

Nachhaltigkeits- bericht

2023 – 2024

NUR FÜR PROFESSIONELLE INVESTOREN GEDACHT. NICHT FÜR DIE ALLGEMEINE ÖFFENTLICHKEIT
UND PRIVATANLÉGER BESTIMMT. WEITERE INFORMATIONEN ENTNEHMEN SIE BITTE DEM DISCLAIMER.



Botschaft unseres Global Head of Real Estate

1. Unternehmensprofil

- Strategie für die Welt von morgen
- Nachhaltigkeitsverpflichtungen
- Der Weg zur Klimaneutralität

2. Nachhaltigkeit bei Nuveen Real Estate

- Umwelt (einschließlich Klimawandel)
- Soziales (einschließlich bezahlbares Wohnen)
- Governance

3. Smart Sustainable Building Blueprint (SSBB)

4. Anhang

- Unser Team
- Task Force on Climate-related Financial Disclosures
- Ausführliche Kennzahlen

Für Investmentmanager und Regulierungsbehörden stehen Nachhaltigkeitserwartungen weiter im Fokus

Im Jahr 2023 standen Nachhaltigkeitsthemen für uns und unsere Investoren erneut ganz klar im Vordergrund. An erster Stelle gehörten dazu die Fortschritte bei der globalen Energiewende und bei der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum. Daher stellen diese auch besondere Schwerpunkte dieses Berichts dar. Zur großen Bedeutung der Nachhaltigkeitsthematik tragen aber auch weltweite regulatorische Entwicklungen bei, die zu höheren Anforderungen an die Transparenz führen.

Unsere Umfrage unter globalen institutionellen Investoren zeigt, dass ein kontinuierlicher Fokus auf Nachhaltigkeitsthemen wichtig bleibt und von den meisten unserer Kunden erwartet wird. Rund 70 % der Teilnehmer unserer jährlichen EQuilibrium-Umfrage geben an, dass ESG-Faktoren ihre Investitionsentscheidungen beeinflussen. Ein ähnlich hoher Anteil geht nach eigenen Angaben bei der Energiewende über die gesetzlichen Anforderungen hinaus.

Angesichts des enormen Bedarfs an Investitionskapital zur Finanzierung der Energiewende können Anleger aus einer Fülle von Investitionsmöglichkeiten wählen, mit denen sie Renditen generieren und ihr Anlagerisiko mindern können. Gleichzeitig wissen sie, dass ihr Kapital nur bis zu einem gewissen Grad positive Veränderungen bewirken kann. So sind sich die Anleger auch über alle Regionen hinweg einig, dass die Regierungspolitik

und technologische Innovationen die wichtigsten Treiber der Umstellung auf eine nachhaltige Wirtschaft sein werden. Als größte Herausforderung in diesem Transformationsprozess betrachten sie die Politisierung.

Wir sehen es als unsere treuhänderische Verantwortung sicherzustellen, dass wir diese Faktoren in unseren Strategien berücksichtigen – weil unsere Stakeholder dies zunehmend von uns erwarten, weil ein umsichtiges Investmentmanagement dies voraussetzt und weil wir uns ansonsten größeren Risiken aussetzen würden.

Wie unser jüngster Nachhaltigkeitsbericht zeigt, blickt Nuveen Real Estate auf eine langjährige Erfolgsgeschichte im ESG-Bereich zurück. Um sicherzustellen, dass unsere Strategie glaubwürdig bleibt, haben wir unsere langfristigen Ziele durch konkrete Zwischenziele ergänzt. Im Mittelpunkt unserer Nachhaltigkeitsstrategie steht seit jeher der Mehrwert für Investoren. Einfach ausgedrückt, haben wir uns das Ziel der Klimaneutralität bis 2040 gesetzt, weil wir davon überzeugt sind, dass Gebäude, die nicht dekarbonisiert werden, in Zukunft obsolet sein werden.

Unsere Philosophie der „Welt von morgen“ bildet den Kern unseres Investmentprozesses. Sie legt den Fokus auf langfristige strukturelle Trends wie die Digitalisierung, alternde Bevölkerungen und den

Übergang zu einer kohlenstoffarmen Wirtschaft und zielt auf einen nachhaltigen Nutzen für unsere Kunden und die Gesellschaft ab. In Verbindung mit unserem sektoralen Ansatz bildet diese Philosophie die Grundlage für den Aufbau von Immobilienportfolios, die den Anlage- und Klimazielen sowie den sozialen Anliegen unserer Partner gerecht werden.

Unser Nachhaltigkeitsbericht 2023 – 2024 gibt einen transparenten Einblick in unseren Nachhaltigkeitsansatz, unsere bisherigen Fortschritte und unsere Vorhaben für die Zukunft.



Chris McGibbon
Global Head of Real Estate,
Nuveen Real Estate



Unternehmensprofil

Strategie für die Welt von morgen ▶

Nachhaltigkeitsverpflichtungen ▶

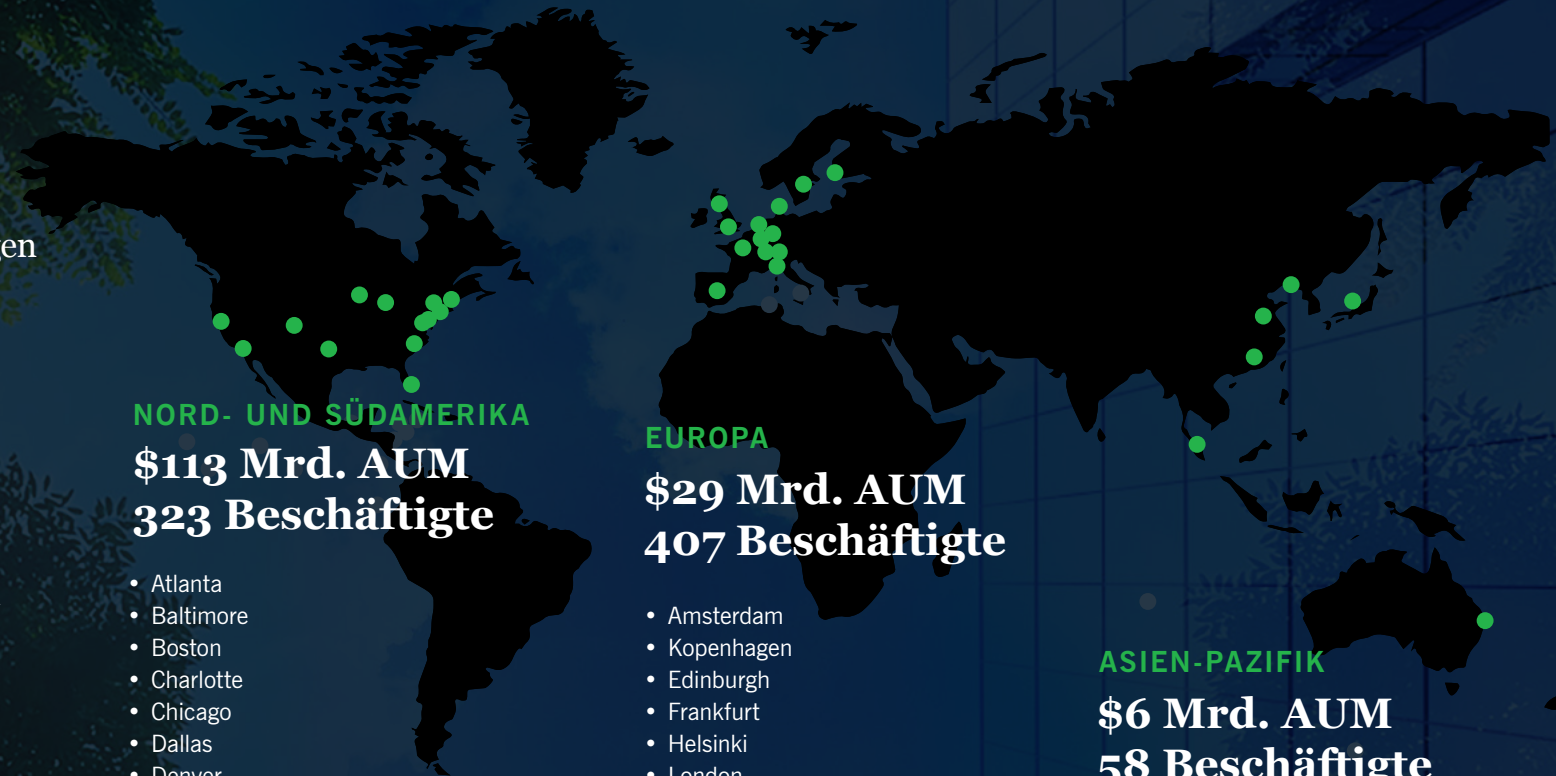
Der Weg zur Klimaneutralität ▶



Nuveen Real Estate

Nuveen Real Estate ist mit einem verwalteten Vermögen von 147 Mrd. USD einer der größten Immobilien-Investmentmanager der Welt.

Mit mehr als 85 Jahren Erfahrung mit Immobilienanlagen und über 785 Beschäftigten¹ in mehr als 30 Städten weltweit bietet unsere Plattform eine beispiellose geografische Reichweite gepaart mit fundierter Sektorexpertise und einer langen Tradition des verantwortungsvollen Investierens.



NORD- UND SÜDAMERIKA

\$113 Mrd. AUM
323 Beschäftigte

- Atlanta
- Baltimore
- Boston
- Charlotte
- Chicago
- Dallas
- Denver
- Hartford
- Miami
- Tampa
- Minneapolis
- Newport Beach
- New York
- San Francisco
- Washington, D.C.

EUROPA

\$29 Mrd. AUM
407 Beschäftigte

- Amsterdam
- Kopenhagen
- Edinburgh
- Frankfurt
- Helsinki
- London
- Luxemburg
- Mailand
- Madrid
- Paris
- Stockholm
- Wien
- Zürich

ASIEN-PAZIFIK

\$6 Mrd. AUM
58 Beschäftigte

- Hongkong
- Seoul²
- Shanghai
- Singapur
- Sydney
- Tokio

Stand der Daten: 31. Dez. 2023.

¹ Umfasst mehr als 385 Immobilien-Investmentprofis, unterstützt durch über 395 weitere Nuveen-Beschäftigte.

² Aktivitäten in Seoul durch eine Investitionspartnerschaft.



Unsere Strategie für die Welt von morgen, Ziele und Ausrichtung

Als Treuhänder des Kapitals unserer Kunden besteht unser grundlegendes Ziel darin, Anlageportfolios aufzubauen, die attraktive risikobereinigte Erträge liefern. Dies erfordert eine ganzheitliche Risikobewertung: Wir wägen ab, welche positiven und negativen Auswirkungen unsere Investitionen haben und wie sie sich auf den langfristigen Anlagewert auswirken könnten.

Unsere Strategie für die Welt von morgen bildet den Kern unseres Investitionsansatzes. Sie prägt die langfristige Ausrichtung unserer Immobilieninvestitionen zum dauerhaften Nutzen von Kunden und Gesellschaft. Diese Strategie umfasst nicht nur die Einbeziehung von Nachhaltigkeitsfaktoren in unsere Analyse, sondern berücksichtigt auch die strukturellen Veränderungen, vor denen Immobilienwirtschaft und Gesellschaft stehen.

Wir sind davon überzeugt, dass die Zukunft der Immobilienwirtschaft vor allem von drei Faktoren geprägt sein wird: Menschen, Nachhaltigkeit und Technologie.

Der Strukturwandel eröffnet erhebliche Chancen, Werte zu schaffen und zu erhalten. Für eine effektive Nutzung dieser Chancen ist ein fundiertes Verständnis transformativer und disruptiver Prozesse sowie ihrer Auswirkungen von zentraler Bedeutung.

„Die Nachhaltigkeit steht im Mittelpunkt unserer Strategie für die Welt von morgen. Für uns ist der Übergang zu einer kohlenstoffarmen Wirtschaft ein wichtiger Schwerpunktbereich, der sowohl Chancen als auch Risiken birgt, die wir effektiv nutzen und adressieren müssen, um einen Mehrwert für unsere Investoren zu schaffen.“



Abigail Dean
Global Head of Strategic Insights
Nuveen Real Assets



Prioritäten unserer Nachhaltigkeitsprogramme im Jahr 2024 und darüber hinaus

Vor dem Hintergrund der sich wandelnden ESG-Landschaft konzentrieren wir uns weiterhin darauf, den sich verändernden Erwartungen an die Integration und Offenlegung von ESG-Faktoren gerecht zu werden und als Vorreiter der Nachhaltigkeit neue Wege aufzuzeigen. Unsere wichtigsten Schwerpunkte sind:

Anhaltende
Überwachung und Steuerung
von Klimarisiken im Rahmen
unseres Investitionsprozesses

Operationalisierung unseres
Klimaneutralitätsrahmens durch
die Erstellung von Fonds-/Strategie-
Personas und die Entwicklung
von Übergangsplänen für
Immobilienobjekte

Weitere Ausrichtung
der Vermögenswerte an
unserem Konzept für
intelligentes, nachhaltiges
Bauen (Smart Sustainable
Building Blueprint), um die
Erwartungen der Kunden an
nachhaltige Investitionen zu
erfüllen

Konzentration auf die
Einbeziehung der Mieter und
die Erhebung von Mieterdaten,
um die Erfassung vollständiger
Daten zum Energieverbrauch
der Gebäude zu verbessern

Entwicklung von Ressourcen,
Schulungen und Rahmenwerken
für eine bessere ESG-
Integration in allen Bereichen
von Nuveen Real Estate und
zur erfolgreichen Erfüllung
von ESG-Zielen und
Kundenerwartungen

Erfüllung der ESG-
Offenlegungspflichten und
ESG-Bericht-erstellung
über interne und externe
Kanäle



DIE NACHHALTIGKEITSVERPFLICHTUNG VON NUVEEN REAL ESTATE

2007

Die Muttergesellschaft von Nuveen Real Estate, TIAA, wurde 2007 zum ersten Mal als „**ENERGY STAR Partner of the Year**“ ausgezeichnet. Seitdem hat sie jedes Jahr dieses Prädikat erhalten sowie zum 15. Mal in Folge die Auszeichnung „Sustained Excellence“.¹



2010

Im Rahmen der „**Better Buildings Challenge**“ des U.S. Department of Energy hat sich Nuveen Real Estate dazu verpflichtet, die Energieeffizienz seiner direkten Portfolioinvestitionen mit einer Fläche von über 1,85 Mio. m² über einen Zeitraum von zehn Jahren um jährlich 2 % zu erhöhen. Im Jahr 2020 wurde Nuveen Real Estate als „Goal Achiever“ ausgezeichnet.



2011

Nuveen Real Estate wird **GRESB-Mitglied** und beteiligt sich an der jährlichen ESG-Immobilienbewertung der Organisation. Bei der jüngsten Bewertung erreichten elf Fonds ein 5-Sterne-Rating.²



2012

Nuveen Real Estate ist seit 2012 **Unterzeichner der UN PRI**. Bei der letzten Bewertung im Jahr 2020 erhielt das Unternehmen ein A+ Rating. Seit Dezember 2018 ist Nuveen, LLC Unterzeichner der UN PRI; dadurch fällt Nuveen Real Estate nun unter den PRI-Unterzeichnerstatus und die PRI-Berichterstattung von Nuveen.



2017

Nuveen Real Estate führt ein **Energieeffizienzziel** ein, um den von Vermietern gesteuerten Energieverbrauch bis zum Jahr 2025 um 30 % zu reduzieren (gegenüber dem Basisjahr 2015).

Nuveen Real Estate lanciert seine **Global Resilient-Serie** von Immobilienstrategien, die mittels eines eigens entwickelten Filtersystems die Städte identifizieren, die weltweit am besten aufgestellt sind, um von globalen Megatrends zu profitieren.



2018

TIAA verpflichtet sich, die **Empfehlungen der Taskforce for Climate-Related Financial Disclosures (TCFD)** umzusetzen.



2019

Nuveen Real Estate wird **Unterzeichner der Climate Change Commitment der Better Building Partnership (BBP)**. Gleichzeitig stellt das Unternehmen seine Strategie vor, um bis zum Jahr 2040 das Ziel der Klimaneutralität zu erreichen.



2020 – 2023

Nuveen Real Estate folgt anderen US-Immobilienunternehmen bei der **Verpflichtung zur Klimaneutralität des ULI Greenprint Center for Building Performance**.

Gemeinsam treten Nuveen Real Estate und TIAA den Fitwel Champions bei, die auf die Umsetzung von Vorschriften zu Gesundheit und Wohlbefinden sowie zur Virussicherheit im Immobiliensektor ausgerichtet sind.

Nuveen Real Estate wird Sponsor und Teilnehmer der **CRREM-Arbeitsgruppe „Pathways for North America“** unter der Leitung von CRREM, ULI und Berkeley Lab.



¹ Stand: März 2024. „Sustained Excellence“-Auszeichnung in den Jahren 2010 – 2024.

² GRESB-Ergebnisse 2023, Stand Oktober 2023.



Klimaneutralität bis 2040

Allgemein wird davon ausgegangen, dass alle Gebäude bis spätestens 2050 klimaneutral sein müssen, um die Ziele des Pariser Abkommens zu erreichen. Nuveen Real Estate geht noch weiter und strebt an, die Klimaneutralität des eigenen Immobilienportfolios bis spätestens 2040 zu erreichen.

Wir beobachten eine Reihe globaler Indikatoren, die zeigen, dass dieser Umstellungsprozess an Dynamik gewinnt. Und wir sind bereit, unseren Weg zur Klimaneutralität zu beschleunigen, wenn bestimmte Regionen oder Sektoren das von uns erwarten. Ein Vorteil unserer globalen Präsenz besteht darin, dass wir unser Wissen und unsere Expertise aus Standorten, die die Umstellung auf eine kohlenstoffarme Wirtschaft schneller vorantreiben, nutzen und auf andere Märkte übertragen können.

In Europa und im asiatisch-pazifischen Raum entwickelt sich der Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) zu einem weithin anerkannten Maßstab für die Bewertung der Fortschritte auf dem Weg zum Netto-Null-Ziel, und wir nutzen dieses Tool als Teil unseres Akquisitionsprozesses und unserer Geschäftsplanung. Außerdem verwenden wir lokale Benchmarks und Instrumente für die Messung der Fortschritte auf dem Weg zur Klimaneutralität, wie zum Beispiel die des U.K. Green Building Council oder das Super Low Energy Framework der Building Construction Authority of Singapore.

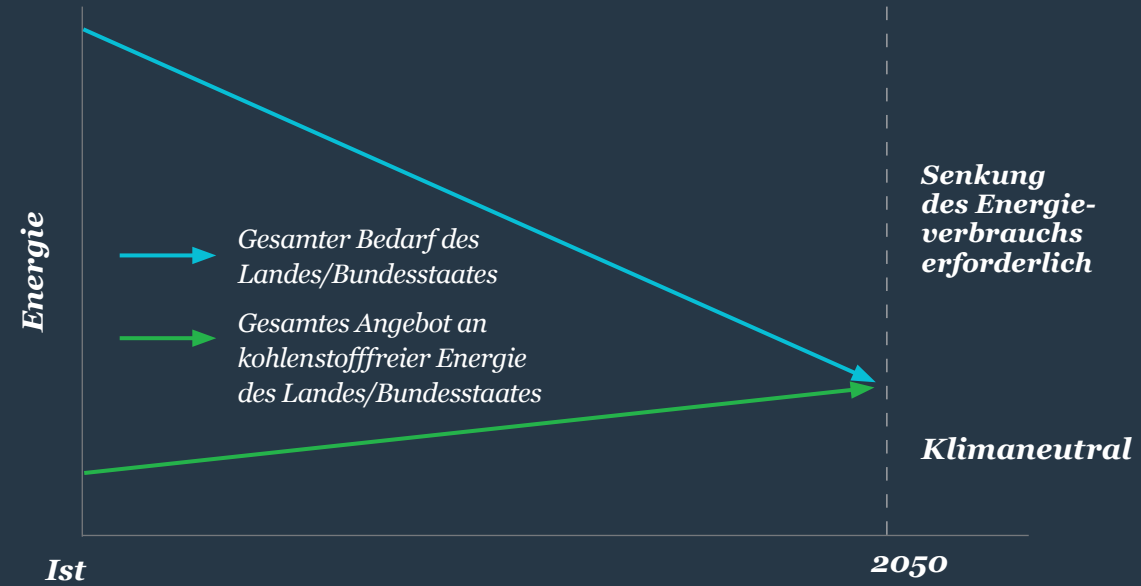
In den USA unterstützen wir gemeinsam mit dem Urban Land Institute (ULI) und mehreren Wettbewerbern die weitere Umsetzung von CRREM-Dekarbonisierungspfaden an einer größeren Anzahl von Standorten und in einer größeren Zahl von Sektoren.



Unser Dekarbonisierungspfad beschreibt unseren Übergangsplan.

Was ist ein klimaneutrales Gebäude?

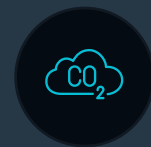
Ein größeres Angebot an erneuerbarer Energie im Stromnetz bedeutet auch, dass Gebäude mehr Energie nutzen können — daher werden sich die Effizienzanforderungen von Markt zu Markt unterscheiden.



Erfüllt den regional definierten Standard für die Energieintensität auf Ebene des Gesamtgebäudes



Nutzt die größtmögliche Menge an erneuerbaren Energien aus internen und externen Quellen



Gebundener Kohlenstoff wird bei der Entwicklung oder Sanierung auf ein minimum reduziert und die verbleibenden Emissionen werden ausgeglichen



Planung und Umsetzung unserer Zwischenziele für 2025

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

2019 unterzeichnen wir die Climate Change Commitment der Better Building Partnership (BBP)

Aufgrund des Erfolgs unserer Energieeffizienzstrategien wird unser Ziel, die Energieintensität bis 2030 um 30 % zu senken¹, auf 2025 vorgezogen

Senkung der CO₂-Intensität² des Portfolios um 50 %

Alle Gebäude werden klimaneutral betrieben

2015

2020

2025

2030

2040

Energieeffizienz und Einbeziehung der Mieter

Festlegung von Energieeffizienzstandards, die auf das Ziel der Klimaneutralität ausgerichtet sind und sich an der Klimawissenschaft orientieren	Im Plan	<ul style="list-style-type: none"> In Europa bildet sich ein Konsens über Standards heraus; in den USA und im asiatisch-pazifischen Raum besteht dagegen noch Handlungsbedarf. Wir engagieren uns weiterhin in branchenweiten Initiativen, die wichtige Anregungen für diese Standards liefern.
Reduzierung der Energieintensität um 30 %	Im Plan	<ul style="list-style-type: none"> Dank bedeutender Verbesserungen im Betrieb der Immobilien im Eigenbesitz haben wir bislang eine flächenbereinigte Reduzierung um 28 % erreicht; derzeit 4 Indexpunkte Vorlauf gegenüber dem Reduktionspfad. Rekordniedrige Energieintensität auf Portfolioebene dank einer 5-prozentigen Reduktion in den größten Objektklassen. Das Portfolio ist nun 2 Indexpunkte von seinem 30-Prozent-Ziel entfernt. Mit der geplanten Veräußerung älterer Objekte, dem Erwerb effizienter Gebäude und der kontinuierlichen Einführung von LED-Modernisierungen und Verbesserungen der Heizungs-, Kühlungs- und Lüftungsanlagen liegen wir im Plan, um das Ziel für 2025 zu erreichen.
Erfassung sämtlicher Verbrauchsdaten für 50 % der im verwalteten Portfolio befindlichen Gebäude	Im Plan	<ul style="list-style-type: none"> Die Zielmarke von 50 % haben wir in Europa (57 %) und dem asiatisch-pazifischen Raum (87 %) bereits überschritten. In den USA stehen wir derzeit bei 47 %. Wir setzen technologische Lösungen für die Erfassung sämtlicher Gebäudedaten ein und bemühen uns weiterhin darum, die entsprechenden Genehmigungen von Mietern einzuholen. Die Erfassung sämtlicher Energieverbrauchsdaten von Gebäuden stellt einen wesentlichen Schwerpunkt dar, wobei die Energiedatenanbieter in den USA das Tempo vorgeben.
Ermittlung des CO ₂ -Fußabdrucks	Abgeschlossen	<ul style="list-style-type: none"> Die Schätzung des Baseline-Fußabdrucks ist bereits abgeschlossen. Sie wird im Zuge einer qualitativen Verbesserung der Benchmarkdaten noch optimiert.
Erstellung kalkulierter Businesspläne für die klimaneutrale Umrüstung aller Gebäude	Im Plan	<ul style="list-style-type: none"> Abgeschlossen für 53 % der relevanten im verwalteten Portfolio befindlichen europäischen Gebäude und 56 % der im asiatisch-pazifischen Portfolio befindlichen Gebäude. Mithilfe eines eigens entwickelten Desktop-Tools zur Schätzung der Kosten für die klimaneutrale Umrüstung von Gebäuden lässt sich der entsprechende Investitionsbedarf vor der Due-Diligence-Prüfung ermitteln. In den USA sind die Arbeiten zur Entwicklung spezifischer Klimaneutralitätsstrategien für die wichtigsten Immobiliensektoren abgeschlossen; damit können diese in die Businesspläne integriert werden.
Bewertung des Potenzials der Klimaneutralität bei Kauf-/Halte-/Verkaufsentscheidungen	Im Plan	<ul style="list-style-type: none"> Bewertungen zur Klimaneutralität werden in die Strategieprüfung der bestehenden Portfolios durch das Investment Committee einbezogen. In den USA wird das Dekarbonisierungspotenzial von Fonds mit Klimaneutralitätszielen bewertet, wobei der Schwerpunkt auf Bestandsportfolios liegt. Das Markt-Timing bestimmt, wann das Dekarbonisierungspotenzial systematisch in Kauf- und Verkaufsentscheidungen einbezogen wird. Das Übergangsrisiko wird bei Akquisitionen und in der jährlichen Budgetplanung bereits berücksichtigt.

1 Die Energieintensität ist definiert als Energieverbrauch in kWh pro Quadratmeter

2 Die Kohlenstoffintensität ist definiert als Treibhausgasemissionen in kg CO₂e pro Quadratmeter



Planung und Umsetzung unserer Zwischenziele für 2025 – Fortsetzung

Erneuerbare Energien

Prüfung des Potenzials für gebäudeeigene PV-Anlagen im gesamten Portfolio	Im Plan	<ul style="list-style-type: none"> 73 % des europäischen Portfolios und 53 % des asiatisch-pazifischen Portfolios wurden bereits bewertet. In den USA sind Machbarkeitsstudien für die Installation von Solaranlagen für alle per Ende 2023 in unserem Besitz befindlichen Objekte eingeleitet worden, die bis Ende des ersten Halbjahrs 2024 abgeschlossen sein sollen.
Stromabnahmeverträge für erneuerbare Energien	Im Plan	<ul style="list-style-type: none"> Stromabnahmevertrag (PPA) für Strategie in Großbritannien abgeschlossen. Detaillierte PPA-Bewertung für das gesamte europäische Büroportfolio geplant.

Commercial Real Estate Debt

Bewertung des Dekarbonisierungspotenzials im Debt-Portfolio	Im Plan	<ul style="list-style-type: none"> Wir stimmen uns bei der Entwicklung eines sektorweiten Konzepts zur Behandlung von CO₂-Emissionen bei Debt-Investitionen mit Branchenverbänden ab.
Einbeziehung der Kreditnehmer	Im Plan	<ul style="list-style-type: none"> In den USA führen wir weiterhin Umfragen zur Nachhaltigkeit durch, um herauszufinden, wie die Unternehmen CO₂-Daten erfassen und offenlegen und ob es glaubwürdige CO₂-Reduktionsverpflichtungen auf Unternehmensebene gibt. Wir beteiligen uns an branchenweiten Arbeitsgruppen zu Thema Green Lending, um unsere Strategie auf die Best Practices des Immobiliensektors auszurichten. In Europa haben wir bisher grüne Darlehen in Höhe von 1,3 Mrd. Euro vergeben. Die Kreditkonditionen umfassen Bestimmungen über den Datenaustausch und Klauseln, die eine Nachhaltigkeitszertifizierung vorschreiben. Erstes grünes Darlehen im Asien-Pazifik-Portfolio für ein Entwicklungsprojekt in Australien vergeben.

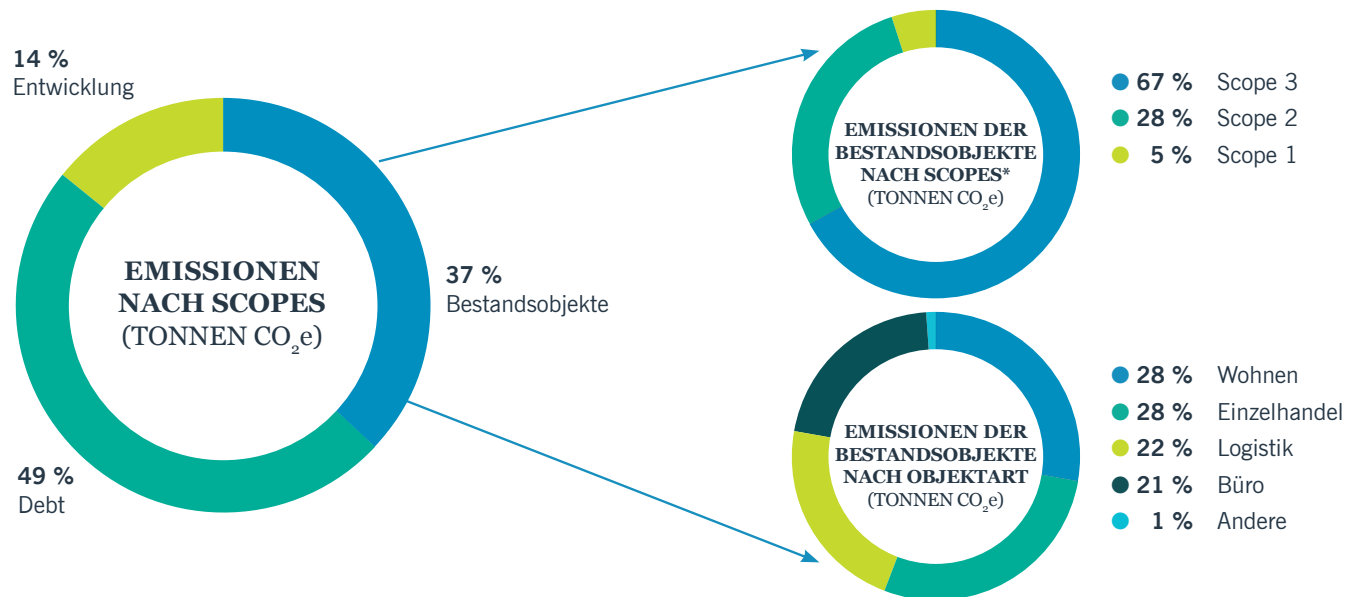
Projektentwicklung

Klimaneutralitätsrahmen für Projektentwicklungen (einschließlich Design-for-Performance-Prozess mit energetischen Zielwerten für Europa)	Im Plan	<ul style="list-style-type: none"> Klimaneutralität bereits in den Nachhaltigkeitsauftrag integriert und Bestandteil der Verhandlungen, einschl. CO₂-Lebenszyklusanalyse für europäische Immobilien. Eine globale Arbeitsgruppe passt die europäische Strategie an die Anforderungen der Regionen Asien-Pazifik und Americas an, wo diese ebenfalls eingeführt werden soll. Dies soll bis Ende 2024 abgeschlossen sein. Die Design-for-Performance-Standards, die bestimmte energetische Zielwerte für Projektentwicklungen vorschreiben, sind in den gesamteuropäischen Rahmen für nachhaltige Projektentwicklungen integriert worden und werden in den globalen Rahmen für nachhaltige Projektentwicklungen aufgenommen werden.
Benchmarking des gebundenen Kohlenstoffs bei Baumaßnahmen und Festlegung von Richtwerten	Im Plan	<ul style="list-style-type: none"> Entwicklung von Richtwerten für gebundenen Kohlenstoff als Bestandteil des Rahmens für nachhaltige Projektentwicklungen. Bewertung des gebundenen Kohlenstoffs für bestimmte Entwicklungsprojekte in Europa und Asien-Pazifik.



Unser Baseline-Wert für den globalen CO₂-Fußabdruck aus dem Jahr 2019

Der Weg zur Klimaneutralität beginnt mit einer Bestandsaufnahme: Für die Ermittlung des CO₂-Fußabdrucks, mit dem wir diesen Weg beginnen, ist es notwendig, die Quellen der CO₂-Emissionen zu identifizieren und die entsprechenden Daten zu erfassen. Die so durchgeführte Berechnung unseres CO₂-Fußabdrucks im Jahr 2019 erforderte ein hohes Maß an Schätzungen, insbesondere für das Debt-Portfolio und für Projektentwicklungen. Dabei wurden nach Möglichkeit Ist-Werte zum Energieverbrauch verwendet. Sofern keine Daten verfügbar waren, wurden regionale und assetklassenspezifische Benchmarks zur Schätzung des Verbrauchs herangezogen. Um den Verbrauch in CO₂-Äquivalente (CO₂e) umzurechnen, wurden regionale Emissionsfaktoren verwendet. Ungeachtet der Tatsache, dass wir auf Schätzungen angewiesen waren, hat diese Analyse unser Verständnis dafür verbessert, wie sich unser CO₂-Fußabdruck auf unsere verschiedenen Geschäftsaktivitäten aufteilt und welche davon am wesentlichsten sind. Wir werden die Methodik zur Schätzung der Verbrauchswerte weiter optimieren und die geschätzten Daten durch Ist-Daten ersetzen, wo immer dies möglich ist. Bis zum Ende des ersten Etappenzeitraums (2025) werden wir unsere Basiswerte mit den Angaben zur CO₂-Menge in Tonnen sowie der prozentualen Aufschlüsselung neu veröffentlichen.



Seitdem wir die erste Aufschlüsselung unseres CO₂-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 Ist-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 Muttergesellschaft TIAA abgedeckt sind, haben wir sie komplett herausgenommen.

Wir haben ein höheres Maß an Gewissheit hinsichtlich des CO₂-Fußabdrucks unserer Bestandsportfolios als bei unseren Debt- und Entwicklungsportfolios, die vollständig geschätzt werden. Wir werden die Schätzungsmethodik weiter verfeinern und, soweit dies möglich ist, Schätzwerte durch Ist-Daten ersetzen. Bis zum Ende unseres ersten Etappenzeitraums (2025) werden wir aussagekräftigere Kennzahlen vorlegen, die neben der prozentualen Aufschlüsselung auch die CO₂-Mengen 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 anderen indirekten 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. Embodied Carbon Footprint Database von Circular Economy. **UKGBC** Leitfaden zur Berichterstattung von Scope-3-Emissionen von Projektentwicklungen. Objekte/Verbrauchswerte außerhalb der USA, die nicht ganze Gebäude umfassten, wurden anhand der BEES-Intensitäten nach Brennstoff geschätzt. Objekte/Verbrauchswerte außerhalb der USA, die nicht ganze Gebäude umfassten, wurden anhand der CBES-Intensitäten nach Brennstoff geschätzt. IEA-Emissionsfaktoren wurden zur Umrechnung des Stromverbrauchs in CO₂-Emissionen verwendet. DEFRA-Emissionsfaktoren wurden zur Umrechnung anderer Energiequellen in CO₂-Emissionen verwendet. EPA-Emissionsfaktoren wurden zur Umrechnung des US-Stromverbrauchs in CO₂-Emissionen verwendet. Die gebundenen Kohlenstoffintensitäten von Circular Economy sowie die UKGBC-Richtlinien für die Berichterstattung der zu erwartenden betrieblichen CO₂-Emissionen während des gesamten Lebenszyklus von Immobilien wurden beide zur Schätzung des CO₂-Fußabdrucks bei Projektentwicklungen verwendet.



Nachhaltigkeit bei Nuveen Real Estate

Unser Nachhaltigkeitsansatz gründet auf drei Säulen: Umwelt, Soziales und Governance

Umwelt ▶

Soziales ▶

Governance ▶





Umwelt



Schwerpunkte im Umweltbereich

Bei der Berücksichtigung der Umweltauswirkungen unserer Immobilieninvestitionen und unseren Bemühungen, die Nachhaltigkeit der bebauten Umgebung zu verbessern, legen wir den Fokus auf folgende Bereiche:



Physische Risiken

Wir sind uns der Tatsache bewusst, dass sich die physischen Folgen des Klimawandels auf die Immobilienwerte auswirken werden. Deshalb vertiefen wir unser Verständnis darüber, wie, wo und wann diese physischen Auswirkungen wesentlichen Einfluss auf die finanzielle Performance einzelner Investitionen haben.



Übergang zu einer kohlenstoffarmen Wirtschaft

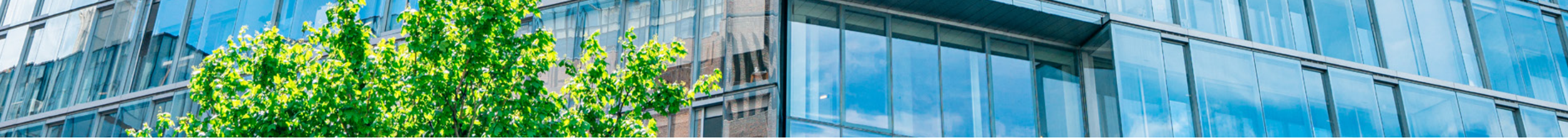
Durch die Umstellung auf eine kohlenstoffarme Wirtschaft ergeben sich sowohl finanzielle Chancen als auch Risiken. Für den Erhalt und die Steigerung des Werts der von uns verwalteten Objekte ist ein effektives Management der Effizienz und CO₂-Intensität der Gebäude während dieses Transformationsprozesses von entscheidender Bedeutung.



Verantwortungsbewusste Immobilieninvestitionen

Unsere Nachhaltigkeitsstrategie umfasst eine breite Palette von Anliegen in den Bereichen Umwelt, Soziales und Governance. Wir wollen hier eine Führungsrolle einnehmen und die Wirkung unserer Investitionen (unseren Impact) an branchenweit anerkannten Benchmarks, Zertifizierungen und Bewertungen messen lassen.





Klimarisiken im Investitionsprozess

Unsere Rahmenwerke für das Management von Nachhaltigkeitsrisiken¹ definieren, wie bestimmte ESG-Faktoren, die als wesentlich für die Performance von Immobilieninvestitionen erachtet werden, in den Investmentprozess von Nuveen Real Estate integriert werden. Die Investmentteams berücksichtigen bei ihren Investitionsentscheidungen sowohl physische Klimarisiken als auch Übergangsrisiken, indem sie Negativszenarien durchspielen und die potenziellen Kosten von Klimarisiken bewerten. So ermitteln sie, inwieweit eine Investition die gewünschte finanzielle Rendite erzielen kann.

Die Investmentteams nutzen bei der Beurteilung der Portfoliozusammensetzung ESG-Dashboards zur Visualisierung und Analyse der Portfolioanfälligkeit für klimabezogene Risiken. Die Asset-Teams überprüfen das Risiko jährlich im Rahmen von Halte-/Verkaufsanalysen und ermitteln Möglichkeiten für Maßnahmen zur Risikominderung.

Mit unserer Climate Risk Working Group (CRWG) verfügen wir zudem über ein wichtiges internes Lenkungsgremium, das sich aus Vertretern verschiedener globaler Unternehmensfunktionen zusammensetzt und uns bei der Validierung unseres Ansatzes unterstützt. Seit 2023 arbeiten wir mit einem neuen globalen Anbieter von Daten zu physischen Klimarisiken zusammen und entwickeln gemeinsam unsere Klimarisikomodelle und -grenzwerte weiter.

INVESTITIONSPROZESS

SOURCING	Screening auf zukünftige akute Risiken, chronische Stressfaktoren und Klimagesetzgebung im betreffenden Markt
UNDERWRITING	Verständnis der möglichen Auswirkungen von Klimarisiken auf die Rendite; Ermittlung der zur Risikominderung erforderlichen Investitionen; Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben
DUE DILLIGENCE	Identifizierung von Möglichkeiten zur Verbesserung der Effizienz und Resilienz
INVESTMENT COMMITTEE	Berücksichtigung der Klimarisikoanalyse in der Investitionsvorlage zur Beratung durch das Investment Committee
JÄHRLICHE BUSINESSPLÄNE	Überprüfung der klimabezogenen Auswirkungen und Einhaltung der lokalen Vorschriften

¹ Unsere Rahmenwerke für das Management von Nachhaltigkeitsrisiken umfassen: US Equity, US Debt, International Equity und International Debt.



Unsere Ansichten zu klimabedingten Gefahren

Unser Sustainability Team beschäftigt sich intensiv mit der Modellierung physischer Klimarisiken, um bessere Einblicke in die prognostizierten Veränderungen bestimmter Risiken zu erhalten, damit wir die Anfälligkeit einzelner Objekte besser einschätzen können.

Die Modellierung umfasst mehrere Klimaszenarien auf der Grundlage unterschiedlicher Szenarien für die Entwicklung der Konzentration von klimarelevanten Treibhausgasen in der Atmosphäre (sogenannte repräsentative Konzentrationspfade bzw. Representative Concentration Pathways, RCPs) über mehrere Jahrzehnte. Wir nutzen öffentliche und private Datenquellen für eine detailliertere Bewertung der Objektrisiken, wobei wir den Fokus auf die realwirtschaftlichen Veränderungen in den nächsten Jahrzehnten legen.



ÜBERSCHWEMMUNGEN

Im Zuge der Erwärmung der Atmosphäre nehmen Überschwemmungen durch starke Regenfälle, überlaufende Flüsse oder Küstenstürme stark zu und reichen zunehmend über historische Hochwassergebiete hinaus. Hochwasserereignisse führen zu Betriebsunterbrechungen, Umsatzeinbußen für Unternehmen und Reparaturkosten und beeinträchtigen die Versicherbarkeit und Liquidität. Gebäude können so geplant oder nachgerüstet werden, dass sie widerstandsfähiger gegen Überschwemmungen sind, und Gemeinden können in Resilienzstrategien wie Hochwasserschutzwände und die Wiederherstellung natürlicher Barrieren investieren. Die Marktpreise spiegeln jedoch auch das wahrgenommene künftige Risiko für das Objekt, die umliegende Infrastruktur und Wohnhäuser sowie die steigenden Versicherungskosten wider.



WALDBRÄNDE

Vielorts führen steigende Temperaturen und veränderte Niederschlagsmuster zu häufigeren und schwereren Waldbränden. Auch die Dauer der Waldbrandsaison nimmt in vielen Teilen der Welt zu. Obwohl sich die meisten unserer Objekte in dicht besiedelten städtischen Gebieten befinden, die weniger direkten Schäden ausgesetzt sind, können Waldbrände durch Ruß und Rauch größere Regionen betreffen. Die Auswirkungen auf die umliegende Infrastruktur und Wohnhäuser sind ebenfalls ein potenzielles Risiko für den langfristigen Wert von Immobilien in Regionen, in denen die Gefahr von Waldbränden zunimmt.



DÜRREN

Dürren können sich auf die Qualität und Verfügbarkeit von Wasser sowie auf den Wasserpreis auswirken, wenn örtliche Behörden in längeren Trockenphasen den Wasserverbrauch einschränken. Wasser wird in vielen industriellen und gewerblichen Prozessen als Lösungs- oder Kühlmittel verwendet. Dadurch sind die Kosten und die Qualität des lokal bereitgestellten Wassers für Unternehmen in diesen Industriesektoren von großer Bedeutung.



TROPISCHE STÜRME

Eine höhere Meeresoberflächentemperatur führt tropischen Wirbelstürmen mehr Wasserdampf und Energie zu. Diese Tiefdrucksysteme reichen immer weiter ins Inland und weiter nach Norden, erreichen eine höhere Intensität und dauern länger an. Infolgedessen sind mehr Gebäude von Schäden durch Stürme, umherfliegende Trümmer und Überschwemmungen bedroht. Ältere oder kleinere Gebäude müssen mit teuren Anpassungen vor diesen Gefahren geschützt werden. Schäden an kritischen Infrastrukturen und starke Überschwemmungen führen häufig zu Betriebsausfällen und machen Gebäude mitunter sogar unbewohnbar. In Märkten mit einem zunehmenden Risiko durch tropische und andere Stürme müssen bei Gewerbeimmobilien mit höheren Versicherungs- und Reparaturkosten sowie einer potenziellen langfristigen Wertminderung gerechnet werden.



HITZESTRESS

Jedes der vier vergangenen Jahrzehnte war nacheinander wärmer als jedes andere Jahrzehnt seit 1850. Hitzewellen nehmen an Häufigkeit und Intensität zu, ein Trend, der sich weltweit ausweiten dürfte. Im Vergleich zu anderen Arten von physischen Klimarisiken sind die Auswirkungen von Hitzestress leichter zu planen, aber schwieriger zu versichern. Für Immobilien bedeutet die zunehmende Hitzebelastung höhere Kühllkosten, Herausforderungen bei der Landschaftsgestaltung, Schäden an Anlagen und Fassaden sowie negative Auswirkungen auf die Arbeitsproduktivität, den Komfort der Mieter und die Lebensqualität in der Region.



Risikoanalysen und Maßnahmen zur Stärkung der Resilienz

Unsere Investmentteams nutzen Toolkits zur Bewertung potenziell relevanter klimabezogener Risiken.

Mithilfe dieser Toolkits modellieren sie die risikobereinigten Renditen auf der Grundlage eines besseren Verständnisses der potenziellen finanziellen Auswirkungen sowie der Möglichkeiten für risikomindernde Resilienzmaßnahmen.

RISIKO		FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN	MASSNAHMEN ZUR STÄRKUNG DER RESILIENZ
AKUT	Hochwasser	<ul style="list-style-type: none"> • Direkte Gebäudeschäden • Betriebsunterbrechungen • Migration aus betroffenen Gebieten • Höhere Versicherungskosten • Begrenzter Zugang zu Versicherungen/Finanzierungen • Eingeschränkte Liquidität aufgrund von Käuferbedenken 	<ul style="list-style-type: none"> • Höherlegung kritischer Anlagen • Entwässerungssysteme • Rückhalte- und Absetzbecken • Hochwasserschutzwände • Kommunale Anpassungsstrategien • Hochwasserschutz • Bauseitige Hochwasserschutzwände
	Waldbrände		<ul style="list-style-type: none"> • Dächer der Klasse A • Nicht brennbare Außenflächen • Schutzbietender Raum • Zweifach verglaste Fenster • Glutbeständige Lüftungsöffnungen • Schwer entflammable Baumaterialien • Einhaltung des International Wildland-Urban Interface Code • Kommunale Anpassungsstrategien
	Tropische Stürme		<ul style="list-style-type: none"> • Bau gemäß den Vorschriften für sturm- und hagelsichere Gebäude • Bruchsichere Fenster • Sturmschutz für Fenster • Stahl- oder Betonbau
CHRONISCH	Dürren	<ul style="list-style-type: none"> • Schäden am Gebäudefundament • Höhere Wasserkosten • Einschränkung der Wasserversorgung • Wasserrohrbrüche 	<ul style="list-style-type: none"> • Wassereffiziente Technologien und Wassersparmaßnahmen • Inspektion der Gebäudefundamente
	Hitze stress	<ul style="list-style-type: none"> • Höhere Wasserkosten • Reduzierte Lebensdauer der HLK-Anlagen¹ 	<ul style="list-style-type: none"> • Energieeffiziente Technologien und Energiesparmaßnahmen • Strategien für die passive Gebäudekühlung • Solar PV-Beschattung/Überdachung

¹ HLK steht für Heizung, Lüftung und Kühlung.



Highlights unserer Umweltperformance

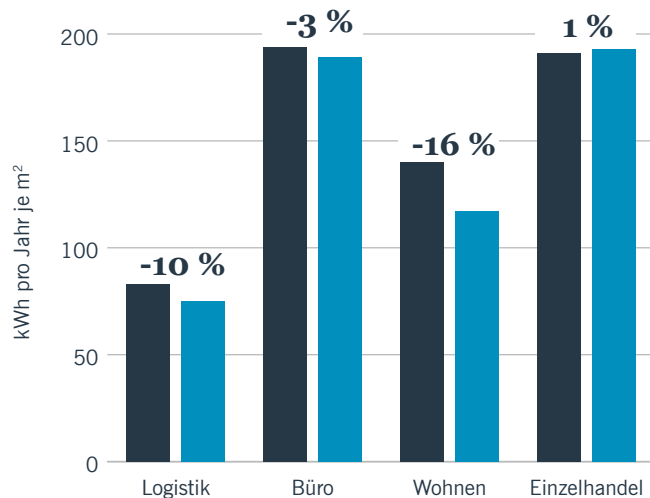
Erweiterte Offenlegung. Verbesserte Energieeffizienz. Ausbau erneuerbarer Energien.

	EMISSIONEN ¹	TONNEN CO ₂ 2023E	VERÄND. GGÜ. VJ.
DIREKT	Scope 1	199.529	-2 %
INDIREKT	Scope 2	732.775	2 %
INDIREKT	Scope 3	722.531	17 %

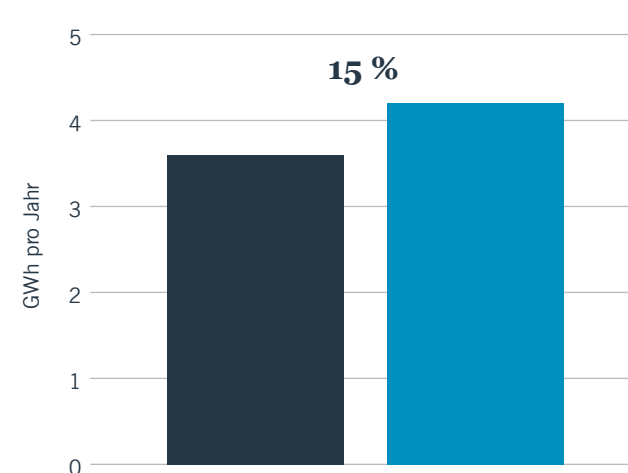
Dank Investitionen in unseren Datenschätzungsansatz können wir erstmals überhaupt die CO₂-Emissionen für unser gesamtes Beteiligungsportfolio offenlegen.

Wir freuen uns, berichten zu können, dass die **Energieintensität** aller Objekte, die sich seit mindestens zwei Jahren in unserem Besitz befinden und für die uns aktuelle Daten vorliegen, **gesunken** ist. Außerdem haben wir die **Erzeugung erneuerbarer Energien vor Ort erhöht**. Die allgemeine Verbesserung der Energieeffizienz unserer Investitionen trägt zur Verringerung der CO₂-Intensität bei und schützt vor einem Anstieg der CO₂-Intensität an Standorten, an denen die CO₂-Intensität des Stromnetzes nicht verringert wird.

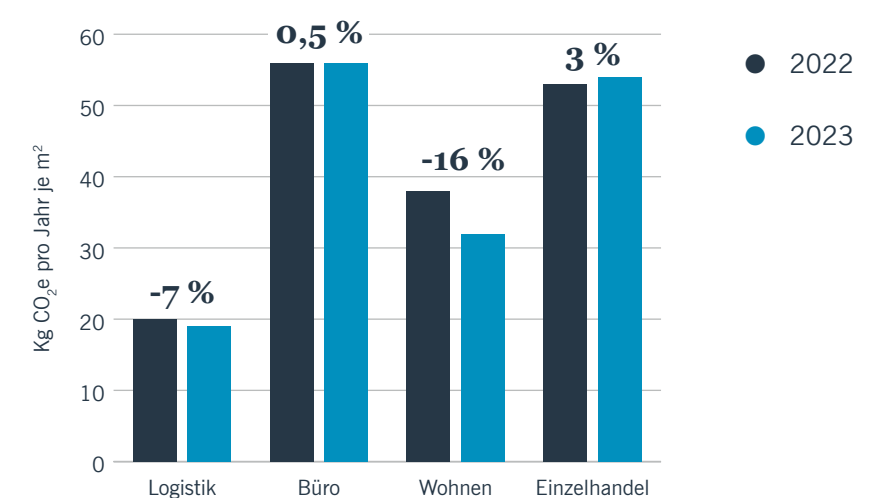
Energieintensität



Lokal erzeugte erneuerbare Energie



CO₂-Intensität



Quelle: Nuveen Real Estate, Dez 2023. Scope 1 umfasst die direkten Emissionen aus vom Vermieter bezogenem Erdgas. Scope 2 umfasst Emissionen aus tatsächlich vom Vermieter bezogenem Strom, berechnet nach der Standortmethode, sowie aus Fernwärme. Scope 3 bezieht sich auf die Emissionen, die mit der vom Vermieter bezogenen, aber vom Mieter genutzten Energie verbunden sind, sofern individuelle Verbrauchsdaten verfügbar sind, sowie mit der Energie, die der Mieter direkt vom Versorgungsunternehmen bezieht. Wo keine Daten zur Verfügung standen, wurden Schätzungen zum gesamten betrieblichen CO₂-Fußabdruck vorgenommen. Die Schätzmethode entspricht den Best-Practices der Branche. Es wurden die CO₂-Emissionsfaktoren von DEFRA und IEA verwendet. Die CO₂-Intensität bezieht sich auf die Emissionsintensität unter Verwendung der Gesamtemissionen aus dem Gebäudebetrieb (Scope 1, 2 & 3), geteilt durch die Gesamtfläche (GIA). Für die Berechnung wurden nur Objekte berücksichtigt, für die zumindest einige Ist-Daten verfügbar waren. Die lokale erzeugte erneuerbare Energie umfasst die vom Vermieter vor Ort erzeugte und verbrauchte Energie, die vor Ort erzeugte und vom Vermieter weiterverkaufte erneuerbare Energie sowie die vom Mieter vor Ort erzeugte und verbrauchte erneuerbare Energie. Es wurden nur Ist-Daten berücksichtigt.



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

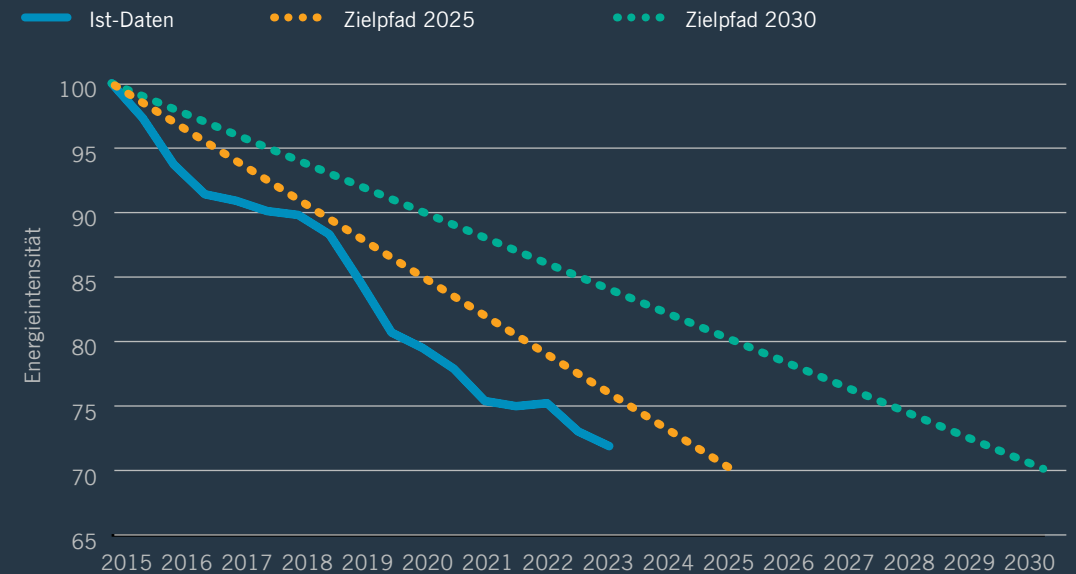
Im Jahr 2015 hat sich Nuveen Real Estate das Ziel gesetzt, die Energieintensität seiner globalen Immobilienbeteiligungen bis 2030 um 30 % zu senken.¹ Im Zuge unserer Klimaneutralitätsstrategie haben wir dieses Ziel einer 30-prozentigen Reduzierung unseres Energieverbrauchs auf das Jahr 2025 vorgezogen.

Wir sind unserem angestrebten Ziel für 2030 weit voraus. Grund dafür ist die Verbesserung der Effizienz unseres Immobilienbestands sowie die Entwicklung und der Erwerb von Objekten, die hinsichtlich ihrer Energieeffizienz über dem Branchenstandard liegen. Im Zuge der Rückkehr einiger unserer Objekte zur regulären Belegung und zum Normalbetrieb nach der Corona-Pandemie rechnen wir mit einer fortgesetzten 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 Pariser Abkommen vereinbarten weltweiten Bestrebungen zur Begrenzung der Erderwärmung aus.

¹ 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 Debt-Portfolios. Bei Bürogebäuden wird der Energieverbrauch des gesamten Gebäudes berücksichtigt, unabhängig davon, ob die Kosten für diese Energie direkt umgelegt werden. Bei Einzelhandels- und Logistikimmobilien wird nur der Energieverbrauch der gemeinschaftlichen Flächen berücksichtigt. Bei Multifamily-Objekten 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 sind wir in der Lage, weniger Objekte auszuschließen. Andere Gründe für den vorübergehenden Ausschluss von Objekten liegen vor, wenn diese eine umfassende Renovierung durchlaufen oder zu weniger als 60 % belegt sind. Der Energieverbrauch wird in kWh „Stromäquivalent“ (kWh_{eq}) des bezogenen Energieverbrauchs des gesamten Gebäudes pro Quadratmeter gemessen. Der Zähler wird berechnet, indem die kWh des bezogenen Stroms mit den kWh des bezogenen Brennstoffs addiert und mit 0,72 multipliziert werden sowie die kWh des bezogenen Warm- bzw. Kühlwassers addiert und mit 0,86 bzw. 0,4 multipliziert werden. Die „kWh_{eq}“-Energiekennzahl ermöglicht eine direkte Aggregation 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. Ohne den Energieverbrauch von Mietern von Rechenzentren.











Fortschritte auf dem Weg zum 2030-Ziel

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



Quelle: Nuveen Real Estate, Dezember 2023

Im Zielumfang enthalten

 	 	 	 	 
Büro	Einzelhandel & Mischnutzung	Industrie/Logistik	Wohnen	Debt



Höhere Energieeffizienz dank intelligenter Gebäudetechnik

Neue Technologien und intelligente Gebäudelösungen ermöglichen den Einsatz von Sensoren, modernen Zählern und Softwareplattformen zur Echtzeiterfassung und -Kontrolle des Energieverbrauchs sowie anderer Messdaten. Zur Unterstützung der Beurteilung des aktuellen Einsatzes von Technologien für das Betriebs- und Energiemanagement in unserem US-Büroportfolio haben wir einen Berater für Smart-Building-Technologien engagiert. Unser Fokus liegt insbesondere auf drei Kategorien von Technologien:

- 1. Energie-Informationssysteme, die anhand von Echtzeit-Intervalldaten Erkenntnisse über die Gebäudeeffizienz liefern**
- 2. Fehlererkennungs- und Diagnostiksysteme, die zusätzlich zu den bestehenden Kontrollsystemen zum Einsatz kommen und eine ausführlichere Analyse der Geräteleistung ermöglichen**
- 3. Systeme zur Gebäudeautomation, die den Komfort regeln und zentrale Einrichtungen, wie z. B. die HLK-Anlage, steuern**

Wir sind davon überzeugt, dass derartige intelligente Gebäudetechnologien eine zentrale Rolle dabei spielen werden, dass wir unsere Ziele einer Verringerung des Energieverbrauchs und der CO₂-Emissionen erreichen.

67 %
der Büroobjekte¹
haben Maßnahmen zur
Optimierung der HLK-Anlagen
umgesetzt

¹ Bezieht sich nur auf die Anzahl der Immobilien im US-Portfolio, Stand: 31. Dez. 2023.



Hohe Energieleistung

Wir nutzen Energieratings wie ENERGY STAR, NABERS und EPC, um sicherzustellen, dass die Energieleistung unserer Objekte den Branchenstandards entspricht. Darüber hinaus streben wir an, eine noch bessere Energieleistung für alle in unserem Portfolio befindlichen Gebäude zu erreichen.

265

Gebäude

weisen eine hohe
Energieleistung auf, belegt
durch eine ENERGY STAR- oder
NABERS-Zertifizierung oder ein
EPC-Rating von A oder B

Praxisbeispiele für Objekte mit einer hohen Energieleistung



SADDLEBACK MEDICAL OFFICE BUILDING

Standort: Laguna Hills,
Kalifornien, USA
Sektor: Medical Office Building
(Gesundheitsimmobilie)
Art der Zertifizierung: ENERGY STAR-
Zertifizierung mit Score von 96/100



183 – 185 CLARENCE STREET

Standort: Sydney, Australien
Sektor: Büro
Art der Zertifizierung: 5 Star Green
Star Design & Construction, 6 Star
NABERS Energy, 4 Star NABERS
Water, WELL Health and Safety



LINE 28 AT LOHI

Standort: Denver, Colorado, USA
Sektor: Wohnen
Art der Zertifizierung: ENERGY
STAR-Zertifizierung mit Score von
75/100



City Park

Standort: Wien, Österreich
Sektor: Logistik
Art der Zertifizierung: DGNB
Platinum



16 Colonial Way

Standort: Watford, Großbritannien
Sektor: Logistik
Art der Zertifizierung: BREEM
Excellent, EPC A+



The Sans

Standort: London, Großbritannien
Sektor: Büro
Art der Zertifizierung: BREEM
Excellent, EPC A, WiredScore Gold



Soziales



Sozialstrategie

Bei Nuveen Real Estate sind wir uns der Auswirkungen unserer Geschäftspraktiken und Investitionstätigkeiten auf unsere Beschäftigten, die Nutzer unserer Gebäude und die lokalen Gemeinschaften, in denen wir investieren, bewusst. Wir sind bestrebt, die Auswirkungen auf unsere Stakeholder sowie deren Bedürfnisse zu berücksichtigen. Das gilt insbesondere für die potenziellen Auswirkungen auf die finanzielle Performance. Durch unsere auf den Immobiliensektor ausgerichteten Aktivitäten sind wir in der Lage, positive Veränderungen für unsere Kultur, Gesellschaft und Gemeinschaften zu bewirken und gleichzeitig negative Konsequenzen so weit wie möglich abzufedern.



Unsere Stakeholder

Wir arbeiten mit vielen verschiedenen internen und externen Stakeholdern in der gewerblichen Immobilienbranche zusammen. Wir bemühen uns, ihre Ansichten zu verstehen und nach Möglichkeit Strategien umzusetzen, die unsere gemeinsamen Werte und Prioritäten in Bezug auf Umwelt- und Sozialfragen fördern.

Zu den Stakeholdern von Nuveen Real Estate gehören viele verschiedene Privatpersonen, Gruppen von Privatpersonen, Unternehmen und Organisationen



INVESTOREN

Unsere vielfältigen globalen Investoren wählen die für sie besten Produkte/ Strategien auf der Grundlage ihrer Renditeziele, ihrer Risikobereitschaft und ihrer Nachhaltigkeitsüberlegungen aus.



REGIERUNGEN UND REGULIERUNGS- BEHÖRDEN

Wir beobachten die Bemühungen nationaler und lokaler Regierungen, die die Notwendigkeit erkennen, die mit dem Klimawandel verbundenen Risiken zu mindern, und die von Immobilienbesitzern verlangen, dass sie die Standards für die Energie- und CO₂-Effizienz von Gebäuden einhalten und resiliente Lösungen umsetzen.



BRANCHEN- ORGANISATIONEN UND WETT- BEWERBER

Wir beteiligen uns an Arbeitsgruppen der Immobilienwirtschaft, um einen Austausch zu Best-Practices und klare und einheitliche ESG-Berichterstattungspraktiken zu fördern.



BETRIEBSPARTNER UND IMMOBILIEN- TEAMS

Unsere Betriebspartner und Immobilienteams unterstützen die Umsetzung unserer intelligenten, nachhaltigen Gebäudestrategien in allen Sektoren und Regionen.





BESCHÄFTIGTE

Unsere Beschäftigten leben unsere Werte und erwarten von uns, dass wir ihnen ein inklusives, vielfältiges und von Chancengleichheit geprägtes Arbeitsumfeld bieten, das förderlich für ihre Gesundheit und ihr Wohlbefinden ist.



MIETER UND KUNDEN

Die Nutzer unserer Gebäude erwarten von uns, dass wir ihnen sichere und gesunde Räumlichkeiten bieten und die Gebäuderessourcen und Betriebskosten effizient verwalten.



GEMEINSCHAFTEN

Wir haben ein gemeinsames Interesse mit den Gemeinschaften, in denen wir investieren, die Resilienz, die Beschäftigung und das Wohlbefinden vor Ort zu verbessern.



GESCHÄFTS- PARTNER

Unser Ziel ist es, mit Lieferanten und anderen Geschäftspartnern zusammenzuarbeiten, die unsere Verpflichtungen zu Menschenrechten und ethischen Praktiken teilen.



Messung und Steuerung der Kundenzufriedenheit

Ein offener Umgang und eine konstruktive Kommunikation mit den Nutzern unserer Gebäude sind unerlässlich, um ihre Bedürfnisse zu verstehen und zu erfüllen. Im Jahr 2023 haben wir:

- mehr als 3.500 Mietern von rund 500 Büro-, Einzelhandels-, Gesundheits- und Logistikimmobilien in den USA eine jährliche Umfrage zur Mieterzufriedenheit zugeschickt
- Umfragen an mehr als 45.500 Bewohner von rund 137 Apartmentkomplexen verschickt

Nuveen Real Estate arbeitet mit seinen Betreibern an jährlichen Umfragen zur Mieterzufriedenheit. Die Immobilienteams sind für die Überprüfung und Analyse der Umfrageantworten verantwortlich, fassen die wichtigsten Ergebnisse in einem Immobilienaktionsplan zusammen und legen diesen Plan zur Prüfung und Einbeziehung in den Businessplan und das Budget des Objektes vor.



Diese Umfragen umfassen zwei Arten von Fragen:

- 1. Auf Benchmarking-Kennzahlen wie den Net Promoter Score (NPS) ausgerichtete Fragen, die helfen, die relative Performance der Portfolios zu messen**
- 2. Taktische Fragen, die unseren Immobilienteams helfen, spezifische Maßnahmen zur Verbesserung der Mieter-/ Nutzerzufriedenheit vor Ort zu ermitteln**

HIGHLIGHTS UNSERER UMFRAGEN ZUR KUNDENZUFRIEDENHEIT IM JAHR 2023:

50 % unserer Büroimmobilien sind mit dem Kingsley Excellence Award 2023 ausgezeichnet worden. Um diese Auszeichnung zu erhalten, müssen die Immobilien den Kingsley Index in der Gesamtzufriedenheit übertreffen und eine Rücklaufquote von mindestens 30 % aufweisen.

Durchschnittliche Rücklaufquote von 55 % für unsere Umfragen zu Büro- und Gesundheitsimmobilien.

Der kürzlich hinzugefügte Abschnitt über Nachhaltigkeit in unseren Gewerbeimmobilienumfragen ergab Folgendes:

- 70 % unserer Einzelhandelsmieter bezeichnen einen nachhaltigen Gebäudebetrieb als wichtig oder sehr wichtig
- Das Engagement in den lokalen Gemeinschaften, die Resilienz von Gebäuden/ Notfallvorsorge und die Wassereffizienz wurden von unseren Gebäudenutzern als die wichtigsten Prioritäten im Nachhaltigkeitsbereich genannt



PRAXISBEISPIEL

Partnerschaft mit Industrious

Aufgrund der herausragenden Kundenzufriedenheit und des Feedbacks im Großraum New York, die zunächst durch die Nutzung von Industrious für das gemeinschaftliche Engagement erreicht wurden, beschloss Nuveen Real Estate, die Partnerschaft auf nationaler Ebene auszuweiten.

Im Jahr 2023 lag der Schwerpunkt der Partnerschaft auf der Schaffung der richtigen Grundlagen in unseren Büroimmobilien:

- **Marke:** Entwicklung und Einführung des Consumer Brand Guide von Nuveen
- **Hospitality & Mitarbeiterengagement:** Trainings zu erstklassigem Service für alle Beschäftigten mit Kundenkontakt
- **Inhalte & Programme für Mieter:** Schaffung einzigartiger Möglichkeiten für das Engagement mit Mietern auf nationaler Ebene
- **Daten & Analysen:** Kritische Feedback-Mechanismen und Daten-Tracker, um sicherzustellen, dass das Markenversprechen eingehalten wird

Im Jahr 2024 unterstützt Industrious Nuveen Real Estate bei der Einrichtung der Nuveen Network Buchungsseite, die es Mietern in Nuveen-Gebäuden ermöglicht, Arbeitsplätze an mehr als 175 Standorten zu buchen.

Highlights:

- **Mehr als 1000** Veranstaltungen in allen Büroimmobilien von Nuveen Real Estate abgehalten
 - **8.337** Schulmaterialien wurden im Juli und August der Operation Homefront gespendet
 - **Mehr als 1000** Schüler wurden mit gespendeten Schulmaterialien unterstützt
- **100 %** der Beschäftigten haben die Nuveen App heruntergeladen, **60 %** loggen sich regelmäßig ein
 - Ausbau der Mieterdatenbank von 3.000 auf **15.000 Kontakte in 15 Objekten**
 - **15** Teams versenden wöchentliche Newsletter an ihre gesamte Konsumenten-Datenbank — nicht nur an potenzielle Mieter – und unsere **Öffnungsrate liegt im Schnitt bei 30 % (höher als der Branchendurchschnitt von 12 %)**



Priorisierung der Gesundheit und des Wohlbefindens der Gebäudenutzer

Die Gebäude, in denen wir leben, arbeiten und unsere Zeit verbringen, wirken sich auf unsere Gesundheit und Produktivität aus.

Nuveen Real Estate ist seit 2020 ein Fitwel Champion.

Bis April 2024 haben wir Folgendes erreicht:

74

Virenschutz-Zertifizierungen

26

Zertifizierungen für Büroimmobilien mit mehreren Mietparteien

2

Zertifizierungen für Multifamily-Gebäude

Die Statistiken sind nur für das US-Portfolio repräsentativ, Stand: 31. Dezember 2023.



Fitwel ist ein führendes, auf die Gesundheit und das Wohlbefinden von Menschen fokussiertes Zertifizierungssystem. Nuveen Real Estate hat einen der “Best in Building Health Special Recognition Awards” 2023 von Fitwel erhalten:

Nuveen | Branchenführerschaft: ESG-Impact durch Gesundheit

Nuveen ist als Branchenführer in der Förderung von ESG durch gesundheitsfördernde Gebäude und die Priorisierung der Gesundheit, der Sicherheit und des Wohlbefindens der Nutzer ausgezeichnet worden.

„Nuveen und TIAA wissen, wie wichtig es ist, in sichere und produktive Lebens- und Arbeitsumgebungen für unsere Beschäftigten und Immobiliennutzer zu investieren. Dies kommt nicht nur den Nutzern unserer Gebäude zugute, sondern schützt und steigert auch den Wert unserer Investitionen.“



Chad Phillips
Global Head of Workplace,
Retail & Mixed-Use



Bezahlbares Wohnen und Impact: unsere Perspektive

Wir sind uns darüber bewusst, dass der Mangel an bezahlbarem Wohnraum in den Gemeinschaften, in denen wir weltweit investieren, ein Problem ist, das unmittelbar mit der zunehmenden wirtschaftlichen Ungleichheit zusammenhängt, die eine wachstumshemmende Wirkung hat. In der ganzen Welt haben benachteiligte Gruppen durch die Pandemie unverhältnismäßig schwere gesundheitliche und wirtschaftliche Schäden erlitten. Anhaltende gesellschaftliche Ungerechtigkeiten, die häufig systemischer Natur sind, führen dazu, dass sich derartige Missstände verschärfen.

Die Möglichkeiten von CRE-Investoren, die Bezahlbarkeit von Wohnraum zu beeinflussen, reichen über die Unterstützung der Bedürftigsten hinaus. Wir sind uns der großen Bedeutung der Bezieher niedriger bis mittlerer Einkommen für die Entwicklung der Gesamtwirtschaft bewusst und eine starke und vielfältige Erwerbsbevölkerung ist für Gemeinschaften unverzichtbar. Menschen in dieser Kategorie erhalten unterschiedliche staatliche Subventionen und verdienen in einigen Fällen zu viel, um einen Anspruch auf eine Sozialwohnung zu haben. Wir sind davon überzeugt, dass wir durch die Förderung vielfältiger Mietangebote für alle Einkommensschichten erfolgreiche Gemeinschaften schaffen, die eine starke Wertschöpfung in allen Segmenten des Immobiliensektors unterstützen.

„Wir haben unsere Kernkompetenzen im Immobiliensektor gezielt durch Maßnahmen ergänzt, die positive Auswirkungen auf die Gemeinschaft haben. Mit unserem Housing Impact Portfolio wollen wir positive Veränderungen anstoßen, indem wir ökologische und soziale Wirkungen in den Mittelpunkt unserer Investitionsstrategie stellen. So können wir bessere Ergebnisse für die Bewohner erzielen, zu integrativen Gemeinschaften beitragen und gleichzeitig solide risikobereinigte finanzielle Renditen liefern.“



Pamela West
*MD, Portfolio Manager
Affordable Housing Strategy*



Investitionen über die gesamte Bandbreite des bezahlbaren Wohnens in den USA

Nuveen Real Estate hat sich dazu verpflichtet, weltweit in den Erhalt bezahlbaren Wohnraums zu investieren. Dazu gehören auch Investitionen in den USA, die gezielt im Bereich des Impact Investing getätigt werden, z. B. in durch staatliche Programme wie den Low-Income Housing Tax Credit (LIHTC) regulierte Projekte sowie in nicht regulierte bezahlbare Wohnungen, die auf dem freien Markt entstehen (Naturally Occurring Affordable Housing, NOAH). Wir investieren in die gesamte Bandbreite des bezahlbaren Wohnens und erzielen dank effizientem Management und verantwortungsbewussten Ausstiegsstrategien risikobereinigte Renditen.

„Rent-subsidized“ Apartments

Resilienz mit starken Cashflows

- **Bundeszuschuss:** Die Bewohner zahlen 30 % ihres Einkommens für die Miete, der Rest wird von Bundeszuschüssen abgedeckt.
- **Streng reguliert:** Die Mieter werden von der Wohnungsbehörde vermittelt und die Eigentümer müssen die Regeln und Vorschriften der HAP (Housing Assistance Payment) – Verträge einhalten.
- **Nachhaltige Einnahmen/Resilienz:** Der Bundeszuschuss, der im Durchschnitt 70 % der Mieteinnahmen entspricht, wird monatlich und pünktlich gezahlt, wobei die Mieten während der gesamten Haltedauer an die Marktmiete angepasst werden.
- **Fremdkapitaleinsatz:** Beleihungsquote von bis zu 80 % mit Agency Debt

„Income-Restricted“ Apartments

Langfristiger Werterhalt mit geringem Ausstiegsrisiko

- **Reguliert:** Voraussetzung für Mieter ist ein Einkommen von unter 60 % des Medianeinkommens in der Region; Einhaltung von Nutzungsbeschränkungen und von der Wohnungsbehörde (HUD)¹ festgelegten fairen Marktmieten.
- **Geringer Kapitalbedarf:** In der Regel wurden Wohnungen in den letzten 15 Jahren saniert und brauchen nur Beleuchtungs-Upgrades und ökologische Nachrüstungen
- **Nachhaltige Einnahmen/Resilienz:** Die Mieten für bezahlbare Wohnungen und Familien werden von der Wohnungsbehörde HUD auf der Grundlage des Medianeinkommens in der Region (AMI) festgelegt und steigen jährlich.
- **Fremdkapitaleinsatz:** Beleihungsquote von bis zu 70 % mit Agency Debt

NOAH

Werterhalt in starken Wirtschaftskorridoren

- **Keine Zuschüsse, unreguliert:** Marktübliche Mieten für „Class B“- und „Class C“-Objekte in aufstrebenden Vierteln, die normalerweise an Einwohner mit einem Einkommen von unter 60 % des AMI vermietet werden.
- **Geringfügige Modernisierungen:** Die Wohnungen bedürfen in der Regel geringfügiger Renovierungsmaßnahmen zu Kosten von \$3.000 bis \$5.000, um die Qualität der Wohnungen zu verbessern und ökologische Nachrüstungen vorzunehmen.
- **Nachhaltige Einnahmen/Resilienz:** Die Mieten bleiben für die Bewohner bezahlbar. Wenig Verdrängung und geringe Fluktuation.
- **Fremdkapitaleinsatz:** Beleihungsquote von bis zu 65 % mit Agency Debt

¹ HUD steht für The U.S. Department of Housing and Urban Development.



Aufbau eines diversifizierten Portfolios in den USA durch öffentlich-private Partnerschaften

162

*Direktinvestitionen
in bezahlbaren
Wohnraum*

\$5,7 Mrd.

Impact AUM

31.887

Einheiten

\$1.066

*durchschnittliche von den
Bewohnern gezahlte Miete*

47

MSAs

FONDSOBJEKT
TRESSA APARTMENTS

474 Einheiten
SEATTLE, WA

PAZIFIK
2.580
Einheiten

FONDSOBJEKT
WOODBRIIDGE MANOR

165 Einheiten
IRVINE, CA

MITTLERER
NORDOSTEN
2.812
Einheiten

NORDOSTEN
14.937
Einheiten

MITTLERER
OSTEN
7.575
Einheiten

SÜDWESTEN
890
Einheiten

SÜDOSTEN
3.093
Einheiten



Housing Impact-Strategien: Rendite und Wirkung



95 % der Wohnungen gelten als äußerst bezahlbar¹

Die von Nuveen Real Estate verfolgten Housing Impact-Strategien in den USA richten sich auf den Erhalt von bezahlbarem Wohnraum für Menschen mit einem Einkommen, das maximal 60 % des regionalen Medianeinkommens (AMI) beträgt. Wir bezeichnen dies als „Deep Affordability“ – äußerst bezahlbaren Wohnraum. Viele Objekte, in die wir investieren, bestehen zu 100 % aus äußerst bezahlbaren Wohneinheiten, während andere einen Mix aus bezahlbaren Wohnungen und Wohnungen für einkommensstärkere Mieter mit einem Einkommen von bis zu 80 % des regionalen Medianeinkommens aufweisen. Mit diesem zweistufigen Ansatz können wir die vorhandenen bezahlbaren Wohnungen erhalten, was wiederum die Diversifizierung der in unserem Portfolio enthaltenen bezahlbaren Wohnungen im Laufe der Zeit erklärt.



92 % der Objekte weisen ökologische Modernisierungen auf

Darüber hinaus setzen wir auf ökologische Modernisierungen, messen und analysieren die Versorgungsleistungen und ermitteln Energie- und Wassereinsparmöglichkeiten für das gesamte Portfolio. Durch diese Nachrüstungen will das Team sowohl Energiekosten einsparen als auch unseren CO₂-Fußabdruck verkleinern.



66 % der Objekte befinden sich in BIPOC²-Vierteln

Wir unterstützen eine traditionell unterversorgte Bevölkerungsgruppe, sowohl finanziell als auch sozial. Die demografischen Daten für die Gebiete im Umkreis von 1,6 Kilometern unserer Immobilien zeigen, dass wir deutlich vielfältigere Nachbarschaften erreichen als der nationale Durchschnitt der BIPOC-Wohnggenden (41 %).



88 % der Immobilien verfügen über Gemeinschaftsräume, 87 % über Außen-/Grünflächen

Um über den bereitgestellten Wohnraum hinaus eine positive Wirkung zu erzielen, stellen wir gemeinschaftliche Angebote wie Spielplätze, Computerlabors oder Geschäftszentren bereit. Durch die Bereitstellung gemeinschaftlicher Außenbereiche mit Sitzgelegenheiten und Fitnessräume wollen wir unser Angebot an bezahlbarem Wohnraum als strategische Plattform für die Bereitstellung zusätzlicher Dienstleistungen und die Förderung eines gesünderen Lebensstils nutzen.



84 % der Gebäude bieten Dienstleistungen und Programme für Mieter an

Unsere Priorität gilt der Verbesserung und Schaffung zentraler baulicher Elemente, um die Gesundheit und das Wohlbefinden der Mieter zu erhöhen. Dabei arbeiten wir direkt mit externen Anbietern und den lokalen Gemeinschaften zusammen, um zusätzliche Angebote bereitzustellen, wie zum Beispiel die Verteilung von Lebensmitteln, medizinische Vorsorgeuntersuchungen und Bildungsworkshops. Wir bemühen uns auch um das finanzielle Wohlergehen unserer Bewohner, indem wir ein Unternehmen mit der Dokumentation pünktlicher Mietzahlungen beauftragen, wodurch die Mieter letztlich besseren Zugang zu Krediten und allgemeinen Bankdienstleistungen sowie Mietunterstützung erhalten.

¹ Bestand an bezahlbaren Wohneinheiten am 31. Dezember 2023. ² BIPOC steht für Black, Indigenous and People of Colour.



Als Unterzeichner der Operating Principles for Impact Management haben wir uns einer Überprüfung durch Dritte unterzogen

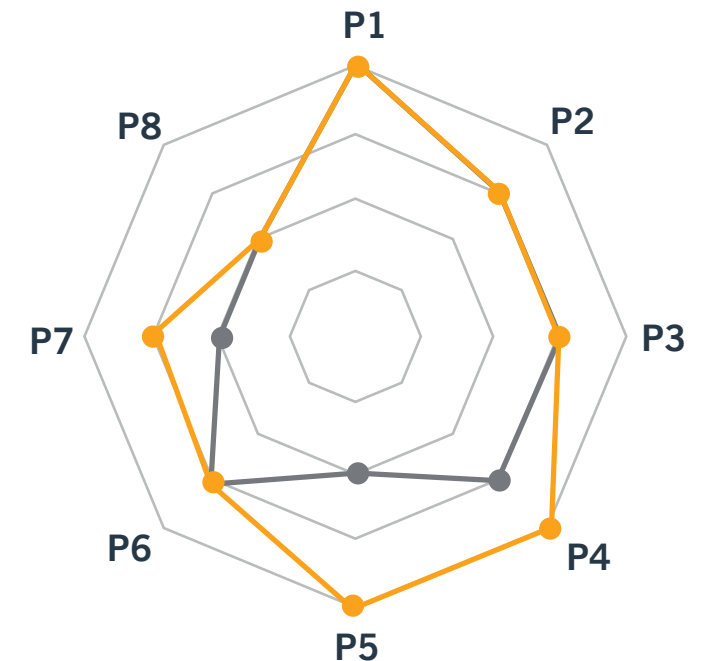
Nuveen Real Estate hat BlueMark, einen führenden unabhängigen Anbieter von Impact-Verifizierungen, mit der Überprüfung und Verifizierung seines Prozesses zur Impact-Messung und -Steuerung beauftragt. Nuveen hat für sieben von acht Operating Principles for Impact Management „High“ bis „Advanced“ Scores erhalten und liegt damit deutlich über den Ergebnissen von Wettbewerbern am Impact Investing-Markt. Diese Verifizierung wird jährlich durchgeführt und dient als Grundlage für die Ausgestaltung und Verbesserung der Impact-Strategie sowie zur Identifizierung von Verbesserungsmöglichkeiten.

Operating Principle	Nuveen Real Estate Impact Housing Score
Definition und Steuerung strategischer Wirkungsziele im Einklang mit den Investitionszielen	P1
	P2
Bewertung der erwarteten Wirkung der einzelnen Investitionen, Monitoring der Wirkung und Beitrag zur Wirkungssteigerung im Laufe der Zeit	P3
	P4
	P5
Überwachung der Performance der einzelnen Investitionen, entsprechende Anpassungen	P6
	P7
Sicherstellung der Wirkung nach dem Ausstieg; Überprüfung, Dokumentation und Verbesserung der Impact-Prozesse	P8

FORTGESCHRITTEN
 HOCH
 MODERAT
 NIEDRIG

Performance-Rating BlueMark-Bewertung

- Medianwert der NRE Impact
- Housing Peergroup



PRAXISBEISPIEL

Esusu

Nuveen Real Estate verstärkt seine Bemühungen im Social-Impact-Bereich durch die Partnerschaft mit Esusu, einem führenden Fintech-Unternehmen, das Mietberichte für den Aufbau von Kredithistorien nutzt.

Ziel der Partnerschaft ist es, den Mietern der bezahlbaren Wohnimmobilien von Nuveen Real Estate kostenlose Mietzahlungsmeldungen an Kreditbüros zu bieten. Mithilfe dieses Modells können viele Mieter eine Kredithistorie aufbauen, ihre Kreditwürdigkeit verbessern und so mit der Zeit ihre Finanzkraft erhöhen. Über Esusu erhalten die Mieter zudem Zugang zu unverzinsten Mikrokrediten für Mietzahlungen ohne Vertragsstrafe. Dadurch erhalten Mieter, die sich in einer finanziellen Notlage befinden, Unterstützung und Schutz vor Kündigung. Gleichzeitig hilft der Ansatz, die Mieterfluktuation zu verringern und die Mieteinzugsquote zu verbessern. Nuveen Real Estate plant die Einführung von Mietberichten an Kreditbüros und Unterstützungsleistungen für Mieter in finanziellen Notlagen in allen seinen Immobilien, um das Wohlergehen der Mieter über das gesamte Portfolio hinweg zu verbessern.

VERBESSERUNG DER KREDIT- WÜRDIGKEIT

- Die Partnerschaft ermöglicht es den Mietern ausgewählter Immobilien, pünktliche Mietzahlungen an drei große Kreditbüros zu melden
- Mehr als 6.700 Mieter in über 4.300 Einheiten sind für das Programm registriert
- Durchschnittliche Steigerung der Kreditwürdigkeit um 46 Punkte

FINANZIELLE IDENTITÄT

- Diese Partnerschaft hilft den Mietern, eine finanzielle Identität aufzubauen und ihre Finanzstärke zu erhöhen
- 982 Mieter haben zum ersten Mal eine Kredithistorie aufgebaut
- 65 % der Mieter haben ihre Kreditwürdigkeit nach der Registrierung verbessert

WOHNUNGS- SICHERUNG

- Unverzinsten Kredite für Mietzahlungen für alle Mieter in finanzieller Notlage verfügbar
- Mehr als 150 Mieter haben Mikrokredite im Volumen von insgesamt fast 260.000 Dollar erhalten, die direkt an die Immobilien gezahlt wurden, um einen Wohnungsverlust zu vermeiden



PRAXISBEISPIEL

Gemeinschaftssolaranlagen

Nuveen Real Estate hat in Zusammenarbeit mit Perch Energy (Perch) ein Pilotprogramm für gemeinschaftliche Solaranlagen in drei Immobilien in Massachusetts gestartet. Die Clean-Energy-Technologieplattform Perch bringt Solarentwickler mit Verbrauchern zusammen.

Gemeinschaftliche Solarprojekte sind von lokalen Gemeinschaften gebaute und betriebene Solaranlagen mit Netzanschluss, die dazu dienen, Energie aus fossilen Brennstoffen zu ersetzen, um die CO₂-Emissionen und die Umweltverschmutzung zu verringern. Die Bewohner der Pilotobjekte können sich ganz einfach und ohne Vorlaufkosten für ein lokales Solarprojekt registrieren. Daraufhin erhalten sie Energiegutschriften auf ihre Stromrechnungen, die ihre Abgaben an den Energieversorger um 10 bis 20 % senken können und zugleich Strategien zur Eindämmung der globalen Erwärmung unterstützen. Da Gemeinschaftssolaranlagen nicht vor Ort installiert sein müssen, sind sie auch für Bewohner bezahlbarer Wohnungen und andere Mieter zugänglich. Im Durchschnitt werden die Mieter, die an diesem Programm teilnehmen, voraussichtlich 80 bis 160 Dollar pro Jahr sparen. Darüber hinaus erhalten sie eine einmalige Gutschrift von 75 Dollar bei der Anmeldung. In den ersten drei Monaten des Pilotprojekts haben sich in den drei Gebäuden bis zu 20 % der Mieter für das Programm registriert. Zusätzlich zu den Einsparungen für die Mieter können die Immobilien selbst bis zu 3.000 Dollar an jährlichen Stromkosten für Gemeinschaftsräume einsparen. Die eingesparten Gelder können zur Finanzierung anderer Dienstleistungen verwendet werden, die zum Wohlbefinden der Bewohner oder einem besseren Nachhaltigkeitsprofil der Objekte beitragen. Nuveen Real Estate prüft aktiv Möglichkeiten, um noch mehr Teilnehmer für diese Pilotprojekte zu gewinnen und das Angebot auch auf andere Objekte im Portfolio auszuweiten.

- Kostenfreier Zugang zu vergünstigter Solarenergie in 3 Pilotobjekten
- Mieter sparen jedes Jahr 80-160 Dollar und erhalten eine einmalige Gutschrift von 75 Dollar bei der Anmeldung
- Jährliche Einsparungen von 1.000-3.000 US-Dollar für Gemeinschaftsräume (pro Gebäude)



Engagement mit unserer Lieferkette

Bei der Auswahl der Dienstleister und Lieferanten, mit denen wir bei der Bewirtschaftung unserer Objekte zusammenarbeiten, sind uns soziale Faktoren ein wichtiges Anliegen. Im Rahmen unserer Vergabeverfahren arbeiten wir vorzugsweise mit Anbietern zusammen, die unsere eigenen Werte teilen. Dadurch können wir Unternehmen unterstützen, die Vielfalt fördern, und in den Gemeinschaften, in denen wir investieren, für mehr Inklusion sorgen.

ZUSAMMENARBEIT MIT VIELFALTSFÖRDERNDEN LIEFERANTEN (USA)

- Überwachung der Ausgaben, die bei vielfaltsfördernden Lieferanten getätigt werden. Immobilienmanager sind verpflichtet, nach Möglichkeit Lieferanten, die Vielfalt fördern und berücksichtigen, und/oder verantwortungsbewusste Auftragnehmer in die Liste der potenziellen Lieferanten aufzunehmen.
- Bei Nuveen Real Estate muss der Status der Vielfalt aller Lieferanten im Immobilien-Buchhaltungssystem in den USA erfasst werden, damit die Ausgaben mit vielfaltsfördernden Lieferanten ermittelt und Ziele für jährliche Fortschritte durch ein bewusstes Engagement vielfaltsfördernder Lieferanten definiert werden können.

ZUSAMMENARBEIT MIT VERANTWORTUNGSBEWUSSTEN AUFTRAGNEHMERN

Die Situation der Beschäftigten, die bei unabhängigen Auftragnehmern angestellt sind, die direkt oder indirekt von Nuveen Real Estate beauftragt werden, liegt uns sehr am Herzen. Wir haben eine Richtlinie für verantwortungsbewusste Auftragnehmer entwickelt, die eine faire Vergütung in Form von Löhnen und Zusatzleistungen für die von unseren unabhängigen Auftragnehmern und Subunternehmern

beschäftigten Arbeitnehmer*innen fördert und fordert. Sie unterliegt auf Treue- und Sorgfaltspflichten beruhenden Grundsätzen, welche zugleich wettbewerbsfähige risikobereinigte Renditen aus Immobilieninvestitionen erfordern.

MENSCHENRECHTE UND ETHISCHE PRAKTIKEN

Wir wollen ein engagiertes, einflussreiches und gesellschaftlich aktives Unternehmen sein. Diesem Anspruch werden wir durch das Festhalten an unseren Werten und die Einhaltung guter Governance-Standards und -Prozesse auf Unternehmens-, Fonds- und Objektebene gerecht.

Um die Einhaltung von Gesetzen und Vorschriften sicherzustellen sowie zu gewährleisten, dass unsere Mitarbeitenden unsere Werte hinsichtlich ethischer Aspekte verstehen, haben wir eine Reihe konzernweiter und regionaler Richtlinien etabliert. Diese umfassen Richtlinien zur Verhinderung von Bestechung und Korruption, zum Whistleblowing, zu Gesundheit und Sicherheit und zum Engagement mit Lieferanten sowie Arbeitsrichtlinien und -verfahren in den Bereichen Chancengleichheit/ Vielfalt, Personalgewinnung, Gesundheit und Sicherheit und Mitarbeiterverhalten.

Wir überprüfen laufend die aktuellen Richtlinien, Verfahren und Fortbildungsinitiativen unseres Unternehmens, um sicherzustellen, dass sie unseren Verpflichtungen in Bezug auf Menschenrechte und ethische Praktiken vollständig entsprechen. Im Rahmen dieser Richtlinien bestehen Anforderungen an Maßnahmen zur Risikovermeidung oder -minderung, wie z. B. Due-Diligence-Verfahren, Schulungen und Richtlinien für Lieferanten, Standardvertragsformulierungen und die Vermeidung von Hochrisikoregionen.



Diversity, Equity & Inclusion (DEI)

Fokus auf DEI im Immobilienbereich

Wir konzentrieren uns auf die Förderung von Vielfalt, Gleichbehandlung und Inklusion (Diversity, Equity & Inclusion, DEI) in unserem eigenen Unternehmen und in den Immobilien, in die wir investieren. Unsere Schwerpunkte auf einen Blick:



VIELFÄLTIGE TALENT-PIPELINE

Zusammenarbeit mit lokalen Highschools, USA Zusammenarbeit mit HBCUs (Universitäten, die in der Vergangenheit mehrheitlich von Schwarzen besucht wurden) und DEI-Organisationen in vielen Ländern, um durch Schulungen, Mentoring und die Vorbereitung auf die Arbeitswelt das Bewusstsein für das Thema Diversity zu schärfen und eine vielfältige Nachwuchspipeline aufzubauen.



BINDUNG UND WEITERENTWICKLUNG DER MITARBEITENDEN

Bereitstellung von beruflichen Weiterbildungsmöglichkeiten, Mentoring, Schulungen und Sponsoring zur Förderung und Bindung vielfältiger Talente. Unser Programm Women in Nuveen (WIN) fördert und unterstützt weibliche Talente in jeder Phase ihrer beruflichen Laufbahn durch Karriere-management, Führung und Sichtbarkeit.



[Weitere Informationen finden Sie in unserem DEI Report.](#)



EXTERNE KOOPERATIONEN

Partnerschaften mit einem globalen Ökosystem gemeinnütziger Organisationen und Branchenbündnisse zur Verbesserung der professionellen Entwicklung, für Networking, Rekrutierung und DEI-Best-Practices.



KENNZAHLEN UND VERANTWORTUNG

Festlegung von Zielen auf individueller, Team- und Unternehmensebene im Einklang mit den Bemühungen von Nuveen um die Messung und Bewertung der DEI-Fortschritte.



SUPPLY-CHAIN-VIELFALT

Sicherstellen, dass die demografischen Daten unserer Geschäftspartner unseren DEI-Grundsätzen entsprechen.

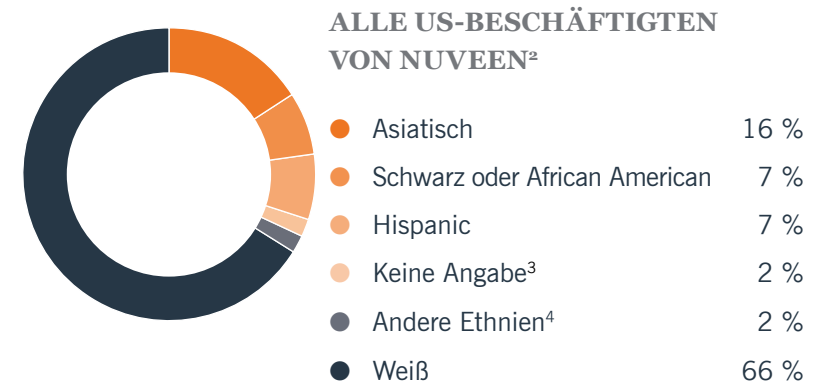


CULTURE AND INCLUSION COUNCIL

Der Culture and Inclusion Council von Nuveen ist ein funktionsübergreifendes Team, das integrierte Strategien vorantreibt, um die Wirkung der obersten kulturellen Prioritäten von Nuveen zu verstärken und zu messen.

Unser globales Unternehmen

	WEIBLICH	MÄNNLICH
ALLE GLOBALEN BESCHÄFTIGTEN VON NUVEEN ¹	37 %	62 %
GLOBALE INVESTMENTEXPERTEN	28 %	72 %



¹ Die Zahlen beziehen sich auf globale Beschäftigte von Nuveen, Stand Juli 2023.

² Die Zahlen beziehen sich auf US-Beschäftigte von Nuveen, Stand Juli 2023.

³ „Keine Angabe“ umfasst Beschäftigte, die es vorziehen, sich nicht zu identifizieren.

⁴ „Andere Ethnien“ umfasst American Indian oder Alaska Native, Native Hawaiian oder andere Pacific Islander und zwei oder mehr Ethnien.



Governance



Organisatorische Governance-Struktur

Damit wir Investitionen tätigen können, die unseren Investoren und der Gesellschaft einen dauerhaften Nutzen bringen, ist eine angemessene Governance-Strategie unerlässlich. Das Strategic Insights Team von Nuveen Real Estate begleitet die Integration von ESG-Themen auf allen Ebenen des Unternehmens. Investitionsentscheidungen und die Managementstrategie obliegen den jeweiligen regionalen Investment Committees, die wiederum den Executive Committees von Nuveen und TIAA, unserer Muttergesellschaft, unterstellt sind.



Unsere Muttergesellschaft, TIAA

Das Kernanliegen von TIAA besteht darin, Millionen von Kunden einen sicheren Ruhestand durch lebenslanges Einkommen zu ermöglichen. Daher liegt unser Fokus seit jeher auf positiven langfristigen Anlageergebnissen.¹ Wir betrachten Klimarisiken als Anlagerisiken. Die Erfüllung unserer treuhänderischen Pflicht, das Kapital unserer Kunden zu schützen, erfordert ein umfassendes Verständnis der Auswirkungen eines sich verändernden Klimas, da sich diese Dynamik auf die erwartete finanzielle Produktivität, die Wachstumsaussichten und den Wert der Emittenten und Vermögenswerte, in die wir investieren, auswirkt. Um unseren Teil zu tun, priorisieren wir die Vorbereitungen auf eine kohlenstoffarme Zukunft und treiben den Fortschritt durch unsere bestehenden Verpflichtungen weiter voran:

- TIAA General Account (das Investmentvehikel, das die Flaggschiff-Rentenversicherung TIAA Traditional unterstützt): Klimaneutral bis 2050
- Nuveen Real Estate: Klimaneutral bis 2040
- TIAA (Unternehmen): Klimaneutral bis 2040



[Weitere Informationen finden Sie im TIAA Climate Report 2023](#)

¹ Alle Garantien der TIAA-Rentenversicherungen unterliegen der Fähigkeit von TIAA, Forderungen zu begleichen.

„Wir betrachten Klimarisiken als Anlagerisiken.“



Thasunda Brown Duckett
President and CEO
TIAA, Nuveens Muttergesellschaft



Governance-Struktur



*Delegierte
Kompetenzen*



Unser Strategic Insights Team unterstützt die ESG-Integration auf allen Ebenen von Nuveen Real Estate, um die Übereinstimmung mit der weiter gefassten ESG-Strategie des Unternehmens sicherzustellen

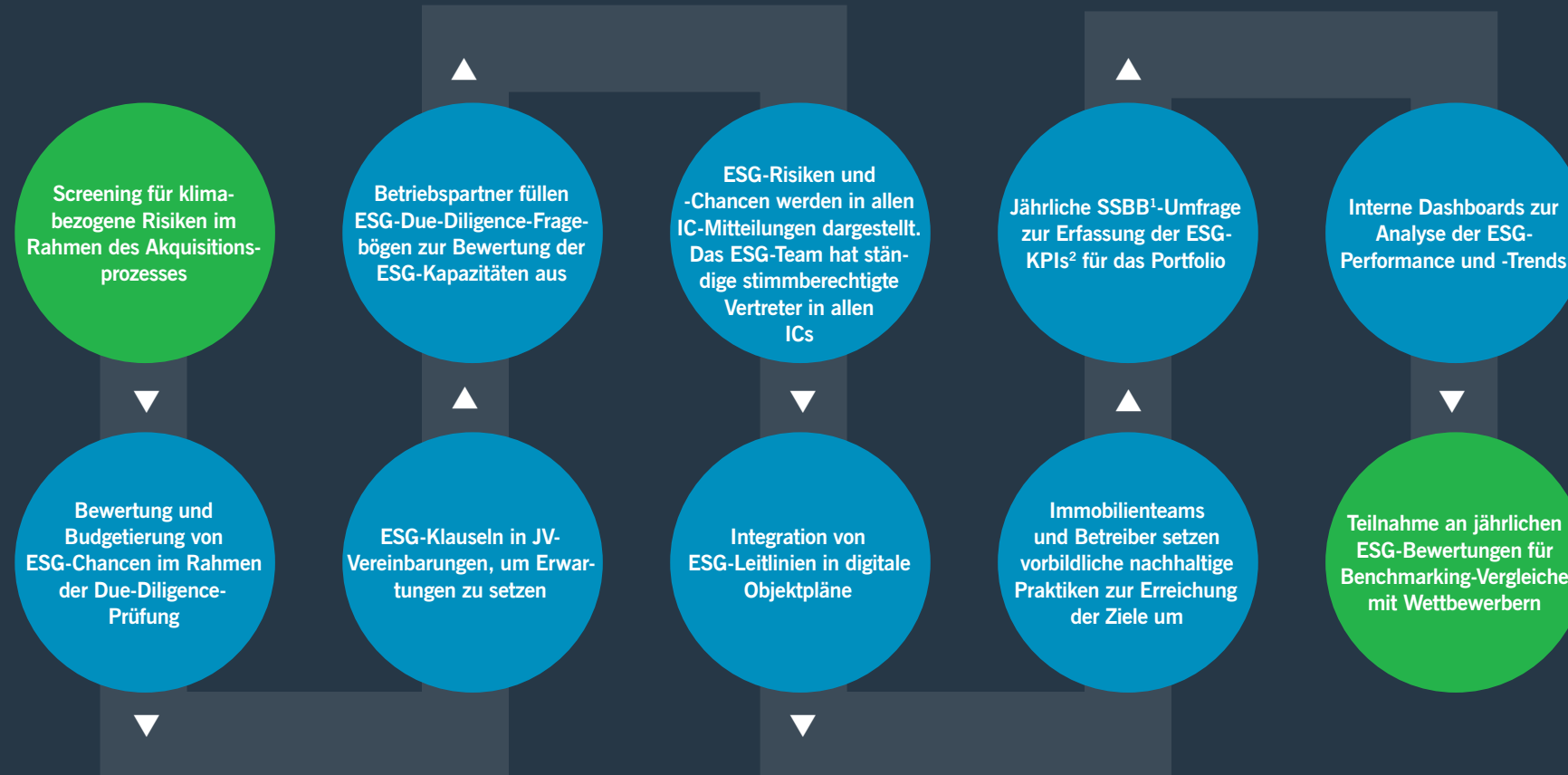


ESG-Integration in den Investitionsprozess

Wir halten eine vollständige Integration von ESG-Faktoren in unseren Investitionsprozess für eine unerlässliche Voraussetzung, um unsere Ziele zu erreichen. Dazu kombinieren wir einen Top-Down-Ansatz – unsere Investitionsstrategie für die Welt von morgen – mit einem Bottom-Up-Ansatz – der Umsetzung auf Objektebene. Die gegenseitigen Kontrollen in den verschiedenen Phasen unseres Prozesses helfen unseren Teams bei der Umsetzung unserer ESG-Integrationsstrategie.



Umsetzung von Good-Governance-Praktiken zur Umsetzung unserer ESG-Strategie



Formulierung strategischer ESG-Ziele, die die Vision des Unternehmens für die Welt von morgen unterstützen

Ausarbeitung von Richtlinien und Verfahren, die ESG-Aktivitäten im gesamten Unternehmen regeln

Beratung der Fonds zu ihren ESG-Strategien, um Investitionen mit den Erwartungen der Kunden in Einklang zu bringen

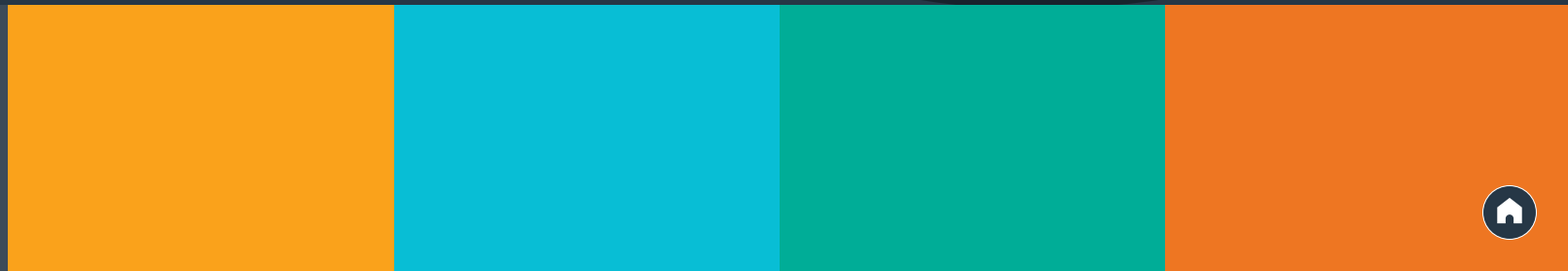
Durchführung von Nachhaltigkeitstrainings für Führungskräfte und Investmentteams

1 SSBB: Smart Sustainable Building Blueprint

2 KPIs: Key Performance Indicators (Leistungsindikatoren)



Smart Sustainable Building Blueprint



SMART SUSTAINABLE BUILDING BLUEPRINT

Um unsere Strategie der Welt von morgen mit Leben zu füllen, hat Nuveen Real Estate für die einzelnen Immobiliensegmente, in die wir investieren, einen Smart Sustainable Building Blueprint (SSBB) entwickelt – ein Konzept für intelligente und nachhaltige Gebäude. In jedem segmentspezifischen SSBB-Konzept werden die drei wichtigsten Faktoren für den künftigen Strukturwandel berücksichtigt: Nachhaltigkeit, Technologie und Menschen.

Jedes Konzept kategorisiert Gebäudemerkmale oder betriebliche Best-Practices anhand des adressierten Leistungsaspektes, der für die Umsetzung kosteneffizienter Lösungen erforderlichen Expertise und der betroffenen Stakeholder.

Ferner erfolgt im SSBB-Konzept jedes Segments eine Einstufung der Merkmale als wesentlich, wertsteigernd oder pilothaft. Diese Einstufung spiegelt die Marktreife und die Betriebsstandards von Nuveen Real Estate wider. Bei allen Objekten werden programmatische Ansätze bei der Einbeziehung von wesentlichen Merkmalen in die Businesspläne und Betriebspraktiken angestrebt, während wertsteigernde und pilothafte Merkmale je nach Objekt geprüft werden. Naturgemäß wird sich die Einstufung der Merkmale im Laufe der Zeit entsprechend der Verbraucherstimmung, der technologischen Entwicklung, der Kapitalmarktnachfrage und der lokalen Marktdynamik ändern.

Die SSBB-Konzepte sind Tools, die unseren Investmentteams bei der Identifizierung und Priorisierung von Umsetzungsstrategien für Objekte in den einzelnen Immobiliensegmenten helfen. Außerdem bilden sie den Rahmen für die Festlegung betrieblicher Ziele und die Messung unserer Fortschritte bei der Erreichung dieser Ziele.

Die folgende Broschüre veranschaulicht einige unserer SSBB-Merkmale für die Bereiche Büro, Einzelhandel und Mischnutzung, Wohnen, Logistik und alternative Nutzungsarten.



[Lesen Sie hier unsere SSBB-Broschüre](#)



Energie



Wasser



Abfall



Resilienz



Mieter und
Gemeinschaft



Vermietung



Daten und
Digitalisierung



Gesundheit und
Wohlbefinden



Highlights des SSBB in 2023

Die Fortschrittsmessung anhand des SSBB Frameworks ist von entscheidender Bedeutung für die Bewertung der gesamten Umweltauswirkungen des Gebäudes, um ein ganzheitliches Verständnis der Objektperformance zu erhalten. Die Fortschritte der Objekte bei der Erreichung der im SSBB festgelegten operativen Ziele werden anhand jährlicher Befragungen gemessen. Die Ergebnisse werden den Stakeholdern kommuniziert, um Verbesserungspotenziale zu bewerten und zu identifizieren und die Entscheidungsprozesse zu unterstützen.

Die ausgewiesenen Performancekennzahlen spiegeln die Informationen wider, die für die im Portfolio gehaltenen Objekte zum 31. Dezember 2023 verfügbar waren.

86 % der Immobilien in allen Sektoren haben LED-Beleuchtung in Gemeinschaftsbereichen. Die Leuchtdiode (LED) ist die derzeit energieeffizienteste und sich am schnellsten weiterentwickelnde Technologie.

62 % der Bürogebäude verfügen über eine automatische Beleuchtungssteuerung in den vermieteten Räumlichkeiten. Durch Anpassung der Einstellungen je nach Belegung oder Zeitplan tragen automatisierte Beleuchtungssysteme zur Energieeffizienz bei.

89 % der Objekte in allen Sektoren haben Umfragen zur Mieterzufriedenheit durchgeführt. Eine offene und kooperative Kommunikation mit unseren Gebäudekunden ermöglicht es uns, Verbesserungsbereiche zu identifizieren und informierte Entscheidungen zu Maßnahmen zur Steigerung der Gebäudeleistung zu treffen.

41 % der Multifamily-Objekte nutzen bereits Xeriscaping oder haben entsprechende Pläne genehmigt. Xeriscaping beschreibt eine Art der Gartengestaltung, die mit der Ressource Wasser möglichst effizient umgeht.

42 Multifamily-Objekte sind mit intelligenten Geräten ausgestattet. Intelligente Geräte umfassen intelligente Thermostate, Türschlösser, Lichtschalter und Leckdetektoren.

51 Logistikobjekte haben auf Kühldächer umgerüstet. Als passive Designelemente sind Kühldächer so konzipiert, dass sie Sonnenlicht und Wärme reflektieren und so den Energiebedarf zur Kühlung von Gebäuden verringern.



LOGISTIK

Energie

- Auf Klimaneutralität ausgerichtetes Gebäude
- EPC A+ (-10) Rating
- LED-Beleuchtung mit Tageslichtnutzung
- Gas durch Luft-Wasser-Wärmepumpen ersetzt
- Solarmodule installiert

Wasser

- Wassereffiziente Sanitäreinrichtungen
- Armaturen mit Zeitschaltuhren
- Duschköpfe und Waschtischarmaturen mit begrenzter Durchflussmenge
- Toiletten mit begrenzter Spülmenge

Abfall

- Vorhandene Fenster und Fensterrahmen wiederverwendet
- Beibehaltung vorhandener Fassadenverkleidung

Gemeinschaft

- E-Ladesäulen
- Fahrradabstellraum (mit Gründach) und Duschköglichkeiten
- Vogelnistkästen und Insektenhotels



BÜRO

Energie

- Technische Bewertung
- LED-Beleuchtung
- Automatische Steuerung
- Hocheffiziente Geräte
- Machbarkeit Solaranlage
- Automatische Zählerablesung
- Echtzeit-Überwachung des Energieverbrauchs
- Intelligentes Stromnetz (Smart Grid)
- Vorbeugende Wartung der HLK-Anlagen
- Optimierung der HLK-Anlagen
- Passives Design: Oberlichter, Sonnenschutz, Wärmespeicher, Tageslichtnutzung

Gemeinschaft

- Gesundheits- und Wellnessprogramme für Mieter
- Mieterbeteiligung/Weitergabe von Daten an die Bewohner
- Umfrage zur Mieterzufriedenheit
- Ökologische Mietvertragsklauseln

Abfälle

- Kompostierung
- Laufende Überwachung der Abfalleistung
- Recyclingprogramm
- Erwartung an das Abfallmanagement

Wasser

- Hocheffiziente Armaturen/Armaturen mit geringem Durchfluss
- Intelligente Bewässerung
- Xeriscaping
- Submetering
- Regenwassernutzung

Zertifizierung

- BOMA 360-zertifiziert
- LEED O+M V4.1
- Fitwel Built v2.1
- Fitwel Viral Response

D&D

- E-Ladesäulen (6 in jeder Immobilie)
- Bewertung der Vernetzung



LOGISTIK

Energie

- Zertifizierung (Green Globes New Construction)
- LED-Beleuchtung
- Automatische Beleuchtungssteuerung
- Hocheffiziente Geräte (mit ENERGY STAR-Rating)
- Programm zur vorbeugenden Wartung der HLK-Anlagen
- Passives Design (Kühldach)

Gemeinschaft

- Umfragen zur Mieterzufriedenheit

Wasser

- Hocheffiziente Armaturen
- Technische Bewertungen
- Intelligente Bewässerung
- Regenwassernutzung



Anhang

Unser Team ▶

Task Force on Climate-related
Financial Disclosures (TCFD) ▶

Ausführliche Kennzahlen ▶



UNSER TEAM



Abigail Dean
*Global Head of Strategic Insights,
Nuveen Real Assets*

Abigail Dean ist Global Head of Strategic Insights bei Nuveen Real Assets. In dieser Rolle ist sie für die Global Sustainability-, Proptech- und Research-Funktionen verantwortlich. Das Strategic Insights Team arbeitet eng mit Kolleg*innen aus den Investment-, Produktentwicklungs-, Compliance-, Risiko- und Investor Relations-Teams zusammen, um sicherzustellen, dass unsere Anlagestrategien in den Bereichen Real Estate, Infrastructure und Natural Capital durch ein Verständnis der globalen Megatrends untermauert werden und ESG-Faktoren im Fonds- und Asset-Management berücksichtigt werden.

Seit ihrem Eintritt in das Unternehmen hat Abigail Dean Nuveen bei der Festlegung eines Ziels zur Erreichung der Klimaneutralität im Immobiliengeschäft bis 2040 unterstützt. Diese Verpflichtung entspricht den ehrgeizigen Zielen für nachhaltige Immobilien, die auf der 21. jährlichen Konferenz der Vertragsparteien (COP21) im September 2015 in Paris festgelegt wurden, und unterstützt diese. Abigail Dean ist Mitglied der Executive Leadership Teams von Nuveen Real Estate und Nuveen Real Assets und hat die Einbeziehung von Nachhaltigkeitsaspekten in den Investitionsprozess maßgeblich mit vorangetrieben. Darüber hinaus spielt sie eine führende Rolle bei der Entwicklung von Investitionsrichtlinien in Bezug auf physische und übergangsbezogene Klimarisiken, wie im Taskforce on Climate Related Financial Disclosure Framework dargelegt.

Abigail Dean ist seit 2016 bei Nuveen Real Estate. Zuvor war sie bei JLL tätig, wo sie im britischen Property and Asset Management Team für das Thema Nachhaltigkeit verantwortlich war. Außerdem war sie Direktorin bei Upstream, der Nachhaltigkeitsberatung von JLL.

Abigail Dean setzt sich leidenschaftlich dafür ein, einen nachhaltigen Wandel im Real Asset Investing voranzutreiben, und ist Mitglied in mehreren Branchengremien wie dem GRESB Standards Committee. Sie leitet das INREV ESG Committee und ist Mitglied des Better Buildings Partnership Board.



Richard Hamilton-Grey
*Head of Sustainability,
Europe*

Richard Hamilton-Grey ist für das Nachhaltigkeitsprogramm in Europa verantwortlich. Er entwickelt und koordiniert dabei die Integration der ESG-Strategie in den gesamten Investmentmanagement-Prozess und berät die Fonds- und Asset-Management-Teams bei der Steuerung von ESG-Risiken und der Nutzung von Chancen innerhalb ihrer Portfolios. Außerdem ist er Mitglied des Investment Committee von Nuveen Real Estate.

Als Mitglied im Strategic Insights-Team arbeitet Richard Hamilton-Grey eng mit den Global Research-, Proptech- und Innovation-Funktionen zusammen. Zu seinen Aufgaben zählt auch, die Strategie für die Welt von morgen von Nuveen Real Estate voranzutreiben, mit der die Investitionsstrategie vor dem Hintergrund globaler Megatrends zukunftssicher gemacht wird und ESG-Aspekte in das Fonds- und Asset-Management integriert werden.

Bevor er 2015 zu Nuveen Real Estate kam, war Richard Hamilton-Grey bei Land Securities für das Energiemanagement für die Büro-, Einzelhandels- und Freizeitportfolios verantwortlich. Davor war er beim Institute for Sustainability, wo er ein europaweites Responsible Investing-Programm für Immobilien verantwortete.



Brittany Ryan
*Head of Sustainability,
Americas*

Brittany Ryan leitet das Nachhaltigkeitsprogramm für das Americas-Portfolio von Nuveen Real Estate. Sie stellt sicher, dass Nachhaltigkeitsaspekte und -prozesse in allen Geschäftsbereichen, einschließlich Produktentwicklung, Portfoliomanagement, Investmentmanagement, Kunden-Reporting und Governance, ausreichend berücksichtigt werden. Brittany Ryan ist stimmberechtigtes Mitglied des Investment Committee.

Seit ihrem Eintritt in das Unternehmen im Jahr 2018 hat Brittany Ryan einen End-to-End-Prozess für die Berücksichtigung von Klimarisiken entwickelt, der den Investmentteams Schulungen und Tools zur Verfügung stellt, um bei ihren Investitionsentscheidungen physische Risiken und Übergangrisiken zu berücksichtigen. Darüber hinaus unterstützt sie die Portfoliomanager bei der Formulierung von Nachhaltigkeitszielen, die den Anlegererwartungen an Werterhalt und Marktführerschaft entsprechen.

Zuvor unterstützte Brittany Ryan als Kundenbetreuerin bei RE Tech Advisors das Principal Real Estate Responsible Investing Programm. Außerdem unterstützte sie die Energiemanagement-Lösungen von mehr als 30 US-Großstädten im Rahmen der Better Buildings Initiative des US-Energieministeriums. Sie hat zahlreiche Nachhaltigkeitsprogramme geprägt, darunter die der Building Owners and Managers Association und von Owens Corning.

Brittany Ryan hat einen Master-Abschluss in Public Policy von der University of Maryland mit Schwerpunkt Environmental Policy und einen BA-Abschluss in Environmental Studies vom Ramapo College of New Jersey.

Sie ist Fitwel-Botschafterin und Kandidatin für die Fundamentals of Sustainability Accounting Level II-Zertifizierung. Brittany Ryan ist an mehreren Branchenausschüssen wie Real Estate Roundtable SPAC, NAREIM Sustainability und ULI Greenprint beteiligt.



UNSER TEAM



Allison Kirby
*Director of ESG Reporting & Disclosure,
Americas*

Allison Kirby ist Director of ESG Reporting & Disclosure bei Nuveen Real Estate. Sie ist für die externe Berichterstattung, die Abstimmung mit Rahmenwerken der Branche und die strategische Optimierung des Reporting-Prozesses verantwortlich.

Bevor sie 2023 zu Nuveen Real Estate kam, war Allison Kirby als Associate Director of ESG bei Cushman and Wakefield für die Einführung von Beratungs- und Reportingdiensten für Anlagekunden in der gesamten Americas-Region zuständig. Sie verfügt über acht Jahre Erfahrung in der Beratung zu Maßnahmen zur Verbesserung der ESG-Performance für Immobilienkunden mit besonderer Erfahrung in der GRESB-Berichterstattung und ESG-Strategieplanung.

Allison Kirby hat einen BA-Abschluss in Environmental Studies vom Ramapo College. Sie hält die GRI-Zertifizierung „Certified Sustainability Professional“.



Mark Cameron
*Head of Sustainability,
Asia Pacific*

Mark Cameron ist Head of Sustainability, Asia Pacific, bei Nuveen Real Estate. Von Hongkong aus ist er verantwortlich für die Umsetzung der Nuveen-Strategie für die Welt von morgen, die Integration von Klimarisiken in den Investitionsprozess und die Umsetzung der Nuveen-Verpflichtung zur Klimaneutralität in der Region bis 2040. Mark Cameron ist Mitglied des Asia Pacific Investment Committee von Nuveen Real Estate.

Vor seinem Wechsel zu Nuveen war er Head of Energy & Sustainability Services, Asia Pacific, bei JLL. Zuvor hatte er regionale Führungspositionen bei Arup und Büro Happold, zwei weltweit führenden Ingenieurbüros, inne. Mark Cameron lebt seit zwölf Jahren in Hongkong und hat zuvor in Deutschland und Großbritannien gelebt.

Er hat einen BA-Abschluss in Building Services Engineering von der Glasgow Caledonian University und einen Master-Abschluss in Economics vom Imperial College London. Mark Cameron ist Mitglied des ANREV ESG Committee.



Amy Craik
*Senior Associate,
SSBB Programme Manager,
Americas*

Amy Craik ist für den Smart Sustainable Building Blueprint (SSBB) von Nuveen in den USA verantwortlich. Sie unterstützt die Segment-Teams, die Betriebspartner und die Immobilienmanager bei der Umsetzung und Messung der wichtigsten Nachhaltigkeits-, Technologie- und Community-Building-Maßnahmen für die Objekte im gesamten Portfolio von Nuveen Real Estate.

Vor ihrem Wechsel zu Nuveen war Amy Craik Projektmanagerin bei Turner Construction in Oakland, Kalifornien. Sie verfügt über Erfahrung im Umgang mit großen Stakeholder-Gruppen und der Bewertung von Lösungen für die Umsetzung von Maßnahmen auf Objektebene. Sie hat umfangreiche Expertise in den Bereichen MEP, Design-Build und Mieterverbesserungen erworben.

Amy Craik schloss ihr Studium an der University of California in Berkeley mit einem Bachelor-Abschluss in Sustainable Environmental Design (Nebenfach: Urbanism in Developing Countries) ab. Sie besitzt die Akkreditierungen Fitwel Ambassador, LEED Green Associate und WELL AP.



UNSER TEAM



Anna Weingord
*Sustainability Analyst,
Americas*

Anna Weingord unterstützt die US-Nachhaltigkeitsplattform der von Nuveen Real Estate verfolgten Strategie für die Welt von morgen. Dabei liegt der Fokus ihrer Tätigkeiten auf der Unterstützung der Asset- und Immobilienmanagement-Teams bei der Erfüllung langfristiger ESG-Ziele. Darüber hinaus sorgt sie für eine reibungslose Zusammenarbeit zwischen internen Teams und externen Beratern.

Anna Weingord hat langjährige Erfahrung im Energie- und Nachhaltigkeitsresearch und verfügt über besonders umfassende Kenntnisse in den Bereichen Klimapolitik, Immobilien und Carbon Tracking. Sie begann ihre Karriere beim Urban Green Council als Analystin und hat Studien identifiziert und erstellt, die Branchentrends aufgezeigt und das Gebäudedesign beeinflusst haben. Sie führte Analysen für zwei Benchmarking-Studien zum Wasser- und Energieverbrauch in New York durch und berief Fokusgruppen von städtischen, bundesstaatlichen und privaten Gebäudeexperten ein, um Berichte im Auftrag der NYSERDA zu erstellen. Zu ihrer früheren Berufserfahrung gehören auch Projekte bei der Brooklyn Navy Yard, Building Energy Exchange und Greenpeace Australia Pacific.

Anna Weingord hat einen BA-Abschluss in Economics und Environmental Analysis & Policy von der Boston University. Sie besitzt die LEED AP-Akkreditierung mit Spezialisierung auf Gebäudedesign und -bau.



Ellie Awford
*Senior Associate,
Sustainable Asset Management Lead,
Europe & Asia Pacific*

Ellie Awford ist Sustainable Asset Management Lead im Sustainability Team. Zuvor war sie Senior Asset Manager bei St James Quarter in Edinburgh und beim UK Retail Warehouse Fund. Im Einzelhandelsteam war Ellie Awford für das Thema Nachhaltigkeit verantwortlich. In ihrer Funktion ist sie dafür zuständig, die Koordination und Umsetzung strategischer Asset-Management-Initiativen voranzutreiben, mit einem Schwerpunkt auf Maßnahmen zur Erreichung der Klimaneutralität.

Vor ihrem Wechsel zu Nuveen Real Estate im Jahr 2019 war Ellie Awford als Asset Managerin bei Legal & General Investment Management tätig. Zuvor arbeitete sie in verschiedenen Investmentfunktionen bei Morgan Williams und Knight Frank.

Ellie Awford hat Land Economy an der Cambridge University studiert. Außerdem ist sie Mitglied der Royal Institution of Chartered Surveyors.



Linda Livingstone
*Associate,
Sustainable Investment Insights,
Real Estate*

In ihrer Rolle als Sustainable Investment Insights Associate bei Nuveen Real Estate sorgt Linda Livingstone für eine umfassende Nachhaltigkeitsberichterstattung für das Unternehmen und seine Fonds, um die Anforderungen von GRESB, TCFD, INREV und SFDR zu erfüllen. Darüber hinaus ist sie federführend bei der Entwicklung von Strategien zur Rationalisierung und Sicherstellung der Genauigkeit der Daten, die den Anlegern gemeldet werden, und nutzt dabei ihr bei S&P Global erworbenes Fachwissen über Nachhaltigkeitsanalysen zu Finanzinstituten und Nicht-Finanzunternehmen. Vor ihrer Tätigkeit bei S&P Global trug Linda Livingstone als Policy Analyst bei der OECD zu globalen Nachhaltigkeitsbemühungen bei und konzentrierte sich in ihren Veröffentlichungen auf die Verringerung der Plastikverschmutzung und auf politische Maßnahmen, die eine ressourceneffizientere Wirtschaft fördern können.

Linda Livingstone hat einen BA-Abschluss in Betriebswirtschaftslehre von der Universität St. Gallen und einen MSc-Abschluss in Energy Management von der ESCP Business School (jeweils mit Honors).



UNSER TEAM



Sadaf Salehi

*Sustainable Portfolio Management Lead,
Europe & Asia Pacific*

Sadaf Salehi ist Sustainable Portfolio Management Lead im Strategic Insights Team von Nuveen Real Estate. Sie beaufsichtigt die Umsetzung des ESG-Programms von Nuveen für das europäische und asiatisch-pazifische Immobilienportfolio, indem sie die Investmentteams zur ESG-Performance und Entwicklung von Verbesserungsstrategien berät, die in die Geschäftsplanung und Fondsstrategie des Unternehmens einfließen.

Vor ihrem Wechsel zu Nuveen im Jahr 2021 leitete Sadaf Salehi die Research and Development Teams bei Firstplanit, einem britischen Startup-Unternehmen, das automatisierte nachhaltige Designberatung für Renovierungsprojekte im Wohnimmobilienbereich bereitstellt. Ihre berufliche Laufbahn begann Sadaf Salehi 2018 bei Omrab Canada Inc. als Project Engineer, wo sie an der Planung und Realisierung, vom Konzept bis zur Fertigstellung, von Wasser- und Abwasserprojekten in der MENA-Region tätig war.

Sadaf Salehi hat einen B.Eng.-Abschluss in Architectural Conservation and Sustainability Engineering von der Carleton University in Ottawa, Kanada, sowie einen M.Sc.-Abschluss in Environmental Design and Engineering vom University College London. Sie hat die Akkreditierungen BREEAM Associate, Fitwel Ambassador und LEED Green Associate inne.



Anhang – Taskforce on Climate-related Financial Disclosures (TCFD)

SÄULE	TCFD-EMPFEHLUNGEN	AKTIVITÄTEN	WEITERE REFERENZEN
Governance	a) Beaufsichtigung klimabezogener Risiken und Chancen durch Aufsichtsrat und Vorstand	<p>Nuveen, seine Tochtergesellschaft Nuveen Real Estate und seine beaufsichtigten Unternehmen legen einen ausdrücklichen Schwerpunkt auf die Integration von Nachhaltigkeitsrisiken in ihren jeweiligen Portfolios. Hierzu gehört die Genehmigung des Sustainability Risk Management Frameworks (des „Frameworks“) und die Überwachung der Vorgehensweise des Managementteams von Nuveen Real Estate bei der Bereitstellung angemessener Kompetenzen und Ressourcen, die für die Umsetzung und Überwachung identifizierter ESG-bezogener Risiken und die Erreichung ESG-bezogener Ziele für Produkte erforderlich sind.</p> <p>Nuveen Real Estate ist aktives Mitglied der Net Zero Carbon Steering Group von TIAA/Nuveen, die die Verpflichtung des TIAA General Account zum Ziel der Klimaneutralität bis 2050 überwachen soll.</p> <p>Die formelle Überwachung der für das Gesamtunternehmen relevanten Klimarisiken obliegt folgenden Ausschüssen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • TIAA Corporate Governance and Social Responsibility Committee • TIAA Investment Committee • TIAA Risk and Compliance Committee • TIAA-CREF Fund Complex Investment Committee • Nuveen Funds Board Oversight 	Detailliertere Informationen finden Sie im TCFD-Bericht des Unternehmens: (Link)
Governance	b) Rolle des Managements bei der Bewertung und Steuerung klimabezogener Risiken und Chancen	<p>Das Global Executive Team legt die unternehmensweite Strategie und die Ziele hinsichtlich der ESG-Performance und der Verteilung von Ressourcen fest, prüft die unternehmensweiten Berichte über ESG- und Klimarisiken und organisiert vierteljährliche Sitzungen der Risk Committee und der Compliance Committee, bei denen u. a. über neue Entwicklungen im Umgang mit Klimarisiken und über die Fortschritte auf dem Weg zur Klimaneutralität berichtet wird.</p> <p>Das Operating Committee (USA) und die Investment Committee(s) spielen eine zentrale Rolle bei der Beaufsichtigung des Frameworks und anderer ESG-bezogener Themen. Die letzte Entscheidung darüber, ob eine Investition getätigt und wie sie gemanagt wird, liegt beim Investmentteam (bzw. dessen Kunden) und wird im Einklang mit den Genehmigungsrichtlinien von Nuveen Real Estate getroffen. Diese Richtlinien setzen in der Regel die Zustimmung der Investment Committees und die Einhaltung anderer relevanter Unternehmensrichtlinien und -verfahren voraus, wonach Aspekte wie Liquidität, Investitionshorizont, Pricing und erwartete finanzielle Erträge in die gesamte Entscheidungsfindung einfließen.</p>	Stellungnahme von Nuveen Real Estate zu Responsible Investing (Link)
Strategie	(a) Kurz-, mittel- und langfristige klimabezogene Risiken und Chancen für die Organisation	<p>Der Übergang zu einer kohlenstoffarmen Wirtschaft wird viele Wirtschaftszweige in den kommenden Jahrzehnten von Grund auf verändern. Kurz- bis mittelfristig sind wir der Ansicht, dass sich die Risiken und Chancen des Übergangs stärker auf die Immobilienmärkte auswirken werden als die physischen Klimarisiken.</p> <p>In Europa, wo die Städte den physischen Auswirkungen weniger stark ausgesetzt sind als in anderen Regionen der Welt und wo sich Regierungen, Investoren und Unternehmen intensiv mit diesem Thema beschäftigen – wodurch eine sehr dynamische Entwicklung der politischen Risiken, Marktverschiebungen und technologischen Innovationen zu erwarten ist –, sind die Übergangsrisiken und -chancen besonders groß. In den USA wird dieser Übergang in den Küstenstädten voraussichtlich schneller stattfinden, da es hier eine starke Nachfrage nach Klimaschutzmaßnahmen auf Seiten der Einwohner und kommunalen Regierungen gibt.</p> <p>Es besteht erhebliches Potenzial, dass die physischen Auswirkungen des Klimawandels direkte finanzielle Folgen für Objekte haben und die Nachfrage von Mietern und Investoren nach Immobilien in einer bestimmten Region oder Lage beeinflussen, was sich nachteilig auf die Immobilienwerte auswirken könnte.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Risikoanalysen und Maßnahmen zur Stärkung der Resilienz Seite 18 • Smart Sustainable Building Blueprint Seite 45 • Der Weg zur Klimaneutralität (Link)
Strategie	(b) Auswirkungen von klimabezogenen Risiken und Chancen auf Geschäftstätigkeit, Strategie und Finanzplanung	<p>Angesichts der Tatsache, dass Investitionen in Immobilien direkt getätigt werden, ist Nuveen in der Lage, den Weg zur Klimaneutralität dieser Objekte zu beeinflussen. Deshalb hat Nuveen Real Estate eine Strategie entwickelt, um bis zum Jahr 2040 die Klimaneutralität zu erreichen. Unter den Akteuren und Investoren im Immobiliensektor herrscht weitgehend Einigkeit darüber, dass alle Gebäude bis 2050 klimaneutral sein müssen, wenn die Ziele des Pariser Abkommens erreicht werden sollen. Nach unserer Auffassung wird das dazu führen, dass Gebäude, die nicht klimaneutral gestaltet werden können, schon deutlich vor diesem Datum an Wert verlieren werden. Daher besteht das Portfolioziel in erster Linie im Werterhalt für unsere Kunden durch die Minderung des Übergangsrisikos.</p> <p>Wir sind uns der Tatsache bewusst, dass sich die physischen Folgen des Klimawandels auf die Immobilienwerte auswirken werden. Deshalb vertiefen wir unser Verständnis darüber, wie, wo und wann diese physischen Auswirkungen wesentlichen Einfluss auf die finanzielle Performance einzelner Investitionen haben.</p> <p>Im Rahmen unserer Strategie ermitteln wir die Wahrscheinlichkeit direkter Auswirkungen auf Einnahmen, Betriebskosten und Investitionsaufwand sowie indirekter Auswirkungen auf den Investitionswert infolge von marktbezogenen Veränderungen, die sich aus der zunehmenden Häufigkeit und Intensität klimabezogener Risikoereignisse ergeben.</p>	



Anhang – Taskforce on Climate-related Financial Disclosures (TCFD), Fortsetzung

SÄULE	TCFD-EMPFEHLUNGEN	AKTIVITÄTEN	WEITERE REFERENZEN
Strategie	(c) Resilienz der Strategie unter Berücksichtigung verschiedener klimabezogener Szenarien, einschließlich eines „2 Grad oder darunter“-Szenarios.	Nuveen Real Estate verwendet branchenübliche Rahmenwerke, wie z. B. die Modelle des Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM), um das Übergangsrisiko zu messen. Unser Ansatz bietet die notwendige Flexibilität, um die Maßnahmen zur Erreichung der Klimaneutralität zu beschleunigen, sofern dies aufgrund des Marktübergangsrisikos sinnvoll ist. Unser Ansatz berücksichtigt sowohl das Tempo der globalen und lokalen Dekarbonisierungsmaßnahmen als auch die Zunahme der physischen Risiken infolge der globalen Erwärmung. Die Energie- und CO ₂ -Performanceziele unserer Strategie beruhen auf einem „1,5 Grad bis 2040“-Szenario im Rahmen der Umsetzung unserer Strategie der Klimaneutralität. Den physischen Klimawandel bis 2050 betrachten wir aufgrund des aus klimatischer Sicht kurzen Zeithorizonts, in dem bestimmte Erwärmungsstufen und damit verbundene Gefahren in naher Zukunft voraussichtlich unumkehrbar sein werden, auf der Grundlage von RPC8.5, während die Bemühungen zur Reduzierung der CO ₂ -Emissionen voranschreiten.	
Risiko	a) Prozesse zur Identifizierung und Bewertung klimabezogener Risiken	<p>Nuveen Real Estate hat ein Sustainable Risk Management Framework (das „Framework“) entwickelt und umgesetzt, das das Investitionsrisiko-Verfahren zur Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken über den gesamten Investitionsprozess hinweg festlegt. Das Framework beschreibt unsere Erwartungen an die Integration von Klimarisikofaktoren, die für die Performance von Immobilieninvestitionen in bestimmten Regionen oder Segmenten als wesentlich eingestuft wurden, in den Investitionsprozess von Nuveen Real Estate. Dazu gehört die Berücksichtigung von Klimarisikofaktoren bei der Investitionsanalyse, der Due-Diligence-Prüfung, der Überwachung und der Portfoliozusammenstellung und -veräußerung. Dadurch können der langfristige Investitionswert gesteigert und das Abwärtsrisiko gemanagt werden. Die Investment- und Portfoliomanagementteams sind für die Bewertung der potenziellen finanziellen Auswirkungen von ESG-Faktoren auf die Investment- und Portfolio-Performance verantwortlich, während das Operating Committee (USA) und die Investment Committees die Einhaltung des Frameworks und weiterer ESG-bezogener Themen überwachen.</p> <p>Im Rahmen der Transaktionsanbahnung und jährlichen Objektplanung bewerten die Investmentteams potenzielle klimabezogene Risiken auf der Grundlage physischer Risikomodelle zu den prognostizierten Veränderungen bei bestimmten Risiken für spezifische Szenarien für die Entwicklung der Konzentration von klimarelevanten Treibhausgasen in der Atmosphäre (sogenannte repräsentative Konzentrationspfade bzw. Representative Concentration Pathways, RCPs) und Jahrzehnte. NRE hat die interne Climate Risk Working Group mit der Entwicklung eines Investment-Toolkits beauftragt, das potenziell wesentliche Risikogrenzwerte für verschiedene Klimarisiken sowie entsprechende Leitlinien für die Bewertung potenzieller finanzieller Auswirkungen, für Maßnahmen zur Risikominderung und für technische Bewertungen enthält. Unser Prozess liefert den Portfoliomanagementteams die benötigten Informationen, um die potenziellen Auswirkungen des Klimawandels auf die Objektperformance sowie Möglichkeiten zur Minderung erkannter Risiken in den Businessplänen der Objekte zu ermitteln.</p>	Klimarisiken im Investitionsprozess Seite 16
Risiko	b) Prozesse zur Steuerung klimabezogener Risiken	<p>Wird eine potenziell wesentliche Zunahme eines klimabezogenen Risikos identifiziert, finden Gespräche zwischen den Nachhaltigkeits-, Investment- und Portfoliomanagementteams statt. Hier werden im Zuge der Investitionsentscheidung auch Negativszenarien oder Stresstests berücksichtigt und die Wahrscheinlichkeit geprüft, dass die Investition die gewünschten finanziellen Renditen erzielt. Wenn sich herausstellt, dass ein potenziell wesentliches finanzielles Risiko besteht, müssen die Investmentteams eine vorläufige Empfehlung des Investment Committee (IC) einholen, die die Erwartungen hinsichtlich der Risikominderung für die endgültige Genehmigung durch das IC festlegen soll. Falls ein Risiko bei Bestandsobjekten festgestellt wird, wird im Rahmen der jährlichen Geschäftsplanung eine ähnliche Analyse durchgeführt.</p> <p>Das Management von Klimarisiken erfordert umfangreiche Ressourcen und das gezielte Engagement eines unternehmensweit tätigen funktionsübergreifenden Teams. Zu den Kernaufgaben dieses Teams, das sowohl für die erste als auch die zweite Verteidigungslinie zuständig ist, gehören unter anderem die Unterstützung der empfohlenen Strategien, die Ermittlung einer Reihe potenzieller, mit diesen Strategien verbundener wirtschaftlicher Auswirkungen auf die Portfoliokennzahlen (d. h. Rendite, Qualität und Diversifizierung), die Festlegung von Zwischenzielen, die Entwicklung entsprechender Investitionsrichtlinien und schließlich die Nachverfolgung, Überwachung und Berichterstattung der erzielten Fortschritte.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Risikoanalysen und Maßnahmen zur Stärkung der Resilienz Seite 18 • Smart Sustainable Building Blueprint Seite 45 • Der Weg zur Klimaneutralität (Link)
Risiko	(c) Integration der Prozesse zur Identifizierung, Bewertung und Steuerung klimabezogener Risiken in das allgemeine Risikomanagement	Die Prozesse zur Bewertung klimabezogener Risiken von NRE sind integraler Bestandteil der Investmentmanagement-Prozesse. Von der Transaktionsanbahnung bis zur Entwicklung der jährlichen Businesspläne werden klimabezogene Daten und Überlegungen neben dem allgemeinen Prozess der Risikobewertung in alle Investitionsentscheidungen einbezogen. Als stimmberechtigte Mitglieder des Investment Committee beaufsichtigen Vertreter der Risk und Sustainability Teams die Befolgung von Prozesskontrollen zur Bewertung klimabezogener Risiken. Das Sustainability Team berichtet dem Real Estate Risk Management Committee von Nuveen im Jahresverlauf im Rahmen von Erklärungen zur Risikobereitschaft über die klimabezogenen Risiken des Portfolios.	



Anhang — Taskforce on Climate-related Financial Disclosures (TCFD), Fortsetzung

SÄULE	TCFD-EMPFEHLUNGEN	AKTIVITÄTEN	WEITERE REFERENZEN
Kennzahlen	<p>a) Offenlegung der von der Organisation verwendeten Kennzahlen für die in ihre Strategie und Risikomanagementprozesse integrierte Bewertung klimabedingter Risiken und Chancen.</p>	<p>Die vom Sustainability Team von Nuveen Real Estate gemanagten Portfolio-Dashboards bieten einen Überblick über die Anfälligkeit des Portfolios für Klimarisiken auf der Grundlage wichtiger Kennzahlen, die sich auf physische Risiken und Übergangsrisiken beziehen. Diese Dashboards sind für die Investment- und Portfoliomanagementteams zugänglich und werden zur Erstellung von Businessplänen und Allokationsstrategien auf der Grundlage der Bewertung direkter und indirekter finanzieller Risiken verwendet.</p> <p>Übergangsrisiken</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kennzahlen zur Energieintensität (kWh/sf) oder (kWh/m²) und THG-Intensität (tCO₂e/sf) oder (tCO₂e/m²) werden verwendet, um festzustellen, ob ein Gebäude im Vergleich zur für die Klimaneutralität erforderlichen Performance effizient betrieben wird, sowie zur Gegenüberstellung mit ähnlichen im Segment und/oder in der Region befindlichen Gebäuden • Das Risiko baurechtlicher Vorschriften wird verwendet, um potenzielle Risiken im Zusammenhang mit Bußgeldern, hohen Kapitalanforderungen und Abschlägen zum Zeitpunkt des Verkaufs zu messen, sofern Unsicherheit darüber besteht, ob ein Gebäude zukünftige Energieintensitäts-/THG-Intensitäts-/CO₂-Intensitätsgrenzwerte erfüllen kann • Die anhand der CO₂e/m² gemessene CO₂-Intensität dient als Kennzahl zur Fortschrittmessung im Verlauf der Zeit in einem wachsenden und vielfältigen Portfolio <p>Physische Risiken</p> <p>NRE wendet intern abgeleitete Risikogrenzwerte für eine Reihe von physischen Risiken an. Nachstehend finden Sie die Kennzahlen zur Messung des Risikos pro Risikoereignis.</p> <p>Hochwasserkennzahlen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gefahrenzonen auf der Grundlage der bis 2050 prognostizierten extremen Hochwasserereignisse • Kumulierte Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einer bestimmten Höhe und geschätzte Reperaturkosten (nur USA) <p>Kennzahlen zum Anstieg des Meeresspiegels</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gefahrenzonen auf der Grundlage der bis 2100 prognostizierten Sturmflutereignisse • Kumulierte Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einer bestimmten Höhe und geschätzte Reparaturkosten (nur USA) <p>Waldbrandkennzahlen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fire Weather Stress Index-Prognosen bis 2050 • Kumulierte Waldbrandwahrscheinlichkeit (nur USA) <p>Tropensturmkenzahlen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bis 2050 prognostizierte wahrscheinliche maximale Windstärken • Kumulierte Wahrscheinlichkeit unterschiedlicher Windstärken und geschätzte Reparaturkosten (nur USA) <p>Dürrestresskennzahlen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Drought Stress Index-Prognosen bis 2050 <p>Hitzestresskennzahlen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Heat Stress Index-Prognosen bis 2050 • Prognostizierte jährliche Kühlkosten (nur USA) 	
	<p>(b) Offenlegung von Scope 1-, Scope 2- und, sofern relevant, Scope 3-Treibhausgasemissionen (THG-Emissionen) sowie der zugehörigen Risiken</p>	<p>Scope 1 Bereitgestellt mit Kennzahlen Scope 2 Scope 3</p>	<p>Anhang — Ausführliche Kennzahlen Seiten 58 – 59</p>
	<p>c) Offenlegung der Ziele, mit denen die Organisation den Erfolg bei der Abwehr klimabezogener Risiken und der Nutzung klimabezogener Chancen misst</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Verringerung der vom Vermieter kontrollierten Energieintensität um 30 % gegenüber dem Basiswert des Jahres 2015 • Reduktion der CO₂-Emissionen auf netto null bis 2040, unterstützt durch 5-Jahres-Zwischenziele, wie in der Strategie zur Klimaneutralität beschrieben 	<p>Unsere Ziele zur Verringerung der Energieintensität um 30 % wurden auf 2025 vorverlegt Seite 20</p> <p>Der Weg zur Klimaneutralität (Link)</p>



Anhang – Ausführliche Kennzahlen

WESENTLICHE FAKTOREN	INREV-INDIKATOR	UOM	ABSOLUT			AUF VERGLEICHBARER BASIS			
			2022	2023	VERÄND. IN %	2022	2023	VERÄND. IN %	
Energie- verbrauch	ENV1	Energieverbrauch für den vom Vermieter kontrollierten Portfolioanteil		1.744.114	1.596.567	-8,5 %	1.218.429	1.105.246	-9,3 %
	ENV2	Energieverbrauch für den vom Mieter kontrollierten Portfolioanteil		274.310	88.407	-68 %	151.985	86.367	-43 %
	ENV3	Geschätzter Energieverbrauch für den vom Vermieter kontrollierten Portfolioanteil	MWh	1.772.373	1.831.489	3,3 %	344.113	363.392	5,6 %
		Geschätzter Energieverbrauch für den vom Mieter kontrollierten Portfolioanteil		1.954.526	2.430.562	24 %	118.558	178.202	50 %
	ENV4	Gesamtenergieverbrauch (ENV1 + ENV2 + ENV3)		5.745.323	5.947.025	3,5 %	1.833.085	1.733.207	-5,5 %
	ENV5	Gesamtenergieverbrauch - Datenabdeckung nach der Fläche	% der m ²	100,0 %	99,9 %	Verringerung um 0,081 Prozentpunkte	100,0 %	100 %	Keine Veränderung
	ENV6	Energieintensität (auf Basis von ENV4) (SFDR Anlage 1 Tabelle 2 Zusätzliche PAI für Immobilienanlagen – 19)		179	148	-17,5 %	154	146	-5,5 %
	ENV7	Energieintensität (auf Basis von ENV4), nach Immobilientyp – Logistik	kWh/m ²	88	111	25,9 %	83	75	-9,7 %
		Energieintensität (auf Basis von ENV4), nach Immobilientyp – Büros		296	184	-37,7 %	194	189	-2,5 %
		Energieintensität (auf Basis von ENV4), nach Immobilientyp – Wohnungen		138	119	-13,7 %	140	117	-16,1 %
Energieintensität (auf Basis von ENV4), nach Immobilientyp – Einzelhandel		189		187	-0,9 %	191	193	1,0 %	
Erneuerbare Energie	ENV8	Vom Vermieter vor Ort erzeugt und verbraucht (SFDR Anlage 1 Tabelle 1 Allgemeine PAI – 5)		731	1.115	53 %	647	1.063	64 %
	ENV9	Vor Ort erzeugt und vom Vermieter exportiert (SFDR Anlage 1 Tabelle 1 Allgemeine PA – 5)		2.984	3.126	5 %	2.984	3.118	4 %
	ENV10	Von Dritten oder Mietern erzeugt und vor Ort verbraucht (SFDR Anlage 1 Tabelle 1 Allgemeine PAI – 5)	MWh	2,8	0,4	-85 %	2,8	0,4	-85 %
	ENV11	Außerhalb des Standorts erzeugt und vom Vermieter eingekauft (SFDR Anlage 1 Tabelle 1 Allgemeine PAI – 5)		86.425	85.658	-1 %	77.174	77.720	1 %
	ENV12	Außerhalb des Standorts erzeugt und vom Mieter eingekauft (SFDR Anlage 1 Tabelle 1 Allgemeine PAI – 5)		43.078	8.357	-81 %	28.648	8.098	-71,7 %
	ENV13	Erneuerbare-Energie-Datenabdeckung, nach der Fläche	% der m ²	9,1 %	7,7 %	Verringerung um 1,4 Prozentpunkte	21,32 %	21,28 %	Verringerung um 0,04 Prozentpunkte



Anhang – ausführliche Kennzahlen, Fortsetzung

WESENTLICHE FAKTOREN	INREV-INDIKATOR	UOM	ABSOLUT			AUF VERGLEICHBARER BASIS				
			2022	2023	VERÄND. IN %	2022	2023	VERÄND. IN %		
Treibhausgasemissionen (THG)	ENV14	Direkte Emissionen – Scope 1 (SFDR Anlage 1 Tabelle 2 Zusätzliche PAI für Immobilienanlagen – 18)	Tonnen CO ₂ e	55.222	43.445	-21 %	47.321	39.470	-17 %	
	ENV15	Indirekte Emissionen – Scope 2 (SFDR Anlage 1 Tabelle 2 Zusätzliche PAI für Immobilienanlagen – 18)		398.837	385.478	-3 %	317.510	302.958	-5 %	
	ENV16	Indirekte Emissionen – Scope 3 (SFDR Anlage 1 Tabelle 2 Zusätzliche PAI für Immobilienanlagen – 18)		76.051	36.765	-52 %	49.702	36.405	-27 %	
		Geschätzte Emissionen – Scope 1		149.403	156.083	4 %	50.336	51.816	3 %	
	ENV17	Geschätzte Emissionen – Scope 2		320.964	347.296	8 %	15.369	19.539	27 %	
		Geschätzte Emissionen – Scope 3		539.216	685.766	27 %	22.090	36.001	63 %	
	ENV18	Gesamte betriebliche CO ₂ -Emissionen (ENV14 + ENV15 + ENV16 + ENV17) (SFDR Anhang 1 Tabelle 2 Additional Real Estate PAI - 18)		1.539.692	1.654.834	7,5 %	502.328	486.189	-3,2 %	
	ENV19	Betriebliche CO ₂ -Datenabdeckung, nach der Fläche		% der m ²	100 %	99,9 %	Verringerung um 0,081 Prozentpunkte	100 %	100 %	Keine Veränderung
	ENV20	Betriebliche CO ₂ -Intensität (auf Basis von ENV18)			0,043	0,045	5 %	0,042	0,041	-3 %
		Betriebliche CO ₂ -Intensität (auf Basis von ENV18), nach Immobilientyp – Logistik			0,027	0,032	18 %	0,020	0,019	-7 %
ENV21	Betriebliche CO ₂ -Intensität (auf Basis von ENV18), nach Immobilientyp – Büros	Tonnen CO ₂ e/m ²	0,067	0,069	3 %	0,0560	0,0560	0,5 %		
	Betriebliche CO ₂ -Intensität (auf Basis von ENV18), nach Immobilientyp – Wohnungen		0,036	0,032	-13 %	0,038	0,032	-16 %		
	Betriebliche CO ₂ -Intensität (auf Basis von ENV18), nach Immobilientyp – Einzelhandel		0,045	0,050	12 %	0,053	0,054	3 %		
Wasser-verbrauch	ENV24	Wasserverbrauch des vom Vermieter kontrollierten Portfolioanteils	m ³	750.276.584	3.078.010.392	310 %	729.718.124	2.091.016.684	187 %	
Abfall	ENV25	Abfallaufkommen des vom Vermieter kontrollierten Portfolioanteils	Tonnen	48.315	54.275	12 %	36.388	36.440	0,1 %	
Gebäude-zertifizierungen	ENV26	Anteil der zertifizierten Objekte (bezogen auf GRESB Asset Level Spreadsheet Liste), nach der Fläche		23 %	24 %	Anstieg um 0,99 Prozentpunkte	27 %	28 %	Anstieg um 1,4 Prozentpunkte	
Energierratings	ENV27	Anteil der Objekte mit einem Energierrating (bezogen auf GRESB Asset Level Spreadsheet Liste), nach der Fläche	% der m ²	20 %	25 %	Anstieg um 5,7 Prozentpunkte	20 %	27 %	Anstieg um 7,8 Prozentpunkte	

Zielerfüllung 2023 und Ziele 2024

Das Wohnungsportfolio hatte für 2023 das Ziel einer Senkung des Energieverbrauchs um 3,0 % bezogen auf die vom Vermieter eingekaufte Energie. Auf flächenbereinigter Basis, einschließlich tatsächlicher und geschätzter Daten, verzeichnete das Portfolio einen Rückgang der vom Vermieter eingekauften Energie um 6 %.



Anhang

Erläuterungen zu Daten und Objektvarianz

Berichtszeitraum und Abgrenzung

Diese Zusammenfassung unserer Umweltleistung umfasst den Zeitraum 01.01.2022 – 31.12.2023 und bezieht sich auf das globale Portfolio der von Nuveen Real Estate direkt verwalteten Immobilienobjekte. Sie bezieht sich nicht auf das Debt-Portfolio und das Unternehmen selbst. Sie umfasst nur Objekte, die sich im Berichtszeitraum (J1 oder J2) im Besitz von Nuveen Real Estate befanden und in Betrieb waren. Entwicklungsprojekte und Grundstücke wurden nicht berücksichtigt.

Methodik

Der Bericht wurde in Übereinstimmung mit den aktualisierten INREV Best-Practice-Leitlinien (2023) erstellt und deckt die verpflichtenden Umweltindikatoren ENV1-ENV21 und ENV24-ENV27 ab. Die Berechnungen wurden im Einklang mit dem GHG Protocol durchgeführt. Zu jedem Indikator gibt es eine ausführliche Beschreibung.

Quelle der Bestandsliste

Die Bestandsliste für das Nicht-US-Portfolio wurde der Master Asset List von Verco entnommen, die durch monatliche Überprüfungen der verwalteten Vermögenswerte (AUM-Liste) geführt wird, um Immobilienkäufe und -verkäufe zu ermitteln, die dann von den Fondsmanagementteams und den Vermögensverwaltern überprüft werden. Die Bestandsliste für das US-Portfolio wurde aus den von CodeGreen zur Verfügung gestellten Dateien zusammengestellt und vom US-Team von Nuveen auf Vollständigkeit und Richtigkeit überprüft.

Die Daten für das Nicht-US-Portfolio wurden dem Umweltberichterstattungsprogramm von Verco entnommen, einschließlich der vierteljährlich erhobenen und in der Carbon Desktop-Plattform gespeicherten Daten sowie der jährlich erhobenen Daten für das GRESB-Verfahren 2023 (für das Kalenderjahr 2022).

Quellen der Daten zu Versorgungsleistungen

Die Daten für das US-Portfolio werden von CodeGreen erfasst und verarbeitet. Verco hat den Datensatz nicht weiter bearbeitet, sondern lediglich die Energiedaten so gefiltert, dass nur Gesamtgebäudedaten berücksichtigt werden, und die Wasserverbrauchszahlen von US-Gallonen in Kubikmeter umgerechnet. Ausnahmsweise wurden die Gasverbrauchsdaten für zwei Anlagen (Emerus Westmoreland und Emerus McCandless) manuell von der Berichterstattung ausgeschlossen, da sie eine Energienutzungsintensität ergaben, die mehr als das 5.000-Fache des erwarteten Intensitäts-Benchmarkwerts betrug.

Schätzungen:

Wo Daten fehlten, haben wir Schätzungen auf der Grundlage bereits erhaltener Daten für ein Objekt vorgenommen, sofern genügend tatsächliche Daten als Grundlage für die Schätzung zur Verfügung

standen. Dabei ist zu beachten, dass die Schätzungen zu Datenlücken von Verco und CodeGreen leicht unterschiedlich durchgeführt werden können; beide Methoden beruhen jedoch auf einer Extrapolation auf der Grundlage der verfügbaren Daten und dürften sehr ähnlich sein.

Wo für ein Objekt oder eine Fläche innerhalb dieses Objektes keine Daten verfügbar waren, wurde eine Schätzung auf der Grundlage eines typischen Benchmark-Verbrauchs vorgenommen und dem Umfang entsprechend dem Bewirtschaftungsstatus des Gebäudes zugeordnet.

Für den US-Datensatz wurden die tatsächlichen Daten nur dort verwendet, wo bekannt ist, dass sie sich auf das Gesamtgebäude beziehen. Zur Verfügung gestellte Teildaten wurden in diesem Bericht nicht verwendet. Stattdessen wurde ein Benchmark-Wert aus dem Commercial Buildings Energy Consumption Survey (CBECS, 2018) auf das Objekt angewendet, der auf dem von CodeGreen für das Objekt angegebenen Immobilientyp basiert.

Für den Nicht-US-Datensatz wurden die Benchmark-Intensitätswerte der Building Energy Efficiency Survey (BEES, DEFRA und Verco) verwendet. In Fällen, in denen es keine direkte Übereinstimmung zwischen dem GRESB-Immobilientyp und den BEES-Benchmarks gab, wurde ein Composite erstellt. Für mehrere Objekte (z. B. Rechenzentren oder ein Portfolio, für das Prüfberichte für eine Teilgruppe ähnlicher Gebäude vorlagen) wurden benutzerdefinierte Intensitäts-Benchmarkwerte abgeleitet, um die Schätzung zu verbessern.

Die aus den Benchmarks abgeleiteten Schätzungen wurden anhand des Bewirtschaftungsstatus eines Gebäudes den Emissionsbereichen zugeordnet. Diese Emissionen wurden für verwaltete Gebäude unter Scope 1 und 2 und für nicht verwaltete Gebäude unter Scope 3 erfasst. In Fällen, in denen für ein Wohnobjekt Daten fehlten oder eine ausdrückliche Bestätigung vorlag, wurden die Flächen, für die keine Daten vorlagen, als vollständig unter der Kontrolle des Mieters stehend erfasst, und der geschätzte Benchmark-Wert wurde auf Scope 3 angewendet, obwohl das Gebäude bewirtschaftet wird.

Absolute / flächenbereinigte Analyse

Die absoluten Zahlen beziehen sich auf alle Immobilien, die sich zu irgendeinem Zeitpunkt während des Berichtszeitraums im Besitz von Nuveen befanden. Nur Verbrauchsdaten des Besitzzeitraums wurden berücksichtigt. Der Erwerb oder die Veräußerung von Objekten während des Berichtszeitraums können daher zu einem scheinbaren Anstieg oder Rückgang des absoluten Verbrauchs führen, der nicht notwendigerweise Änderungen der Verbrauchsmuster widerspiegelt.

Die flächenbereinigte Analyse verwendet einen statischen Portfolio-Ansatz, der nur die direkt verwalteten Objekte berücksichtigt, die während der Berichtsperiode und des Vergleichsjahres im Portfolio gehalten wurden und in dieser Zeit nicht renoviert wurden. Dies ermöglicht einen Jahresvergleich für genau die gleiche Objektgruppe. Bei den Energie-, Treibhausgas-, Wasser- und Abfallindikatoren wird die Einbeziehung in die flächenbereinigte Analyse auch durch das Vorhandensein von Daten in beiden Jahren bestimmt.

Gruppierung der Immobilientypen

Zu Darstellungszwecken werden die Objekte in breite Objektklassen eingeteilt.

Intensität

Die Innenfläche (Gross Internal Area) wurde zur Normalisierung des Verbrauchs und der Emissionen verwendet, um Indikatoren für die Energie- und Emissionsintensität zu berechnen. Nur Gebäude, die sich das ganze Jahr über im Besitz des Unternehmens befanden, die nicht grundlegend renoviert wurden und für die eine gewisse Menge an Energieverbrauchsdaten vorliegen, werden in die Intensitätskennzahl einbezogen.

Emissionsfaktoren

Für die Erstellung dieses Berichts wurden die CO₂-Emissionsfaktoren von DEFRA und IEA verwendet.

Für das Rechenzentrum in Hongkong wurde ein unternehmensspezifischer Emissionsfaktor verwendet, da zwei lokale Energieunternehmen unterschiedliche CO₂-Intensitäten im Netz haben und der hohe Verbrauch des Rechenzentrums einen erheblichen Einfluss auf die Portfolioperformance hatte.

Für Fernkälte stehen keine Emissionsfaktoren zur Verfügung, daher wird ein Kühleffizient von 3 angenommen und der Emissionsfaktor aus dem Netzstromfaktor für das jeweilige Land abgeleitet.

Für Fernwärme sind nur Werte für Großbritannien verfügbar, die auf alle Länder angewandt wurden.

Im US-Datensatz wurden die Werte für Fernwärme und Fernkälte zusammen erfasst; beim verwendeten Emissionsfaktor handelt es sich um den Durchschnitt zwischen dem DEFRA-Wärmeemissionsfaktor und einem Drittel des US-Elektrizitätsemissionsfaktors.

Verifizierungserklärung

Verifizierungserklärung für das Wohnungsportfolio

Verco Advisory Services (Verco) bestätigt hiermit, dass die für das Wohnungsportfolio angegebenen Umweltverbrauchsdaten mittels einer Trend- und Varianzanalyse überprüft wurden. Es hat eine umfangreiche Korrespondenz mit den Datensammlern stattgefunden, um die Genauigkeit der Daten zu überprüfen. Die Überprüfung wurde in Übereinstimmung mit den folgenden Standards durchgeführt:

- ISO 14064-3
- ISO 50002
- ISO 19011

Die Verifizierungsprüfungen werden von Verco (gilt nur für das Nicht-US-Portfolio), einem auf Nachhaltigkeit spezialisierten Beratungsunternehmen, zu den Nachhaltigkeitsangaben im Zusammenhang mit den Objekten im Wohnungsportfolio durchgeführt. Dadurch können Investoren und andere Stakeholder Vertrauen in die berichteten Daten haben. Die Daten für US-Objekte werden von CodeGreen Solutions erhoben und verifiziert.

Mark Challis, Operations Director, Verco Advisory Services



Wichtige Hinweise

Wertentwicklungen der Vergangenheit bieten keine Gewähr für die Zukunft.

Verantwortungsbewusstes Investieren umfasst Umwelt-, Sozial- und Governance-Faktoren (ESG), die sich auf das Engagement in Emittenten, Sektoren und Branchen auswirken und die Art und Anzahl der verfügbaren Anlagemöglichkeiten einschränken können, was zum Ausschluss von Anlagen mit guter Performance führen kann.

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 Luxemburg mit dem eingetragenen Geschäftssitz 4A Rue Henri M Schnadt — 2530 Luxemburg), 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).

