

# Verantwortungs- volles Investieren

Responsible Investment  
Policy (RI-Policy)

# Inhalt

<b>Unser verantwortungsbewusster Investmentansatz</b>	
<b>Einführung und Umfang</b>	1
<b>Regulatorischer Rahmen</b>	3
<b>Ziele und Leitsätze</b>	
Ziele	4
ESG-Strategie und Doppelte Wesentlichkeitsanalyse	5
Investmentansatz	6
Rahmenwerke und Engagement	8
Initiativen	10
<b>Unternehmensführung und Verantwortung</b>	
Vorstand	11
Geschäftsführung und Prokura	11
Aufsichtsrat	11
Stabsstelle Nachhaltigkeit	11
Leistungsfunktion Compliance	12
<b>ESG-Integration</b>	
<b>Systematische Integration von ESG-Kriterien</b>	13
Ökologische Merkmale (ökologische Qualität des Investments)	13
Soziale Merkmale (soziale Qualität des Investments)	14
Governance-Faktoren (unternehmerische Qualität des Investments)	15
Sonstige Merkmale	16
Ausschlusskriterien und Nachhaltigkeitsrisiken	16
<b>ESG-Integration auf Unternehmensebene</b>	
Managementziele	17
Risikomanagement und Compliance	17
Personal- und Wissensmanagement	18
<b>ESG-Reporting und Bewertung</b>	18

# Unser verantwortungsbewusster Investmentansatz

## Einführung und Umfang

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 und Kunden. 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 (verantwortlich für die Bereiche An- und Verkauf von Immobilien, Asset-Management und Steuerung der Sondervermögen, Service-Mandate sowie Co-Investments) sind folgende operative Gesellschaften zusammengefasst:

- WERTGRUND Immobilien Verwaltungs GmbH  
(WEG- und Mietverwaltung, Vermietung)
- WERTGRUND Service + Technik GmbH  
(Laufende Instandhaltung, Hausmeistertätigkeit)
- WERTGRUND Immobilien GmbH (Vertrieb)
- WERTGRUND Wohnpartner GmbH (Projektentwicklung; Anteil 50 %)

Im Rahmen der Betrachtung unseres verantwortungsbewussten Investmentansatzes bestehen folgende relevante (Minderheits-) Beteiligungen an Unternehmen:

- WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH  
(25,1 % WERTGRUND Immobilien GmbH, 74,9% Hansainvest)



Nachfolgend ist mit WERTGRUND immer die gesamte Unternehmensgruppe inkl. aller 100%-igen Tochtergesellschaften gemeint. Soweit einzelne Unternehmen adressiert sind, wird das Unternehmen benannt.

Dieses Dokument umfasst unsere zweite Fassung der Responsible Investment Policy („RI-Policy“) 2024 als Investmentmanager für Wohnimmobilienfonds in Deutschland. Wir sehen die Integration von Nachhaltigkeit als konsequente Evolution in unserer seit über 30 Jahren erfolgreichen Unternehmensstrategie sowie als neuen Bestandteil unserer wohnwirtschaftlichen Expertise und Erfahrung. 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 und Bewirtschaftung von bezahlbarem Wohnraum auf sozialgefördertem 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 bei Bedarf überarbeitet.

## Regulatorischer Rahmen

Der regulatorische Rahmen für WERTGRUND und für die von uns initiierten und 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 (Verordnung [EU] 2019/2088, nachfolgend „SFDR“ – Sustainable Finance Disclosure Regulation). Die Anwendung auf Fondsebene ist seit März 2021 verpflichtend. Technische Regulierungsstandards (Regulatory Technical Standards – RTS) wurden durch die Europäische Finanzaufsichtsbehörde präzisiert und konkretisieren den Umgang mit sogenannten **nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren** (Principal Adverse Impacts – PAIs) auf Gesellschaftsebene. Die detaillierten Pflichten auf Gesellschafts- und Produktebene wurden 2022 mit delegierten Rechtsakten der EU festgelegt. Diese finden seit 2023 Anwendung.

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.

In einem weiteren Schritt ist am 22. Juni 2020 die **Taxonomie-Verordnung** in Kraft getreten und ist seit dem 01. Januar 2022 zu berücksichtigen (Verordnung [EU] 2020/852). Das Klassifizierungssystem legt fest, dass ökologisch nachhaltige Aktivitäten im Sinne der Verordnung zu einem von sechs ökologischen Zielen beitragen müssen. Andere Umweltziele dürfen gleichzeitig nicht erheblich beeinträchtigt (Do no significant harm-Prinzip, „DNHS“) und soziale Mindeststandards müssen erfüllt werden.

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 um die Delegierte Verordnung [EU] 2021/1253 vom 21. April 2021 sowie die Delegierte Richtlinie [EU] 2021/1269 vom 21. April 2021. Die Delegierten Verordnungen sind seit dem 2. August 2022 anzuwenden und dienen dem reinen Anlegerschutz.

# Ziele und Leitsätze

## 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 2022 die **Prinzipien der Vereinten Nationen für verantwortliches Investieren** („Principles 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 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.

## **ESG-Strategie und Doppelte Wesentlichkeitsanalyse**

Die von uns durchgeführte **Wesentlichkeitsanalyse** nach dem Deutschen Nachhaltigkeitskodex umfasste bisher die externe Umfeldanalyse, die interne Organisationsanalyse und die Analyse der Stakeholder-Erwartungen. Die daraus resultierende Materialitätsmatrix stellte somit die Bedeutung der einzelnen Themen für uns als Unternehmen (interne Stakeholder) der Einschätzung durch unsere externen Stakeholder gegenüber (vgl. Nachhaltigkeitsbericht 2022, S. 18).

Mit der **Corporate Sustainability Reporting Directive** (CSRD [EU] 2022/2464) hat die EU das Prinzip der sogenannten doppelten Wesentlichkeit eingeführt und anschließend in den European Sustainability Reporting Standards (ESRS) detailliert definiert.

Zur Umsetzung müssen Unternehmen nun Themen nach ihrer Geschäftsrelevanz (Outside-In-Perspektive oder Financial Materiality) sowie nach den Auswirkungen ihrer Geschäftstätigkeit auf Umwelt und Gesellschaft (Inside-Out-Perspektive oder Impact Materiality) bewerten. Im Detail sind wir im Rahmen der Outside-In-Perspektive Adressat vielfältiger Interessen und Erwartungen und betrachten Chancen und Risiken von Nachhaltigkeitsthemen für unsere finanzielle Lage und die Zukunftsfähigkeit unseres Geschäftsmodells.

Über die Inside-Out-Perspektive nehmen wir Mieter-, Eigentümer- und Investoreninteressen sowie gesellschaftliche Gruppen wie NGOs aktiv im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung wahr und ermitteln, welche tatsächlichen und potenziellen positiven und negativen Auswirkungen („impacts“) unser unternehmerisches Handeln auf verschiedene Nachhaltigkeitsthemen hat.

Obwohl wir (noch) nicht berichtspflichtig sind, haben wir im Zuge der 2022 finalisierten WERTGRUND ESG+G-Strategie die Ergebnisse der letzten Stakeholderbefragung in einem internen Workshop 2023 neu ausgewertet, um die geforderte long list zu entwickeln und bereits heute und freiwillig dem CSRD-Konzept der „Doppelten Wesentlichkeit“ zu entsprechen.

Die **WERTGRUND ESG+G-Strategie** berücksichtigt zusammengefasst die nachfolgend genannten, sich gegenseitig bedingenden und beeinflussenden Aspekte. Dabei versuchen wir, jeden einzelnen der für uns wesentlichen Strategie-Bausteine zu optimieren, ohne die anderen zu schwächen:

- Ökologie als Herausforderung zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlage (E)
- Soziale Verantwortung als Bekenntnis zu einer solidarischen Gesellschaft (S)
- Good Governance als Steuerungs- und Regelungssystem zur Sicherstellung von Compliance, Risikomanagement und Transparenz sowie zur Etablierung von Prinzipien und Organisationsstrukturen (G)
- Ökonomie als wirtschaftliche Basis für unsere gesunde Weiterentwicklung (G)



Weitere detailliertere Informationen sind unserer nachhaltigen Berichterstattung für die Berichtsjahre 2022 (ESG+G Strategie sowie Stakeholderbefragung, vgl. Nachhaltigkeitsbericht 2022, Seiten 16–23) sowie 2023 (Wesentlichkeitsanalyse sowie Ziele & Maßnahmen, vgl. Nachhaltigkeitsbericht 2023, Seiten 21–24) zu entnehmen.



### **Investmentansatz**

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 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.



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

**Ein verantwortungsbewusster Investmentansatz findet in all unseren Unternehmensentscheidungen Berücksichtigung.**

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

**Wir streben mit unseren Investitionen und Handlungen eine bestmögliche CO<sub>2</sub>-Reduktion an.**

Bisher wurden die Verbrauchsdaten von allen Objekten erfasst und die CO<sub>2</sub>-Intensität errechnet. Ziel ist es, die CO<sub>2</sub>-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.

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

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

# #wertgrundfortschritt

## Rahmenwerke und Engagement

Um unsere Stakeholder über unsere jährliche Nachhaltigkeitsarbeit zu informieren und auch ihre Unterstützung zu erhalten, erstellt und veröffentlicht WERTGRUND seit 2020 jährlich einen Nachhaltigkeitsbericht. Daneben veröffentlichen wir ergänzend eine Erklärung zum DNK – Deutschen Nachhaltigkeitskodex, um Transparenz und Vergleichbarkeit zu ökologischen, sozialen und gesellschaftlichen Aspekten der Nachhaltigkeit zu bieten. Wir orientieren uns hierbei an den bislang vorliegenden wohnungswirtschaftlichen Ergänzung, der Arbeitshilfe 73 des „GdW“ – Bundesverband Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. und den hinterlegten Indikatoren der „GRI-SRS“ – Global Reporting Initiative – Sustainable Reporting Standards.

Darüber hinaus orientieren wir uns an folgenden Standards und Rahmenwerken, auch wenn wir nicht in allen Fällen bereits Mitglied der genannten Organisationen sind. Nähere Informationen zu den Standards und Rahmenwerken sind unseren jährlichen Nachhaltigkeitsberichten zu entnehmen:

**Deutscher Nachhaltigkeitskodex (DNK):** inkl. wohnungswirtschaftliche Ergänzung und Indikatoren der Global Reporting Initiative (GRI-SRS)

**Bundesverband Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW):** GdW-Arbeitshilfe 73

**Charta der Vielfalt:** Unterzeichnung der Selbstverpflichtung 2021

**Kodex für Baukultur** des ICG und der Bundesstiftung Baukultur: Unterzeichnung der Selbstverpflichtung 2021

**Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft (ICG):** Mitgliedschaft seit 2021, Grundsätze wertorientierter Unternehmensführung

**UN Principles for Responsible Investment (UN PRI):** Unterzeichnung der sechs Prinzipien 2022

**Bundesverband Investment und Asset Management (BVI):** Wohlverhaltensregeln, Leitlinien für nachhaltiges Immobilien-Portfolio-management, Papier zu Risikoreporting (Z.B. Hochwasserkarten)

**Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin):** Merkblatt zum Umgang mit Nachhaltigkeitsrisiken

Die angekündigte Neufassung unseres Corporate Governance Kodex, der seit 2011 für Vorstand, Geschäftsführer und Prokuristen gültig war, ist in den neuen **Werte- und Verhaltenskodex** eingeflossen. Insbesondere wurden die Empfehlungen und Anregungen des zum 28. April 2022 angepassten Deutschen Corporate Governance Kodex berücksichtigt, auch wenn diese für uns nicht verbindlich anzuwenden sind. Als integrierte Dienstleistungs- und Investmentgruppe für Wohnimmobilien tragen wir eine gesellschaftliche Verantwortung.

Das Management- und Kontrollsystem für die deutschen und europäischen Gesetze (Hard Laws) sowie für alle Leitlinien, Regeln und Prozesse (Soft Laws) der WERTGRUND und ihrer Immobilienfonds haben wir 2023 evaluiert und an die veränderten Rahmenbedingungen angepasst.

Der neu strukturierte WERTGRUND Werte- und Verhaltenskodex entspricht der internen Zielvorgabe aus der Stakeholder Befragung und dient dazu, die Unternehmensziele gemäß ESG+G Strategie durch ein wertorientiertes Management und durch die aktive Bewirtschaftung unsere Immobilien zu erreichen und in der Folge langfristig und nachhaltig weiterzuentwickeln.

Alle Regeln, Prozesse und Standards gelten unternehmensweit und somit auch für unsere Nachhaltigkeitsaktivitäten.

Im Rahmen der Überprüfung und Anpassung unseres Management- und Kontrollsystems haben wir erstmalig **Führungsgrundsätze** entwickelt. Diese bauen auf dem Grundsatz guter Führung auf, dass Vertrauen, die Basis erfolgreicher Zusammenarbeit ist.

Nähere Informationen zum WERTGRUND Werte- und Verhaltenskodex sowie den WERTGRUND Führungsgrundsätzen sind unserem Nachhaltigkeitsbericht 2023 (vgl. Seiten 27–28) zu entnehmen.



Übergabe der Zertifizierungsurkunde am 19.11.2024  
(v.l. Karin Barthelmes-Wehr, Moritz Kaltschmid, Susanne Eickermann-Riepe)

Im Berichtsjahr 2023 wurde mit den Vorbereitungen zur Zertifizierung des Compliance Management Systems (CMS) der WERTGRUND durch das ICG begonnen. Die Vorbereitungen umfassten vor allem die Entwicklung und Implementierung weiterer verbindlicher Regeln und Prozesse zur Vermeidung und Lösung von Interessenkonflikten. Darüber hinaus lag 2023 der Schwerpunkt in der operativen Verankerung der Compliance Regeln in allen Unternehmensbereichen durch regelmäßige interne Compliance-Schulungen und Informationsveranstaltungen zu den relevanten Unternehmensdokumenten. Die Zertifizierung wurde 2024 abgeschlossen. Mit der erfolgreichen Zertifizierung dokumentieren wir höchste Standards für Compliance und Governance, eine effektive Implementierung unseres CMS und profitieren auch von zahlreichen Vorteilen wie der Enthaltung und Haftungsvermeidung für Unternehmensorgane oder der Stärkung unseres guten Rufs und öffentlichen Ansehens. Die Zertifizierung gilt bis zum 31. Dezember 2025. WERTGRUND strebt eine regelmäßige Rezertifizierung des Compliance Management Systems an.

### Initiativen

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. 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 ebenfalls 2021 unterzeichnet.

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.

Seit 2023 ist WERTGRUND Mitglied der Gruppe „Principal Adverse Impact (PAI) Reporting under Sustainable Finance Disclosure Regulation – SFDR“ über die **UN PRI-Kooperationsplattform**. Ziel dieser Gruppe ist es, eine Plattform für die Unterzeichner zu schaffen, um die PAI-Berichterstattung im Rahmen der SFDR zu diskutieren. Die Unterzeichner können sich über Ansätze für die Berichterstattung, Umsetzungsfragen und bewährte Praktiken für die verschiedenen Anlageklassen austauschen.

WERTGRUND prüft regelmäßig die Kooperationsplattform auf weitere Interessensgruppen und zum Unternehmensziel passende Engagement-Angebote. Im Rahmen dieser Prüfung hat WERTGRUND die Arbeitsgruppen „Policy Collaboration Group“ und „Engagement Think Tank“ identifiziert und hat die Mitgliedschaft angefragt.

## Unternehmensführung und Verantwortung

### Vorstand

Die Unternehmensführung der WERTGRUND besteht seit 2024, mit der erfolgten Umstrukturierung der Geschäftsführung, aus vier Vorständen, welche die Geschäfte im Innenverhältnis leiten und die Aktiengesellschaft nach außen sowie gerichtlich vertreten.

### Geschäftsführung und Prokura

Die Geschäftsführung der WERTGRUND besteht aus elf Personen, 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.

### Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der WERTGRUND Immobilien AG umfasst sechs 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 Interessenskonflikte sowie eine beratende Funktion für den Vorstand.

### 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 entsprechenden Fachbereichen umsetzen.
- Die nachhaltige Berichterstattung 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.

### **Linienfunktion Compliance**

Die weisungsunabhängige **Compliance-Funktion** hat direkten Zugang zum Vorstandsvorsitzenden und Aufsichtsrat. Die Linienfunktion ist verantwortlich für die Bereiche Corporate Governance, Compliance, Geldwäscheprävention, Datenschutz und Risikomanagement. In dieser Funktion wird die Einhaltung sämtlicher externer und interner Regularien überwacht. Die Funktion hat eine geschäftsbegleitende und beratende Funktion zur Vermeidung von Gesetzesverstößen und Interessenkonflikten und berichtet mindestens jährlich (bei Sonderfällen und schwerwiegenden Verstößen unverzüglich) dem Vorstand.

Sollten Compliance-relevante Fälle Mitglieder des Vorstandes selbst betreffen, so erfolgt eine Meldung an den Vorsitzenden des Aufsichtsrates.

# #wertgrundtatkraft





# ESG-Integration

WERTGRUND hat sich frühzeitig verpflichtet, ESG in den 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 entlang der gesamten Wertschöpfungskette zugutekommen. Die Berücksichtigung von ESG betrifft alle Unternehmensbereiche, von der Transaktion über Projektentwicklung, Asset- und Portfoliomanagement bis hin zur Verwaltung.

## 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:

### Ökologische Merkmale (ökologische Qualität des Investments)

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

- Energieverbrauch und CO<sub>2</sub>-Ausstoß (End- und Primärenergie)
- Energieeinsparmaßnahmen / Einsatz erneuerbarer Energien
- 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 **CO<sub>2</sub>-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 die Eigentümer abgerechneten Verbrauchsdaten der von uns betreuten Immobilien und ermitteln die **CO<sub>2</sub>-Intensität**. Ziel ist es, in den nächsten Jahren eine bestmögliche Reduktion der CO<sub>2</sub>-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 Verbesserung 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, das Investitionen in Immobilien und eine fortlaufende Bewirtschaftung der von uns betreuten Immobilien zur Erreichung des Ziels des Pariser Klimaabkommens beiträgt, 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 CO<sub>2</sub>-neutrales Erdgas sowie die Umstellung aller betreuten Bestände auf klimaneutralen Allgemeinstrom. 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.

### **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 Mietenden von wesentlicher Bedeutung. Die Gesellschaft hat demnach folgende soziale Kriterien für die Berücksichtigung ausgewählt:

- Barrierefreiheit, rollstuhlgerechte Nutzung, Aufzugsanlagen
- 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 Mitarbeitenden und achten das Recht auf gleichen Lohn für gleiche Arbeit. Selbstverständlich machen wir bei der Einstellung keine Unterschiede aufgrund des Geschlechts, der Religion oder der Herkunft.

### **Governance-Faktoren (unternehmerische Qualität des Investments)**

Zu den gewählten Governance-Faktoren zählen:

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

Über die rechtlichen Grundsätze, wie z.B. Menschenrechte, hinaus hat die WERTGRUND in Zusammenarbeit mit der WohnSelect KVG eine Selbsterklärung erarbeitet, welche die Anforderungen aus der EU-Taxonomie-Verordnung berücksichtigt. Bei der **Compliance with minimum safeguards-Erklärung** handelt es sich um einen erweiterten Nachweis über die Einhaltung der sozialen Mindeststandards gemäß Artikel 18 der Taxonomie-Verordnung in Form einer Selbsterklärung.

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.

### Sonstige Merkmale

Die Gesellschaft hat auf Grund 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:

- Nutzersicherheit / Mieterkomfort
- 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.

### Ausschlusskriterien und Nachhaltigkeitsrisiken

Der Auswahlprozess im Rahmen von Transaktionen sowie der Vermietung/ Verpachtung der von der WohnSelect KVG und ihrem Auslagerungspartner WERTGRUND betreuten Mietflächen schließt heute bereits Mietende/Nutzende 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. Jegliche Objektnutzung durch Glücksspiel, Prostitution oder Kinderarbeit wird ausgeschlossen. Dabei orientieren wir uns an den Kriterien des UN GC – dem United Nations Global Compact – und nutzen den eigens entwickelten Prüfungsprozess hinsichtlich Nachhaltigkeitsrisiken, welcher soziale, ökologische und dem Wohnkomfort dienende Faktoren berücksichtigt (vgl. „Systematische Integration von ESG-Kriterien“).

Zu den weiteren Ausschlusskriterien zählen derzeit ökologische Risikopotenziale wie Umweltrisiken durch Hochwasser oder Meeresspiegelanstieg.



# ESG-Integration auf Unternehmensebene

## Managementziele

Zur Sicherung einer angemessenen Governance- und Managementstruktur und zur Beobachtung der Fortschritte im ESG-Ansatz, wurden Standards und Performanceziele festgelegt. Diese Ziele und Maßnahmen sind Bestandteil der ESG-+G-Strategie. Diese werden regelmäßig überprüft und transparent an alle Stakeholder, beispielsweise im Rahmen der nachhaltigen Berichterstattung, kommuniziert (vgl. Nachhaltigkeitsbericht 2023, Seiten 20–23). Die Ziele werden regelmäßig überprüft, angepasst und auf die einzelnen Unternehmensbereiche zugeschnitten, um sowohl der Unternehmensphilosophie, den regulatorischen Vorgaben als auch den sich verändernden Marktbedingungen fortlaufend gerecht zu werden. Ein regelmäßig tagender Lenkungsausschuss, bestehend aus der Führungsebene und Mitarbeitenden 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 nachhaltigen Berichterstattung erarbeitet. Dieser Lenkungsausschuss steuert – unter Federführung der Stabsstelle Nachhaltigkeit im Rahmen von monatlichen Strategiemeetings – auch die Priorisierung von Themen und kontrolliert deren Zielerreichung.

## Risikomanagement und Compliance

Sämtliche bei Aktualisierung der Policy von der WERTGRUND initiierten und betreuten sieben Sondervermögen, darunter zwei offene inländische Immobilien Publikums-AIF (Alternative Investmentfonds) sowie fünf offene inländische Immobilien Spezial-AIF unterliegen den Vorgaben, Regelungen und Anforderungen des Deutschen Kapitalanlagegesetzbuch (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-) KVGEn 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-) KVGEn allen Regulierungen,

denen auch die (Service-) KVGEn unterliegen und erfüllt somit die jeweils geltenden entsprechenden gesetzlichen Vorgaben.

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

Das Institut für Corporate Governance in der Immobilienwirtschaft (ICG) zertifizierte 2024 das Compliance Management System der WERTGRUND und bescheinigte damit höchste Standards bei Compliance und Governance (vgl. auch „Rahmenwerke und Engagement“).

Eine eigene Richtlinie zu **Interessenkonflikten** sowie eine Ergänzung zu Zuwendungen konnte bei der WERTGRUND Immobilien AG in Anlehnung an die Vorgaben der (Service-) KVGEn eingeführt werden. Die Anweisungen gelten analog für alle 100-prozentigen Tochtergesellschaften, da sie die Compliance-Funktion an die WERTGRUND Immobilien AG ausgelagert haben.

### **Personal- und Wissensmanagement**

Regelmäßige **Workshops zu operativen Themen** dienen dem offenen Austausch, der Diskussion von Prozessen und Problemen auf Ebene der Teamleiter, Asset Manager und der Geschäftsführung. Das Ziel der Workshops ist die offene Prüfung der laufenden Prozesse, Etablierung von ESG-Themen an verantwortlicher Stelle sowie die Umstrukturierung zu einer ganzheitlichen Teamstruktur für unsere betreuten Fondsmandate. Diese Zusammenarbeit soll auf den Transformationsprozess zu einer nachhaltigen Immobilienwirtschaft als langfristiges Ziel einzahlen und die Zusammenarbeit zwischen den Tochtergesellschaften fördern.

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 „Initiativen“ (Seite 10) genannt wurden.

## **ESG-Reporting und Bewertung**

Das Reporting der WERTGRUND setzt sich bereits aus mehreren unterschiedlichen Berichterstattungen zusammen.

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



Zum anderen veröffentlicht WERTGRUND seit dem Berichtsjahr 2019 jährlich den unter „Rahmenwerke und Engagement“ genannten **Nachhaltigkeitsbericht** sowie nach den Vorgaben des Deutschen Nachhaltigkeits Kodex. Alle bislang veröffentlichten DNK-Erklärungen sind in der Datenbank auf der Homepage des Deutschen Nachhaltigkeitskodex ([deutscher-nachhaltigkeitskodex.de/Home/Database](https://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. Der WERTGRUND WohnSelect D wird jährlich von der **Scope Group** ([scopegroup.com](https://scopegroup.com)) einem Fondsrating unterzogen und die WERTGRUND Immobilien AG dem dazugehörigen Asset Management Rating.

Auf Anforderung unserer Investoren nehmen wir auf Ebene unserer Fondsprodukte auch am Scoring nach dem **GRESB-Standard** (Global Real Estate Sustainability Benchmark) teil, um die ESG-Performance objektiv zu messen und transparent zu präsentieren. GRESB ist das international führende Bewertungssystem zur Messung der Nachhaltigkeitsperformance von Immobilienunternehmen und Immobilienfonds.

Weiterhin unterliegt WERTGRUND im Rahmen der Betreuung der Sondervermögen den regulatorischen Anforderungen und entsprechenden Berichtspflichten.

WERTGRUND wird die gesetzlichen Vorgaben erfüllen und sich an Änderungen im rechtlichen Rahmen entsprechend anpassen, zusätzlich zu den sich weiterentwickelnden Berichtspflichten.