nur für die Gebäude erfolgt, die in den Anwendungsbereich des Ziels fallen und nicht für eine bevorstehende Veräußerung vorgesehen sind.
- Der Verweis auf den „Betrieb aller Objekte“ unterhalb des klimaneutralen Niveaus des jeweiligen Marktes wurde durch die „durchschnittliche Kohlenstoffleistung im globalen Portfolio“ ersetzt. Mit der Veröffentlichung und Anwendung klimaneutraler Strategien ist deutlich geworden, dass der Portfoliodurchschnitt als Standardansatz in der Branche verwendet wird.
- Das Etappenziel „Stromabnahmeverträge (PPAs) für erneuerbare Energien für 50% des verwalteten Eigenkapitalvermögens (Equity AUM) abgeschlossen“ wurde gestrichen und durch „Untersuchung des Potenzials für Stromabnahmeverträge (PPAs) in allen globalen Regionen“ ersetzt. Eine erste Untersuchung hat ergeben, dass der globale Markt noch nicht die nötige Reife aufweist, um bis 2025 50% unseres Portfolios durch Stromabnahmeverträge für erneuerbare Energien zu versorgen.

## Seite 7: Basiswerte

Anpassung der prozentualen Aufteilung der Basiswerte nach weiterer Analyse.

## Seite 8: Annahmen

Hier handelt es sich um neue Inhalte, die mehr Informationen über die externen Faktoren liefern, die als wesentliche Bestandteile des Weges zur Klimaneutralität gelten.

## Seite 9: Definitionen

- Der Satz „Nutzt 100% erneuerbare Energien aus internen und externen Quellen“ wurde durch „Nutzt die höchstmögliche Menge an erneuerbaren Energien aus internen und externen Quellen“ ersetzt. Dieser Satz wurde aktualisiert, damit er besser auf den sich herausbildenden Branchenkonsens ausgerichtet ist: Da die Wege zur Klimaneutralität wie CRREM zum Standard in der Branche geworden sind, hat sich herausgestellt, dass die von der Branche allgemein akzeptierte Definition eines Nullenergiegebäudes ein Gebäude ist, dessen

Energieverbrauchsintensität (EUI) unterhalb des Energiepfads liegt. In diesen Fällen wären keine zusätzlichen erneuerbaren Energien erforderlich, um der Definition zu entsprechen, denn das Stromnetz hätte bereits den Grad der Dekarbonisierung erreicht, der für die Versorgung dieser Gebäude erforderlich wäre. Nuveen behält sich aber vor, die Installation zusätzlicher regenerativer Energien vor Ort oder die Nutzung von Stromabnahmeverträgen (PPAs) anzustreben, wenn dies eine positive Auswirkung auf die Performance hat.

- Informationen über die Zusammenarbeit in der Branche und die Einbindung von Nutzern, die sich an anderer Stelle wiederholen, wurden entfernt.
- Weitere Informationen über die Rolle des CO<sub>2</sub>-Ausgleichs wurden hinzugefügt.

## Seite 11: Unser Ziel einer Reduzierung der Energieintensität um 30% auf 2025 vorgezogen

Grafik zum Zielfortschritt aktualisiert.

## Seiten 12 und 13: Die Anwendung unserer Zielvorgaben auf unsere Strategien

Hier handelt es sich um neue, auf Feedback von Stakeholdern beruhende Inhalte, die Klarheit darüber schaffen sollen, wie das Ziel von NRE auf die vielfältigen Investment-Strategien, die wir managen, angewendet wird.

## Seite 14: Regionale Netto-Null-Einblicke

Mit den neuesten Informationen aktualisiert.

## Seiten 21 bis 28: Fallstudien

Fallstudien wurden aktualisiert und mit neuen Beispielen ergänzt.

## Seiten 29 bis 31: Anwendungsbereich

Verweise auf Unternehmensemissionen wurden entfernt, da diese mittlerweile durch die TIAA-Konzernverpflichtung abgedeckt werden.

Entsprechend der allgemeinen Praxis in der Branche wurden die weniger wesentlichen Quellen von Kohlenstoffemissionen (wie Emissionen in Zusammenhang mit Betriebsabfällen und Wasser) entfernt. Wir überwachen, managen und reduzieren diese Auswirkungen auf die Umwelt weiterhin und berichten darüber in unserem jährlichen ESG-Bericht.



# Wichtige Informationen

Keine der in diesem Dokument gemachten Angaben sind als Empfehlung gedacht oder als solche zu verstehen. Das Dokument stellt keine Empfehlung dar, eine Anlage zu erwerben oder zu veräußern. Es ist nicht Bestandteil eines Vertrags zum Verkauf oder Kauf einer Anlage.

Investitionen sollten ausschließlich aufgrund der im Verkaufsprospekt bzw. den Angebotsunterlagen enthaltenen Informationen (einschließlich aller maßgeblichen begleitenden Dokumente) erfolgen, in denen auch mögliche Anlagebeschränkungen, Risiken und Gebühren genannt sind. Beim vorliegenden Dokument handelt es sich lediglich um eine Zusammenstellung, und potenzielle Anleger sollten ihre Investitionsentscheidung erst nach Lektüre des Verkaufsprospekts bzw. sonstiger maßgeblicher Angebotsunterlagen treffen.

Dieses Dokument richtet sich nicht an natürliche (oder juristische) Personen, die Bürger eines Landes sind (oder in einem Land ihren Wohnsitz bzw. ihren Gesellschaftssitz haben), in dem seine Nutzung geltende Gesetze oder Vorschriften verletzen.

## **Wertentwicklungen der Vergangenheit bieten keine Gewähr für die Zukunft.**

Diese Unterlagen werden ausschließlich für die Verwendung in privaten Besprechungen zur Verfügung gestellt und dienen ausschließlich Informations- und Gesprächszwecken. Diese Unterlagen sind nur für die Verwendung durch die vorgesehene Zielgruppe bestimmt und dürfen nur an Personen weitergegeben werden, an die sie rechtmäßig verteilt werden dürfen. Personen, die nicht unter diese Beschreibungen fallen, dürfen nicht auf der Grundlage der in diesen Unterlagen enthaltenen Informationen handeln. Jede für die Weiterleitung dieser Unterlagen an Dritte verantwortliche Stelle übernimmt die Verantwortung für die Einhaltung der örtlichen Gesetze, insbesondere der für die Werbung von Finanzprodukten geltenden Vorschriften.

Die in diesen Unterlagen dargestellten Informationen gelten zum Zeitpunkt der Veröffentlichung als im Wesentlichen korrekt, jedoch wird keine (ausdrückliche oder stillschweigende) Zusicherung oder Gewährleistung hinsichtlich der Richtigkeit oder Vollständigkeit dieser Informationen gegeben. Die Daten wurden als zuverlässig erachteten Quellen entnommen; diese Quellen können jedoch die Richtigkeit dieser Daten nicht garantieren. Die hierin enthaltenen Aussagen spiegeln die Meinungen zum Zeitpunkt der Erstellung wider und können ohne weitere Ankündigung geändert werden. Keine der in diesen Unterlagen enthaltenen Aussagen ist oder soll als Versprechen oder Darstellung in Bezug auf die Vergangenheit oder Zukunft gewertet werden.

Dieses Dokument stellt weder einen Prospekt noch ein Angebot an die Öffentlichkeit dar. Durch die Bereitstellung dieser Unterlagen wird nicht beabsichtigt, dass ein öffentliches Angebot oder Werbung für Anlagendienstleistungen oder Wertpapiere wirksam wird. Es ist weder dazu beabsichtigt, eine gezielte Anlageberatung zu erbringen, einschließlich, aber ohne Beschränkung auf, Anlage-, Finanz-, Rechts-, Buchhaltungs- oder Steuerberatung, noch Empfehlungen über die Eignung für einen bestimmten Anleger abzugeben.

Nuveen Real Estate ist ein verbundenes Unternehmen von Nuveen, LLC ("Nuveen"), der Investmentsparte von TIAA. Nuveen Real Estate ist ein Name, unter dem Nuveen Asset Management Europe S.à.r.l. Anlageprodukte und -dienstleistungen anbietet. Herausgegeben von Nuveen Asset Management Europe S.à.r.l. (RCS registriert unter der Nummer B-231052), amtlich eingetragen in Luxembourg mit dem eingetragenen Geschäftssitz 4A Rue Henri M Schnadt – 2530 Luxembourg), einem Unternehmen, das durch die Luxemburger Finanzaufsichtsbehörde CSSF zugelassen ist, unter Aufsicht ebendieser Behörde Anlageprodukte und -dienstleistungen anzubieten. Hinsichtlich Aktivitäten in Deutschland unterliegt die deutsche Niederlassung Nuveen Asset Management Europe S.à.r.l. der Aufsicht durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin). Alle Informationen sind, sofern nicht anders angegeben, mit Stand Juni 2023 von Nuveen.

