



WERTGRUND

PRI Principles for Responsible Investment

Verantwortungsvolles Investieren Responsible Investment Policy (RI-Policy)

Stand Januar 2023



WERTGRUND NACHHALTIGKEIT 



		Seiten
1	Unser verantwortungsbewusster Investmentansatz (Responsible investment approach)	
	1.1 Einführung und Umfang (Introduction and scope)	4
	1.2 Regulatorischer Rahmen	5
	1.3 Ziele und Leitsätze (Purpose and guiding principles)	6
	1.3.1 Ziele	6
	1.3.2 Rahmenwerke und Engagement (Engagement)	8
	1.3.3 Initiativen (Engagement)	9
	1.4 Unternehmensführung und Verantwortung (Governance and responsibilities)	10
	1.4.1 Vorstand	10
	1.4.2 Geschäftsführung und Prokura	10
	1.4.3 Aufsichtsrat	10
	1.4.4 Stabsstelle Nachhaltigkeit	11
2	ESG-Integration	
	2.1 Systematische Integration von ESG-Kriterien	12
	2.1.1 Ökologische Merkmale (ökologische Qualität des Investments)	12
	2.1.2 Soziale Merkmale (soziale Qualität des Investments)	13
	2.1.3 Governance-Faktoren (unternehmerische Qualität des Investments)	14
	2.1.4 Sonstige Merkmale	15
	2.1.5 Ausschlusskriterien und Nachhaltigkeitsrisiken (Exclusions and sustainability issues)	15
	2.2 ESG-Integration auf Unternehmensebene	16
	2.2.1 Managementziele	16
	2.2.2 Risikomanagement und Compliance	16
	2.2.3 Personal- und Wissensmanagement	17
	2.3 ESG-Reporting und Bewertung	17

Lesehinweis:

Bei sämtlichen in männlicher Form enthaltenen Pronomen und Bezeichnungen gilt aus Gründen der besseren Lesbarkeit die weibliche und die diverse Form als mit eingeschlossen.

*Freigabe durch/am
Thomas Meyer (Vorstandsvorsitzender)/30.01.2023*

1.1 Einführung und Umfang (Introduction and scope)

Die WERTGRUND Immobilien AG ist seit über 30 Jahren als spezialisierter und vollständig integrierter Investmentmanager auf eine der beständigsten und solidesten Assetklassen Deutschlands fokussiert: „Deutsche Wohnimmobilien“. Dabei stützen wir uns in besonderer Weise auf das Vertrauen unserer privaten, semiprofessionellen und professionellen Investoren. Unsere Geschäftstätigkeit rund um das langlebige Wirtschaftsgut „Wohnimmobilie“ erfordert seit unserer Gründung im Jahre 1992 eine grundlegende unternehmerisch verantwortungsvolle Nachhaltigkeits-Orientierung sowie die Einhaltung gesellschaftlicher Standards und Erwartungen.



Unter dem Dach der WERTGRUND Immobilien AG (An- und Verkauf von Immobilien, Assetmanagement und Steuerung der offenen inländischen Immobilien Publikums- und Spezial-AIF sowie Co-Investments) sind folgende operative Gesellschaften (Anteil 100 %) zusammengefasst:

- **WERTGRUND Asset Management GmbH**
(Eigentümerversretung, Reporting, Controlling)
- **WERTGRUND Immobilien Verwaltungs GmbH**
(WEG- und Mietverwaltung, Vermietung)
- **WERTGRUND Service + Technik GmbH** (Laufende Instandhaltung)
- **WERTGRUND Immobilien GmbH** (Vertrieb)
- **WERTGRUND Wohnpartner GmbH** (Projektentwicklung; Anteil 50%)

Beteiligungen bestehen an folgenden Unternehmen:

- **RAAY Real Estate GmbH**
(33,3 %, Distributed Ledger Technologien für die Immobilienbranche)
- **WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**
(25,1 % WERTGRUND Immobilien GmbH, 74,9 % Hansainvest)



Nachfolgend ist mit WERTGRUND immer die gesamte Unternehmensgruppe inkl. aller Tochtergesellschaften gemeint. Soweit einzelne Unternehmen adressiert sind, wird das Unternehmen benannt.

Dieses Dokument umfasst unsere **Responsible Investment Policy („RI-Policy“)** als Investmentmanager für Wohnimmobilienfonds in Deutschland. Wir sehen die Integration von Nachhaltigkeit als konsequente Evolution in unserer seit über 30 Jahren erfolgreichen Unternehmensstrategie. Wir übernehmen diese Verantwortung gerne und möchten – durchaus als Vorreiter in unserer Branche – über die reinen Umweltthemen hinaus auch sozial und gesellschaftlich innovative Immobilien- und Fondsprojekte voranbringen. Unser Fokus liegt dabei neben der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum auf sozial gefördertem Wohnungsbau, inklusiven Wohnformen sowie der Förderung sozialer Nachbarschaften. Dieses Dokument wird von der Stabsstelle Nachhaltigkeit erstellt, ist vom Vorstand genehmigt und wird jährlich auf seine Aktualität geprüft und entsprechend überarbeitet.

1.2 Regulatorischer Rahmen



Der regulatorische Rahmen für WERTGRUND und die von ihr betreuten Sondervermögen besteht derzeit aus den folgenden exemplarischen Gesetzgebungen, Delegierten Verordnungen sowie Verordnungen und Richtlinien des Europäischen Parlaments:

Als Teil des **EU-Aktionsplans „Sustainable Finance“** wurde am 27. November 2019 die **EU-Offenlegungsverordnung** verabschiedet und ist seit dem 10. März 2021 auf Fondsebene anzuwenden (Verordnung [EU] 2019/2088, nachfolgend **„SFDR“ – Sustainable Finance Disclosure Regulation**). Dazu wurden auch die technischen Regulierungsstandards (nachfolgend **„RTS“ – Regulatory Technical Standard**) zur SFDR durch die Europäische Finanzaufsichtsbehörde präzisiert: Diese konkretisieren den Umgang mit sogenannten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (**„PAI“ – Principal Adverse Impacts**) und erläutern näher, wie diese auf Gesellschaftsebene zu beschreiben sind. Des Weiteren regeln die RTS die Informationspflichten für nachhaltige Finanzprodukte, welche in Artikel 8 und 9 der SFDR verankert sind.

Das Hauptziel der SFDR ist die Erhöhung von Transparenz und Harmonisierung der Offenlegungsanforderungen zu Nachhaltigkeit im Finanzdienstleistungssektor. Die Finanzflüsse sollen hin zu einer treibhausgasarmen Entwicklung gelenkt werden.

Die Offenlegungspflicht gilt für alle derzeit von uns betreuten Sondervermögen. Im Zuge der SFDR werden Finanzprodukte in drei Kategorien unterteilt:

- Nicht nachhaltige Produkte (Art. 6 bzw. Art. 7 SFDR)
- Finanzprodukte mit ökologischen oder sozialen Merkmalen (Art. 8 SFDR)
- Nachhaltige Finanzprodukte mit einer angestrebten Nachhaltigkeitswirkung (Art. 9 SFDR)



Neueröffnung „Hallo Nachbar“ im Coloria, Köln, Januar 2023



In einem weiteren Schritt ist am 22. Juni 2020 die Taxonomie-Verordnung in Kraft getreten und seit dem 1. Januar 2022 zu berücksichtigen (Verordnung [EU] 2020/852).

Mit dem Regelwerk der Taxonomie legt die EU-Kommission einheitliche Standards für ökologisch nachhaltiges Wirtschaften fest, um das Ziel der Klimaneutralität bis 2045 zu erreichen.

Die Delegierte Verordnung (Verordnung [EU] 2021/2139) ist am 9. Dezember 2021 in Kraft getreten und regelt die **technischen Kriterien für Wirtschaftsaktivitäten**, die einen wesentlichen Beitrag zu den ersten beiden **Umweltzielen der Taxonomie** leisten. Die Berichtspflichten für die Ziele nach Art. 5, 6 und 8 Taxonomie-VO sind ab dem 1. Januar 2022 zu erfüllen.

Im Weiteren wurden zwei neue Rechtsakte zur MiFID II (Richtlinie 2014/65/EU über Märkte für Finanzinstrumente, englisch **Markets in Financial Instruments Directive, kurz Finanzmarktrichtlinie**, am 3. Januar 2018 in Kraft getreten) in Bezug auf Nachhaltigkeitsfaktoren und -präferenzen veröffentlicht. Es handelt sich hierbei um die Delegierte Verordnung [EU] 2021/1253 vom 21. April 2021 sowie die Delegierte Richtlinie [EU] 2021/1269 vom 21. April 2021. Die Delegierte Verordnung ist seit dem 2. August 2022 anzuwenden.

In Anlehnung an die Offenlegungspflicht gelten für Publikumsfonds ergänzend auch die Regelungen der MiFID II. Die MiFID II dient dem reinen Anlegerschutz und gibt vor, ob ein Sondervermögen als nachhaltiges Produkt vertrieben werden darf. Die Eingruppierung der Finanzprodukte erfolgt in die drei Kategorien nach SFDR bei einer weiteren Unterteilung des Art. 8 Produktes in:

- 1) Finanzprodukte mit ökologischen oder sozialen Merkmalen (Art. 8 SFDR) – dürfen per se nicht als „nachhaltig“ bezeichnet werden.
- 2) Finanzprodukt mit ökologischen oder sozialen Merkmalen (nach Art. 8 SFDR) sowie mit zusätzlicher „Plus-Komponente“ entweder
 - i. Definition von Mindestanteilen nachhaltiger Investitionen oder
 - ii. Berücksichtigung nachteiliger Nachhaltigkeitsauswirkungen.

1.3 Ziele und Leitsätze (Purpose and guiding principles)

1.3.1 Ziele

Nachhaltiges Investieren stellt einen Investmentansatz dar, welcher unter **Berücksichtigung von ökologischen, sozialen und ökonomischen Aspekten** in Investitionsentscheidungen, zu einer **langfristigen und nachhaltigen Entwicklung der getätigten Investition** (u. a. in Form einer positiven Wertentwicklung) beitragen kann. Wir sind überzeugt, dass ein verantwortungsbewusster und nachhaltiger Investitionsansatz in Immobilien und deren Betrieb einen **langanhaltenden positiven Mehrwert** für all unsere Stakeholder sowie eine tatsächliche Auswirkung auf den weltweiten ökologischen Fußabdruck hat.

WERTGRUND positioniert sich selbst zur Erreichung einer nachhaltigen Entwicklung, allen voran einer nachhaltigen Unternehmensführung. Unter nachhaltiger Unternehmensführung fassen wir unsere **Verantwortung gegenüber der Gesellschaft** für die Auswirkungen unseres unternehmerischen Handelns zusammen. Verantwortung übernehmen wir in zweierlei Hinsicht: durch möglichst nachhaltig ausgerichtete Produkte und Dienstleistungen sowie **nachhaltiges Wirtschaften in den Dimensionen Ökologie, Soziales und Ökonomie**. Um diese Strategie ganzheitlich zu verfolgen, hat WERTGRUND die Prinzipien der Vereinten Nationen für verantwortliches Investieren („Principals for Responsible Investment“, UN PRI) als Investment Manager unterzeichnet. Im Rahmen unserer Beteiligung sowie der engen Zusammenarbeit und der gemeinschaftlichen Verantwortung hatte vorausgreifend auch die WohnSelect KVG die UN PRI unterzeichnet. Mit der Unterzeichnung verpflichten sich die Unternehmen zur Einhaltung, Bewertung



und stetigen Verbesserung der sechs nachfolgenden Grundsätze, soweit diese mit unserer treuhänderischen Verantwortung vereinbar sind:

Prinzip 1: Wir werden ESG-Themen in Anlageanalysen und Entscheidungsprozesse einbeziehen.

Prinzip 2: Wir werden aktive Eigentümer sein und ESG-Themen in unsere Eigentümerrichtlinien und -praktiken integrieren.

Prinzip 3: Wir werden uns eine angemessene Offenlegung von ESG-Themen durch die Unternehmen bemühen, in die wir investieren.

Prinzip 4: Wir werden die Akzeptanz und Umsetzung der Prinzipien in der Investmentbranche fördern.

Prinzip 5: Wir werden zusammenarbeiten, um unsere Wirksamkeit bei der Umsetzung der Grundsätze zu verbessern.

Prinzip 6: Wir werden jeweils über unsere Aktivitäten und Fortschritte bei der Umsetzung der Grundsätze berichten.

WERTGRUND hat, um die Bedeutung von ESG für unser Unternehmen zu konkretisieren, eine eigenständige Nachhaltigkeitsstrategie- bzw. ESG+G Strategie definiert. Die nachfolgenden vier Aspekte unserer Strategie werden gleich gewichtet und bedingen sich gegenseitig:

- Ökologie als Herausforderung zum Schutz der Lebensgrundlage (**Environment**)
- Soziale Verantwortung als Bekenntnis zu einer solidarischen Gesellschaft (**Social**)
- Ökonomie als wirtschaftliche Basis für unsere gesunde Weiterentwicklung (**Governance**)
- **Good Governance** (verantwortungsvolle Führung) als **Steuerungs- und Regulationssystem** zur Sicherstellung von Compliance, Risikomanagement und Transparenz sowie zur Etablierung von Prinzipien und Organisationsstrukturen (Governance)

Anlagephilosophie und Investmentprozesse der WERTGRUND basieren auf der Überzeugung, dass eine **Kausalität zwischen einem nachhaltigen Geschäftsmodell, nachhaltigem Unternehmenswachstum und langfristig stabilen Wertentwicklungen** bzw. unserer Profitabilität und der von uns verwalteten Anlageprodukte besteht. Die unter Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten erworbenen und gemanagten Immobilien werden unseres Erachtens am Markt langfristig gesehen stabilere Mieteinnahmen generieren. Gleichzeitig vertreten wir die Meinung, dass bei einer Veräußerung dieser Immobilien zukünftig die Chancen höher sein werden, einen attraktiven Verkaufspreis zu erzielen.

Wedel, Am Rain, Nachverdichtung



Wir fassen somit unseren nachhaltigen Investmentansatz in folgenden drei Leitsätzen zusammen:

Ein verantwortungsbewusster Investmentansatz findet in all unseren Unternehmensentscheidungen Berücksichtigung.

Wir streben mit unseren Investitionen und Handlungen eine bestmögliche CO₂-Reduktion an.

Wir setzen uns für eine nachhaltige und bezahlbare Wohnraumversorgung mit mehr sozial gefördertem Wohnraum ein.

Wir implementieren ESG-Kriterien sowohl auf Unternehmens- als auch auf Produktebene. Daraus ergeben sich sowohl eine effizientere Reduktion von Risiken als auch innovative Aspekte.

Bisher wurden die Verbrauchsdaten von allen Objekten erfasst und die CO₂-Intensität errechnet. Ziel ist es, die CO₂-Emissionen in den nächsten Jahren so weit wie möglich zu reduzieren. Mithilfe der Erfassung und Auswertung der Energieausweise lässt sich der energetische Zustand der Immobilien messen und zukünftige Handlungsempfehlungen für die einzelnen Objekte ableiten.

Durch den Erwerb und den Bau von Projekten mit einem erhöhten Anteil an geförderten und preisreduzierten Wohnungen, kann eine nachhaltige und bezahlbare Wohnraumversorgung gewährleistet werden.

1.3.2 Rahmenwerke und Engagement (Engagement)

Um unsere Stakeholder über unsere Nachhaltigkeitsarbeit zu informieren und auch ihre Unterstützung zu erhalten, erstellt und veröffentlicht WERTGRUND seit 2020 **jährlich einen Nachhaltigkeitsbericht**, welcher auf der Erklärung zum „DNK“ – **Deutschen Nachhaltigkeitskodex** basiert. Damit schaffen wir Transparenz und Vergleichbarkeit zu ökologischen und sozialen/gesellschaftlichen Aspekten der Nachhaltigkeit sowie unserer Governance. Wir wenden hierbei die Prinzipien des DNK inkl. der wohnungswirtschaftlichen Ergänzung und den hinterlegten Indikatoren der „GRI-SRS“ – **Global Reporting Initiative – Sustainable Reporting Standards** an. Außerdem orientieren wir uns an der **Arbeitshilfe 73 des „GdW“ – Bundesverband Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.**

Darüber hinaus orientieren wir uns an folgenden Standards und Rahmenwerken, auch wenn wir nicht in allen Fällen bereits Mitglied der genannten Organisationen sind:

- Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie auf Basis der Agenda 2030 mit den 17 Sustainable Development Goals (SDG) der Vereinten Nationen (UN)
- Selbstverpflichtung zur Charta der Vielfalt (Unterzeichnung 2021)
- Selbstverpflichtung zum Kodex für Baukultur des Instituts für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft (ICG) und der Bundesstiftung Baukultur (Unterzeichnung 2021)
- Grundsätze wertorientierter Unternehmensführung in der Immobilienwirtschaft des ICG (Mitgliedschaft ab 2021)
- Wohlverhaltensregeln des Bundesverbands Investment und Asset Management (BVI)
- Leitlinien für nachhaltiges Immobilien-Portfoliomanagement des BVI
- BVI-Papier zu Risikoreporting (z. B. Hochwasserkarten)
- Prinzipien des UN Global Compact (u. a. Umweltschutz und Korruptionsprävention)

(Responsible investment approach)

1.3.3 Initiativen (Engagement)

Die Selbstverpflichtungen zur „**Charta der Vielfalt**“ und zum „**Kodex für Baukultur**“ des Instituts für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft (ICG) und der Bundesstiftung Baukultur haben wir 2021 unterzeichnet. Mit der Mitgliedschaft im ICG haben wir uns 2021 neben der bereits bestehenden Partnerschaft der Social Impact Investment-Initiative zusätzlich zur Einhaltung der Grundsätze einer wertorientierten nachhaltigen Unternehmensführung in der Immobilienwirtschaft verpflichtet. Ebenso sind wir über die WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH im BVI-Ausschuss „Nachhaltigkeit“ vertreten und haben die Möglichkeit, aktiv wichtige Entscheidungen zum Thema Nachhaltigkeit in der Investmentbranche mitzugestalten. Inhalte aus dem BVI-Ausschuss werden über die Stabsstelle Nachhaltigkeit in das Unternehmen sowie in die verwalteten Sondervermögen weitergetragen und in die Investitionsstrategie implementiert.



Neueröffnung „Hallo Nachbar“ im Coloria, Köln, Januar 2023



1.4 Unternehmensführung und Verantwortung (Governance and responsibilities)

1.4.1 Vorstand

Die Unternehmensführung der WERTGRUND besteht aktuell aus **zwei Vorständen**, welche die Geschäfte im Innenverhältnis leiten und die Aktiengesellschaft nach außen sowie gerichtlich vertreten.

1.4.2 Geschäftsführung und Prokura

Die Geschäftsführung der WERTGRUND besteht aus **vier Geschäftsführern** und **fünf Prokuristen**, welche die Gesellschaft vertreten sowie alle geschäftlichen Angelegenheiten im Rahmen der gesetzlich und/oder vertraglich übertragenen Aufgaben aktiv führen. Einige Führungspersonen haben mehr als eine Führungsposition inne und werden daher nur an ihrer jeweiligen höchsten Position angerechnet.

1.4.3 Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der WERTGRUND Immobilien AG umfasst derzeit **fünf Mitglieder**. Zu seinen Aufgaben gehört die Beratung und Überwachung des Vorstandes, die Überwachung der funktionalen und hierarchischen Trennung der Risikomanagementfunktion, die Gewährleistung der Wahrung der Interessen der Gesellschafter und der Anleger, die Einrichtung von Schutzvorkehrungen gegen Interessenkonflikte sowie eine beratende Funktion für die Geschäftsführung. Im Jahr 2011 wurde vom Aufsichtsrat ein Corporate Governance Kodex beschlossen und für den Vorstand, die Geschäftsführer und die Prokuristen für verbindlich erklärt.

Das Management- und Kontrollsystem für die Regeln und Prozesse der WERTGRUND Immobilien AG und ihrer Immobilienfonds besteht aus sechs Säulen:

- **Risikomanagement**
- **Compliance Management**
- **Qualitätsmanagement** (in der Immobilienverwaltung)
- **Datenschutz und IT-Sicherheit**
- **Investment-Guidelines** (für die Sondervermögen der Fonds), Ankaufsprofil
- **Interne Revision der (Service-) KVGEn**

Alle Regeln, Prozesse und Standards gelten unternehmensweit und somit auch für unsere Nachhaltigkeitsaktivitäten. Im Folgenden zeigen wir dies konkret an einem Beispiel auf: Das interne, mit dem Aufsichtsrat abgestimmte und vom Wirtschaftsprüfer geprüfte Risikomanagementsystem, identifiziert frühzeitig relevante Risiken und Fehlentwicklungen, bewertet diese mit Eintrittswahrscheinlichkeiten (gering, mittel, hoch) und legt die zur Reduzierung der Risiken notwendigen Steuerungs- und Bewältigungsmaßnahmen fest. So sichern wir unsere Planungen und Ziele ab. Insgesamt sind aus heutiger Sicht keine bestandsgefährdenden Risiken absehbar.

1.4.4 Stabsstelle Nachhaltigkeit

Die 2020 eingerichtete Stabsstelle Nachhaltigkeit ist **direkt dem Vorstandsvorsitzenden zugeordnet**. Entscheidungen, welche das nachhaltige Investieren betreffen, werden grundsätzlich in enger Absprache mit dem Vorstand und dem implementierten ESG-Team gefällt. Das ESG-Team ist für alle ESG-Aktivitäten, Prozesse sowie die Umsetzung aller regulatorischen Vorgaben verantwortlich und somit die Schnittstelle zwischen Unternehmen, Sondervermögen und der Umsetzung. Zu den wichtigsten Aufgaben des ESG-Teams gehören:

- Die Zurverfügungstellung einer Plattform, in welcher die wichtigsten ESG-relevanten Themen ausgetauscht und Verknüpfungen zu den einzelnen Unternehmensbereichen gebildet werden.
- Die Bildung von unterschiedlichen Arbeitsgruppen, die sich mit ESG-Themen auseinandersetzen und in den entsprechenden Fachbereichen umsetzen, wie beispielsweise die Arbeitsgruppe zur Erarbeitung eines internen Prüfungstools für Nachhaltigkeitsrisiken im Bereich Transaktionen.
- Die Berichterstattung im Rahmen einer DNK-Erklärung auf Unternehmensebene sowie die Berichterstattung auf Produktebene, welche von der Regulatorik vorgegeben wird.
- Das Monitoring und die Erfassung von Verbrauchsdaten jeglicher Art, die sowohl das Unternehmen als auch die einzelnen Objekte in den Sondervermögen betreffen.
- Das Leiten und priorisieren von ESG-relevanten Themen und Entscheidungen.



WERTGRUND hat sich frühzeitig verpflichtet, ESG in ihren Investmentprozess zu implementieren und damit die größtmögliche Qualität an Immobilienanlagen, aber auch an unternehmerischen Entscheidungen zu garantieren. Durch eine umfassende Bestandsanalyse können wir Handlungsbedarfe eruieren und eine umfängliche ESG-Berücksichtigung ermöglichen.

Somit können wir nicht nur Probleme schneller erkennen, sondern auch entsprechende Lösungsansätze ermitteln, die insbesondere unserem Asset „Wohnimmobilie“ während der gesamten Wertschöpfungskette zugutekommen.

Die Berücksichtigung von ESG betrifft alle Unternehmensbereiche, von der Transaktion über Projektentwicklung, Asset- und Portfoliomanagement bis hin zur Verwaltung.

2.1 Systematische Integration von ESG-Kriterien

WERTGRUND hat einen **systematischen Investmentprozess mit ganzheitlicher Betrachtung von ESG-Kriterien** implementiert. ESG-Kriterien sind Bestandteil jeder Investitionsentscheidung, u. a. sind folgende Kriterien als ESG-relevant identifiziert:

2.1.1 Ökologische Merkmale (ökologische Qualität des Investments)

Die Gesellschaft hat für ihre Investitionsobjekte folgende ökologische Kriterien zur Berücksichtigung ausgewählt:

- Energieverbrauch und CO₂-Ausstoß
- Energieeinsparmaßnahmen
- Wasserverbrauch
- Nutzung von Mülltrenneinrichtungen
- Ökologische Qualität der Gebäudehülle
- Flächenversiegelung
- Ökologische Risikopotenziale/Elementarschäden

Für eine schrittweise Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie auf der ökologischen Ebene und um insbesondere die CO₂-Emissionen in den nächsten Jahren so weit wie möglich zu reduzieren, bedarf es einer detaillierten Datenerfassung auf Objektebene.

Wir **erfassen und erheben alle relevanten** und über den Eigentümer abgerechneten **Verbrauchsdaten** der von uns betreuten Immobilien und ermitteln die CO₂-Intensität. Ziel ist es, in den nächsten Jahren eine **bestmögliche Reduktion der CO₂-Emissionen** anzustreben. Ergänzend werden die Kennzahlen der Energieausweise erfasst und ausgewertet, um den energetischen Zustand der Immobilien messen und bewerten zu können sowie zukünftige Handlungsempfehlungen für die einzelnen Objekte festzulegen. In einem ersten Schritt werden energetische Sanierungsmaßnahmen und bautechnische Verbesserungen an der Gebäudehülle sowie der technischen Gebäudeausstattung geprüft, um den Gesamtverbrauch aller Ressourcen zu reduzieren. In einem weiteren Schritt werden die Möglichkeiten geprüft, den vorhandenen **Verbrauch durch regenerative Ressourcen zu decken**.

Die Nachhaltigkeitsstrategie ist in besonderer Weise an die Ziele der Vereinten Nationen im Übereinkommen der Klimarahmenkonvention von Paris von 2015 (UNFCCC), einen Beitrag zur langfristigen Begrenzung der Erderwärmung zu leisten, angelehnt. Daher setzt sich WERTGRUND zum Ziel, dass Investitionen in Immobilien und eine fortlaufende Bewirtschaftung der von ihr betreuten Immobilien zur Erreichung des Ziels des Pariser Klimaabkommens beitragen, die globale Erderwärmung auf weniger als zwei Grad Celsius gegenüber dem vorindustriellen Niveau zu begrenzen. WERTGRUND zählt zu den kurzfristigen Zielen die Umstellung der Energieversorgung des überwiegenden Teils der nicht ans Fernwärmenetz angeschlossenen Objekte auf klimaneutralen Allgemein-

strom und CO₂-neutrales Erdgas. Darüber hinaus wird als mittel- bis langfristiges Ziel im Rahmen von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen zunächst die Umrüstung auf alternative Energieträger bei der Wärme- und Warmwasserversorgung oder ein erhöhter Einsatz dieser geprüft.

2.1.2 Soziale Merkmale (soziale Qualität des Investments)

Bei der Festlegung der sozialen Merkmale für die Investitionsobjekte durch die Gesellschaft sind die Bereiche Gesundheit und Wohlergehen der Mieterinnen und Mieter von wesentlicher Bedeutung. Die Gesellschaft hat demnach folgende soziale Kriterien für die Berücksichtigung ausgewählt:

- Barrierefreiheit, rollstuhlgerechte Nutzung, Aufzugvorhandensein
- Außenluftqualität bzw. Risikopotenziale durch Luftbelastungen
- Innenraumluftqualität bzw. Be- und Entlüftung
- Mobilität und Infrastruktur

Über diese Faktoren hinaus beabsichtigt WERTGRUND den Anteil an geförderten und preisreduzierten Wohnungen in den betreuten Sondervermögen in den kommenden Jahren deutlich zu erhöhen. Dies soll insbesondere durch den Erwerb und den Bau von Projekten mit einem erhöhten Anteil an geförderten und preisreduzierten Wohnungen erfolgen. Unsere Bemühungen zur Verminderung der Wohnraumknappheit sollen dazu beitragen, **breite Schichten der Bevölkerung mit sicherem, generationengerechtem und energieeffizientem Wohnraum zu sozial angemessenen Bedingungen zu versorgen**. Die Maßnahmen im sozialen Bereich sind dabei aber nicht unabhängig zu betrachten, vielmehr bedarf es einer Ergänzung durch ökologische Maßnahmen, um die Wohnnebenkosten zu senken und perspektivisch so gering wie möglich zu halten.

Der im Grundgesetz verankerte **Schutz der Menschenrechte** ist für uns als inhabergeführtes Unternehmen selbstverständlich und integraler Bestandteil der Unternehmenskultur. Auch die **Einhaltung des deutschen Arbeitsrechtes** sowie die Achtung der Menschenrechtskonvention der Vereinten Nationen z.B. mit dem **Diskriminierungsverbot** und dem Recht auf **Versammlungs- und Vereinigungsfreiheit** basieren dadurch bereits auf hohen Standards. Wir fördern die Vielfalt, dulden keine Diskriminierung der Mitarbeiter und achten das Recht auf gleichen Lohn für gleiche Arbeit. Selbstverständlich machen wir bei der Einstellung **keine Unterschiede aufgrund des Geschlechts, der sexuellen Orientierung, der Religion oder der Herkunft**.



Das Kerngeschäft der WERTGRUND beschränkt sich auf den Wohn- und Investitionsstandort Deutschland und die Zusammenarbeit mit in Deutschland ansässigen Lieferanten und Dienstleistern. Aufgrund dieser **nationalen Fokussierung** ergeben sich aus unserer Geschäftstätigkeit, unseren Geschäftsbeziehungen und aus unseren Produkten und/oder Dienstleistungen **keine wesentlichen Risiken, die negative Auswirkungen auf Menschenrechte haben** könnten. Verstöße sind bislang nicht bekannt geworden.

Die Beschaffung von Produkten und Baustoffen für Unterhaltung, Modernisierung und Sanierung sowie Neubaumaßnahmen erfolgt in der Regel in Deutschland oder im Europäischen Wirtschaftsraum durch die von uns beauftragten Unternehmen.

2.1.3 Governance-Faktoren (unternehmerische Qualität des Investments)

Zu den gewählten Governance-Faktoren zählen:

- Handeln im Einklang mit rechtlichen und unternehmensinternen Vorschriften
- Wirtschaftlich nachhaltige Unternehmensführung

Seit 2021 ist WERTGRUND **Mitglied im Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft (ICG)**. Damit verpflichten wir uns zur Einhaltung der Grundsätze wertorientierter nachhaltiger Unternehmensführung in der Immobilienwirtschaft.

Als Sponsor und Partner der Social Impact Investing Initiative des ICG gestalten wir die Übernahme zivilgesellschaftlicher Verantwortung durch private Kapitalanlage mit messbarer sozialer Wirkung aktiv mit.

Bereits im Jahr 2011 wurde vom Aufsichtsrat ein **Corporate Governance Kodex** beschlossen und für den Vorstand, die Geschäftsführer und die Prokuristen für verbindlich erklärt. Aufgrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und aktuellen politischen Entwicklungen wird dieser kontinuierlich überarbeitet und angepasst.



2.1.4 Sonstige Merkmale Die Gesellschaft hat aufgrund der überwiegend wohnwirtschaftlichen Nutzung der Investitionsobjekte weitere dem Wohnkomfort dienende Maßnahmen speziell für diese Assetklasse identifiziert, welche als Merkmale im Rahmen der Anlagepolitik Berücksichtigung finden:

- Akustischer Komfort
- Visueller Komfort
- Funktionaler Komfort
- Digitale Konnektivität & Infrastruktur

Diese sollen die Grundlage dafür bilden, dass innerhalb der Gesellschaft bei Investitionsentscheidungen ein verantwortungsvoller Umgang mit der Schaffung eines zeitgemäßen Wohnkomforts und einem sozial gerechten Umgang mit unserer betreuten Mieterschaft umgesetzt wird.

2.1.5 Ausschlusskriterien und Nachhaltigkeitsrisiken (Exclusions and sustainability issues)

Der Auswahlprozess im Rahmen von Transaktionen sowie der Vermietung/Verpachtung der von der WohnSelect KVG und ihrem Auslagerungspartner WERTGRUND betreuten Mietflächen **schließt bereits heute bestimmte Mieter/Nutzungen aus**. Dazu zählen beispielsweise **gesellschaftlich kritische Branchen** (Rüstung, Kernkraft, Transport und Lagerung von fossilen Brennstoffen, etc.) oder Akteure, bei denen kritisches Verhalten (Korruption, Geldwäsche, Verstoß gegen Gleichberechtigung, Menschenrechte etc.) nicht ausgeschlossen werden kann. Dabei orientieren wir uns an den Kriterien des UN GC – dem United Nations Global Compact – und nutzen einen eigens entwickelten Prüfungsprozess hinsichtlich Nachhaltigkeitsrisiken, welcher soziale, ökologische und dem Wohnkomfort dienende Faktoren berücksichtigt (vgl. Ziffer 2.1).

Zu den **weiteren Ausschlusskriterien** zählen derzeit ökologische Risikopotenziale wie **Umweltrisiken durch Hochwasser oder Meeresspiegelanstieg**. Jegliche Objektnutzung durch Glücksspiel, Prostitution oder Kinderarbeit wird ausgeschlossen, ebenso wie eine schlechte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.



2.2 ESG-Integration auf Unternehmensebene

2.2.1 Managementziele Zur Sicherung einer angemessenen Governance- und Managementstruktur und zur Beobachtung der Fortschritte im ESG-Ansatz, wurden **Standards und Performanceziele festgelegt**. Diese werden regelmäßig überprüft und transparent an alle Stakeholder, beispielsweise im Rahmen der DNK-Erklärung, kommuniziert. Die Ziele werden regelmäßig angepasst und auf die einzelnen Unternehmensbereiche zugeschnitten, um sowohl der Unternehmensphilosophie als auch den regulatorischen Vorgaben fortlaufend gerecht zu werden. Ein regelmäßig tagender Lenkungsausschuss, bestehend aus der Führungsebene und Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter verschiedener relevanter Fach- und Aufgabenbereiche, hat in Zusammenarbeit mit dem Vorstand und der Geschäftsführung sowie einem externen Beratungsunternehmen die Ziele und Definitionen für eine nachhaltige Bewirtschaftung der Immobilienbestände sowie der Unternehmensführung im Rahmen der DNK-Erklärung erarbeitet. Dieser Lenkungsausschuss steuert – unter Federführung der im Jahr 2020 eingerichteten Stabsstelle Nachhaltigkeit im Rahmen von monatlichen Strategiemeetings – auch die Priorisierung von Themen und kontrolliert deren Zielerreichung.

2.2.2 Risikomanagement und Compliance

Sämtliche bei Erstellung der Policy in der WERTGRUND befindlichen sechs Sondervermögen, darunter ein offener inländischer Immobilien Publikums-AIF (Alternative Investmentfonds) sowie fünf offene inländische Immobilien Spezial-AIF unterliegen den **Vorgaben, Regelungen und Anforderungen des Deutschen Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB)** sowie der **Kontrolle der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin)**.

Seit dem 01.06.2022 erfüllt der offene inländische Immobilien Publikums-AIF WERTGRUND WohnSelect D die Vorgaben eines Artikel 8 Produktes nach SFDR. Darüber hinaus erfüllt ein bestimmter Anteil des Immobilienportfolios die Vorgaben für nachhaltige Investitionen im Sinne von Art. 2(17) SFDR (Plus-Komponente) und darf gleichzeitig auch an Kunden mit entsprechenden Nachhaltigkeitspräferenzen gemäß der überarbeiteten Richtlinie MiFID II vertrieben werden.

Der gesamte Managementprozess der Sondervermögen orientiert sich bislang an den Vorgaben der jeweiligen (Service-) KVGn und des KAGB, beruht auf den dort vorgegebenen Prozessen und wird entsprechend dokumentiert. Die dafür vorgeschriebenen Leistungen und Dokumentationen werden durch die jeweiligen Gesellschaften der WERTGRUND erbracht. **WERTGRUND unterwirft sich im Rahmen ihrer Verträge mit den (Service-) KVGn allen Regulierungen, denen auch die (Service-) KVGn unterliegen und erfüllt somit die jeweils geltenden entsprechenden gesetzlichen Vorgaben.**

Auch bei Transaktionen greift WERTGRUND auf die **unabhängige Compliance-Organisation der (Service-) KVGn** und deren Richtlinien zurück. Dieser obliegt neben der Unterstützung und Kontrolle der relevanten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bei der Umsetzung der definierten Standards im täglichen Geschäft auch die Identifizierung, Vermeidung und das Management von (potenziellen) Risiken.

2.2.3 Personal- und Wissensmanagement

Seit 2021 finden **regelmäßige interne ESG-Workshops** der WERTGRUND Immobilien AG sowie der WERTGRUND Asset Management mit **Unterstützung durch externe Beratungsunternehmen** statt, um ein Verständnis sowie das notwendige Fachwissen für die ESG-Thematik zu schaffen und eine vertiefte Auseinandersetzung mit dem Thema zu ermöglichen. Diese Team-Meetings werden von der Stabsstelle Nachhaltigkeit und dem

Vorstand geleitet und umfassen eine breite Aufstellung ESG-relevanter Themen. Aus diesen Workshops wurden Arbeitsgruppen gebildet, die bereits in Kapitel 1.4 genannt wurden. Weiterhin wird die **Teilnahme an Kongressen und Events mit Schwerpunkt ESG** ermöglicht, um einen Austausch über Nachhaltigkeitsthemen mit weiteren Branchenvertretern zu fördern. Dazu gehört im Besonderen die Teilnahme an den **Ausschüssen und Arbeitskreisen zum Thema Nachhaltigkeit des BVI**, welche bereits in Kapitel 1.3.2 genannt wurden.

2.3 ESG-Reporting und Bewertung


SCOPE AWARD



**WINNER
2023**

WERTGRUND

**Bester Asset Manager
ESG Residential Real
Estate**


Said Yakhlofi
Geschäftsführer
Scope Fund Analysis




Andrea Wasmuth
Geschäftsführerin
Handelsblatt Media Group
Handelsblatt

© Scope Fund Analysis GmbH

www.scopeexplorer.com

Berlin, 17. November 2022

Das Reporting der WERTGRUND setzt sich aus mehreren unterschiedlichen Bericht erstattungen zusammen.

Zum einen ist WERTGRUND als **Unterzeichnerin der UN PRI** zur **jährlichen Berichterstattung** im Rahmen des Transparency Reports auf Unternehmensebene verpflichtet.

Zum anderen veröffentlicht WERTGRUND **jährlich** den unter Ziffer 1.3.2 genannten **Nachhaltigkeitsbericht** nach den Vorgaben der DNK-Erklärung. Alle bislang veröffentlichten DNK-Erklärungen sind in der Datenbank auf der Homepage des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (<http://www.deutscher-nachhaltigkeitskodex.de/Home/Database>) nach deren Veröffentlichung abrufbar.

Die zunehmende Erwartungshaltung in Bezug auf Transparenz und Vergleichbarkeit erfüllt insbesondere die WERTGRUND Immobilien AG und das von der WohnSelect KVG betreute Sondervermögen WERTGRUND WohnSelect D sowie die WERTGRUND Asset Management GmbH. Der WERTGRUND WohnSelect D wird **jährlich** von der **Scope Group** (<http://www.scopegroup.com>) einem **Fondsrating** unterzogen und die WERTGRUND Immobilien AG und WERTGRUND Asset Management GmbH dem dazugehörigen Asset Management Rating. Den Scope Award in der Kategorie „**Bester Asset Manager ESG Residential Real Estate**“ konnte WERTGRUND **2023** für sich gewinnen.



Fondsrating per 31.12.2022



Asset Management Rating per 30.09.2022

Gleichzeitig werden die gesetzlich verpflichtenden **ESG-Berichterstattungen permanent ausgebaut und ergänzt.**



WERTGRUND

WERTGRUND Immobilien AG

Maximiliansplatz 12 b
80333 München

Tel +49 89 2388831-0
Fax +49 89 2388831-99

www.wertgrund.de
www.wohnselect.de

Konzept, Redaktion, Gesamtgestaltung,
Projektmanagement und Realisation:

FiveCs Kommunikationsberatung GmbH
Peter-Welter-Platz 5
50676 Köln

Büro Berlin:
Wallstr. 87
10179 Berlin

www.fivecs.de

Bilder: WERTGRUND/CC0

