



WERTGRUND



Deutscher
NACHHALTIGKEITS
Kodex
Anwender



WERTGRUND NACHHALTIGKEIT[®]

Bericht 2022

	Inhaltsverzeichnis	2
	Vorwort	3
1	Unternehmensportrait	
	1.1 Geschäftsmodell und Unternehmensstruktur	6
	1.2 Erfolgsfaktoren und Leitbild	8
2	Nachhaltigkeitsstrategie und Management	
	2.1 Handlungsfelder und Themen	13
	2.2 Verantwortung und Regelwerke	14
	2.3 ESG+G-Strategie	16
	2.4 Anspruchsgruppen und Stakeholderbefragung	17
	2.5 Wesentlichkeitsanalyse und Materialitätsmatrix	18
	2.6 Ziele und Maßnahmen	20
3	Governance und Transparenz für Investoren	
	3.1 Unternehmensebene	27
	3.2 Regulatorische Entwicklungen	32
	3.3 WohnSelect- und (Service-)KVGen	36
4	Immobilien und Mobilität	
	4.1 Bestände und Entwicklung	40
	4.1.1 Ankauf von Immobilien mit energetischem Sanierungsbedarf	40
	4.1.2 Bautätigkeit im Bestand	41
	4.1.3 Bewirtschaftung der Wohnungsbestände	44
	4.1.4 Forward Deals, Projektentwicklungen und Neubaumaßnahmen	46
	4.2 Geschäftsbetrieb und Nutzung eigener Standorte	48
	4.3 Mobilität, Fuhrpark und Geschäftsreisen	50
	4.4 Wertschöpfungskette und Lieferantenmanagement	52
5	Personalstrategie und Bindung der Mitarbeiter	
	5.1 Leitbild und Grundüberzeugung	56
	5.2 Vergütungen und Zielvereinbarungen	56
	5.3 Ideenmanagement und Verbesserung der ESG-Leistungen	57
	5.4 Diversität, Gleichberechtigung und Schutz der Mitarbeiter	58
	5.5 Fachkräftemangel und demografischer Wandel	61
6	Mietereinbindung und soziales Engagement	
	6.1 Zufriedene Mieter	64
	6.2 Spenden und Sponsoring	67
	6.3 Soziale Projekte	68
7	Zahlen und Fakten	
	7.1 Über diesen Bericht	72
	7.2 Übersicht Kriterien Deutscher Nachhaltigkeitskodex (wohnungswirtschaftliche Ergänzung)	74
	7.3 Übersicht Kennziffern GdW Arbeitshilfe 73	76
	7.4 Übersicht Kennziffern GRI	78
	7.5 Glossar	86



Thomas Meyer
Vorstandsvorsitzender der
WERTGRUND Immobilien AG



Georg Thomas
Vorstand der
WERTGRUND Immobilien AG

Liebe Leserinnen und liebe Leser, geschätzte Stakeholder der WERTGRUND,

unseren nunmehr vierten Nachhaltigkeitsbericht dürfen wir Ihnen in diesem Jahr in neuer Struktur und neuer Optik vorlegen.

Wir hoffen, dass wir unser Ziel für Sie als Leser noch besser erreichen: Transparenz, Klarheit und somit Glaubwürdigkeit. Das Jahr 2022 war zunächst noch geprägt von der Corona-Pandemie. Hinzu kamen viele Herausforderungen und Veränderungen für die Immobilienbranche, die sich auch auf die Preise, Mieten und Renditen von Wohnimmobilien deutlich ausgewirkt haben. Gründe waren unter anderem die gestiegenen Finanzierungskosten durch die viermalige Erhöhung des EZB-Leitzinses auf schließlich 2,5%, die hohe Inflation und die Energiekrise sowie die Verschlechterung der Förderlandschaft. In der Summe haben diese Entwicklungen den Finanzierungsspielraum für viele Investoren und Kaufinteressenten stark eingeengt.

In diesem volatilen Umfeld hält WERTGRUND an ihrer langfristig angelegten Ausrichtung einschließlich der im Berichtsjahr finalisierten Nachhaltigkeitsstrategie ESG+G fest. Denn wir sind überzeugt, dass die gemeinsame Adressierung von Ökologie, Sozialem und Ökonomie auf Dauer Vorteile zeigt. Entsprechend haben wir unser Commitment durch die Unterzeichnung der UN PRI (Principles for Responsible Investment) im August 2022 unterstrichen. Außerdem haben wir die weitere Verbesserung unserer Datengrundlage und der Nachhaltigkeitskennzahlen hinsichtlich Energieverbräuche und CO₂-Emissionen in unseren Beständen sowie in Bezug auf Abdeckungsgrad und Verlässlichkeit nochmals vorangetrieben.

Ein wesentlicher Meilenstein im Berichtsjahr war die Entwicklung eines Modells zur Nachhaltigkeitsbewertung von Wohnimmobilien unserer Fonds, zunächst für den WERTGRUND WohnSelect D. In der Folge haben wir von der BaFin die Genehmigung als Artikel 8 Produkt im Sinne der EU-Offenlegungsverordnung erhalten. Der WERTGRUND WohnSelect D darf somit auch an Kunden mit nachhaltigkeitsbezogenen Zielen im Sinn der MiFID II-Vorgaben vertrieben werden (sog. Art. 8 PLUS-Produkt).

Es freut uns, dass wir für diese Arbeit mit dem SCOPE Award „Bester Asset Manager“ in der Kategorie ESG Residential Real Estate in 2022 eine weitere externe Auszeichnung erhalten haben – nach der Bestätigung des Fondsratings mit a+ (AIF).

Was erwartet und beschäftigt uns in der Zukunft?

Die Bundesregierung und der Bundesrat haben 2022 einige Gesetzesvorhaben beschlossen oder fortgeführt, die die Immobilienbranche stark betreffen. Dazu gehören unter anderem eine befristete Sonderabschreibung für den Bau neuer Mietwohnungen, eine Aussetzung der CO₂-Umlage für 2023, eine bundesweite Solarpflicht für Neubauten ab 2023 und eine Verschärfung der Geldwäschebekämpfung im Immobiliensektor. Auch die Reform der Grundsteuer ist ein wesentliches Thema. Das Umfeld bleibt also komplex. WERTGRUND wird auch weiterhin ihren langfristig ausgerichteten Kurs halten und kurzfristig auf Veränderungen flexibel reagieren.

An dieser Stelle wünschen wir Ihnen eine angeregte Lektüre und die ein oder andere Inspiration beim Durchblättern unseres neu gestalteten Berichts, zu dem wir uns auf Ihr Feedback sehr freuen!

Herzlichst Ihre

Thomas Meyer
Vorstandsvorsitzender der
WERTGRUND Immobilien AG

Georg Thomas
Vorstand der
WERTGRUND Immobilien AG

#1 Unternehmensportrait



12b
MAXIMILIANSPLATZ

0

WERTGRUND
Wertgrund Immobilien AG
Wertgrund Asset Management GmbH

0

Vornehm & Firlé
Rechtsanwälte
FF FinanzRecht®
Ariston Real Estate AG
Innovative Beteiligungs AG

4

CAPEO GmbH
OH Immobilienverwalterverwaltung - Sorell
CMO Münch. TEL 089 / 36300
Rodenstock - AlphaZirkel
OWG1 - RGFU
Geger & Mah Group

3

2

Württemberg
Rechtsanwälte

1

KUNZE
Rechtsanwälte
Sondax (England & Wales)
Pinsent Masons
Germany LLP

#1 Unternehmensportrait

1.1 Geschäftsmodell und Unternehmensstruktur

1.2 Erfolgsfaktoren und Leitbild

WERTGRUND wurde 1992 als Vertriebsgesellschaft für Bestandswohnimmobilien gegründet.

Das Unternehmen ist heute ein vollständig integrierter und auf deutsche Wohnimmobilien spezialisierter Investmentmanager. Nachhaltigkeit ist dabei wesentlicher und integraler Bestandteil unserer Unternehmenskultur und unserer Firmenphilosophie sowie des heutigen Markenleitbildes:

„Substanz
mit Weitsicht
und
Wertschätzung“



Die **Sustainable Development Goals** der Vereinten Nationen unterstützen wir mit unserem Engagement im Bereich Unternehmensentwicklung:



Kriterien und Kennzahlen in diesem Kapitel:

DNK

[4 Tiefe der Wertschöpfungskette]

[6 Regeln und Prozesse]

[18 Gemeinwesen]

GRI-SRS*

(zu DNK-Leistungsindikatoren 6 und 18)

[102-116] Werte, Grundsätze, Standards und Verhaltensnormen der Organisation

[201-1] Unmittelbar erzeugter und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert

* Erläuterungen zu diesen im DNK hinterlegten GRI-SRS-Indikatoren finden sich in Kapitel 7.4: Zahlen und Fakten/Übersicht Kennziffern GRI, Seite 78.

GdW-Arbeitshilfe 73

Gesamtkapitalrentabilität [EF 1]

Eigenmittelrentabilität [EF 2]

Umsatzerlöse aus Fondverwaltung [EF 4]

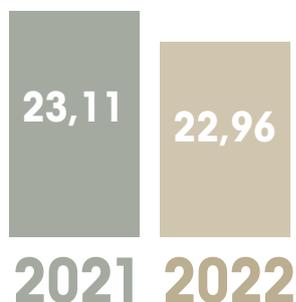
Eigenmittelquote [EF 6]

Net Asset Value [EF 12]

Anzahl der Mitarbeiter [PE 1]

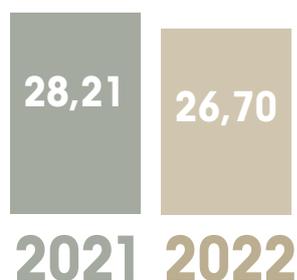
Gesamtkapitalrentabilität [%]

[GdW EF 1]



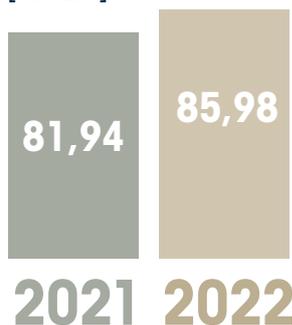
Eigenmittelrentabilität [%]

[GdW EF 2]



Eigenmittelquote [%]

[GdW EF 6]

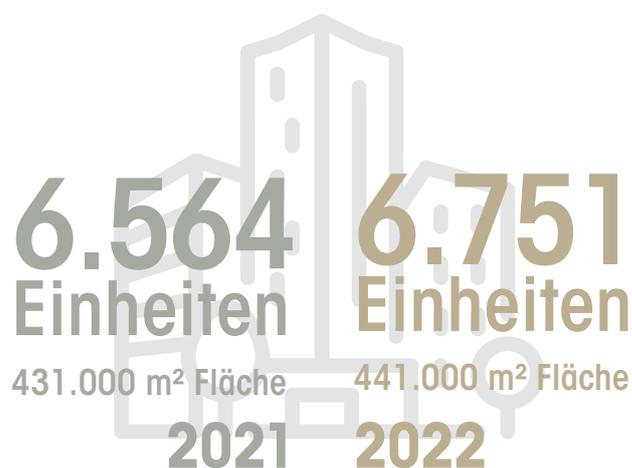


Anzahl der Mitarbeiter

[GdW PE 1]

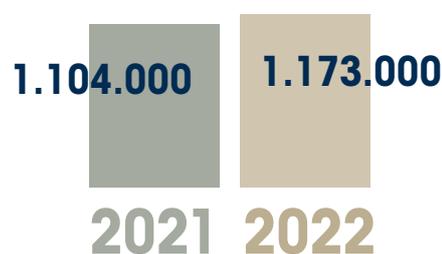
94 MITARBEITER
IN BUNDESWEIT 13 STÄDTEN

Wohn- und Gewerbeeinheiten



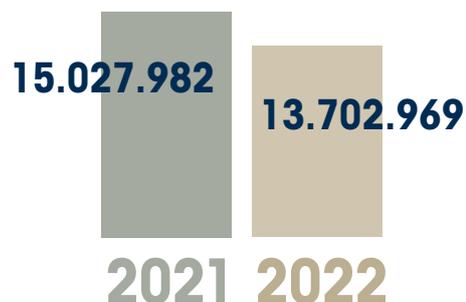
Net Asset Value [€]

[GdW EF 12]



Umsatzerlöse aus Fondverwaltung [€]

[GdW EF 4]



Unsere Spezialisierung auf deutsche Wohnimmobilien mit bis zu 20 % Gewerbeflächenanteil fokussiert auf eine der beständigsten und solidesten Assetklassen. Das Management von Wohnimmobilienfonds (nachfolgend „Sondervermögen“ oder „Fonds“) erfordert in besonderer Weise das Vertrauen unserer privaten, semiprofessionellen und professionellen Investoren. Dieses ist nur durch Transparenz und Glaubwürdigkeit zu erreichen.

1.1 Geschäftsmodell und Unternehmensstruktur

Um die Wertpotenziale der von uns verwalteten Portfolios bestmöglich zu heben, erbringt WERTGRUND die komplette wohnungswirtschaftliche Dienstleistungspalette mit derzeit 94 eigenen Mitarbeitern (2021: 94 Mitarbeiter, jeweils inkl. Auszubildende) – vom Objektankauf über die Verwaltung und Vermietung bis hin zu einem möglichen Objektverkauf.

Unter dem Dach der **WERTGRUND Immobilien AG** (An- und Verkauf von Immobilien, Asset Management und Steuerung der Sondervermögen sowie Co-Investments) sind folgende operative Gesellschaften (Anteil 100 %, soweit nicht anders vermerkt) zusammengefasst:

WERTGRUND Asset Management GmbH (Eigentümerversretung, Reporting, Controlling, Steuerung von Modernisierungsmaßnahmen)

WERTGRUND Immobilien Verwaltungs GmbH (Miet- und WEG-Verwaltung, Vermietung, Energiemanagement, Steuerung von Sanierungsmaßnahmen)

WERTGRUND Service + Technik GmbH (Laufende Instandhaltung, Hausmeistertätigkeit mit eigenen Büros vor Ort)

WERTGRUND Immobilien GmbH (Vertrieb)

WERTGRUND Wohnpartner GmbH (Projektentwicklung; Anteil 50 %)

Beteiligungen

Beteiligungen bestehen an folgenden Unternehmen:

RAAY Real Estate GmbH
(33,3 %, Distributed Ledger Technologien für die Immobilienbranche)

WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
(25,1 %, Kapitalverwaltungsgesellschaft)



Bundesweit in 13 Städten

Mit WERTGRUND ist immer die gesamte Unternehmensgruppe inkl. aller Tochtergesellschaften gemeint. WERTGRUND ist heute **in dreizehn deutschen Städten** vertreten. Neben den Hauptstandorten in München und Rödermark (bei Frankfurt a. Main) gibt es Außenbüros an den größeren Investitionsstandorten Berlin, Bielefeld, Braunschweig, Dresden, Düsseldorf, Hamburg, Kiel, Köln, Leipzig, Lüneburg und Wedel (bei Hamburg).

Zum Stichtag 31.12.2022 haben wir in den Fonds **6.751 Einheiten** (6.476 Wohneinheiten, 275 Gewerbeeinheiten) **mit über 441.000 m² Fläche** verwaltet. Hinzu kamen 1.399 Wohn- und Gewerbeeinheiten in der WEG-Verwaltung mit etwa 102.300 m² Fläche.

Die mit „eigene Objekte“ oder „eigene Wohnungen“ bezeichneten Objekte werden nicht im Eigenbestand, sondern im Bestand der betreuten Sondervermögen oder in mehrheitlichen Beteiligungen an Objektgesellschaften gehalten.

Unsere Fonds



Neben dem offenen inländischen Immobilien-Publikums-AIF (Alternativer Investment Fonds) **WERTGRUND WohnSelect D** (nachfolgend auch „Publikumsfonds“), der von der WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH verwaltet wird, betreut WERTGRUND fünf weitere offene inländische Immobilien-Spezial-AIF (nachfolgend auch „Spezialfonds“) für professionelle und semiprofessionelle Investoren (u. a. Banken, Pensionskassen, Stiftungen und kirchliche Einrichtungen):

WERTGRUND Spezialinvest Wohnen D (Bestand und Neubauprojekte)

WERTGRUND Wohnen D (Bestand, ausinvestiert)

WERTGRUND Wohnen D2 (Bestand und Neubauprojekte, ausinvestiert)

WERTGRUND ImmobilienInvest Nord (Bestand, ausinvestiert)

WERTGRUND Wohnen & Leben (Auflage am 15.01.2021)

In diesen Sondervermögen wurden zum 31.12.2022 **Assets under Management (AuM)** in Höhe von **1,335 Mrd. Euro** (2021: 1,164 Mrd. Euro) betreut, was einer Steigerung um ca. 15% zum Vorjahr entspricht.

Dieses erfreuliche Wachstum wird in den kommenden Monaten bzw. Jahren auch weiter zu einer Erhöhung und Verstetigung der Erträge aus dem Fonds- und Assetmanagement beitragen.

Darüber hinaus befanden sich Ende 2022 Projekte mit einem Volumen von rund 401 Mio. Euro im Bau bzw. in der Entwicklung (2021: 405 Mio. Euro).

1.2 Erfolgsfaktoren und Leitbild

Nachhaltigkeit als integraler Bestandteil unserer Unternehmenskultur

Unsere Geschäftstätigkeit rund um das langlebige Wirtschaftsgut „Wohnimmobilie“ erfordert seit unserer Gründung eine grundlegende unternehmerisch verantwortungsvolle Nachhaltigkeits-Orientierung und die Einhaltung gesellschaftlicher Standards und Erwartungen, welche mit der **Weiterentwicklung der Markenleitidee** ergänzt und neu formuliert wurde.

Um auch den gestiegenen Anforderungen der Investoren nach einer nachhaltigen Immobilienanlage nachzukommen, entwickeln wir durch ein **wertorientiertes Management** und die **aktive Bewirtschaftung** unsere Immobilien langfristig und nachhaltig, um:

- stabile Wertentwicklungen und Wertsteigerungen für unsere Investoren sicherzustellen
- bezahlbaren Wohnraum für möglichst breite Bevölkerungsschichten bereitzustellen
- eine stabile, zukunftsorientierte Entwicklung der gesamten WERTGRUND zu gewährleisten

Managementansatz

Unser Managementansatz basiert dabei seit Jahren und auch zukünftig auf unseren **vier bewährten Erfolgsfaktoren**:

- Spezialisierung auf deutsche Wohnimmobilien
- langjährige operative Erfahrung über die gesamte Wertschöpfungskette
- optimale Erreichbarkeit durch eigene Verwaltungen vor Ort
- Engagement über Co-Investments



Markenleitbild weiterentwickelt

Im vergangenen Berichtsjahr haben wir bereits unser Markenleitbild weiterentwickelt: **„Substanz mit Weitsicht und Wertschätzung“**.

Gerne möchten wir diese Aspekte auch im neuen Berichtslayout nochmals aufgreifen und deren Wichtigkeit für unser tägliches Handeln aufzeigen.

Substanz

Trotz unserer langjährigen Erfahrung überlassen wir nichts dem Zufall. Alle Prozesse, jeder einzelne Schritt sind durchdacht, exakt berechnet und gründlich überprüft. Das betrifft die Investitionen in den Portfolios und das Management der Immobilien genauso wie das Qualitäts- und das Vermietungsmanagement. So zeichnen wir uns durch professionelle Verlässlichkeit, Solidität und Stabilität aus.

Weitsicht

Diese bodenständigen Tugenden bedeuten nicht, nur auf Altbewährtes zu setzen. Ganz im Gegenteil: Unser solides Fundament ermöglicht es uns, offen für neue Ideen zu sein, flexibel auf Änderungen zu reagieren, Trends zu antizipieren und Innovationen voranzutreiben. Wir agieren – mit Verstand und Weitsicht – zukunftsorientiert, um langfristig positive Werte zu generieren: ökonomisch, ökologisch und sozial.

Wertschätzung

Unsere Herangehensweise wird dabei von einer Eigenschaft ergänzt, die uns als WERTGRUND besonders prägt: „Wertschätzung“. Denn es sind Menschen, mit denen wir tagtäglich zu tun haben und die die Grundlage unseres Erfolges bilden: Geschäftspartner, Investoren, Mieter und Mitarbeiter. Deshalb legen wir allerhöchsten Wert auf Ehrlichkeit, Fairness und Authentizität sowie eine persönliche, herzliche und respektvolle Kommunikation.

Ergänzende Anmerkungen

Auf Unternehmens- und Investmentfonds-Ebene beruhen die in diesem Nachhaltigkeitsbericht veröffentlichten Zahlen und Fakten, Indikatoren und Kennzahlen auf der **Datenbasis des Geschäftsjahres 2022** zum Stichtag 31.12.2022. Für den genannten Zeitraum haben wir ebenfalls unsere mittlerweile vierte Erklärung nach dem Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) abgegeben.

Auf Unternehmensebene gelten sie für die gesamte WERTGRUND Gruppe, also die WERTGRUND Immobilien AG inkl. aller Tochtergesellschaften. Insofern sich Angaben auf der Investmentfonds-Ebene nur auf einzelne Fonds oder Portfolio-Bestandteile beziehen, ist dies entsprechend gekennzeichnet.



Deutscher
NACHHALTIGKEITS
Kodex
Anwender

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.

#2 Nachhaltigkeitsstrategie und Management





2.1 Handlungsfelder und Themen

2.2 Verantwortung und Regelwerke

2.3 ESG+G-Strategie

2.4 Anspruchsgruppen und Stakeholderbefragung

2.5 Wesentlichkeitsanalyse und Materialitätsmatrix

2.6 Ziele und Maßnahmen

Die drei entscheidenden Prinzipien unserer Firmenphilosophie haben wir 2021 ergänzt: Voraussicht und intensive Marktforschung, Reduzierung von Risiken und aktives Asset Management bilden gemeinsam mit dem Fokus auf Nachhaltigkeit die Basis für unser Handeln.

Denn: Klimawandel, knappere und damit teurere natürliche Ressourcen, die Wohnungsknappheit, eine älter werdende Gesellschaft und der Fachkräftemangel verlangen nach

neuen ökologischen und sozialen Lösungen,

um unser Unternehmen zukunftssicher aufzustellen.

Kriterien und Kennzahlen in diesem Kapitel:

DNK

- [1 Strategische Analyse und Maßnahmen]
- [2 Wesentlichkeit]
- [3 Ziele]
- [5 Verantwortung]
- [6 Regeln und Prozesse]
- [7 Kontrolle]
- [9 Beteiligung von Anspruchsgruppen]
- [20 Gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten]

GRI-SRS*

(zu DNK-Leistungsindikatoren 5–7, 9)

- [102-16] Werte, Grundsätze, Standards und Verhaltensnormen der Organisation.
- [102-44] Wichtige Themen und Anliegen von Anspruchsgruppen

* Erläuterungen zu diesen im DNK hinterlegten GRI-SRS-Indikatoren finden sich in Kapitel 7.4: Zahlen und Fakten/Übersicht Kennziffern GRI, Seite 78.



Die **Sustainable Development Goals** der Vereinten Nationen unterstützen wir mit unserem Engagement:



Die wichtigsten Impulse, innovativ zu handeln und sich in einem starken Wettbewerbsumfeld am Markt zu behaupten, geben uns primär die Themen Nachhaltigkeit, Regulation und Digitalisierung sowie die Interessen der vielfältigen Anspruchsgruppen (Stakeholder) an unserem Unternehmen vor.

2.1 Handlungsfelder und Themen

Gestiegene Erwartungshaltung zur Nachhaltigkeit

Eine Studie der IREBS bestätigt unsere Einschätzung der Topthemen, die nach neuen ökonomischen, ökologischen und sozialen Lösungen verlangen, um unser **Unternehmen zukunftssicher aufzustellen** und der **Wohnungsknappheit zu begegnen**:

- Urbanisierung
- Globalisierung
- Nachhaltigkeit (Klimawandel, knappere und damit teurere natürliche Ressourcen)
- Digitalisierung
- Demografie (alternde Gesellschaft und Fachkräftemangel)
- Regulierung

In Deutschland werden den Gebäuden aus direkten und indirekten Emissionen rund 40% der gesamten Treibhausgasemissionen zugerechnet (Quelle: Klimaschutzbericht 2021, BMU).

Nach den Prognosen des Umweltbundesamtes (UBA) sind die Treibhausgasemissionen in Deutschland im Jahr 2022 insgesamt um 1,9% gesunken. Im Gebäudesektor kam es nach Angaben des UBA zu einer Emissionsminderung von knapp sechs Millionen Tonnen CO₂-Äquivalenten (minus 5,3%). Trotz dieser Minderung überschreitet der Gebäudesektor, wie bereits im Vorjahr, die erlaubte Jahresemissionsmenge von 107,4 Millionen Tonnen CO₂-Äquivalenten gemäß Bundes-Klimaschutzgesetz. Dabei ist die Emissionsreduzierung im Gebäudesektor, ebenso wie im Industriezweig, hauptsächlich auf ein erhöhtes Energiebewusstsein durch die gestiegenen Energiepreise zurückzuführen. Darüber hinaus hat auch die milde Witterung nach Angaben der Experten die Einsparung unterstützt (Quelle: Pressemitteilung UBA, 15.03.2023).

Sowohl bei der Stromerzeugung als auch beim Heizen trugen erneuerbare Energien in erheblichem Umfang dazu bei, den Einsatz fossiler Energieträger zu ersetzen. In einem Jahr mit krisen- und witterungsbedingt rückläufigem Verbrauch fossiler Energieträger nahm der gesamte Endenergieverbrauch aus erneuerbaren Energien im Strom-, Wärme- und Verkehrssektor deutlich zu. Die erneuerbaren Energien deckten mit 20,4% erstmals über ein Fünftel des gesamten Bruttoendenergieverbrauchs ab. Im Jahr 2021 lag der Anteil noch bei 19,2% (Quelle: UBA).

In der Folge und nicht zuletzt durch verschärfte gesetzliche (Einspar-)Vorgaben steigen das generelle Bewusstsein und die Sensibilität für schadstofffreie und emissionsarme Gebäude stetig an. Dadurch sehen sich die Immobilienbranche im Allgemeinen und wir als WERTGRUND im Speziellen einer **gestiegenen Erwartungshaltung zur Nachhaltigkeit** als festem Bestandteil des unternehmerischen Selbstverständnisses gegenüber.

Auch soziokulturelle und soziale Komponenten gelangen verstärkt in den Blick von Immobilienunternehmen und Investoren.

Aus **ökonomischer Sicht** werden Immobilien nicht mehr nur als Produktionsfaktoren oder Anlagegüter gesehen, sondern als strategische Ressourcen mit stärkerem Fokus auf Langfristigkeit der Wertentwicklung und Veräußerungsfähigkeit.

Nicht zuletzt den Zielkonflikt „Wertentwicklung vs. nachhaltige Investitionen“ gilt es durch neue Ideen, innovative Konzepte und experimentierfreudiges Vorgehen zu lösen. Deshalb beobachten wir die gesellschaftlichen, demografischen und kapitalmarktrelevanten Trends genau und sind offen für die Änderungen und Erwartungen der Gesellschaft.

2.2 Verantwortung und Regelwerke

Organisatorische Verankerung und operative Gremien

Das Thema Nachhaltigkeit ist mittlerweile fest in der Unternehmensstruktur verankert. Die **Gesamtverantwortung** für das Thema Nachhaltigkeit **liegt beim Vorstandsvorsitzenden** Thomas Meyer. Für die Umsetzung in den Tochterunternehmen zeichnen deren Geschäftsführer verantwortlich. Gemeinsam bestimmt dieser Personenkreis die strategische Ausrichtung der Nachhaltigkeitsagenda.

Die 2020 eingerichtete **Stabsstelle Nachhaltigkeit** verantwortet das operative WERTGRUND-Nachhaltigkeitsmanagement, betreut es fachlich, steuert die regelmäßig tagenden internen Gremien sowie die interne und externe Nachhaltigkeitskommunikation.

Ein **regelmäßig tagender Lenkungsausschuss** – bestehend aus der Führungsebene und Mitarbeitern verschiedener relevanter Fach- und Aufgabenbereiche – steuert im Rahmen von monatlichen Strategiemeetings auch die Priorisierung von Themen und kontrolliert deren Zielerreichung auf Unternehmens- sowie auf Fondsebene.

Die Stabsstelle **Anti-Geldwäsche und Compliance** wird von dem Geschäftsführer der WERTGRUND Asset Management GmbH, dem Volljuristen Moritz Kaltschmid geführt. Er ist auch verantwortlich für den Bereich Datenschutz. Unter Federführung der Stabsstelle konnte im November 2022 in einem ersten Schritt eine WERTGRUND-weite Richtlinie zu Interessenkonflikten erstellt werden (*siehe auch Kapitel 3: Governance und Transparenz für Investoren, Seite 30*).

Der gesamte **Compliance- und Risikomanagementprozess** für die Fonds orientiert sich derzeit an den Vorgaben der jeweiligen (Service-) KVGs, beruht auf deren Prozessen, wird dort dokumentiert und im Rahmen der gesetzlich vorgegebenen Reporting-Termine den Asset-Managern und Investoren automatisiert zur Verfügung gestellt.

Verantwortungsbewusster Investmentansatz

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 im Berichtsjahr 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 die WohnSelect KVG (Investment Manager) diese vorausgreifend bereits Ende 2021 unterzeichnet. Auch HANSAINVEST ist als Service Provider Unterzeichnerin der UN PRI. Mit der Unterzeichnung dieser Prinzipien verpflichten sich die Unternehmen zur Einhaltung, Bewertung und stetigen Verbesserung der sechs Grundsätze, soweit diese mit ihrer treuhänderischen Verantwortung vereinbar sind. *Details dazu finden sich unter: www.unpri.org/download?ac=10967*

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.

In Vorbereitung auf die Berichtsverantwortung und -pflichten haben wir zum Ende des Berichtsjahres eine Responsible Investment Policy (RI-Policy) als Investmentmanager

Basis für die Implementierung von Nachhaltigkeit

für Wohnimmobilien zum verantwortungsvollen Investieren in der WERTGRUND fertiggestellt. 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.

Die Ausrichtung unseres Nachhaltigkeits-Engagements orientiert sich an vier internen Regelwerken:

- den **Prinzipien unserer Firmenphilosophie**
- unserem **Managementansatz** bzw. unserer **langfristigen Unternehmensstrategie** mit den **vier Erfolgsfaktoren**
- unserer **laufenden Unternehmensplanung** und
- den intern erarbeiteten **strategischen Nachhaltigkeits-Handlungsfeldern** in Kombination mit der Sichtweise externer Stakeholder (siehe dazu „Erste Stakeholderbefragung“)

Das interne Regelwerk wird um unseren verantwortungsbewussten Investmentansatz, den wir in der Responsible Investment Policy niedergeschrieben haben, ergänzt.

Folgerichtig und konsequenterweise hatten wir bereits die bisher drei entscheidenden Prinzipien unserer **Firmenphilosophie um einen vierten Aspekt erweitert**:

- Voraussicht und intensive Marktforschung
- Reduzierung von Risiken
- Aktives Asset Management
- **Fokus auf Nachhaltigkeit**

Als integrierte Dienstleistungs- und Investmentgruppe für Wohnimmobilien tragen wir gesellschaftliche Verantwortung – für unsere Mieter, Investoren, Mitarbeiter und das Umfeld unserer Objekte. Unsere Entscheidungen, unsere tägliche Arbeit und insbesondere der Umgang mit den uns anvertrauten Geldern, erfordern die **strenge Einhaltung von Gesetzen, Richtlinien und klaren Compliance-Regelungen**, die die internen Vorgaben komplettieren (siehe dazu auch Kapitel 3: Governance und Transparenz für Investoren ab Seite 26).

Deshalb orientieren wir uns an **etablierten Standards und Rahmenwerken**, auch wenn wir nicht in allen Fällen bereits Mitglied der genannten Organisationen sind:

Deutscher Nachhaltigkeitskodex (DNK)	inkl. wohnungswirtschaftliche Ergänzung und Indikatoren der Global Reporting Initiative (GRI-SRS)
GdW-Arbeitshilfe 73	Bundesverband Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.
Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie	Basis: Agenda 2030/17 Sustainable Development Goals (SDG) der Vereinten Nationen (UN)
Charta der Vielfalt	Unterzeichnung der Selbstverpflichtung 2021
Kodex für Baukultur	des ICG* und der Bundesstiftung Baukultur; Unterzeichnung der Selbstverpflichtung 2021
ICG-Grundsätze wertorientierter Unternehmensführung	Mitgliedschaft ab 2021
UN Principles for Responsible Investment (PRI)	Unterzeichnung der sechs Prinzipien 2022
Wohlverhaltensregeln des BVI	Bundesverband Investment und Asset Management
BVI-Leitlinien für nachhaltiges Immobilien-Portfoliomanagement	
BVI-Papier zu Risikoreporting	z. B. Hochwasserkarten
BaFin-Merkblatt zum Umgang mit Nachhaltigkeitsrisiken	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht

* Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft

Rating und Scoring



Aus der Jury-Bewertung vom 17.11.2022 für den Scope Award 2023:

WERTGRUND hat aufgrund der engen Betreuung seiner Immobilien ein umfangreiches Bild über die relevanten Daten. Ein eigens entwickeltes, ausgeklügeltes Scoring-Modell berücksichtigt ESG-Kriterien sowohl im Investmentprozess als auch für Bestandsimmobilien. Weiterer Pluspunkt des Gewinners: Der WERTGRUND WohnSelect D berücksichtigt als Artikel-8-plus-Produkt neben den Pflicht- auch umfangreich ESG-Wahlindikatoren hinsichtlich nachteiliger Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf bestimmte Nachhaltigkeitsfaktoren und ist damit Vorreiter. 🌱

2.3 ESG+G-Strategie

Eigenständige Nachhaltigkeitsstrategie

Im Rahmen unseres Kerngeschäfts – und dem CSRD-Konzept der „**Doppelten Wesentlichkeit**“ bereits freiwillig entsprechend – unterscheiden wir zwischen der Inside-Out-Perspektive (Impact Materiality) und der Outside-In-Perspektive (Financial Materiality):

Mithilfe der **Inside-Out-Perspektive** nehmen wir Mieter-, Eigentümer- und Investoreninteressen 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.

Im Rahmen der **Outside-In-Perspektive („finanzielle Wesentlichkeit“)** sind wir Adressat vielfältiger Interessen und Erwartungen und betrachten Chancen und Risiken von Nachhaltigkeitsthemen für unsere finanzielle Lage und die Zukunftsfähigkeit unseres Geschäftsmodells.

In den letzten beiden Berichtsjahren haben wir zur Erarbeitung einer **eigenständigen Nachhaltigkeitsstrategie** in mehrtägigen Team-Veranstaltungen die relevanten Themenfelder und die unser Geschäftsmodell beeinflussenden Rahmenbedingungen erarbeitet. In zahlreichen Arbeitsgruppen wurden Lösungsansätze, Zielsetzungen und Maßnahmen zur Erreichung derselben formuliert.

Diese **WERTGRUND ESG+G-Strategie** berücksichtigt 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)

In den etablierten monatlichen Strategiemeetings der Führungsebene mit Vertretern aller relevanten Fachabteilungen wollen und werden wir auf Unternehmens- und Fondsebene diese **Nachhaltigkeitsstrategie**, unser zukünftiges Nachhaltigkeitsmanagement und unsere ESG-Expertise kontinuierlich **weiterentwickeln und verbessern**. Die zunehmende Bedeutung des Themas und die stetig und mit zunehmender Dynamik steigenden Anforderungen werten wir als große Chance für WERTGRUND, um in Zeiten des Fachkräftemangels die Arbeitgeberattraktivität zu steigern. Gleichzeitig möchten wir das Unternehmen zukunftssicher aufstellen und einen positiven Beitrag für Gesellschaft und Umwelt im Sinne unserer Werte und Anspruchsgruppen leisten.

2.4 Anspruchsgruppen und Stakeholderbefragung

Dialog mit allen relevanten Anspruchsgruppen

Damit wir Herausforderungen und Chancen rechtzeitig erkennen und proaktiv angehen können, legen wir seit vielen Jahren großen Wert auf den **konstruktiven Austausch** sowie **transparenten, kontinuierlichen und intensiven Dialog** mit allen relevanten Anspruchsgruppen. So können wir Impulse aus dem Umfeld des Unternehmens aufnehmen und zugleich setzen.

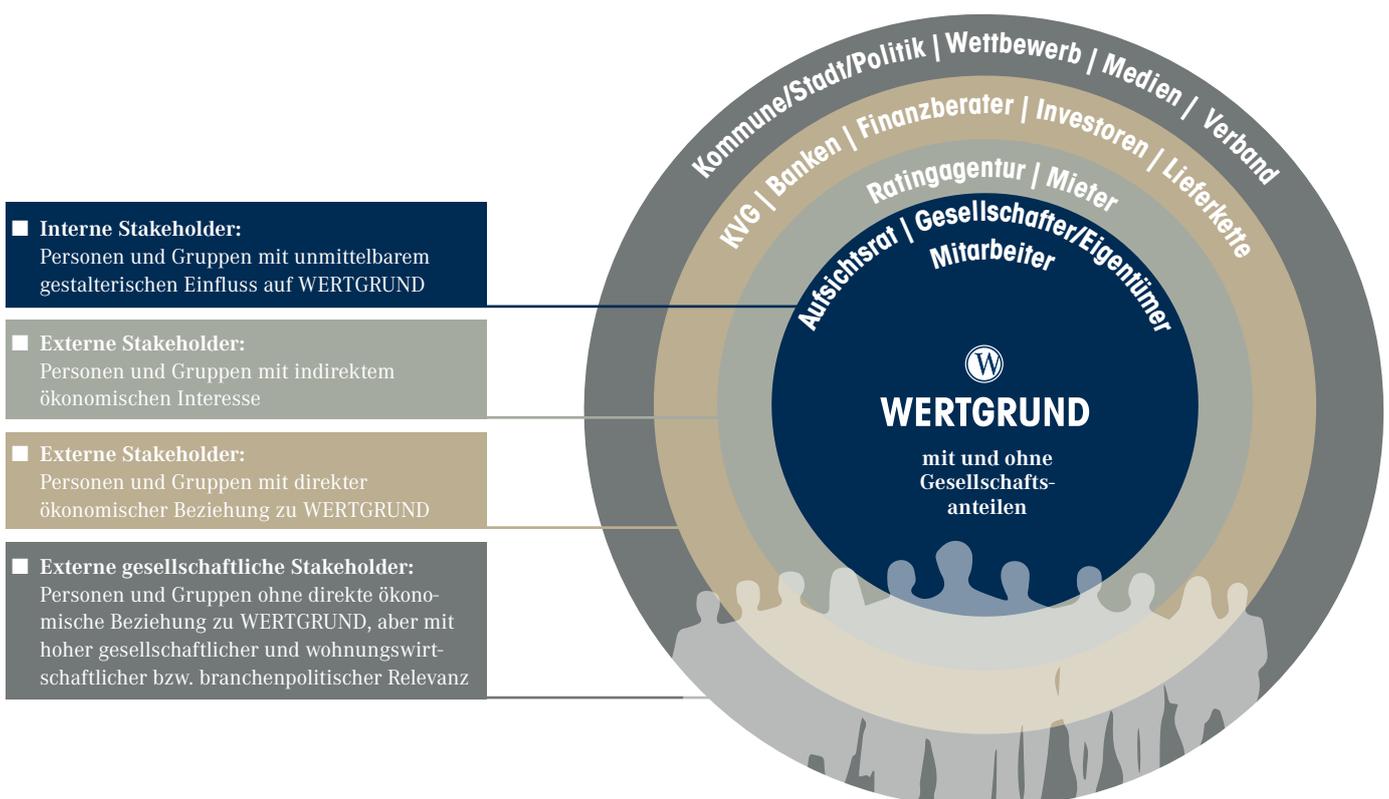
Bis zur Durchführung unserer **ersten Stakeholderbefragung** erfolgte dieser Dialog noch nicht strukturiert. Die externen Positionen und Sichtweisen wurden dennoch ausgewertet und im initialen internen Prozess zur Identifikation der für uns wesentlichen Themen berücksichtigt. Wir führen natürlich auch weiterhin kontinuierlich Gespräche mit unseren Stakeholdern, um bei sich ändernden Marktbedingungen schnell handeln zu können.

Stakeholderanalyse

Unter Stakeholder verstehen wir Personen und Anspruchsgruppen mit mehr oder weniger großem Einfluss auf die – und Interesse an der – WERTGRUND. Aus unserem Unternehmenszweck heraus haben wir mit den verschiedensten Anspruchsgruppen zu tun. Deren Interessen können durchaus divergieren. Daher sind wir jederzeit dialogbereit und bemühen uns um einen Interessenausgleich.

Stakeholderuniversum

Unsere internen und externen Anspruchsgruppen haben wir wie folgt strukturiert:



#2 Nachhaltigkeitsstrategie und Management

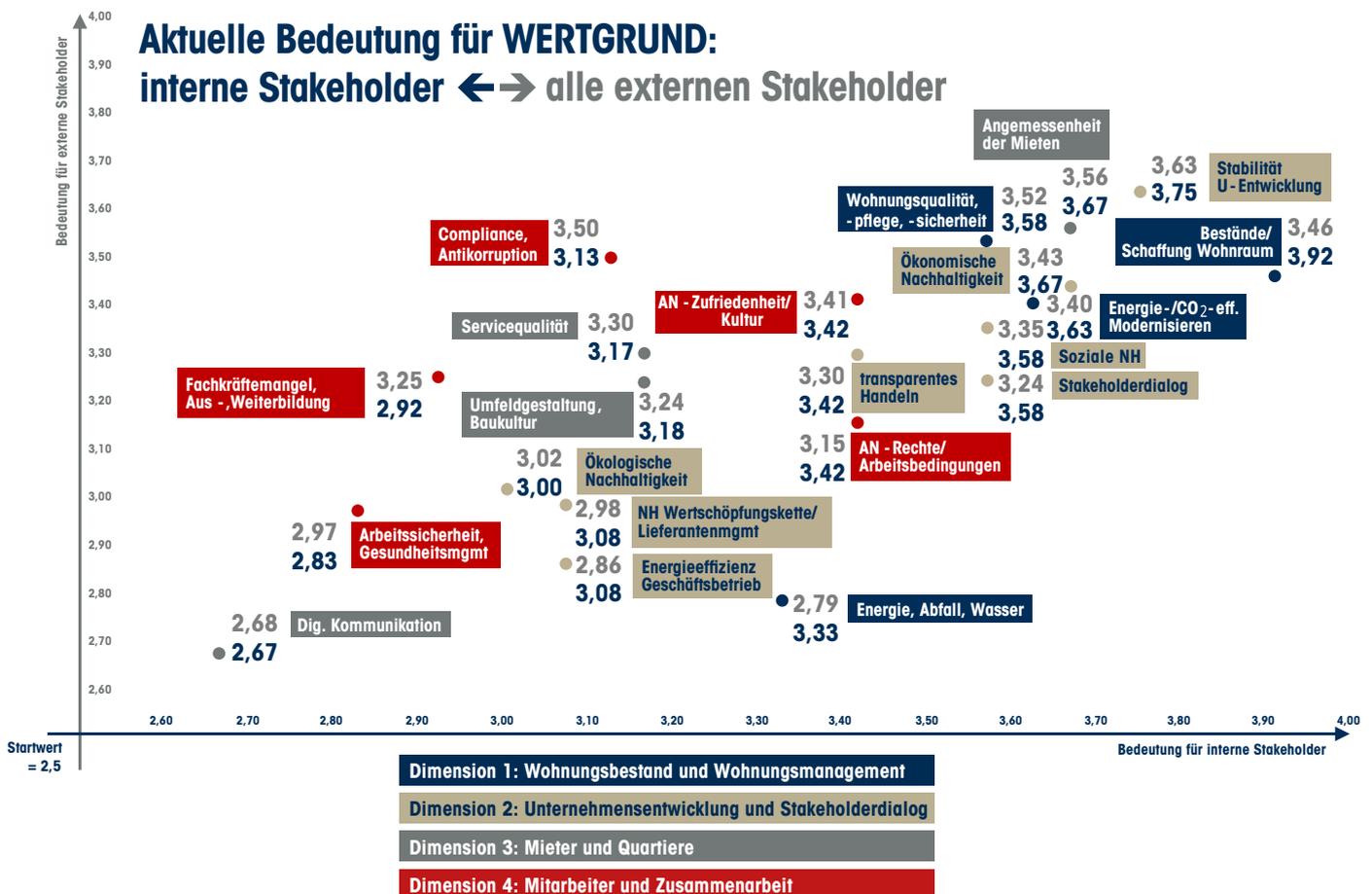
Erste qualitative Stakeholderbefragung

Aufbauend auf den zunächst intern definierten wichtigsten sechs ESG-Handlungsfeldern und den vier daraus resultierenden Themenschwerpunkten (Wohnungsbestand- und management, Unternehmensentwicklung und Stakeholderdialog, Mieter und Quartiere sowie Mitarbeiter und Zusammenarbeit), die unser Geschäftsmodell und unser Nachhaltigkeitsprogramm bestimmen und die wir mit unserem Handeln beeinflussen können, hatten wir im 2. Halbjahr 2021 unsere erste qualitative Stakeholderbefragung und systematische Materialitätsanalyse durchgeführt.

Die Zielsetzung sowie detailliertere Informationen zur Durchführungssystematik können unserem Bericht auf Basis der DNK-Erklärung 2021 entnommen werden.

2.5 Wesentlichkeitsanalyse und Materialitätsmatrix

Die aus den Befragungsergebnissen resultierende Matrix stellt die Basis und Handlungsorientierung für unsere Aktivitäten in den Berichtszeiträumen 2022–2024 dar, insbesondere die Professionalisierung unserer ESG+G-Strategie auf Unternehmensebene.



Die Bedeutung der Themen im Einzelnen wird aus externer wie interner Sicht weitgehend ähnlich eingeschätzt: nur wenige Themen liegen oberhalb (Umfeldgestaltung, Fachkräftemangel, Compliance, Arbeitsbedingungen) oder unterhalb (z. B. Energie/ Abfall/ Wasser) einer gedachten Diagonale. Kein Thema wird gänzlich unterschiedlich bewertet.

Schlussfolgerungen

Die Grafik gibt einen umfassenden Einblick, welche Themen aus Sicht unserer Stakeholder und aus Unternehmenssicht relevant sind. Im Ergebnis wurden die von uns angenommenen Handlungsfelder und Themenschwerpunkte überwiegend bestätigt. Im Detail haben sich weitere wesentliche Aspekte mit interessanten **Schlussfolgerungen** ergeben, die zu einer leichten Umstrukturierung der Themen und Verschiebung unserer Prioritäten geführt haben. Diese stellen wir im folgenden Abschnitt detaillierter dar.

Insgesamt haben die Befragungsergebnisse in vielerlei Hinsicht bestätigt, dass der von uns eingeschlagene Weg einer **glaubwürdigen ESG-Orientierung** richtig ist. Wir sind froh, uns rechtzeitig auf diesen Weg gemacht zu haben, und werden die gewonnenen Erkenntnisse konsequent in die Professionalisierung unserer Nachhaltigkeitsstrategie einfließen lassen.

Weitere qualitative Stakeholderbefragungen werden **in regelmäßigen Abständen** folgen, um Veränderungen der Interessen am Unternehmen und den Einfluss auf den Geschäftserfolg zu beobachten und wichtige Impulse für die kontinuierliche Weiterentwicklung unserer Nachhaltigkeitsstrategie zu erhalten.

Dimension 1:

Wohnungsbestand und -management sowie

Dimension 2:

Mieter und Quartiere

- *Wohnungsqualität, -pflege und -sicherheit*
- *energieeffizientes und CO₂-einsparendes Modernisieren*
- *Angemessenheit der Mieten und Wohnumfeldgestaltung*

Dimension 3:

Unternehmensentwicklung und Stakeholderdialog

- *Erweiterung und Optimierung der Bestandportfolios/die Schaffung von neuem Wohnraum*
- *Stabilität der Unternehmensentwicklung*
- *(nachhaltige) Projektentwicklung zur Erweiterung von Bestand und Leistungsspektrum*

Ein attraktiver Wohnungsbestand, den wir erwerben, erstellen oder dessen Qualität und Emissionen wir durch **Modernisierung nach neuesten energetischen Effizienzanforderungen** und den Einsatz zeitgemäßer Technik (Heizungsanlagen, Smart Metering etc.) verbessern, fördert die Akzeptanz unseres unternehmerischen Handelns vor Ort, steigert die **Mieter- und Investorenzufriedenheit** und wird eine entscheidende Rolle für unser Wachstum spielen. Dabei legen wir vor allem Wert auf:

- die positive Beeinflussung des Mieterverhaltens (Aufklärung, frühzeitige Information, Partizipation bei beeinträchtigenden Baumaßnahmen)
- Senkung der Wohnnebenkosten durch innovative technische Gebäudeausrüstung sowie Energieeinsparung, aber auch den Einsatz regenerativer Energiequellen
- die Anstrengungen im Bereich der Schuldnerberatung (Mietschulden) und der sozialen Arbeit
- den Umgang mit bzw. die Vermeidung von Schadstoffen bei Instandhaltung, Sanierung/Modernisierung und Neubau

Verantwortungsvoll getroffene Investitionsentscheidungen tragen zu einer nachhaltigen Entwicklung bei und mindern die Risiken negativer Auswirkungen in den Bereichen Umwelt (z. B. Klimaschutz/Ressourcenverbrauch, ökologisches Bauen, Flächenversiegelung), den sozialen Bedingungen und ökonomischen Belangen.

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 besteht. Unter Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten erworbene oder erstellte Immobilien werden unseres Erachtens perspektivisch am Markt stabilere Mieteinnahmen generieren und bei einer Veräußerung einen u. U. höheren Verkaufspreis erzielen.

Dabei legen wir vor allem Wert auf:

- die Verminderung der Wohnraumknappheit durch die Erstellung oder Investition in preisreduzierten/geförderten Neubau sowie Nachverdichtungen
- ein Angebot für breite Bevölkerungsschichten, wie z. B. altersgerechte Wohnungen (Barrierefreiheit, Betreuungs- und Pflegeangebote) sowie auch Angebote für Inklusionswohnen

Bei unseren Spezialfonds schließen wir im Auswahlprozess bereits heute Investoren aus, die gesellschaftlich kritischen Branchen (Rüstung, Kernkraft etc.) angehören oder bei denen kritisches Verhalten nicht ausgeschlossen werden kann (Korruption, Verstoß gegen Gleichberechtigung, Menschenrechte etc.). Dabei orientieren wir uns an den **Kriterien des UN Global Compact (UNGC)**.

Unsere Stakeholder bescheinigen uns bei der aktiven Arbeit zur Verhinderung von Korruption, Insiderhandel und Geldwäsche bereits heute ein hohes Niveau. Allerdings billigen sie dem Thema generell aufgrund der hohen Standards in Deutschland keine hohe Priorität zu. Dennoch bleibt es für WERTGRUND ein geschäftskritisches Thema, um ein **verantwortungsbewusster** und **vertrauenswürdiger Treuhänder** auf dem Finanzmarkt zu sein. Ebenso sind die Transparenz aller Prozesse und eine integre und faire Unternehmenskultur dazu unerlässlich (*siehe Kapitel 3: Governance und Transparenz für Investoren, Seite 27*).

Dimension 4:

Mitarbeiter und Zusammenarbeit

- Arbeitnehmerrechte und Arbeitsbedingungen
- Arbeitnehmerzufriedenheit und Unternehmenskultur
- Fachkräftemangel, Aus- und Weiterbildung

Unsere **Arbeitgeberattraktivität** und die **Mitarbeiterzufriedenheit** sind entscheidend für unseren langfristigen Erfolg. In Zeiten des demografischen Wandels und des Fachkräftemangels sind wir bestrebt, ein **professionelles Nachwuchsmanagement** zu betreiben, um **qualifizierte Mitarbeiter** zu finden und zu binden.

Wesentliche Elemente hierzu sind:

- ein sicherer, attraktiver, moderner und angemessen bezahlter Arbeitsplatz mit Zusatzleistungen
- Entwicklungsperspektiven, gezielte Fort- und Weiterbildungsangebote
- wertschätzende Zusammenarbeit und Mitspracherechte
- Beteiligung am Unternehmenserfolg
- Berücksichtigung der Erwartungshaltung (potenzieller) Mitarbeiter zur Nachhaltigkeit bei WERTGRUND
- transparente Strukturen, zeitnahe und umfassende Kommunikation
- Förderung einer gesunden Altersdurchmischung und Diversität (auch als Ausbildungsbetrieb)
- flexible Arbeitszeitgestaltung sowie Vereinbarkeit von Beruf und Familie
- betriebliche Gesundheitsförderung sowie Maßnahmen zur Vereinbarkeit von Beruf und Familie mit entsprechenden Überstunden- und Gleitzeitregelungen

Fazit

Wir sind überzeugt, mit diesen Schwerpunkten im Nachhaltigkeitsmanagement die **Voraussetzung** auch **für eine stabile finanzwirtschaftliche Entwicklung** zu schaffen. Die große Herausforderung sehen wir darin, einen ökonomisch vertretbaren Rahmen zu finden und die Interessen der Mieter nach preisgünstigem Wohnraum sowie geringen Wohnnebenkosten auf sozialer Ebene mit den rechtlichen Anforderungen an den Umweltschutz sowie den Zielvorgaben der Investoren nach Wertschöpfung und Wertentwicklung zu vereinen.

2.6 Ziele und Maßnahmen

Erstmalig hatten wir für das Berichtsjahr 2019 im Rahmen der DNK-Erklärung **drei Start-Zielsetzungen** für eine nachhaltige Bestandsbewirtschaftung und die nachhaltige Unternehmensführung erarbeitet.

Ziele präzisiert und priorisiert

Darauf aufbauend haben wir in der Folge die nachfolgend formulierten Ziele präzisiert und nach ihrer Umsetzungsfähigkeit und -wahrscheinlichkeit priorisiert (kurzfristig: 1 bis 2 Jahre, mittelfristig: 3 bis 5 Jahre, langfristig: mehr als 5 Jahre).

Unsere primäre Zielsetzung, gleichzeitig ein fortlaufender Prozess, bleibt weiterhin die konsequente **Professionalisierung unseres Nachhaltigkeitsmanagements**. In diesem Rahmen hatten wir bereits 2021 damit begonnen, die Unternehmensstrategie anhand der

bereits erarbeiteten Themen und der Status Quo-Erhebung um ESG-Themen zu erweitern und eine **eigenständige ESG-Strategie** zu formulieren. Im Berichtsjahr konnten auch die Ergebnisse der Stakeholderbefragung in den Prozess sowie in die Ausarbeitung der ESG+G-Strategie einfließen.

Die politischen Entwicklungen und vielfältigen Themen in der Bewirtschaftung haben jedoch vermehrt unsere Konzentration auf die betreuten Bestände gezogen, sodass mögliche organisatorische Anpassungen und die Definition von realistischen quantitativen Zielgrößen, die wir professionell fortschreiben können und werden, im Berichtsjahr nicht abgeschlossen werden konnten (z. B. Reduktionsziele für Treibhausgase, Ressourceneinsatz, Barrierefreiheit oder Ziele für die Weiter-/Fortbildung und Förderung von Mitarbeitern etc.). Die im Berichtsjahr aufgrund unserer erweiterten Datenerhebung und unter dem enormen Einfluss der regulatorischen Rahmenbedingungen erreichten Meilensteine tragen dennoch zur Weiterentwicklung unserer Strategie und zur Erreichung der ersten Ziele bei.

Mittelfristiges Ziel ist es, das nachhaltige Immobilienmanagement zum wesentlichen Bestandteil unserer Bestandsverwaltung zu machen. Die bestehenden Fonds wollen wir konsequent in Richtung einer besseren Nachhaltigkeitsperformance sowie einer nachhaltigen rechtlichen Ausrichtung gemäß den EU-Vorgaben (z. B. Taxonomie, Offenlegungsverordnung) entwickeln.

Dazu planen wir auch Maßnahmen, um menschenrechtliche Sorgfaltspflichten und den Schutz von Arbeitnehmerrechten und Umwelt in der Wertschöpfungskette zu etablieren. Wir möchten damit frühzeitig auf die neuesten regulatorischen Entwicklungen wie der Corporate Sustainability Reporting Directive entsprechen und Reputationsrisiken mindern (*siehe Kapitel 4.4: Immobilien und Mobilität/Wertschöpfungskette und Lieferantenmanagement, Seite 51*).

Analog zur Wesentlichkeitsanalyse haben wir für alle Handlungsfelder und Themenschwerpunkte **weitere wesentliche Ziele** entwickelt:

- Umstellung der Energieversorgung des überwiegenden Teils der nicht ans Fernwärmenetz angeschlossenen Objekte auf klimaneutralen Allgemiestrom und CO₂-neutrales Erdgas sowie alternative Energieträger bei der Wärme- und Warmwasserversorgung. Als Erfolg konnte im Berichtsjahr noch vor dem Anstieg der Energiepreise eine vorfristige Verlängerung der Rahmenverträge bis Ende 2024/2025 erzielt werden (kurz- bis mittelfristig).
- Entwicklung einer Sanierungs- und Modernisierungsstrategie auf Basis der Bewertungskriterien des nachhaltigen Bauens im Bestand und der gemachten Erfahrungen bei durchgeführten Maßnahmen. Mit Blick auf die in der Diskussion stehenden Änderungen zu Sanierungspflichten und den Planungen hinsichtlich der Abkehr von fossilen Brennstoffen in der Wärmeerzeugung, sehen wir hier ein sehr wichtiges Thema, welches in Zusammenarbeit mit Fachplanern konstruktiv und zukunftsicher erarbeitet werden muss (mittel- bis langfristig).

Zur Optimierung der Messdienstleistungsverträge wurde im Berichtsjahr mit der Umsetzung des Ende 2021 abgeschlossenen Rahmenvertrags mit einem großen deutschlandweit tätigen Anbieter begonnen. Die **Implementierung eines Energiemanagementsystems** wird mit den Ausschreibungsvorbereitungen fortgesetzt. Auch den Aufbau eines **Steuerungssystems für Spenden- und Sponsoringmaßnahmen** im Bereich des sozialen (Quartiers-) Managements im Umfeld unserer Objekte haben wir abgeschlossen (*siehe Kapitel 6.2: Mietereinbindung und soziales Engagement/Spenden und Sponsoring, Seite 69*).

Dimension 1:

Dimension 2:

Wohnungsbestand und -management/Mieter und Quartiere

Dimension 3:

Unternehmensentwicklung und Stakeholderdialog

Die von WERTGRUND beauftragte Studie „Gefördertes Wohnen“ von bulwiengesa aus dem Jahr 2021 liefert uns zwei zentrale Botschaften:

- Auch eine Verdreifachung des Neubauvolumens geförderter Mietwohnungen (2011 zu 2019) konnte die auslaufenden Bindungen überwiegend nicht kompensieren.
- Im unteren Preissegment treffen viele Geringverdiener-Haushalte auf sehr wenige geförderte Wohnungen, deren Anzahl auch weiter rückläufig sein wird.

Die Studienergebnisse von bulwiengesa führten zusammen mit den Ergebnissen unserer Stakeholderbefragung zu der Zielsetzung, dass WERTGRUND **verstärkt in den geförderten/preisreduzierten Neubau investieren** wird. Unsere Bemühungen zur **Verminde- rung der Wohnraumknappheit** sollen dazu beitragen, breite Schichten der Bevölkerung mit sicherem, generationengerechtem und energieeffizientem Wohnraum zu sozial angemessenen Bedingungen zu versorgen. Die Marktentwicklungen des Berichtsjahres zeigen hier auch einen besonderen Bedarf an einer Sensibilisierung für den Bereich der Wohnnebenkosten.

Zu den 321 (ca. 22.209 m²) bereits geförderten Wohnungen im Bestand (abzüglich Verkäufe) sind im Berichtsjahr 49 Wohnungen mit ca. 3.347 m² hinzugekommen (inkl. Ankäufe), sodass wir zum Stichtag 31.12.2022 über 370 Wohneinheiten mit 25.555 m² Fläche in diesem Segment verfügen, dies entspricht einem Anteil von 5,7 % über das gesamte Portfolio.

Sofern ökonomisch vertretbar werden wir dabei auch **nachhaltige Lieferanten** auswählen, „**wohngesunde**“ **Materialien** präferieren (z. B. natürliche Dämmstoffe statt Polystyrol), Aspekte der **Kreislaufwirtschaft** berücksichtigen und auf **regenerative Energien** setzen.

Der steigenden Erwartungshaltung in Bezug auf Transparenz werden wir durch verstärkte **Teilnahme an Scorings bzw. Ratings** gerecht. So haben wir auch in diesem Berichtsjahr für zwei unserer Fonds ein Scoring nach dem **GRESB-Standard** durchgeführt. Auch in den **Scope-Ratings** hat die Erfüllung von Nachhaltigkeitskriterien einen stark zunehmenden Einfluss auf das Bewertungsergebnis (siehe Kapitel 2.2: Nachhaltigkeitsstrategie und Management/Verantwortung und Regelwerke, Seite 16).

Im Bereich Compliance umfasst die Zielsetzung für 2023/2024 die **Erstellung eines Verhaltenskodex** mit weitreichenden Regelungen z. B. zum fairen Umgang mit Auftragspartnern, zur Transparenz für Kapitalanleger, zur Korruptionsvermeidung und Geldwäsche sowie Anweisungen zum Umgang mit sonstigen strafbaren Handlungen.

Bereits im November 2022 stand den Mitarbeitern die erste WERTGRUND-weite Richtlinie zu Interessenkonflikten zur Verfügung (siehe Kapitel 3.1: Governance und Transparenz für Investoren/Unternehmensebene, S. 28).

Dieses Angebot wird im nächsten Berichtsjahr um ein anonymes Hinweisgeberportal (Whistleblower-Portal Akarion) ergänzt. Die Vorbereitungen und vertraglichen Abstimmungen konnten am Ende des Berichtsjahres abgeschlossen werden.

Investoren aus gesellschaftlich kritischen Branchen bzw. die aus Nachhaltigkeits-sicht besonders risikoreich sind, werden wir in einem ergänzten Auswahlprozess ausschließen. Dieser wird sich z. B. an Kriterien des UNGC und dem FNG orientieren.

Dimension 4:

Mitarbeiter und Zusammenarbeit

WERTGRUND bekennt sich klar und deutlich zur Vielfalt und hat bereits 2021 die **Charta der Vielfalt** unterzeichnet. Eine weitere Konkretisierung spezifischer Nachhaltigkeitsaspekte im Bereich der Mitarbeiter ist beabsichtigt und soll durch eine Mitarbeiterbefragung, mithilfe eines externen Dienstleisters, im Jahr 2024 unterstützt werden.

Nach Finalisierung unserer ersten **Dienstleisterrichtlinie** im Rahmen einer Gruppenarbeit unter dem Motto „Weiterentwicklung unseres ESG-Managements“ im vergangenen Berichtsjahr, erfolgte seitdem die praktische Anwendungsphase für den Standort München. Die Auswertung der Ergebnisse sowie mögliche Anpassungen werden im kommenden Geschäftsjahr geprüft. (siehe Kapitel 4.3: Immobilien und Mobilität/Mobilität, Fuhrpark und Geschäftsreisen, Seite 50).



Wedel – Nachverdichtung

Dazu soll in einem weiteren Schritt eine neue **Firmenwagenrichtlinie** erarbeitet werden. In den vergangenen zwei Jahren wurden die ersten drei Fahrzeuge mit Verbrennungsmotor durch Hybridfahrzeuge ersetzt. Im Berichtsjahr konnte zudem das **erste voll-elektrische Fahrzeug in den Fuhrpark aufgenommen** werden. Mittelfristige Zielsetzung ist es, weitere Hybrid- oder Elektrofahrzeuge, statt Verbrenner anzuschaffen. Langfristig sollen Elektrofahrzeuge insbesondere die Pool-Fahrzeuge in den Großstädten ersetzen.

#3 Governance und Transparenz für Investoren





3.1 Unternehmensebene

3.2 Regulatorische Entwicklungen

3.3 WohnSelect und (Service-)KVGGen

Jede unserer Entscheidungen, unsere tägliche Arbeit und insbesondere der treuhänderische Umgang mit den uns anvertrauten Geldern erfordert die

strenge Einhaltung von Gesetzen, Richtlinien und klaren Compliance-Regelungen.

Dies gilt auf Unternehmens- und Fondsebene genauso wie für die Kapitalverwaltungsgesellschaften.

Kriterien und Kennzahlen in diesem Kapitel:

DNK

- [5 Verantwortung]
- [6 Regeln und Prozesse]
- [7 Kontrolle]
- [9 Beteiligung von Anspruchsgruppen]
- [10 Innovations- und Produktmanagement]
- [19 Politische Einflussnahme]
- [20 Gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten]

GRI-SRS*

- (zu DNK-Leistungsindikatoren 5–7, 9–10, 19–20)
- [102-16] Werte, Grundsätze, Standards und Verhaltensnormen
- [102-44] Wichtige Themen und Anliegen
- [G4-FS 11] Auswahlprüfung von Finanzanlagen nach Umwelt- und Sozialfaktoren
- [205-1] Auf Korruptionsrisiken geprüfte Betriebsstätten
- [205-3] Korruptionsvorfälle
- [415-1] Parteispenden
- [419-1] Nichteinhaltung Gesetze und Vorschriften

* Erläuterungen zu diesen im DNK hinterlegten GRI-SRS-Indikatoren finden sich in Kapitel 7.4: Zahlen und Fakten/Übersicht Kennziffern GRI, Seite 78.



Die **Sustainable Development Goals** der Vereinten Nationen unterstützen wir mit unserem Engagement:



Die für uns maßgebenden gesetzlichen Vorgaben, die internen Regelwerke und unsere Selbstverpflichtungen variieren. Je nachdem, ob sie sich auf die WERTGRUND Unternehmensebene bzw. als Gruppe, einzelne operative Gesellschaften und Beteiligungen oder auf die Objektebene sowie Sondervermögen und Kapitalverwaltungsgesellschaften beziehen.

3.1 Unternehmensebene

Regulatorische Aufsicht

Die mit dem An- und Verkauf sowie dem Management und der Verwaltung der Immobilien befassten operativen Gesellschaften der WERTGRUND unterliegen **keiner direkten regulatorischen Aufsicht**. Die Gesellschaften orientieren sich jedoch vollumfänglich an den jeweils gültigen **gesetzlichen Regularien und Vorgaben der verwalteten Sondervermögen sowie der jeweiligen Kapitalverwaltungsgesellschaften**, da die verwalteten Immobilien nicht im Eigenbestand gehalten werden.

Neutrale Stellung als Dienstleister

Die **WERTGRUND Immobilien AG** entspricht dem Wunsch ihrer Investoren nach einer neutralen Stellung als Dienstleister und ist in keinem Branchenverband und in keiner politisch aktiven Organisation Mitglied. Auch wenn der Dialog mit Ämtern, Entscheidungsträgern, gewählten Körperschaften und politischen Parteien unverzichtbar ist, verhält sich WERTGRUND **parteipolitisch neutral** und leistet **keine Spenden** an politische Parteien und an Organisationen oder Stiftungen, die in einer engen Beziehung zu politischen Parteien stehen. Weder mittelbar noch durch die Gewährung finanzieller Mittel. Zudem unterstützen wir keine Veranstaltungen, die politischen Parteien oder Organisationen ein Forum bieten.

Die **Mitverantwortung** des Unternehmens und seiner Mitarbeiter **für das Gemeinwohl** erkennen wir gleichwohl ausdrücklich an und begrüßen deren staatsbürgerliches, **politisch-demokratisches**, gesellschaftliches, soziales und umweltorientiertes Engagement.

Corporate Governance Kodex

Der Deutsche Corporate Governance Kodex trat in seiner **neuesten Fassung am 27. Juni 2022 in Kraft**, nachdem die überarbeitete Version am 28. April 2022 im Bundesanzeiger bekannt gemacht wurde. Der Kodex enthält aktualisierte Grundsätze und erweiterte Empfehlungen für Vorstände und Aufsichtsratsmitglieder börsennotierter Unternehmen.

Diese Aktualisierung wollten wir bei der **Überprüfung und Anpassung unseres eigenen Corporate Governance Kodex** für das Unternehmen berücksichtigen, der bereits im Jahr 2011 vom Aufsichtsrat beschlossen und seither für Vorstand, Geschäftsführer und Prokuristen gültig war. Deshalb wird die Erarbeitung der Neufassung unter Federführung der Anti-Geldwäsche- und Compliance-Funktion und in enger Abstimmung mit dem Aufsichtsrat unter Berücksichtigung nachhaltiger Aspekte im nächsten Berichtsjahr erfolgen.

Regeln und Prozesse der WERTGRUND

Als integrierte Dienstleistungs- und Investmentgruppe für Wohnimmobilien tragen wir gesellschaftliche Verantwortung. Das Management- und Kontrollsystem für die Regeln und Prozesse der WERTGRUND und ihrer Immobilienfonds, in Bezug auf unsere Entscheidungen, unsere tägliche Arbeit und insbesondere den Umgang mit den uns anvertrauten Geldern, besteht aus mehreren Säulen:

- **Geprüftes Risikomanagement**
- **Compliancemanagement und Umgang mit Interessenkonflikten** (fondsübergreifend)
- **Maßnahmen gegen Korruption, Insiderhandel und Geldwäsche** (inkl. Schulungen)
- **Qualitätsmanagement** (in der Immobilienverwaltung)
- **Datenschutz und IT-Sicherheit**
- **Investment-Guidelines/Verkaufsprospekt** (für die Sondervermögen der Fonds), **Ankaufsprofil**

Geprüftes Risikomanagement

Compliance-management und Umgang mit Interessenkonflikten

(fondsübergreifend)



BaFin

Bundesanstalt für
Finanzdienstleistungsaufsicht

- **Interne Revision der (Service-)KVG**
- **Mitgliedschaften** (operative Gesellschaften, KVG)

Alle Regeln, Prozesse und Standards gelten unternehmensweit und somit auch für unsere Nachhaltigkeitsaktivitäten. Im Folgenden beschränken wir uns auf zentrale Aussagen, erfolgte Änderungen oder Neuerungen, um Wiederholungen zu vermeiden.

Die WERTGRUND Immobilien AG wird als mittelgroße Kapitalgesellschaft **seit 2018 von einer externen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft**. Bei den bisherigen Prüfungen wurden keine Risiken identifiziert und jeweils uneingeschränkte Testate erteilt.

Weitere Details zum Risikomanagement, zur Chancenbewertung und zur Risikoanalyse, u. a. der deutschen Wohnungsmärkte (inkl. Mietentwicklung), dem Assetmanagement sowie unserer Investitionstätigkeit bei Ankauf und Projektentwicklung (inkl. Forward-Deals und gefördertem Wohnungsbau) finden Sie in unserem aktuellen *Geschäftsbericht im Prognose-, Chancen- und Risikobericht, Anlage 4, Seite 17ff.*

Die bereits 2020 eingerichtete **weisungsunabhängige Anti-Geldwäsche- und Compliance-Funktion** untersteht direkt dem Vorstand, überwacht die Einhaltung sämtlicher externer und interner Regularien, 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 den Vorstand selbst betreffen, so erfolgt eine Meldung an den Vorsitzenden des Aufsichtsrates. Sämtliche der per Stichtag 31.12.2022 in der ausschließlichen Verwaltung bzw. Betreuung der WERTGRUND befindlichen **sechs Sondervermögen unterliegen** den Vorgaben, Regelungen und Anforderungen des Deutschen **Kapitalanlagegesetzbuchs** (KAGB) sowie der Kontrolle der **Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht** (BaFin).

Der gesamte Managementprozess für die Fonds orientiert sich bislang an den Vorgaben der jeweiligen (Service-) KVG, beruht auf deren Prozessen und wird dort dokumentiert. Die dafür vorgeschriebenen Leistungen und Dokumentationen werden durch die jeweiligen Gesellschaften der WERTGRUND erbracht. WERTGRUND erkennt im Rahmen ihrer Verträge mit den (Service-) KVG alle Regulierungen an, denen die (Service-) KVG unterliegen und erfüllt somit die entsprechenden gesetzlichen Vorgaben.

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

Die vorliegende Richtlinie stellt zunächst dar, welche Interessenkonflikte im Rahmen unserer Kerngeschäfte als Auslagerungsnehmer und Dienstleister für Kapitalverwaltungsgesellschaften auftreten können, welche Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung getroffen werden und in welcher Art die Prüfung erfolgt.

In einem weiteren Schritt wird noch ein **Hinweisgeber-Portal** eingerichtet, unter dem die Mitarbeiter Meldungen zu Compliance-relevanten Anlässen namentlich oder auch anonym tätigen können. Der Vorteil dieses Portals ist, dass der Compliance-Beauftragte der WERTGRUND-Gruppe Fragen an die Hinweisgeber richten kann, ohne dass deren Anonymität gefährdet ist.

Eine entsprechende eigene WERTGRUND-weite Compliance-Richtlinie – der **WERTGRUND-Verhaltenskodex für verantwortungsvolles Handeln** – an der wir uns zukünftig unternehmensweit ausrichten werden, wird – in Anlehnung an die Vorgaben der (Service-) KVG – im kommenden Jahr erarbeitet.

Maßnahmen gegen Korruption, Insiderhandel und Geldwäsche



Die Einhaltung der weitreichenden Bestimmungen des deutschen **Geldwäschegesetzes** (GwG) und des **Transparenzregisters** ist für WERTGRUND selbstverständlich. Die initiierten und betreuten Fonds werden regelmäßig nach den strengen Prüfungsvorlagen des KAGB und der **Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung** (KARBV) von internationalen Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (KPMG und PwC) geprüft. Diese **Prüfungen** wurden bisher **ohne Einschränkungen oder Hinweise zu besonderen Risiken abgeschlossen**. Im Dezember 2022 wurde das deutsche Geldwäschegesetz (GwG) aktualisiert. Neu hinzu kamen mit Veröffentlichung im Bundesgesetzblatt am 27.12.2022 die Änderungen, welche aus dem Sanktionsdurchsetzungsgesetz II resultieren. Die Änderungen, welche sich daraus für Kapitalverwaltungsgesellschaften ergeben, wurden ermittelt und entsprechend – sofern erforderlich – in den jeweiligen Anweisungen und Prozessen umgesetzt.

Zur Vermeidung sachfremder Interessen und des Missbrauchs vertraulicher Informationen sind – über die einschlägigen Gesetze hinaus – in den **Leitsätzen für persönliche Geschäfte der Mitarbeiter** Regelungen, Grundsätze sowie Anzeige- und Offenlegungspflichten festgelegt. Z. B. zur Einhaltung des Insiderrechts oder zur Anstiftung Dritter zur Übernahme von Nebentätigkeiten und Regelungen zur Annahme und Gewährung von Zuwendungen und Geschenken (über 35 Euro) und deren Offenlegung.

Interne Kontrollverfahren sowie **klar definierte und kommunizierte Rechtsfolgen bei Verstößen** bilden einen wesentlichen Teil dieses internen Regelwerks und weiterer Arbeitsanweisungen. Die jeweils relevanten Mitarbeiter wurden auf die Einhaltung der Standards verpflichtet.

Schulungen

Das regelmäßige **Schulungsangebot der (Service-) KVGs**, z.B. zum Thema Compliance und Anti-Geldwäsche, nutzt WERTGRUND in den Bereichen Ankauf, Client Service und Asset Management. Ab dem Geschäftsjahr 2020 wurden darüber hinaus regelmäßige (jährliche) Compliance- und Anti-Geldwäscheschulungen durch das Compliance-Team der HANSAINVEST (Auslagerungspartner der WohnSelect KVG) mit erweitertem Teilnehmerkreis (Geschäftsführer und leitende Mitarbeiter der Verwaltung/Vermietung) implementiert.

Qualitätsmanagement

(in der Immobilienverwaltung)

Im Rahmen unseres Qualitätsmanagements sind alle relevanten Arbeitsabläufe in einem **Prozesshandbuch** erfasst, nach der International Standards Organization (ISO) **zertifiziert** und in die Prozesse vollumfänglich integriert. Darüber hinaus unterliegen sie den Regulierungsvorschriften des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) und den Vorgaben der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).

Insbesondere die **korrekte und mieterfreundliche Bearbeitung von Beschwerden in Verwaltung und Vermietung** ist uns wichtig. Alle Mieter haben die Möglichkeit, Beschwerden direkt vor Ort in den Außenbüros im Rahmen der regelmäßigen Mietersprechstunden vorzubringen oder sich auf unserer Homepage den für ihren Standort und ihr Objekt verantwortlichen Mitarbeiter auszusuchen und ihr Anliegen dort per Mail oder telefonisch (feste Sprechzeiten) vorzubringen.

Datenschutz und IT-Sicherheit



Bei der Unternehmensführung genießen eine **hohe IT-Sicherheit, -Leistungsfähigkeit und -Verfügbarkeit**, die **Qualität und Integrität sämtlicher Daten** und die **Kontinuität der IT-unterstützten Arbeitsabläufe** höchste Priorität. Die bestehenden Serverstrukturen, Sicherungsmaßnahmen, Verhaltensrichtlinien und ein **Notfallkonzept** für unser ausgelagertes **Rechenzentrum** sichern alle Daten mehrfach ab. Die gesetzlichen Vorgaben der **Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO)** inkl. Bestellung von **internen und externen Datenschutzbeauftragten gemäß §§ 4f, 4g BDSG** sowie andere vertragliche Vereinbarungen zur Verarbeitung personenbezogener Daten haben wir vollumfänglich umgesetzt. Regelmäßige Datenschutzschulungen halten alle relevanten Mitarbeiter auf

dem aktuellen Stand. Zuletzt erfolgte im **Dezember 2022** die **Pflichtschulung zur Informationssicherheit** über die Service-KVG.

Weitere Informationen zum Datenschutz finden Sie auf unserer Homepage unter: www.wertgrund.de/datenschutz

Datenwahrheit, -klarheit und -kontinuität

Im Rahmen des Reportings von Leistungsindikatoren zur Nachhaltigkeit haben wir bei Datenimporten **Prozesse zur Qualitätskontrolle und Plausibilitätsprüfung eingeführt**.

Zur Sicherstellung und Verbesserung von Datenwahrheit, -klarheit und -kontinuität, arbeiten wir seit 2017 mit einem etablierten Immobilien-Portfolio-Management-System. Das System ermöglicht eine **voll integrierte Asset- und Portfolioplanung** ohne Medienbrüche und vereinfacht die Erstellung von Reportings und Analysen. Durch die kontinuierliche Anpassung der Software an die Arbeitsweise des Unternehmens kann ein schnelles, genaues und verlässliches Arbeiten mit geringer Fehlerquote gewährleistet werden. Hier sind auch Erläuterungen und unternehmensspezifische Definitionen, Quellen, Hilfen und Verantwortlichkeiten festgehalten.

Seit dem Geschäftsjahr 2022 konnte darüber hinaus ein digitaler Rechnungslauf im Verwaltungsbereich (abschließend) etabliert werden. Durch vorgegebene Routinen werden die Rechnungen digital erfasst, durch die Verwalter geprüft, kontiert und an die Buchhaltung zur Zahlung freigegeben. Darüber hinaus sind die Dokumente jederzeit für alle Beteiligten digital abruf- und einsehbar.

Investment-Guidelines/ Verkaufsprospekt

(für die Sondervermögen der Fonds),

Ankaufsprofil

Den geltenden gesetzlichen Vorgaben entsprechen wir mit der Unterzeichnung entsprechender Eigenverpflichtungen in den Dienstleistungs- und Auslagerungsverträgen zu den **Investitions-Guidelines für die Spezialfonds** sowie dem **Verkaufsprospekt des Publikumsfonds** zu An- und Verkäufen. Darüber hinaus orientieren wir uns auch an dem **Merkblatt zum Umgang mit Nachhaltigkeitsrisiken** der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) in der Fassung vom 13.01.2020.

Interne Revision der (Service-) KVGen

Die Interne Revision der (Service-) KVG HANSAINVEST als Dienstleister im Rahmen der Auslagerung für die WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH hat zum Prüfungsziel, das Vorhandensein von ausreichenden **organisatorischen Regelungen sowie die Einhaltung der aufsichtsrechtlichen Anforderungen zu überprüfen**. Darüber hinaus wurde und wird regelmäßig geprüft, ob ein ordnungsgemäßes und funktionsfähiges Berichtswesen vorliegt. Bestandteil der jährlichen Hauptprüfung sind auch die Auslagerungspartner. Somit unterstützt die interne Revision auch WERTGRUND bei der Erreichung ihrer Ziele, indem sie mit einem systematischen und zielgerichteten Ansatz die Effektivität der Führungs- und Überwachungsprozesse und des Risikomanagements bewertet. Die Ergebnisse der Prüfung auf Ebene der Gesellschaft sowie der Auslagerungspartner fließen in die Gesamtbeurteilung der geprüften Prozesse ein und weisen ein „noch gut“ für das Berichtsjahr aus.

Mitgliedschaften

Bundesverband Investment und Asset Manager e. V. (BVI)

Über die WohnSelect KVG besteht eine Mitgliedschaft im Bundesverband Investment und Asset Manager e. V. (BVI). Die WERTGRUND Immobilien AG berücksichtigt über die gesetzlichen Pflichten hinaus die in dessen **Wohlverhaltensregeln** festgelegten freiwilligen Grundsätze und Kodizes.

Weitere Details dazu sind unter www.wohnselect.de/offizielle-dokumente/ oder www.bvi.de/fileadmin/user_upload/Regulierung/2019_07_BVI_Wohlverhaltensregeln.pdf abrufbar.

Auch den sechs **BVI-Grundsätzen der Leitlinien für nachhaltiges Immobilien-Portfoliomanagement** sieht sich die WERTGRUND Immobilien AG verpflichtet, sofern sie für ihr Geschäftsmodell zutreffen.

Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft (ICG)



Seit 2021 sind wir **Mitglied beim Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft (ICG)**. Dadurch verpflichten wir uns zur Einhaltung der Grundsätze wertorientierter nachhaltiger Unternehmensführung in der Immobilienwirtschaft.

Als **(Silber-) Sponsor und Partner der Social Impact Investment-Initiative** des ICG gestalten wir bereits heute die Übernahme zivilgesellschaftlicher Verantwortung durch private Kapitalanlage mit messbarer sozialer Wirkung aktiv mit. Das generelle Vorgehen zu Governance nutzen wir für die Ausgestaltung von sozialer Nachhaltigkeit. Insbesondere der **Praxisleitfaden „Social Impact Investing für die Immobilienwirtschaft“** unterstützt uns bei wirkungsorientierten Investitionen zur Steigerung und strategischen Ausrichtung unseres sozialen und gesellschaftlichen Engagements.

Dabei adressieren die drei Fokussegmente

- bezahlbarer Wohnraum
- Quartiersentwicklung (auch im Sinne von „bezahlbarer Wohnraum“)
- Ökologische Immobilien

auch die Kern-SDG (Sustainable Development Goals) als Wirkungsziele.

Zwei im Berichtsjahr veröffentlichte **ICG-Studien zur Wirkungsmessung von Social Impact Investing** helfen uns, die soziale und ökologische Wirkung unserer Investitionen zu messen und zu kommunizieren. Neben Best Practice-Beispielen werden auch die Herausforderungen und Erfolgsfaktoren aus der Sicht verschiedener Stakeholder analysiert.

Der **ICG-Leitfaden „Zeitgemäße Compliance“** gibt uns zusätzliche Orientierung bei den wichtigsten Compliance-Themen wie z. B. Geldwäsche, Datenschutz, Korruption, Kartellrecht und Nachhaltigkeit.

Verband der Immobilienverwalter Hessen e. V.



Nur die **WERTGRUND Immobilienverwaltung GmbH** ist Mitglied im Verband der Immobilienverwalter Hessen e. V. Dieser ist mit seinen rd. 270 Mitgliedern eine der rechtlich selbstständigen Landes- bzw. Regionalorganisationen der Immobilienverwalter, die im Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V. (VDIV) zusammengeschlossen sind. Der VDIV und seine Landesverbände treten für eine nachhaltige Professionalisierung und Qualifizierung der Verwalter ein, für wirksamen Verbraucherschutz, einheitliche Berufszugangsregelungen und adäquate politische Rahmenbedingungen.

Nachhaltige Liquiditätsanlagen Unternehmen

Im vergangenen Berichtszeitraum haben wir die **Liquiditätsanlagen umstrukturiert** und damit begonnen, diese **nachhaltiger auszurichten**. Die Liquidität der WERTGRUND war bereits – auch um negative Zinsen zu vermeiden – in einem Geldmarktfonds sowie in zwei vermögensverwaltenden Fonds investiert. Dieses Engagement konnte um einen **dritten nachhaltigen vermögensverwaltenden Fonds nach Art. 8 SFDR** (Offenlegungsverordnung, Sustainable Finance Disclosure Regulation [SFDR]) ergänzt werden, der zunächst etwa 10 % der angelegten vermögensverwaltenden Gelder umfasst. Im weiteren Zeitverlauf werden wir die sukzessive Umschichtung unsere Liquiditätsreserven prüfen.

Investment-Vehikel

Ein **branchenweites Novum** hat WERTGRUND zum Trendsetter werden lassen: Im September 2020 haben wir die seinerzeit **erstmals emittierte grüne Bundesanleihe** zu 7 Mio. Euro in den WERTGRUND WohnSelect D aufgenommen. Der Strategie folgend haben wir dann im November 2020 auch die **erste grüne Bundesobligation** für diesen Fonds zu 5 Mio. Euro erworben.

Dies war der erste Schritt zum Aufbau eines perspektivisch nachhaltigen Anleiheportfolios für die Mindestliquiditätsquote (5%) des WERTGRUND WohnSelect D. In Bezug auf einen späteren breit diversifizierten Laufzeitenbereich dieses Teilportfolios, bilden diese beiden Investments die Grundlage zur Abbildung der von der Bundesregierung geplanten „grünen Euro-Zinskurve“.

Im Berichtsjahr wurden durch den Bund keine neuen Grünen Bundeswertpapiere emittiert. Der in 2022 deutliche Zinsanstieg an den Kapitalmärkten hat die Kurse der beiden Investitionen deutlich zurückgehen lassen, was sich aufgrund der täglichen Bewertung aller Vermögensgegenstände des Fonds, direkt auf den täglichen Anteilspreis des WERTGRUND WohnSelect D ausgewirkt hat.

3.2 Regulatorische Entwicklungen

Europa soll bis 2050 klimaneutral werden. Das geht nicht ohne die Immobilienwirtschaft, die mit fast 40% des Ausstoßes zu den größten CO₂-Emittenten zählt. Dieses Großprojekt hat in vielfältiger Weise **Auswirkungen auf** die Geschäftsaktivitäten der **Immobilienwirtschaft im Allgemeinen und unser Geschäftsmodell im Besonderen**. Also auf den Wert der von uns verwalteten Sondervermögen und die Bonität unserer Investoren.

Insbesondere der Plan, das Finanzwesen nachhaltig auszurichten (Sustainable Finance) – folglich Umwelt-, soziale und Unternehmensführungsaspekte konsequent in die Entscheidungen von Finanzakteuren einzubeziehen – ist dabei entscheidend. Fordert dieses europäische Vorhaben doch, dass bei jeglichen Finanzentscheidungen Nachhaltigkeitsaspekte zu berücksichtigen sind. Dazu gehört z. B. auch die Kreditvergabe.

Einerseits verlangt dies von Eigentümern/Bestandshaltern vor dem Hintergrund der immer strenger werdenden Vorschriften zum Schutz der Umwelt einen **energetischen Sanierungsfahrplan**. Andererseits sind Immobilieninvestoren gut beraten, wenn sie in nachhaltige Immobilien investieren und **energieeffizient kaufen**, um zukünftig keinen wirtschaftlichen Nachteil zu haben.

Auf den folgenden Seiten stellen wir **die für uns relevanten Bestimmungen** übersichtlich dar – mit dem jeweils im Amtsblatt veröffentlichten Datum der **Beschlussfassung und dem (geplanten) Inkrafttreten**. Ist kein Datum angegeben, werden sie, teilweise schrittweise, in den nächsten Jahren abschließend entwickelt, verabschiedet und eingeführt werden.

Der Europäische Green Deal beschreibt den Weg zu einem **klimaneutralen Europa bis 2050** und sieht eine Finanzierung des enormen Kapitalbedarfs von rund einer Billion Euro aus öffentlichen und privaten Investitionen vor. Für letztere sollen Anreize geschaffen werden, um z. B. die **Renovierungsquote von Gebäuden deutlich zu steigern**. Diese stagniert in den Mitgliedstaaten seit Jahren und lag Ende 2021 zwischen 0,4 und 1,2% jährlich. Laut EU-Kommission ist mindestens eine Verdoppelung dieser Quote notwendig, damit die Energieeffizienz- und Klimaziele der EU erreicht werden können.

Im Rahmen des Klimaprogramms „Fit for 55“ sollen acht Gesetze überarbeitet und vier neue beschlossen werden.

EU Green Deal

[Fit for 55 vom 14.07.2021]



Neue Gebäuderichtlinie und Gesamtenergieeffizienz

[Energy Performance of Buildings Directive – EPBD)

[EU] 2018/844 vom 30.05.2018 (neueste Fassung)

Die EU-Richtlinie zur Gesamtenergieeffizienz soll festlegen, welche **energetischen Mindeststandards** bzw. Energieeffizienzklassen **Bestandsgebäude** bis zu welchem Zieljahr erreichen müssen. Auch die **Anforderungen an Neubauten** sollen geregelt werden. Wohngebäude beispielsweise sollen bis 2030 mindestens Effizienzklasse E und bis 2033 Effizienzklasse D erreichen. Grundlage soll dabei ein EU-weit geltendes einheitliches System der Effizienzklassen A bis G sein.

Die Richtlinie wird im sogenannten **Trilog-Verfahren** der EU zwischen Rat, Kommission und Parlament entwickelt bzw. verhandelt. Sie gibt den Rahmen für die nationale Gesetz-

gebung vor. Verbindliche Maßnahmen aus den europäischen Richtlinien und mögliche Sanktionen für Immobilieneigentümer, die die Ziele nicht rechtzeitig erreichen, sind dabei auf nationaler Ebene umzusetzen. 2021 waren bereits Vorschläge zur Energy Efficiency Directive (EED) und der Renewable Energy Directive (RED) vorgelegt worden.

EU Aktionsplan

Mit der Veröffentlichung des Aktionsplans hat die Kommission bereits 2018 zehn Maßnahmen zur Umsetzung des Pariser Klimaschutzübereinkommens angekündigt. Die drei wesentlichen Stoßrichtungen – Umlenkung von Kapitalströmen zu nachhaltigen Investitionen, Einbezug von Nachhaltigkeit in das Risikomanagement und Förderung von Transparenz und Langfristigkeit – haben eine hohe Relevanz für WERTGRUND und ihre unternehmerischen Aktivitäten.

Offenlegungsverordnung (Sustainable Finance Disclosure Regulation – SFDR)

[EU] 2019/2088 vom 27.11.2019

Die im Jahr 2019 veröffentlichte Offenlegungsverordnung **regelt die nachhaltigkeitsbezogenen Offenlegungspflichten für Finanzmarktteilnehmer.**

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. Fondsprodukte nach Artikel 8 und 9 der Verordnung müssen spezifische Informationspflichten erfüllen. Die detaillierten Pflichten auf Gesellschafts- und Produktebene wurden 2022 mit delegierten Rechtsakten der EU festgelegt. Sie müssen ab 2023 angewendet werden.

Richtlinie zur Nachhaltigkeitsberichterstattung (Corporate Sustainability Reporting Directive – CSRD)

[EU] 2022/2464 vom 14.12.2022

Die Richtlinie zur Nachhaltigkeitsberichterstattung **regelt die Pflichten von Unternehmen zur Nachhaltigkeits-Berichterstattung.** Sie wurde 2022 verabschiedet und ändert die seit 2014 geltende Non-financial Reporting Directive (NFRD). Die CSRD soll bestehende Lücken bei den Berichtsvorschriften schließen und die Nachhaltigkeitsberichterstattung insgesamt auf eine deutlich höhere Anzahl von Unternehmen ausweiten. Ziel ist es, die **Rechenschaftspflicht** Europäischer Unternehmen **über Nachhaltigkeitsaspekte** zu erhöhen. Ab Ende 2023 sollen erstmals **verbindliche Berichtsstandards** (European Sustainability Reporting Standards – ESRS) auf Ebene der EU eingeführt werden. Die Nachhaltigkeitsberichterstattung muss künftig ebenso wie die Finanzberichterstattung **extern geprüft** werden.

Richtlinie zur Förderung einer nachhaltigen Unternehmensführung (Corporate Sustainability Due Diligence Directive – CSDDD)

Vorschlag für EU-Richtlinie vom
Februar 2022

Die EU-Richtlinie zur nachhaltigen Unternehmensführung enthält sowohl **menschenrechtliche als auch umweltbezogene Sorgfaltspflichten** sowie Vorgaben für eine **verantwortungsvolle Unternehmensführung.** Ziel ist es, dass Unternehmen in der EU bestimmte Sorgfaltspflichten umsetzen, um negative Auswirkungen ihrer Geschäftstätigkeit auf die Menschenrechte und Umwelt in ihren Wertschöpfungsketten innerhalb und außerhalb Europas zu vermeiden.

Taxonomie-Verordnung

[EU] 2020/852 vom 18.06.2020 &
[EU] 2021/2139 vom 04.06.2021

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 beeinträchtigen (**Do no significant harm-Prinzip**) und soziale Mindeststandards müssen erfüllt werden. Die Verordnung wurde im Jahr 2020 verabschiedet und trat 2022 in Kraft. 2021/22 wurden delegierte Verordnungen zu technischen Bewertungskriterien zu den Zielen Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel ergänzt. Weitere Bestimmungen zu den weiteren vier Umweltzielen sowie zur Sozialtaxonomie werden erwartet.

MiFID II

[EU] 2014/65 vom 15.05.2014
(Grundverordnung) &

Die Markets in Financial Instruments Directive (MIFID II) – in Kraft getreten am 03.01.2018 – wurde 2021/22 durch **neue Rechtsakte zum Einbezug von Nachhaltigkeitsfaktoren, -risiken und -präferenzen** für die Ausübung der Tätigkeiten von Wertpapierfirmen weiterentwickelt. Sie richtet sich an Anlageberater, die verpflichtet sind,

#3 Governance und Transparenz für Investoren



[EU] 2021/1253 &
[EU] 2021/1269
jeweils vom 21.04.2021

die Nachhaltigkeitspräferenzen der Kunden zu erfragen und in ihre Empfehlungen zu integrieren. **Drei Arten von Finanzprodukten** werden unterschieden:

- Produkte, die einen Mindestanteil an taxonomiekonformen Investitionen anbieten,
- Produkte, die einen Mindestanteil an nachhaltigen Investitionen nach SFDR anbieten
- Produkte, die die wichtigsten nachteiligen Nachhaltigkeitswirkungen (PAIs) auf Produktebene berücksichtigen

Des Weiteren sind Wertpapierfirmen verpflichtet, Nachhaltigkeitsfaktoren in ihre Produktüberwachung aufzunehmen. Auch die von Verwaltern alternativer Investmentfonds zu berücksichtigenden Nachhaltigkeitsrisiken und -faktoren wurden angepasst und sind seit dem 1. August 2022 anzuwenden.

Maßnahmen in Deutschland

Novelle des Klimaschutzgesetzes

Zahlreiche Maßnahmen in Deutschland ergänzen die EU-Aktivitäten und sind damit ebenso wesentlich für WERTGRUND.

Zur **effektiveren Gestaltung des Klimaschutzes** hatte die Bundesregierung bereits im Juni 2021 eine Neufassung des Klimaschutzgesetzes beschlossen. Das am 31. August 2021 in Kraft getretene Gesetz enthält wesentliche Änderungen, die die Klimaschutzpolitik in Deutschland vorausschauender, effektiver und ambitionierter machen soll. Es schafft nicht nur mehr Generationengerechtigkeit, sondern auch mehr Planungssicherheit.

Wesentlich für die Definition unserer **eigenen Zielsetzungen** sind vor allem das Vorziehen der Treibhausgasneutralität von 2050 auf 2045 sowie die Erhöhung des Minderungsziels für 2030 von 55 % auf 65 % gegenüber 1990.

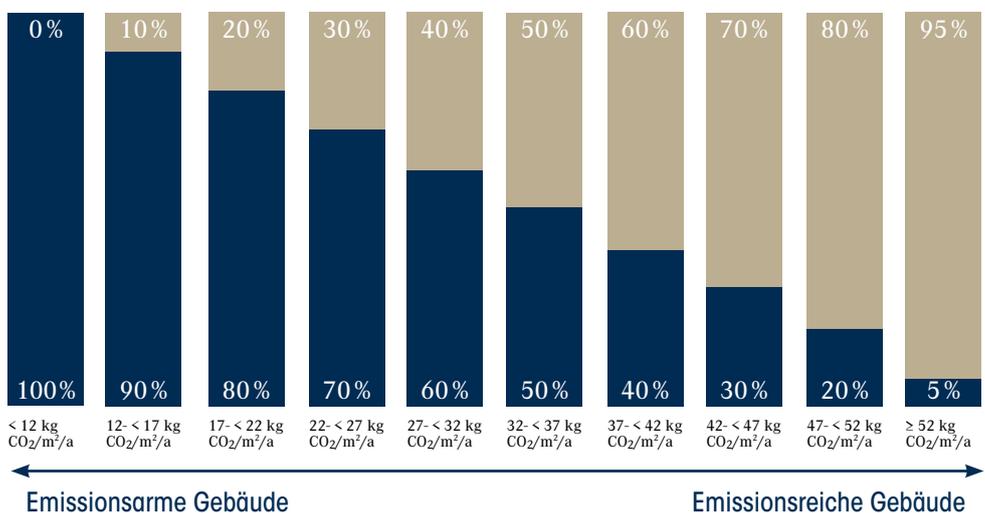
Weitere Details hierzu finden sich unter: www.bundesregierung.de/breg-de/aktuelles/klimaschutzgesetz-2197410

Kohlendioxidkosten-aufteilungsgesetz

[CO2KostAufG vom 5.12.2022]

Das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz legt fest, wer die Kosten für Emissionszertifikate für verwendete Brennstoffe tragen muss. So werden bei **Wohnimmobilien Vermieter und Mieter** ab dem 1. Januar 2023 **anteilig belastet** – abhängig vom gesamten Kohlendioxidausstoß des Gebäudes und seinem energetischen Zustand. Der Emissionsrechtehandel war bereits 2021 auf Brennstoffe ausgeweitet worden.

10-Stufenmodell für die Teilung der CO₂-Kosten bei Wohngebäuden



Lesebeispiel: liegt die CO₂-Emission eines Gebäudes zwischen 32 und weniger als 37 kg CO₂/m²/Jahr tragen Mieter und Vermieter je 50% der CO₂-Kosten.



Zukunftsfinanzierungsgesetz

[Eckpunktepapier vom 26.06.2022]

Die Finanzierung von Zukunftsinvestitionen soll verbessert werden, indem Regelungen im Gesellschafts-, Kapitalmarkt- und Steuerrecht überarbeitet werden. Der **deutsche Finanzstandort** soll **attraktiver** gestaltet werden. So sollen die **Digitalisierung und Transformation** zu einer **klimaneutralen Wirtschaft** gefördert werden, wie ein Eckpunktepapier von Justiz- und Finanzministerium aus Juni 2022 vorsieht.

Bundesförderung für effiziente Gebäude

Durch die mehrfachen Verschärfungen der Energieeffizienz-Förderungen und die sehr **kurzfristig erschöpften Fördergelder** wurden Neubau-Transaktionen und neue Projektentwicklungen im Berichtsjahr deutlich eingebremst. Die ohnehin Ende Januar 2022 auslaufende und seit Juli 2021 gültige **Bundesförderung für effiziente Gebäude** (BEG) der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) wurde am 24. Januar 2022 mit sofortiger Wirkung **gestoppt**, weil die bereitgestellten Haushaltsmittel für das Programm nicht ausreichten, um die hohe Nachfrage zu decken. Dies betraf vor allem die Förderung von Neubauten, die den KfW-Effizienzhaus-Standard 55 erfüllen sollten.

Anträge für eine Neubauförderung nach dem KfW-Effizienzstandard EH40 sollten ab dem 20. April 2022 wieder möglich sein (Stufe 1), doch auch die dafür bereitgestellte Milliarde war am selben Tag bereits erschöpft.

Die zweite Stufe der „überarbeiteten Neubauförderung“ – befristet bis Ende 2022 – bewilligte Fördergelder nur noch mit strengeren Anforderungen und die Bauten benötigten das Qualitätssiegel für nachhaltiges Bauen. Als dritte und „finale“ Stufe soll für 2023 das neue umfassende Programm „Klimafreundlicher Neubau – Wohngebäude“ bei der KfW aufgelegt werden.

Entlastungspakete der Bundesregierung

Die Bundesregierung hat seit Februar 2022 **drei Entlastungspakete** und einen **wirtschaftlichen Abwehrschirm** gegen die Folgen des russischen Angriffskrieges auf den Weg gebracht. Die Entlastungspakete enthalten einen Mix aus verschiedenen Maßnahmen wie Steuererleichterungen, Direktzahlungen oder Vergünstigungen. Das Ziel war es, die verschiedenen Bedürfnisse aller Bürger sowie der Unternehmen zu berücksichtigen. Im **Bereich Wohnimmobilien** sind folgende Bestandteile **relevant**:

- Zum 1. Juli 2022 entfällt die EEG-Umlage, sodass der Strompreis um 3,72 Cent pro kWh gesunken ist.
- Darüber hinaus erfolgten ab September 2022 die Zahlung einer einmaligen Energiepreispauschale, zunächst für Arbeitnehmer und Selbstständige, im Dezember 2022 für Rentner sowie Versorgungsbeziehende des Bundes und ab März 2023 werden auch Studierende und Schüler in vergleichbaren Bildungsgängen die Auszahlung der Einmalzahlung beantragen können.
- Ab 2023 sollen eine Strompreisbremse sowie eine Gas- und Wärmepreisbremse folgen.

Reform der Grundsteuer

Das Bundesverfassungsgericht hat 2018 die bisherige Rechtslage der Bewertung von Grundstücken mit dem Einheitswert für verfassungswidrig erklärt. Mit der fristgerechten Verabschiedung des Gesetzespakets zur Reform der Grundsteuer bleibt diese Einnahmequelle den Gemeinden zur Finanzierung von öffentlichen Leistungen wie Schulen, Kindergärten oder Straßen weiterhin erhalten.

Die **reformierte Grundsteuer** soll **ab dem Jahr 2025** gelten und sieht vor, dass die Bundesländer eigene Regelungen für die Berechnung der Grundsteuer einführen können oder dem sogenannten Bundesmodell des Bundesfinanzministeriums folgen können. Um **Anreize für die Schaffung von Wohnraum** zu setzen, ist auch eine neue **Grundsteuer C für bebaubare**, aber nicht zeitnah bebaute **Grundstücke**, vorgesehen.

WERTGRUND musste im Berichtsjahr im Rahmen der Verwaltungstätigkeit für alle Grundstücke die erforderlichen Daten und Informationen erfassen sowie teilweise auch die Grundsteuererklärungen bei den Finanzämtern einreichen. Im Rahmen der vorbereitenden Maßnahmen wurden **Daten für über 650 Erklärungen vorbereitet** sowie für ca. 15% die Grundsteuererklärungen im Onlineportal eingereicht. Für die restlichen Erklärungen hat die jeweils zuständige Kapitalverwaltungsgesellschaft eine Steuerberatungsgesellschaft beauftragt.

Den tatsächlichen und vollständigen Aufwand für diese Sonderaufgabe können wir bislang nicht vollständig beziffern, da der Prozess zum Ende des Berichtsjahres noch nicht abgeschlossen war. Zudem werden die neuen Steuerbescheide erst im Laufe des nächsten Berichtsjahres ergehen, entsprechend geprüft und gegebenenfalls korrigiert werden müssen.

3.3 WohnSelect und (Service-)KVGEn

WERTGRUND WohnSelect D
ein Fonds der WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Insbesondere die EU-Regulationen **Offenlegungsverordnung** und **MiFID II** haben besondere Relevanz für unseren Publikumsfonds WERTGRUND WohnSelect D und die Service-KVGEn. Zum besseren Verständnis haben wir eine zusammenhängende Darstellung in diesem Kapitel unter 3.2: Regulatorische Entwicklung gewählt (*Seite 32ff*).

Im Rahmen des bestehenden Auslagerungsvertrages des **WERTGRUND WohnSelect D** verwaltet WERTGRUND die dem Sondervermögen anvertrauten Anlegergelder über das Beteiligungsunternehmen WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (74,9% HANSAINVEST, 25,1% WERTGRUND Immobilien GmbH) nach den gesetzlichen Vorgaben des KAGB. Hierbei handelt WERTGRUND ausschließlich im Anlegerinteresse und beachtet die Integrität des Marktes, den Grundsatz der Risikomischung sowie die geltenden Anlage- und Risikogrenzen.

Anpassung der Anlagestrategie

Der WERTGRUND WohnSelect D erhielt als **einer der ersten offenen inländischen Publikums-AIF** die BaFin-Genehmigung, ab dem 01. Juni 2022 als **Artikel 8 Produkt** im Sinne der EU-Offenlegungs-Verordnung auch an Kunden mit nachhaltigkeitsbezogenen Zielen i. S. d. ab dem 02. August 2022 geltenden MiFID-Vorgaben vertrieben werden zu dürfen (sog. Art. 8 PLUS-Produkt).

Die gründliche Vorbereitung dieses ESG-Upgrades in den letzten 24 Monaten, insbesondere mithilfe einer umfassenden Analyse des Bestandsportfolios des WERTGRUND WohnSelect D hat sich gelohnt. Nach erfolgreicher Umstellung/Anpassung der Anlagebedingungen sowie der Anlagestrategie des Fonds ab dem 01. Juni 2022 auf die aktuellen ESG-Vorgaben des EU-Gesetzgebers, qualifiziert sich der WERTGRUND WohnSelect D nunmehr offiziell als Artikel 8 Produkt gemäß der Verordnung (EU) 2019/2088 („Offenlegungs-Verordnung“ oder „SFDR“). Und mehr noch: Der WERTGRUND WohnSelect D berücksichtigt nicht nur ökologische sowie soziale Merkmale nach Artikel 8 SFDR, er darf ab dem 02. August 2022 auch an Kunden mit entsprechenden Nachhaltigkeitspräferenzen gemäß der überarbeiteten Richtlinie MiFID II vertrieben werden. Man spricht bei einer derartigen Konstellation von einem „Artikel 8 PLUS-Produkt“. Konkret sieht die angepasste Anlagestrategie folgende ESG-bezogene Komponenten vor:

- Im Rahmen von Investitionen sowie während der laufenden Verwaltung berücksichtigt das Fondsmanagement ab sofort bestimmte, klar definierte ökologische und soziale Merkmale; Einzelheiten zu den Merkmalen und dem Umfang, in dem diese zu berücksichtigen sind, sind in den Verkaufsunterlagen beschrieben.
- Darüber hinaus wird ein bestimmter Anteil des Immobilienportfolios des Fonds sogar die Vorgaben für nachhaltige Investitionen im Sinne von Art. 2 (17) SFDR erfüllen. Dieser Anteil wird somit den besonders hohen Anforderungen an ein „Impact“-Produkt gerecht.



Wedel – Nachverdichtung

- Schließlich berücksichtigt die zukünftige Anlagestrategie auch die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren, d. h. auf bestimmte Umwelt-, Sozial- und Arbeitnehmerbelange, die Achtung der Menschenrechte und die Bekämpfung von Korruption und Bestechung (sog. „Principal Adverse Impacts“ oder „PAI“).

Es werden somit neben der ausdrücklichen Beachtung definierter ökologischer und sozialer Merkmale auch verschiedene Nachhaltigkeitspräferenzen von Investoren bedient. Zudem werden im Rahmen des Fondsmanagements neben den ESG-bezogenen Merkmalen weitere, dem Wohnkomfort dienende Merkmale laufend als Beitrag zu einer weiteren Verbesserung des Immobilienportfolios des Fonds berücksichtigt. Der WERTGRUND WohnSelect D nimmt damit als Bestandsfonds im Bereich der offenen inländischen Publikums-AIF mit reiner Ausrichtung auf Wohnimmobilien in Deutschland die Vorreiterrolle in diesem Bereich ein. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass er ab dem 01. Juni 2022 bereits als Artikel 8 Produkt qualifiziert und darüber hinaus gleichzeitig schon geeignet ist, ab dem 02. August 2022 als „Artikel 8 PLUS-Produkt“ an Kunden mit sog. Nachhaltigkeitspräferenzen vertrieben werden zu dürfen. Die WERTGRUND-Immobiliengruppe sowie die WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH bekräftigt damit insgesamt ihre Vorreiterrolle auf dem Gebiet nachhaltiger Investments.

Bundesverband Investment und Asset Manager e.V. (BVI)



Beschwerde- management und Ombudsverfahren

Die WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH ist **Vollmitglied im BVI**, der die Interessen der deutschen Fondsbranche auf nationaler und internationaler Ebene vertritt und als Ansprechpartner für Politik und Aufsicht bei allen Themen rund um das Kapitalanlagegesetzbuch fungiert. Als Vollmitglied sind wir in einer Vielzahl von Ausschüssen und Arbeitskreisen vertreten (Ausschüsse Nachhaltigkeit, Nachhaltiges Investieren, Nachhaltigkeit bei Immobilienfonds, Vertriebsausschuss sowie der übergeordnete Immobilien-Ausschuss) und beteiligen uns auch an der Positionierung und Stellungnahme des BVI im Rahmen vorbeschriebener Konsultationsverfahren. Wir arbeiten aktiv an Lösungen für aktuelle branchenrelevante Themen mit und erhalten laufend Informationen aus dem rechtlichen sowie politischen Umfeld des BVI und umfangreiche statistische Daten.

Die WohnSelect KVG hat wirksame **Verfahren zur angemessenen, unverzüglichen und kostenfreien Bearbeitung von Beschwerden** eingerichtet.

Mit ihrem **aktiven Beschwerdemanagement** erfüllt die WohnSelect KVG zum einen rechtliche Anforderungen, zum anderen ist dies ein wichtiges Anliegen zur Erfüllung von Unternehmensinteressen wie die Steigerung der Anlegerbindung und der Kundenzufriedenheit sowie zur kontinuierlichen Verbesserung der betrieblichen Abläufe.

Mehr Details hierzu finden Sie auf der Webseite des WohnSelect D unter „Beschwerdemanagement und Anlegerrechte“: www.wohnselect.de/offizielle-dokumente

#4 Immobilien und Mobilität





#4 Immobilien und Mobilität

4.1 Bestände und Entwicklung

4.2 Geschäftsbetrieb und Nutzung eigener Standorte

4.3 Mobilität, Fuhrpark und Geschäftsreisen

4.4 Wertschöpfungskette und Lieferantenmanagement

Wir nehmen zahlreiche natürliche Ressourcen wie zum Beispiel Wasser, Boden/Fläche (Versiegelung), Baumaterialien und Energie für unser Kerngeschäft in Anspruch. Dadurch werden direkt und indirekt Emissionen verursacht und Abfall produziert. Im Rahmen von Neubaumaßnahmen werden auch Aspekte der Biodiversität zunehmend relevant. Diese Themen adressieren wir konsequent mit

konkreten Zielsetzungen und einem umfangreichen Maßnahmenkatalog.



Die **Sustainable Development Goals** der Vereinten Nationen unterstützen wir mit unserem Engagement:



7 BEZAHLBARE UND SAUBERE ENERGIE



11 NACHHALTIGE STÄDTE UND GEMEINDEN



12 NACHHALTIGE/R KONSUM UND PRODUKTION



13 MASSNAHMEN ZUM KLIMASCHUTZ

Kriterien und Kennzahlen in diesem Kapitel:

DNK

- [4 Tiefe der Wertschöpfungskette]
- [10 Innovations- und Produktmanagement]
- [11 Inanspruchnahme natürlicher Ressourcen]
- [12 Ressourcenmanagement]
- [13 Klimarelevante Emissionen]
- [17 Menschenrechte]

GRI-SRS*

(zu DNK-Leistungsindikatoren 11–12)

- [301-1] Eingesetzte Materialien
- [302-1] Energieverbrauch
- [302-4] Verringerung des Energieverbrauchs
- [303-3] Wasserentnahme
- [306-2] Abfall

(zu DNK-Leistungsindikator 13)

- [305-1] (siehe GH-EN15): Direkte THG-Emissionen (Scope 1)
- [305-2] Indirekte energiebezogene THG-Emissionen (Scope 2)
- [305-3] Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3)
- [305-5] Senkung der THG-Emissionen

(zu DNK-Leistungsindikator 17)

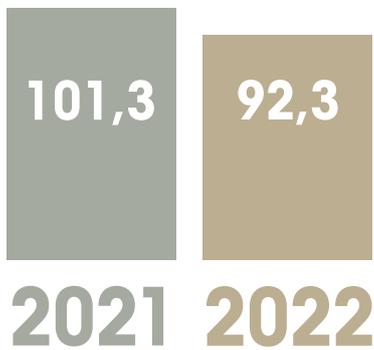
- [412-1 und 412-3] Auf Menschenrechtsaspekte geprüfte Betriebsstätten und Investitionsvereinbarungen
- [414-1] Auf soziale Aspekte geprüfte, neue Lieferanten
- [414-2] Soziale Auswirkungen in der Lieferkette

* Erläuterungen zu diesen im DNK hinterlegten GRI-SRS-Indikatoren finden sich in Kapitel 7.4: Zahlen und Fakten/Übersicht Kennziffern GRI, Seite 78.

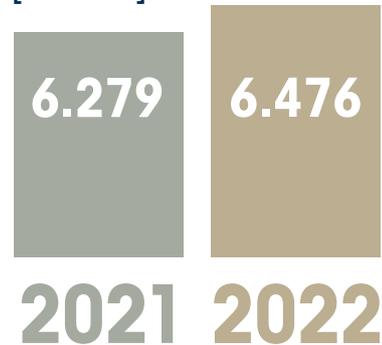
GdW-Arbeitshilfe 73

- Vermietete eigene Wohnungen [MB 1]
- Anteil seit 1990 energetisch modernisierter Wohnungen [BM 3]
- Energieintensität Bestand [BM 5/6]
- CO₂-Intensität Bestand [BM 8/9]
- Anteil barrierefreier/-armer Wohnungen im Bestand [BM 10]

**Energieintensität
des Gebäudebestands [kWh/m²a]**
[GdW BM 5/6]

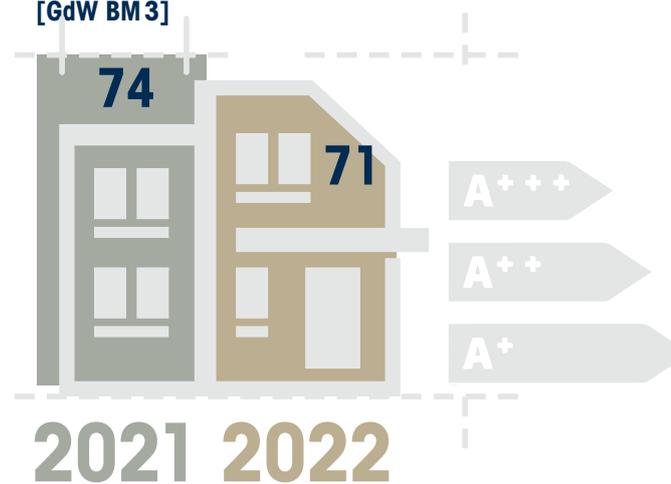


Vermietete eigene Wohnungen
[GdW MB 1]



**Anteil seit 1990 energetisch
voll- bzw. teilmodernisierter
Wohnungen [%]**

[GdW BM 3]

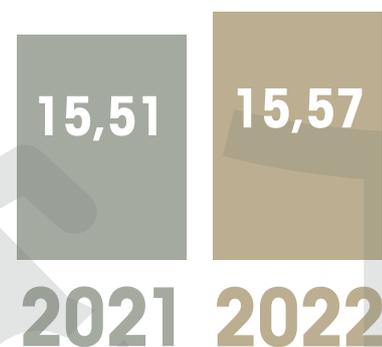


**CO₂-Intensität im
Gebäudebestand [CO₂/m²a]***
[GdW BM 8/9]



**Anteil barrierefreier/-armer
Wohnungen [%]**

[GdW BM 10]



* Durch Beheizung und Warmwasserbereitung eigener Wohnungen und Gewerbeeinheiten verursachte CO₂-Emissionen/beheizte Fläche in eigenen Wohnungen; ohne Allgmeinstrom und Einheiten mit Gasthermen oder Direktabrechnung.

Die in unseren Geschäftsbereichen und in den verschiedenen Stufen der Wertschöpfungskette sehr unterschiedliche Nutzung natürlicher Ressourcen sowie die dadurch verursachten direkten und indirekten Emissionen und das Abfallaufkommen versuchen wir, kontinuierlich zu optimieren.

Kontinuierliche Optimierung der Ressourcennutzung

In der Reihenfolge der derzeitigen Relevanz und unseren Einflussmöglichkeiten unterscheiden wir:

1. **Bestände und Entwicklung**
 - 1.1 **Ankauf von Immobilien mit (energetischem) Sanierungsbedarf**
 - 1.2 **Bautätigkeit im Bestand**
 - 1.3 **Bewirtschaftung der Wohnungsbestände**
 - 1.4 **Forward Deals, Projektentwicklungen und Neubaumaßnahmen**
2. **Geschäftsbetrieb und Nutzung eigener Standorte**
3. **Mobilität, Fuhrpark und Geschäftsreisen**
4. **Wertschöpfungskette und Lieferantenmanagement**

Sowohl bei den bewirtschafteten Wohnungsbeständen als auch bei den selbstgenutzten Standorten setzen wir die CO₂-Emissionen ins Verhältnis zur Wohnfläche in Quadratmeter. Beim Fuhrpark und den Geschäftsreisen ist die Bezugsgröße die zurückgelegte Wegstrecke in Kilometer.

4.1 Bestände und Entwicklung

4.1.1 Ankauf von Immobilien mit (energetischem) Sanierungsbedarf

Wertsteigerung durch energetische Sanierung

Bereits seit 2010 und Auflage unseres ersten Fondsmandats ist der **gezielte Ankauf von Objekten mit energetischem Sanierungsbedarf** und die **Hebung von Wertsteigerungspotenzialen durch umfassende Modernisierung** und Sanierung der Immobilien zentraler Teil unserer nachhaltigen Unternehmensstrategie. Seit einigen Jahren ergänzt durch Nachverdichtungsmaßnahmen und Projektentwicklungen. Damit geht in der Regel bereits eine **deutliche Reduktion des Energiebedarfs** der Objekte und somit die **Senkung der CO₂-Emissionen** sowie der Betriebskosten für unsere Mieter einher.

Due Diligence im Ankauf

Schon bei der initialen Objektauswahl achten wir auf die grundsätzliche **Flächennutzungseffizienz der Gebäude** (Nutz- zu Bruttogrundfläche) und die Verkehrslage bzw. die Entfernung zum Öffentlichen Personennahverkehr, da dies die Ressourcennutzung durch unsere Mieter beeinflusst. Für unseren Publikumsfonds WERTGRUND WohnSelect D bestätigt uns das Scope-Rating zum Datenstichtag 31.12.2022 erneut **überdurchschnittliche Werte im Branchenvergleich**.

Drei Teilaspekte der Nachhaltigkeit

Beim späteren Ankauf von Bestandsobjekten ergeben sich primär ökologische Herausforderungen. Die Prüfung auf Basis der umfangreichen Due-Diligence-Checkliste im Ankaufsprozess umfasst bereits die folgenden drei Teilaspekte der Nachhaltigkeit:

- **Rechtliche Aspekte:** z.B. Qualität und Laufzeit substanzieller Mietverträge bzw. Art der verwendeten Standard- oder Musterverträge, Baurecht und behördliche Auflagen, Grundbuch, Bodenkontaminationen

Neues Scoring-/ Bewertungssystem

- **Technische- und objektspezifische Aspekte:** z. B. gebäudealtersspezifische Prüfung auf Altlasten/Schadstoffe (oft sind diese im Vorfeld nicht erkennbar), Energieausweis, Gebäudezustand, Umfang der technischen Einrichtungen, Überflutungsgebiete, Betroffenheit durch Naturkatastrophen, Wasserversorgung sowie Umgang mit natürlichen Ressourcen
- **Wirtschaftliche und vertragliche Aspekte:** z. B. Plausibilisierung der Mieterdaten, Ver- und Entsorgerverträge, Versicherungsverträge, Mieterstruktur, ortsübliche Vergleichsmieten gemäß Mietspiegel

Erhaltene, relevante Dokumente überprüfen wir inhouse zusätzlich auf Vollständigkeit, inhaltliche Richtigkeit und Konformität zum Gebäudebestand (z. B. Baugenehmigungsunterlagen).

Im Rahmen der Professionalisierung unseres Nachhaltigkeitsmanagements wurden unsere **Ankaufskriterien um zusätzliche** – für uns relevante – ökologische, ökonomische und soziale **Nachhaltigkeitsaspekte** der Immobilie und des Standortes **ergänzt**. Die Aspekte werden zudem **kontinuierlich** an aktuelle Entwicklungen **angepasst**. Für die Bewertung ist beispielsweise maßgeblich, ob die dort identifizierten Defizite nach Erwerb im Rahmen des laufenden Asset Managements mit angemessenen, insbesondere bei Erwerb bereits eingepreister Maßnahmen, verbessert werden können und definierte Mindestanforderungen eingehalten werden.

Die **Entwicklung dieses Scorings-/Bewertungssystems** dient dazu, mögliche Defizite einer Immobilie über Maluspunkte quantifizierbar zu machen, z. B. Ölheizung, fehlende Barrierefreiheit oder schlechter energetischer Gesamtzustand. Im Gegenzug sollen über Bonuspunkte der Zeithorizont und der finanzielle Aufwand zur Behebung dieser Defizite im Verhältnis zum Einsparpotenzial berücksichtigt werden.

4.1.2 Bautätigkeit im Bestand: Modernisierung und Sanierung



Bei den Bautätigkeiten im Bestand unterscheiden wir zwischen:

- **(energetischer) Erneuerung** (Sanierung/Instandsetzung und Modernisierung)
- **Erhaltung** (laufende und periodische Instandhaltung)
- **Nachverdichtung/Aufstockung**

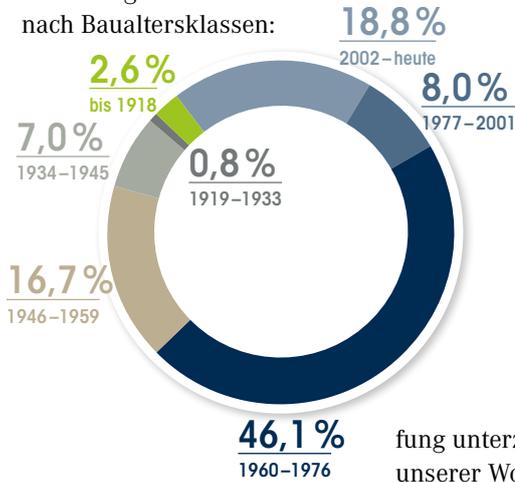
Bei dieser Bautätigkeit werden diverse Baustoffe eingesetzt bzw. es fallen Abfall- oder auch Schadstoffe an. Letztere werden sach- und fachgerecht durch die beauftragten Firmen entsorgt. Zur **Reduktion des Energiebedarfs** der Objekte, zur **Einsparung von Endenergie** oder nicht erneuerbarer Primärenergie wie Heizöl und Erdgas, zur **Senkung der Betriebskosten** für die Mieter und zur **Verbesserung der Wohnqualität** werden objekt- und einzelfallabhängig z. B. Fassaden, Dächer, Kellerdecken gedämmt, neue Fenster mit Isolierverglasung oder energieeffiziente Heizungsanlagen eingebaut. Dadurch sorgen wir für eine **Verringerung der klimarelevanten Emissionen** der Objekte.

Das Anforderungsniveau an energetische Sanierungen hat sich durch neue gesetzliche Verordnungen kontinuierlich verschärft. Vor allem aber entsprechen viele der vor 20-30 Jahren vorgenommenen Maßnahmen durch bautechnische Entwicklungen und Innovationen heute nicht mehr dem neuesten Stand der Technik.

Wir halten insofern den bisher für die Berechnung des Anteils unserer energetischen Sanierungen zu Grunde gelegten Betrachtungszeitraum von über 30 Jahren (gemäß GdW-Definition „Anteil seit 1990 energetisch voll- bzw. teilmodernisierte Wohnungen [BM 3]“) für nicht realitätsnah und daher wenig aussagekräftig.

#4 Immobilien und Mobilität

Verteilung unserer Bestände nach Baualtersklassen:



Dadurch liegt der Anteil der energetisch teil- oder vollsanierten Wohnungen (ohne Neubau und Ankaufsobjekte seit 2012) nun bei ca. 37,6% (2021: 74% [seit 1990]). Berechnen wir diesen Wert wie in den Vorjahren, liegt er bei 71%. Weitere 2,4% des Bestandes befanden sich im Berichtsjahr im Sanierungsprozess. Knapp 15% des Bestandes wurden seit 2016 (Eigentumsübergang) unsaniert (Bausubstanz älter als 10 Jahre) erworben und die energetischen Maßnahmen befinden sich noch in der Prüfung bzw. Planung und Ausschreibung.

Dieses Thema wird durch die regulatorischen Anforderungen der EU weiter an Bedeutung gewinnen. Zukünftig werden Angaben zur Taxonomie-Fähigkeit und -Konformität unserer ökologisch nachhaltigen Geschäftsaktivitäten erwartet, also z. B. Umsatzanteil, Investitionsausgaben (CapEx) und Betriebsausgaben (OpEx) von Aktivitäten, die sich einem Umweltziel zuordnen lassen.

Wir werden dementsprechend die Kennzahl „Anteil der energetisch teil- oder vollsanierten Wohnungen“ einer weiteren – noch detaillierteren – Überprüfung

unterziehen und eine WERTGRUND-spezifische Definition entwickeln, da über 80% unserer Wohneinheiten vor 2002 erbaut wurden.

Den **Materialeinsatz unter Berücksichtigung der Wertschöpfungskette** der eingesetzten Produkte (Herstellung, Gewinnung und Distribution der Rohstoffe und Vorprodukte, Nutzung, Nachnutzung, Entsorgung/Recycling) und den aus diesen Baumaßnahmen resultierenden CO₂-Fußabdruck berechnen und berichten wir derzeit noch nicht. Der Datenerhebungsaufwand würde aufgrund der objektabhängig sehr unterschiedlichen, teilweise sehr kleinteiligen und komplexen Maßnahmen, einen unverhältnismäßigen Aufwand im Vergleich zum Nutzen bedeuten.

Prüfkriterien Nachhaltiges Bauen im Bestand



Derzeit erarbeiten wir die für uns wesentlichen **Bewertungskriterien des nachhaltigen Bauens im Bestand**. Durch die Einbeziehung ökologischer, ökonomischer und auch sozialer Aspekte soll unser Handeln zukünftig noch transparenter, messbarer und überprüfbarer werden und damit unser nachhaltiges Wirtschaften verbessern.

Die für uns **wesentlichen Kriterien** (auch in Projektentwicklung bzw. beim Neubau) unterliegen einem zunehmend dynamischen Entwicklungs- und Priorisierungsprozess, da sich die Rahmenbedingungen sehr schnell verändern. Materialengpässe, die Verfügbarkeit von Personal und Dienstleistungsunternehmen stellen uns beinahe täglich vor die Herausforderung, unsere Planungen anzupassen.

Bei zukünftigen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Bestand werden bereits heute technisch mögliche, wirtschaftlich vertretbare sowie im Einklang mit gesetzlichen Vorgaben (z. B. Taxonomie-Verordnung) stehende Maßnahmen geprüft:

- Einbau einer modernen Heizungsanlage (Abkehr von fossilen Heizmedien)
- Einsatz von erneuerbaren Energien oder deren Produktion (Solarenergie bzw. Photovoltaik)
- Bereitstellung von zentralen abschließbaren Müllstandplätzen und ausreichenden überdachten Fahrradstellflächen für die Mieter
- Bereitstellung von Elektroladestationen für PKW und Fahrräder
- Schaffung von Retentions- und natürlichen Versickerungsflächen
- Renaturierung bereits versiegelter Flächen
- Verwendung ökologischerer Baustoffe und nachhaltiger Einbauten sowie die Verwendung ressourcensparender Bautechniken
- Einrichtung sozialer Angebote (z. B. Paketfachanlagen)
- Verbesserung der sozialen Strukturen (z. B. Bereitstellung von Gewerbeflächen für Nachbarschaftseinrichtungen)



Wedel – Nachverdichtung

Wesentliche Risiken sehen wir im **ausgewogenen Umgang mit dem wirtschaftlichen Zielkonflikt** der höheren Baukosten durch ökologische und soziale Forderungen einerseits und der warmmietneutralen Umsetzung der Modernisierungen andererseits.

Ökonomische und gleichzeitig auch **soziale Aspekte**, wie z. B. die Umlagefähigkeit von Modernisierungskosten und die Bereitstellung von Ersatzwohnungen, berücksichtigen wir zunehmend bei der Planung und Umsetzung von Modernisierungs- und Nachverdichtungsmaßnahmen.

Management unserer Aufzugsanlagen

Unsere **Immobilienbestände** mit besonderen technischen Einrichtungen (z. B. Personenaufzüge) wurden in den letzten Jahren **überwiegend bereits energetisch modernisiert**. Dabei wurden die Aufzüge – neben regelmäßigen Kontrollen durch technische Prüfungsorganisationen – oftmals aus rein ästhetischen Gründen mit neuen Innenkabinen ausgestattet.

Die Komplexität der Technik sowie eine große Intransparenz bei Leistungen, Herstellern und Wartungsfirmen hat uns bereits im vergangenen Berichtszeitraum veranlasst, zwei unabhängige, neutrale und deutschlandweit tätige Unternehmen mit dem Management unserer Aufzugsanlagen zu beauftragen. Diese digitalisieren alle relevanten Unterlagen, erstellt sowohl Zustandsberichte als auch Notfall- und Eskalationspläne und übernehmen als übergeordnete Schnittstelle die permanente Kommunikation mit den Aufzugsservicegesellschaften.

Dadurch werden wir

- die **Störung des Aufzugs vor ihrer Entstehung erkennen**.
- die **Kosten senken**.
- den immensen **Arbeitsaufwand und Haftungsrisiken reduzieren**.
- den **Lebenszyklus der Anlagen verlängern**.
- **Ersatzteile effizienter beschaffen** und eine **höhere Verfügbarkeit gewährleisten**.
- die **Arbeit der Dienstleister verbessern** und die **Qualität steigern**.

Im Berichtsjahr konnten bereits bei den ersten Aufzugsanlagen der Fondsbestände Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Aufnahme aller in den Fonds befindlichen Aufzugsanlagen wurde auch im Berichtsjahr fortgesetzt.

4.1.3 Bewirtschaftung der Wohnungsbestände

Zum 31.12.2022 haben wir 6.751 Einheiten (6.476 Wohneinheiten, 275 Gewerbeeinheiten) mit über 441.000 m² Fläche (ohne WEG-Verwaltung) verwaltet (2021: 6.546 Einheiten [6.279 Wohneinheiten, 267 Gewerbeeinheiten] mit über 431.000 m² Fläche).
→ GdW-Arbeitshilfe 73 [MB 1]

Zu unterschiedlichen Zeitpunkten (Stichtag: Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang) haben wir unterjährig 337 Einheiten erworben (2021: 156 Einheiten) sowie 158 Einheiten veräußert (2021: 0 Einheiten). Bei der Berechnung der folgenden Kennzahlen wurden diese ebenso wenig berücksichtigt, wie die 1.399 Wohn- und Gewerbeeinheiten in der WEG-Verwaltung (102.000 m²), wo die Entscheidungen nicht von uns getroffen werden.

Bei der Berechnung berücksichtigt wurden jedoch 60 Einheiten, die zum 01.01.2022 aus einem Ankauf übernommen wurden. Da unsere Berechnungen nur Objekte umfassen, die im kompletten Berichtsjahr von uns betreut wurden, sind fondsübergreifend somit insgesamt 6.414 Einheiten bzw. 421.800 m² „in scope“ (2021: 6.390 Einheiten bzw. 420.560 m²).

Verbrauchsdaten- abdeckung von fast 93 %

Mit den verfügbaren **Verbrauchsdaten** zur Berechnung der ausgewählten Indikatoren erreichen wir eine **Abdeckung von fast 93 %**. Das entspricht 5.924 Einheiten bzw. 384.880 m² (2021: ca. 95 %, 6.070 Einheiten, 396.452 m²). Nur für etwa 410 Einheiten bzw. 29.000 m² Fläche (2021: 320 Einheiten bzw. 24.108 m², jeweils inklusive Mietergasthermen) lagen uns keine ausreichenden Unterlagen der Versorger sowie der Mieter vor.

Komplexität der Datenerfassung

Die gesamte Datenerfassung konnte noch nicht vollständig automatisiert erfolgen. Aufgrund der vielfältigen Datenquellen bei unserem bundesweiten Wohnungsbestand, der unterschiedlichen und **komplexen Abrechnungs- und Berechnungsmethoden der zahlreichen externen Dienstleister** (z. B. Versorgungsunternehmen) sowie durch Abhängigkeiten von diesen, waren kleinere Datenlücken nicht zu vermeiden.

Mit den in den Vorjahren gemachten Erfahrungen haben wir zur Sicherstellung von Datenwahrheit, -klarheit und -kontinuität unsere Datenerhebung jedoch so weiterentwickelt, dass Fehleingaben ausgeschlossen werden können. Im Sinne einer transparenten und möglichst umfassenden Berichterstattung haben wir auch Objekte einbezogen, bei denen geringfügige Verbräuche fehlten.

Detaillierte Erfassung des Abfallvolumens



In den Handlungsfeldern Abfallentsorgung, Wasserversorgung und Abwasser bestehen langfristige Verträge mit professionellen ortsansässigen Dienstleistern. Durch entsprechende **Informationsmaterialien und Aufklärungsarbeit** versuchen wir auch hier, das Bewusstsein für Möglichkeiten der Abfallvermeidung bei unseren Mietern zu stärken.

Das maximal mögliche **Abfallvolumen** in unseren Beständen erfassen wir sehr detailliert, **objektbezogen und getrennt nach Müllarten** über die von den Entsorgungsbetrieben bereitgestellten Behälter. Da es sich dabei allerdings um eine rein theoretische und - ohne Gewichtserfassung - wenig aussagekräftige Größe handelt, berichten wir diese weder auf Fonds- noch Gesamtportfolioebene. Unsere Mitarbeiter/Hausmeister vor Ort kontrollieren regelmäßig, ob die vorhandenen Behältnisse ausreichen und vermeiden so „wilde Müllablagerungen“. Zusätzlich haben wir bei über 30 % unserer Bestände ein professionelles (externes) Müllmanagement mit der **Standplatzbetreuung und Volumenreduktion** beauftragt.

Ressourcenverbräuche und klimaneutrale Energie



Ökologische Herausforderungen stellen in erster Linie die Ressourcenverbräuche in unseren Beständen dar. Diese sind primär vom individuellen Nutzerverhalten unserer Mieter abhängig. Insbesondere der **Verbrauch** von Strom, Heizenergie und Wasser sowie die Entstehung von Abfall innerhalb der Bestände liegen **außerhalb unseres unmittelbaren Einflussbereiches**. Jedoch nutzen wir, wo immer möglich, unsere Einfluss- und Steuerungsmöglichkeiten, indem wir die vorgenannten **energetischen Sanierungsmaßnahmen** vornehmen und in **Kooperation mit einem Betriebskostenoptimierer** durch neue Erdgas- und Stromversorgungsverträge mit den Stadtwerken Düsseldorf AG in zweifacher Weise die CO₂-Bilanz unserer Bestandsimmobilien verbessern:

- Umstellung des Energiebezugs eines Großteils unserer Bestandsobjekte (ohne Neubauten) auf **klimaneutralen Allgemeinstrom** (Real Estate Green-Power Standard)
- Bezug von ausschließlich **CO₂-neutralem Erdgas** bei der Wärme- und Warmwasserversorgung der nicht ans Fernwärmenetz angeschlossenen Objekte. Dadurch konnten wir im Vergleich zum Vorjahr sowohl unsere Energie- als auch unsere CO₂-Intensität senken. Hinzu kommt der derzeit kontinuierlich sinkende CO₂-Fußabdruck in der Fernwärme-Versorgung.

Im Berichtsjahr konnten bereits vorfristige Verlängerungen der Rahmenverträge für CO₂-freien Allgemeinstrom (unter Berücksichtigung leichter Preisanpassungen bis 31.12.2024) sowie für CO₂-neutrales Erdgas (unter Preisfestschreibung bis 31.12.2025) vereinbart werden. Die Verhandlungen wurden Anfang des Berichtsjahres zwar unter bereits steigenden Preisen, aber noch vor dem Beginn des Angriffskrieges gegen die Ukraine geführt.

Über die ursprüngliche Vertragslaufzeit von vier Jahren haben wir den Ausstoß von **ca. 7.750 Tonnen CO₂ vermieden** (Quelle: Hochrechnung Betriebskostenoptimierer). Weitere Einsparungen kommen durch die Verlängerung der Verträge hinzu. Dazu liegt uns jedoch noch keine neue Hochrechnung vor.

Darüber hinaus versuchen wir durch entsprechende **Informationsmaterialien, Aufklärungsarbeit und Motivation**, das Bewusstsein für mögliche Ressourceneinsparungen bei unseren Mietern zu entwickeln oder zu schärfen.

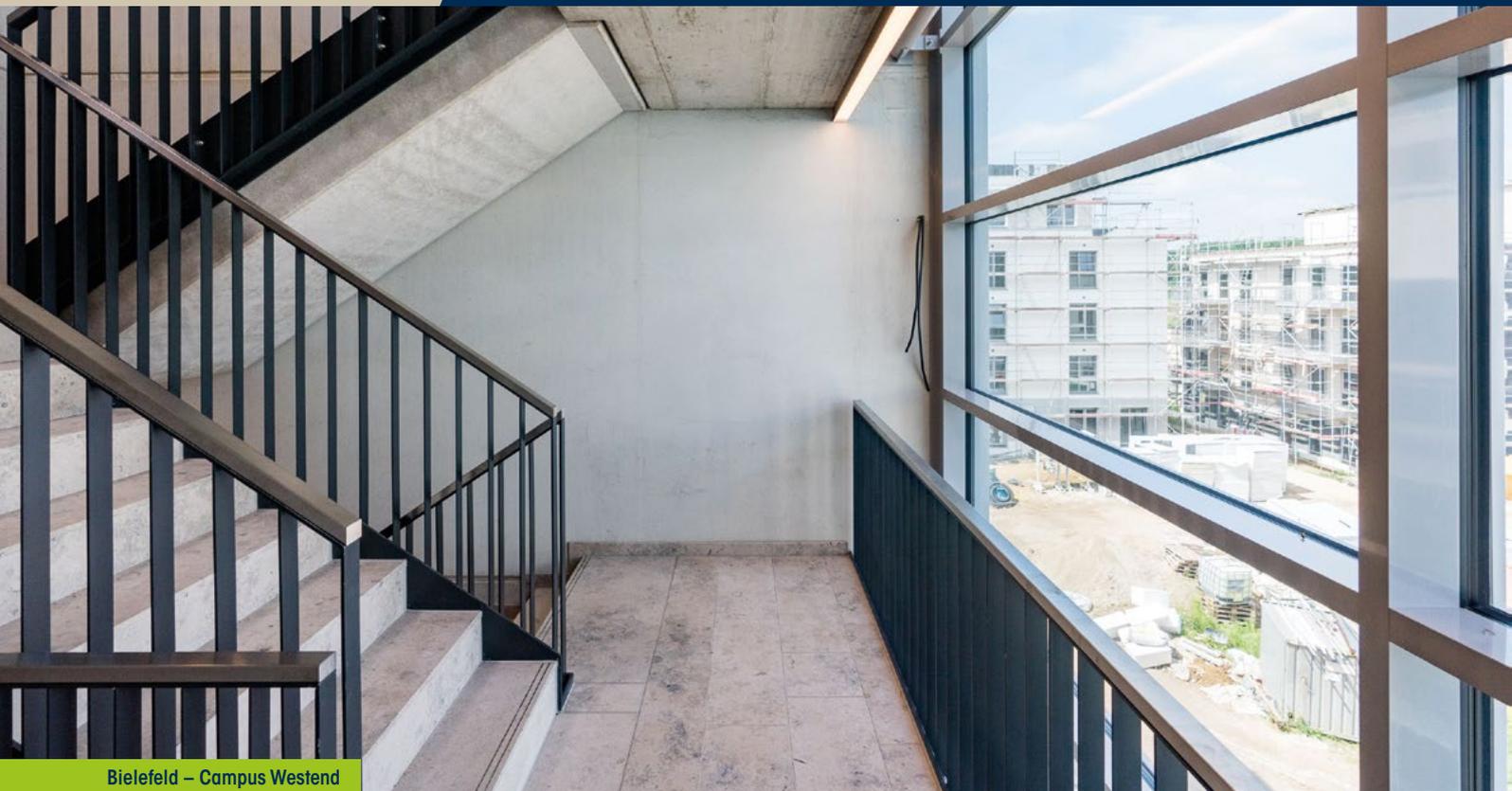
Thermische Solaranlagen, Windkraft- und Photovoltaikanlagen oder selbst errichtete Blockheizkraftwerke zur Versorgung unserer Bestandsimmobilien betreiben wir aktuell nicht, da eine entsprechende Nach- oder Umrüstung im Sinne des Anlegerinteresses wirtschaftlich und teilweise auch aus steuerlichen Gründen häufig in den Sondervermögen nicht vertretbar ist.

Frühzeitige Vorbereitung auf Klimagesetzgebung

Im Rahmen des **Gesetzes zur Digitalisierung der Energiewende (GDEW)** sowie des **Messstellenbetriebsgesetzes (MsbG)** müssen in den kommenden Jahren bundesweit die analogen Stromzähler gegen moderne, digitale Messgeräte ausgetauscht werden. Diese erlauben ein detailliertes Bild über Energieverbrauch und Energieerzeugung an den Anschlüssen direkt vor Ort.

Das MsbG regelt auch den Messstellenbetrieb, einschließlich der zeitlich und nach Jahresverbrauch gestaffelten Ausstattung der Messstellen mit modernen Messeinrichtungen sowie intelligenten Messsystemen (Smart Meter Gateway).

Im Berichtsjahr haben wir in Zusammenarbeit mit einem Betriebskostenoptimierer die Ausschreibung eines Rahmenvertrages durch die Verwaltung vorbereitet.



Bielefeld – Campus Westend

4.1.4 Forward Deals, Projektentwicklungen und Neubaumaßnahmen



Um der geringen Asset-Verfügbarkeit im Bestandssegment Rechnung zu tragen und der Wohnungsknappheit sowie dem Mangel an kostengünstigem Mietwohnungsbau zu begegnen, haben wir bereits Ende 2016 damit begonnen, unsere **Kompetenz als spezialisierter Projektentwickler** für preisgünstigen Mietwohnungsneubau und geförderten Wohnungsbau in einer Joint-Venture-Struktur aufzubauen. Die Vielzahl der in den letzten Jahren zudem erfolgten und nicht vorhersehbaren neuen gesetzlichen Vorgaben bestätigt uns darin, den eingeschlagenen Weg weiterzuverfolgen. Durch die **Beimischung von Neubauten in Form von Forward-Deals und Projektentwicklungen** können wir längerfristig besser kalkulierbare Mieteinnahmen erzielen, da Neubauten aktuell bundesweit nicht von der Mietpreisbremse betroffen sind.

Darüber hinaus haben wir bei Neubauten auf eigene und fremde Rechnung und Projektentwicklungen umfassendere Möglichkeiten, Gebäude energieeffizient zu errichten und unsere CO₂-Emissionen weiter zu reduzieren. Ebenfalls können wir eine wichtige soziale Komponente unserer Strategie berücksichtigen: den **preisgebundenen und preisgedämpften Wohnungsbau als Portfolio-Beimischung**.

Eigene Projektentwicklungen führen wir über die **WERTGRUND Wohnpartner GmbH** durch, ein gleichberechtigtes Gemeinschaftsunternehmen mit der BAUTRA GmbH (Bielefeld).

Strategieerweiterung zahlt sich aus

Trotz der schwierigen Marktverhältnisse sowie der Unsicherheiten im Förderbereich war die von WERTGRUND für seine gemanagten Sondervermögen eingeschlagene **Strategieerweiterung** aufgrund der bereits in den vergangenen Jahren rasant gestiegenen Preise, der teilweise reduzierten Bauqualität sowie zunehmender regulatorischer Eingriffe im Bestandswohnungsbau eine **logische Konsequenz** und **erfolgreich**.

Zusätzlich sahen wir uns im Berichtsjahr – nach zwei Jahren Corona-Pandemie und deren Auswirkungen auf den Wohnimmobilienmarkt – mit den neuen Auswirkungen



Göttingen – Nonnenstieg

Verbräuche im Baustellenbetrieb

des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine konfrontiert: Steigende Energiekosten, Ressourcenknappheit und damit einhergehende weiter steigende Baukosten und damit auch steigende Kaufpreise, nahmen Einfluss auf unseren Managementansatz.

Dennoch sehen wir an den An- und Verkäufen der vergangenen Jahre, dass die durchgeführte Portfolio-Beimischung von Neubauten einen **positiven Einfluss auf die Stabilität und nachhaltige Ausrichtung unserer Sondervermögen** hat.

Der Anteil der seit 2020 erworbenen Wohneinheiten (ohne Berücksichtigung von Gewerbe und sonstigen Einheiten) betrug in Projektentwicklungen sowie Neubauten insgesamt 77 %. Dagegen konnte aber fast 35 % der geförderten und preisreduzierten Wohnungen in Bestandsgebäuden (errichtet vor 2020) erworben werden. Von den beurkundeten Objekten konnten bereits 17 % aus dem Neubaubereich in die Portfolios übernommen werden (insgesamt 36 % der Ankäufe, davon 100 % der Bestandsgebäude).

Die im Baustellenbetrieb von Neubaumaßnahmen anfallenden **Verbräuche von Wasser, Strom** und sonstigen Verbrauchsmaterialien haben wir im Berichtszeitraum **noch nicht systematisch erfasst**. Somit liegen uns diesbezüglich keine Daten vor. Insbesondere die Joint-Venture-Struktur und die Besonderheiten der Forward Deals und Projektentwicklungen erschweren eine saubere Abgrenzung, bei welchem der zahlreichen beteiligten Partner und Dienstleister die Hinzurechnung zu erfolgen hat.

WERTGRUND ist sich bewusst, dass der Anteil des Bauens an der Erzeugung klimaschädlicher Treibhausgase und dem Material- und Rohstoffverbrauch sehr bedeutsam ist.

Deshalb möchten wir über allgemeingültige Kennwerte den klimarelevanten Aspekt unserer Neubautätigkeit beleuchten. Die gesamten „verbauten“, sogenannten grauen Treibhausgasemissionen betragen bei konventionellen Neubauten im Lebenszyklus von 50 Jahren pro m² etwa 500–800 kg CO₂e (*Quelle: www.dgnb.de/de/dgnb-richtig-nutzen/newsroom/presse/artikel/dgnb-veroeffentlicht-studie-zu-co2-emissionen-von-bauwerken*).

Schaffung von neuem nachhaltigem Wohnraum



Multiplizieren wir die im Berichtsjahr übernommenen Neubauwohnflächen von 15.160 m² mit dieser Durchschnittsbandbreite, entspricht dies einem Gesamtausstoß von 7.580 bis ca. 12.000 Tonnen CO₂e.

Für den Bereich der geplanten Neubaumaßnahmen im Rahmen der Projektentwicklungen **erarbeiten und beraten** wir derzeit **ein geeignetes Vorgehen zur Erhebung und Festlegung der relevanten Daten** während der Bauphase. Diese sollen dann in einem zweiten Schritt mit den jeweiligen Projektpartnern abgestimmt und verabschiedet werden.

Im Berichtsjahr konnte die erste durch die WERTGRUND Wohnpartner GmbH realisierte Projektentwicklung in Aachen mit 40 Wohneinheiten in die Bewirtschaftung übernommen werden. Darüber hinaus wird im Oktober 2023 eine weitere Projektentwicklung in Göttingen mit 214 Wohnungen, von denen 76 Wohnungen gefördert bzw. preisreduziert (ca. 36%) sind, abgeschlossen.

Bei aktuellen und zukünftigen Neubaumaßnahmen im Rahmen der Projektentwicklungen prüfen wir – wann immer es möglich und wirtschaftlich vertretbar ist:

- die Nutzung von Regen- oder Grauwasser
- die Schaffung von Retentions- und natürlichen Versickerungsflächen
- den Einsatz von erneuerbaren Energien oder deren Produktion (Solarenergie bzw. Photovoltaik), sofern z. B. kein Anschlusszwang an das örtliche Fernwärmenetz besteht
- die Verwendung ökologischerer Baustoffe und Einbauten
- die Verwendung ressourcensparender Bautechniken

Im Berichtsjahr konnten zwei Projektentwicklungen sowie eine Sanierungs- und Umwidmungsmaßnahme mit über 100 Wohneinheiten beurkundet werden. Darüber hinaus konnten 274 Wohneinheiten aus fertiggestellten Projektentwicklungen im Berichtsjahr in die Fonds übernommen werden.

4.2 Geschäftsbetrieb und Nutzung eigener Standorte

Selbstgenutzte Geschäftsstandorte

Für die selbstgenutzten Geschäftsstandorte wird Energie für Strom, Heizung und Mobilität in Anspruch genommen. Ebenso werden Wasser und Büromaterialien verbraucht und Abfall produziert. In den Handlungsfeldern Abfallentsorgung, Wasserversorgung und Abwasser bestehen ebenfalls regionale Vorschriften und langfristige Verträge mit entsprechenden Dienstleistern.

Weiterhin versuchen wir durch zahlreiche einfache Maßnahmen unsere **Nachhaltigkeitsperformance** zu **verbessern**, beispielsweise indem wir

- die Reisetätigkeit durch digitale Sitzungen reduzieren.
- die Mülltrennung kontrollieren.
- nachhaltigen Einkauf präferieren (regionale Produzenten, Bioprodukte).
- die Angebotseingangsbearbeitung im Ankaufsteam auf papierlose Bearbeitung und Ablage umgestellt haben.
- für den Standort München die Nutzung des ÖPNV durch die Mitarbeiter fördern.
- den Energieverbrauch optimieren und soweit vertraglich möglich CO₂-neutralen Strom nutzen sowie die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen zur Eigenstromproduktion prüfen.
- einen umwelt- und kostenbewussten Umgang mit Büromaterialien und -infrastruktur präferieren.
- wann immer möglich und sinnvoll, Flüge durch Bahnfahrten ersetzen und Anreize über BahnCard-Angebote setzen.
- mehrere Arbeitsgruppen am Standort München gegründet haben, die die Optimierung der vorgenannten Maßnahmen vorantreiben.



Sonstige Materialverbräuche werden nicht erhoben und die Messung des Stromverbrauchs unserer gehosteten Server ist durch unseren Dienstleister noch nicht möglich. Da diese Verbräuche für uns als bestandshaltendes Wohnungsunternehmen im Vergleich zum produzierenden Gewerbe von untergeordneter Bedeutung ist, wird darüber nicht berichtet.

Im Rahmen der Überlegungen zu einem **umwelt- und kostenbewussten Umgang mit Büromaterialien und -infrastruktur** wurden im Verwaltungsbüro in Rödermark sowie in den Außenbüros im vergangenen Berichtsjahr die bisherigen Multifunktionsdrucker mit Lasertechnologie gegen insgesamt 17 neue zertifizierte Geräte mit Tintenstrahltechnologie ausgetauscht. Durch die Tintenstrahltechnologie erfordert der Druckvorgang keine Wärme, sodass Stromkosten und die Umweltbelastung gesenkt werden. Ein positiver Effekt durch den Kaltdruck ist eine verbesserte Luftqualität in den Büroräumen für unsere Mitarbeiter. Nach Auswertungen des Druckerherstellers können durch die Umstellung jährlich über 75 % des Energieverbrauchs und der damit verbundenen CO₂-Emissionen eingespart werden.

Die Energie- und CO₂-Daten unserer **ca. 2.800 m² eigengenutzten Büro- und Lagerflächen** haben wir in den Vorjahren berichtet. Im Kontext des Energieverbrauchs der über 441.000 m² von uns verwalteten Wohnungs- und Gewerbebestandes wurden diese Indikatoren auch im Berichtsjahr einer **Relevanzanalyse** unterzogen. Im Ergebnis haben die eigengenutzten Flächen mit einem Anteil von 0,63 % **keinen wesentlichen Einfluss** auf die Ressourceneffizienz, die Inanspruchnahme von Ökosystemdienstleistungen und damit auch die klimarelevanten Emissionen unserer Geschäftstätigkeit.

Somit konzentrieren wir zukünftig unsere strategischen Bemühungen und das externe Reporting auf die von uns bewirtschafteten Wohnungsbestände, da sie über 99 % des gesamten Energieverbrauchs (und CO₂-Ausstoßes) verursachen.

Klimaneutraler Grünstrom an allen Standorten in Rödermark

Gleichwohl führen wir diese **Indikatoren als interne Berichts- und Steuerungsgrößen** weiter, um mit gutem Beispiel voranzugehen. So werden wir unserer ökologischen Verantwortung und der Vorbildfunktion unseren Mitarbeitern, Mietern und Investoren gegenüber gerecht, in dem wir an beiden Standorten in Rödermark (ca. 1.545 m²) zu 100 % klimaneutralen Grünstrom verwenden.

Strombezug München CO₂-neutral



Stadtwerke München

Den **Strombezug** am Standort **München** (ca. 560 m²) haben wir zum 01.01.2021 ebenfalls **auf einen regionalen CO₂-neutralen Stromtarif umgestellt**. Die Wärme- und Warmwasserversorgung dieser Immobilie erfolgt über das Münchner Fernwärmenetz. München hat sich bereits 2012 selber das Ziel gesetzt, bis 2040 den Fernwärmebedarf CO₂-neutral überwiegend mit Ökowärme aus Geothermie zu decken. Bislang liegt der Anteil der erneuerbaren Energien für die Wärmeversorgung des Gebietes München Stadt, nach eigenen Angaben bei 15,2 % (Kennzeichnung der Wärmelieferung 2021).

Die Außenbüros (ca. 700 m²) befinden sich überwiegend in den betreuten Beständen. Alle allgemeinen Verbräuche und der Heizwärmebedarf werden somit über diese erfasst.

Erste PV-Anlage in Rödermark

In Rödermark konnte 2020 auf dem ersten Bürogebäude eine Photovoltaikanlage mit einer Anlagenleistung von 12,920 kWp errichtet werden. Diese deckt etwa 80 % des Strombedarfs in den Büroräumen und der angeschlossenen Klimaanlage ab. Der entstehende Überschuss (z. B. am Wochenende) wird in das regionale Stromnetz eingespeist und vergütet.

Abfallvolumen

Informationen über unseren Anteil am Abfallvolumen liegen uns nicht vor. Der Abfall wird bei der Abholung nicht gewogen und die Mengenzuordnung erfolgt bei den von mehreren Parteien genutzten Verwaltungsgebäuden (Adam-Opel-Straße 26, Rödermark; Maximiliansplatz 12b, München) über den Umlageschlüssel in der Betriebskostenabrechnung analog zur Größe der Mieteinheiten. Zur Mülltrennung stehen in München seit 2021 neben den Restmülltonnen auch eine Papiertonne zur Verfügung. Eine weitere Trennung der gewerblichen Abfälle ist in München durch die Abfallbetriebe nicht vorgesehen.

4.3 Mobilität, Fuhrpark und Geschäftsreisen

Firmenwagen: verbesserte Verbrauchs- datenerfassung

Unser **Fuhrpark** bestand zum Ende des Berichtsjahres aus insgesamt **23 Fahrzeugen** (2021: 27), davon 19 mit Verbrennungsmotor, drei hybride sowie ein vollelektrisches. Wie angekündigt haben wir 2021 den **Erfassungsprozess nochmals verbessert** und die tatsächliche Laufleistung erhoben. In diesem Berichtsjahr ist nunmehr ein erster Vergleich auf Basis eines einheitlichen Erfassungsprozesses möglich.

Die mit Pkw zurückgelegten über 374.488 km (2021: 426.334 km) können wir aufgrund ihrer kleinteiligen (überwiegend innerstädtischen) Struktur, der Notwendigkeit von Materialtransporten und der gebotenen serviceorientierten Flexibilität nicht vollständig ressourcenschonender bewältigen. Wir werden sie gleichwohl einer kritischen Würdigung unterziehen.

Im Jahr 2022 konnte ein Fahrzeug mit Verbrennungsmotor durch ein vollelektrisches ersetzt werden. Mittelfristig wollen wir **weitere Hybrid- oder Elektrofahrzeuge statt Verbrenner anschaffen** und langfristig insbesondere die Pool-Fahrzeuge durch Elektromobile ersetzen. Konkrete Planzahlen werden wir im Rahmen der Erstellung unserer neuen Firmenwagenrichtlinie erarbeiten.

Unsere **erste Dienstreiserichtlinie** wurde **im Berichtsjahr finalisiert** und ging für den Standort München in die Praxis-Erprobung über (*siehe auch Kap. 2.6: Ziele und Maßnahmen, Seite 20*).

Die Dienstreiserichtlinie basiert in der Grundstruktur auf den bereits seit Jahren bei WERTGRUND praktizierten Reiserahmenbedingungen sowie den rechtlichen Vorgaben. Ergänzt wurden insbesondere neue nachhaltigere Aspekte sowie Themen in Bezug auf Hotelauswahl, Verhalten der Mitarbeiter auf Dienstreisen und im Rahmen der Datenerhebung. Wann immer es möglich und sinnvoll ist, verzichten unsere Mitarbeiter schon heute auf die Kfz-Nutzung zugunsten Ressourcen schonenderer Verkehrsmittel. Dem relevanten Personenkreis stehen dafür BahnCards zur Verfügung.

Eine Auswertung der Ergebnisse, der Einfluss auf potenzielle Einsparungen sowie mögliche Anpassungen werden in den kommenden Berichten veröffentlicht.

Hotelübernachtungen

Die Dienstreiserichtlinie macht Vorgaben zur vorrangigen **Nutzung von nachhaltig agierenden Hotels**, welche Vorgaben von Umweltsiegeln beispielsweise von DEHOGA sowie globale Standards von Hotelverbänden berücksichtigen. Vor allem für wiederkehrende Reiseziele wurde eine Rahmen- bzw. Partnerschaftvereinbarung mit einer großen Hotelkette geschlossen. Im Berichtsjahr konnten erstmals die Reisebuchungen aus dem Rahmenvertrag hinsichtlich der Anzahl der Übernachtungen sowie der damit verbundenen Kohlenstoffdioxid-Emissionen laut den Umweltbilanzangaben der Hotelplattform HRS, die nach eigenen Angaben weltweit führende Technologieplattform für Hotelprogramm-Management und Zahlungen, ausgewertet werden. HRS hat eine mehrfach ausgezeichnete Green Stay Initiative gestartet und ermöglicht es Reisenden und Unternehmen, die Nachhaltigkeit verschiedener Hotelaufenthalte zu vergleichen.

Darüber hinaus erfolgten auf den Dienstreisen noch Übernachtungen außerhalb der Rahmenvereinbarung, welche bislang noch nicht ausgewertet werden konnten.

Dienstreisen: Erfassung der Streckenkilometer

Im vergangenen Berichtszeitraum haben wir die mit dem Flugzeug, der Deutschen Bahn oder auch dem Mietwagen durchgeführten **Reisen erstmalig für alle WERTGRUND-Unternehmen erfasst**. In diesem Geschäftsjahr können wir erstmals Zu- und Abnahmen der zurückgelegten Streckenkilometer unter Berücksichtigung einer weiteren Normalisierung der Reisetätigkeit nach der Coronapandemie, auswerten und ausweisen. Die Ermittlung der Wegstrecken basiert auf Angaben von BRouter (Bahnstrecken), First Class & More (Flugdistanzrechner) und den Abrechnungsdaten der Mietwagen-Unternehmen.

Im Einzelnen wurden zurückgelegt:

- ca. 62.731 km mit dem Flugzeug (2021: 71.382 km), davon 50.978 km (81 %) durch Mitarbeiter des Standorts München
- ca. 97.817 km mit der Deutschen Bahn (2021: 45.876 km), davon 68.120 km (70 %) durch Mitarbeiter des Standorts München
- ca. 5.636 km mit dem Mietwagen (2021: 12.819 km), davon 5.154 km (91 %) durch Mitarbeiter des Standorts München

Wir werden laufend weiter prüfen, welche Reisekomponenten (z.B. durch Carsharing-Modelle) zusätzlich in die Auswertung einfließen können.

THG-Emissionen

Die Treibhausgasemissionen der Geschäftsreisen mit dem Flugzeug, der Deutschen Bahn, Mietwagen und unseren Firmenwagen haben wir auf Basis der Daten aus dem letzten Berichtsjahr einer Relevanzanalyse unterzogen.

Unsere Mitarbeiter reisen durch die Nutzung von BahnCards in den ICE-, IC- und EC-Zügen im innerdeutschen Fernverkehr **mit 100% Ökostrom** und damit ohne CO₂-Emissionen. Folglich haben diese mit ca. 0,05 Tonnen CO₂-Emissionen keine wesentliche Relevanz. Da der Erhebungsaufwand unverhältnismäßig hoch ist, verzichten wir zukünftig auf ein Reporting. Gleichwohl werden wir weiterhin zurückgelegten Streckenkilometer berichten, um unsere Bemühungen zum klimaneutralen Reisen zu dokumentieren.

Den **Anteil der mit dem Flugzeug zurückgelegten Kilometer** möchten wir im Rahmen der in der neuen Dienstreiserrichtlinie formulierten Vorgaben **kontinuierlich reduzieren**.

Die durch unsere 19 Fuhrpark-Fahrzeuge mit reinem Verbrennungsmotor und die drei Hybride entstandenen THG-Emissionen berechnen wir seit 2021 durch die fahrzeugspezifische Erfassung der Kilometerleistungen präziser. Basierend auf den fahrzeugspezifisch gemäß EU-Vorgaben (g/km) angegebenen CO₂-Emissionen haben unsere Fahrzeuge ca. 48,5 Tonnen CO₂ verursacht (2021: 62,5 Tonnen CO₂). *Siehe Leistungsindikator GRI SRS-305-1: Direkte THG-Emissionen (Scope 1), Seite 85.*

Auch die von Mitarbeitern der Unternehmen am Standort Rödermark durchgeführten Geschäftsreisen haben wir im Berichtszeitraum wiederum erfasst, sodass wir in diesem Berichtsjahr erstmals auf gleicher Datenbasis einen Vergleich zum Vorjahr ziehen können. *Detailangaben hierzu machen wir unter Leistungsindikator GRI SRS-305-3: Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3) Seite 86f.*

Darüber hinaus können wir erstmals für einen Teil unserer Hotelübernachtungen ebenfalls den Umfang der damit verbundenen CO₂-Emissionen berechnen und dokumentieren.

Nach den Einschränkungen der Corona-Pandemie hat anlässlich des 30-jährigen Jubiläums der WERTGRUND eine besondere **Teambuilding-Maßnahme auf Mallorca** stattgefunden. Unserem **Transparenzanspruch** gerecht werdend, legen wir die damit verbundenen ökologischen Auswirkungen, insbesondere durch die Anreise der Mitarbeiter offen.

Um den Mehrjahresvergleich nicht zu verzerren, berichten wir die diesbezüglichen Werte nicht unter den sonstigen Geschäftsreisedaten, sondern weisen die Streckenkilometer und die daraus resultierenden Treibhausgasemissionen separat aus:

- ca. 185.419 Flugkilometer, davon 43.800 km (24 %) durch Mitarbeiter des Standorts München
- ca. 17,5 Tonnen CO₂ (*Quelle: Lufthansa Compensaid*)

Firmenveranstaltung zum 30-jährigen Jubiläum





München – Maximiliansplatz

4.4 Wertschöpfungskette und Lieferantenmanagement

Die Leistungsschwerpunkte in der Geschäftstätigkeit der WERTGRUND liegen im wertorientierten Investment- und Transaktionsmanagement, dem Asset-Management, der Verwaltung und Vermietung der Immobilien, der Konzeptionierung, Initiierung und Betreuung von Publikums- und Spezialfonds sowie der Betreuung der privaten und (semi-) professionellen Investoren.

Nationale Fokussierung des Kerngeschäfts

Unser Kerngeschäft ist auf den Wohn- und Investitionsstandort Deutschland und die Zusammenarbeit mit in Deutschland ansässigen Lieferanten und Dienstleistern fokussiert. Derzeit liegt der Wertschöpfungsschwerpunkt in der Wohnungsbewirtschaftung.

Dabei bilden wir alle nötigen Kompetenzen innerhalb des Unternehmens ab und erbringen alle wesentlichen Wertschöpfungsschritte im Rahmen unseres Kerngeschäfts mit eigenen Mitarbeitern. Im Detail sind dies:

1. An- und Verkauf von Wohnimmobilien und Geschäftshäusern mit untergeordnetem Gewerbeflächenanteil
2. Miet- und WEG-Verwaltung, Vermietung, Energiemanagement, Steuerung der Modernisierung, Sanierung und laufende Instandhaltung sowie teilweise Hausmeistertätigkeiten mit eigenen Büros vor Ort
3. Eigentümerversammlung (Asset Management), Steuerung der Sondervermögen, Kapitalverwaltung (durch die WohnSelect KVG) und Co-Investments

Im Regelfall arbeiten wir mit **deutschlandweit tätigen oder regionalen Lieferanten** zusammen. Die **Beschaffung und Prüfung** von Produkten und Baustoffen zur Unterhaltung, Modernisierung und Sanierung von Bestandgebäuden sowie bei Neubaumaßnahmen erfolgt durch die von uns beauftragten Handwerks-, Bau- und Planungsunternehmen **in Deutschland oder im Europäischen Wirtschaftsraum**.

Ergänzend kaufen wir handwerkliche und technische Dienstleistungen ein, beauftragen Energieversorger mit der Versorgung der verwalteten Objekte und stellen das professionelle Abfallmanagement über Verträge mit den lokalen Entsorgern, ergänzt um privatwirtschaftliche Anbieter, sicher.





Rödermark

Verantwortung im Einkauf und bei der Lieferantenauswahl

Bei der Sanierung von leerstehenden Wohnungen haben wir zum Teil Einheitspreise mit überregionalen Endsanierern vereinbart. Soweit die Leistung nicht durch eigene Servicemitarbeiter/-techniker erbracht werden kann, wird die laufende Instandhaltung, basierend auf Angebot und Freigabe, regional vergeben. Dies führt in der Regel auch zu einer **Optimierung unserer Einkaufskonditionen**.

Da WERTGRUND ausschließlich in Deutschland aktiv ist, unterliegt das Geschäftsverhalten unserer Lieferanten den in Deutschland geltenden umfangreichen (grund-) gesetzlichen **Regelungen zu ökologischen Aspekten, sozialrechtlichen Themen, Arbeitspraktiken und Menschenrechten**. Folglich 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 seit Beginn unserer Geschäftstätigkeit nicht bekannt geworden.

Insbesondere durch die Gründung der WERTGRUND Wohnpartner GmbH im Jahre 2016 nehmen wir bei Projektentwicklungen und Neubaumaßnahmen stärkeren **Einfluss auf Gesichtspunkte der Nachhaltigkeit** und neuer innovativer Lösungen rund um den Bezug, die Prüfung der entsprechenden Qualität der Baustoffe sowie deren Herkunft und Verarbeitung.

Über geltendes Recht hinausgehende Vorgaben oder die Kontrolle sozialer und ökologischer Kriterien entlang der Lieferkette (z. B. verwendete Baustoffe oder Materialauswahl und -einsatz, Reinigungsmittel Einsatz etc.) sind derzeit noch nicht etabliert und WERTGRUND muss über die genannten Maßnahmen hinaus keine deutschen Standards im Ausland umsetzen oder internationale Regeln einhalten.

Da wir dennoch im Einzelfall nicht sicher ausschließen können, dass die Lieferketten z. B. bei Materialien für Baumaßnahmen doch über den deutschen bzw. Europäischen Wirtschaftsraum hinausgehen, prüfen wir im Rahmen der **Erstellung von neuen Muster-Bauverträgen**, die Aufnahme entsprechender Regelungen, um von unseren Lieferanten und Geschäftspartnern die Einhaltung geltender deutscher und europäischer Richtlinien zu fordern.

Über das Kerngeschäft hinaus sind in unseren eigenen Büros, für uns als Dienstleistungsunternehmen und aufgrund der geringen Volumina, keine weiteren Tätigkeitsbereiche nachhaltigkeitsrelevant. Dennoch achten wir z. B. beim Einkauf von Bürobedarf oder Werbemitteln auf die Werthaltigkeit der Artikel und ziehen z. B. Holzprodukte solchen aus Kunststoff vor. Dienstleistungen beziehen wir überwiegend aus Deutschland, idealerweise direkt aus der Region. Die oberste Ebene unserer Lieferkette (Tier-1) befindet sich ausnahmslos in Deutschland.

#5 Personalstrategie und Bindung der Mitarbeiter





#5 Personalstrategie und Bindung der Mitarbeiter

5.1 Leitbild und Grundüberzeugung

5.2 Vergütungen und Zielvereinbarungen

5.3 Ideenmanagement und Verbesserung der ESG-Leistungen

5.4 Diversität, Gleichberechtigung und Schutz der Mitarbeiter

5.5 Fachkräftemangel und demografischer Wandel

Unser Leitbild spiegelt sich auch in unserer Grundüberzeugung als

verantwortungsvoller und wertschätzender Arbeitgeber

wider. Der Mensch steht im Mittelpunkt unseres Handelns, das Potenzial jedes Mitarbeiters fördern wir und der Teamgedanke sowie eine konsequente Serviceorientierung für unsere Stakeholder sind fest verankert.



Die **Sustainable Development Goals** der Vereinten Nationen unterstützen wir mit unserem Engagement für unsere Mitarbeiter:



Kriterien und Kennzahlen in diesem Kapitel:

DNK

- [8 Anreizsysteme]
- [9 Beteiligung von Anspruchsgruppen]
- [14 Arbeitnehmerrechte]
- [15 Chancengerechtigkeit]
- [16 Qualifizierung]

GRI-SRS*

(zu DNK-Leistungsindikatoren 8–9, 14–16)

- [102-35] Vergütungspolitik
- [102-38] Verhältnis der Jahresgesamtvergütung
- [102-44] Wichtige Themen und Anliegen
- [403-9 und 403-10] Arbeitsbedingte Verletzungen und Erkrankungen
- [403-4] Mitarbeiterbeteiligung zu Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz
- [404-1 (G4-LA9)] Stundenzahl der Aus- und Weiterbildungen
- [405-1] Diversität
- [406-1] Diskriminierungsvorfälle

* Erläuterungen zu diesen im DNK hinterlegten GRI-SRS-Indikatoren finden sich in Kapitel 7.4: Zahlen und Fakten/Übersicht Kennziffern GRI, Seite 78.

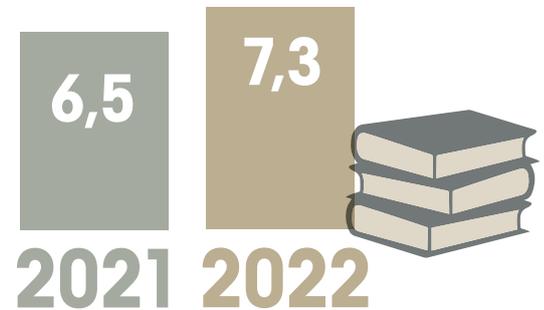
GdW-Arbeitshilfe 73

Anzahl der Mitarbeiter	[PE 1]
Altersstruktur der Mitarbeiter	[PE 2]
Anteil weibl./männl. Mitarbeiter	[PE 3]
Anteil behinderter Mitarbeiter	[PE 4]
Qualifikationsstruktur	[PE 5]
Ausbildungsquote	[PE 8]
Übernahmequote	[PE 9]
Weiterbildungsintensität	[PE 10]
Abwesenheitsquote	[PE 11]

Anteil schwerbehinderter Mitarbeiter [%]
[GdW PE 4]

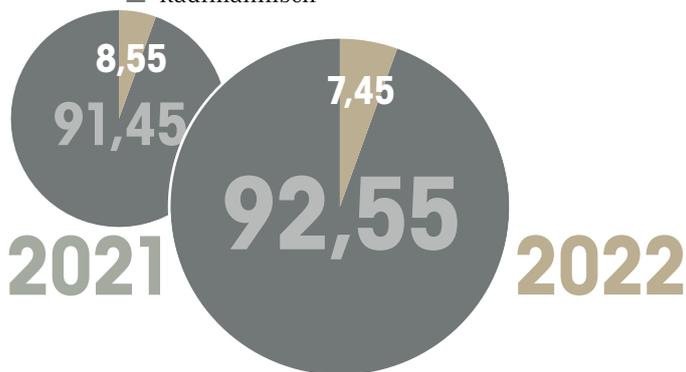


Fort- und Weiterbildung [h/Mitarbeiter]
[GdW PE 10]

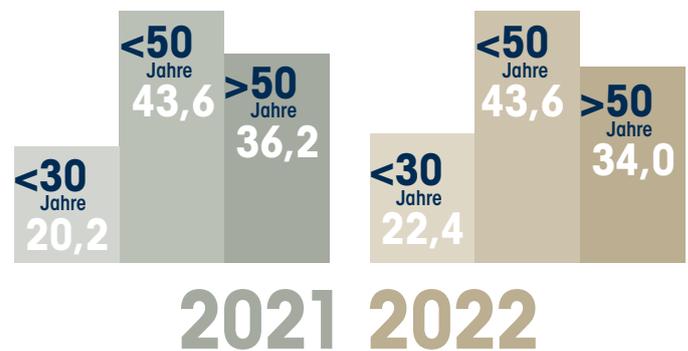


Qualifikationsstruktur der Belegschaft [%]
[GdW PE 5]

- technisch
- kaufmännisch



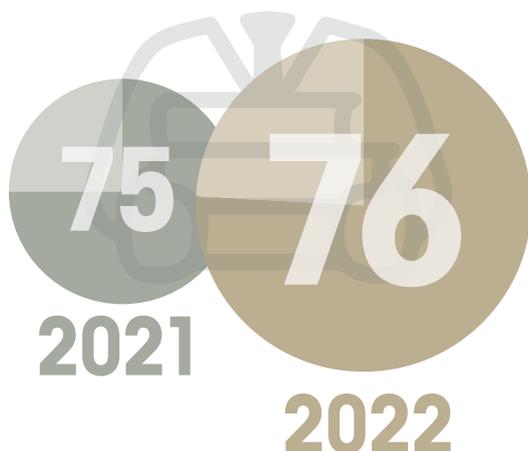
Altersstruktur der Mitarbeiter [%]
[GdW PE 2]



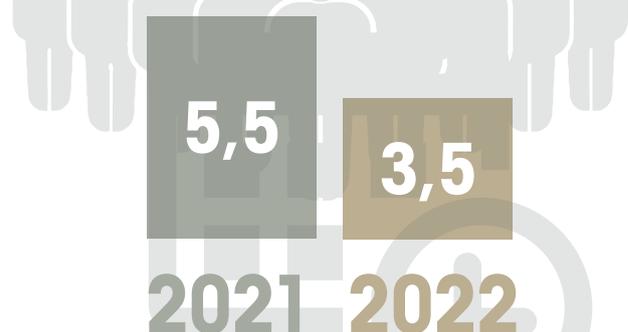
Anteil weiblicher/männlicher Mitarbeiter [%]
[GdW PE 3]



Übernahme Auszubildende [%]
[GdW PE 9]



Abwesenheitsquote [%]
[GdW PE 11]



WERTGRUND ist ein unabhängiges, inhabergeführtes, mittelständisches Unternehmen.

Anteilhaber sind ausschließlich im Unternehmen tätige bzw. ehemals tätige, führende Mitarbeiter (Vorstände, Geschäftsführer, Prokuristen).

5.1 Leitbild und Grundüberzeugung



Unsere Grundüberzeugung als **verantwortungsvoller und wertschätzender Arbeitgeber** kommt in vier Punkten besonders zum Ausdruck:

1. Der **Mensch** steht **im Mittelpunkt** unseres Handelns – sei es als Kollege und Mitarbeiter, aber auch als Mieter und Kunde. Wir verhalten uns sozial, unterstützen Menschen auch in schwierigen Situationen und unterscheiden nicht nach Geschlecht, Nationalität, ethnischer Herkunft, Religion oder Weltanschauung, Behinderung, Alter, sexueller Orientierung oder Identität. So sorgen wir nicht nur für mehr **Mitarbeiterzufriedenheit**, sondern verbessern gleichzeitig auch die Lebensqualität bei unseren Mietern.
2. Das **Potenzial jedes einzelnen Mitarbeiters**, mit seinen individuellen Stärken und Schwächen, **fördern** wir nach bestem Wissen und nehmen die Bedürfnisse, Anliegen und Ideen unserer Kollegen ernst. Wir hören einander zu und kritisieren konstruktiv.
3. Der **Teamgedanke** ist bei uns fest verankert. Gerade weil wir bundesweit tätig und verteilt sind, ist uns die abteilungs-, tochterfirmen- und standortübergreifende Kommunikation sehr wichtig. Daher veranstalten wir jährliche **Mitarbeitertreffen** in verschiedenen Städten und fördern regelmäßige **Teamevents** an den Standorten.
4. Basierend auf unserer **Serviceorientierung** bieten wir in der Hausverwaltung **Gleitzeit** und feste telefonische Servicezeiten an, damit unsere Mitarbeiter ihre **Arbeitszeit weitgehend selbst bestimmen** können und dennoch bestmöglich für unsere Mieter erreichbar sind.

5.2 Vergütungen und Zielvereinbarungen

Gleicher Lohn für gleiche Arbeit

Bei der Vergütungspolitik sind wir **an keinen Tarifvertrag gebunden**, orientieren uns aber im Bereich der Hausverwaltung an den Abschlüssen von ver.di bzw. der IG Bau mit dem Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft (AGV).

Wir stellen im Unternehmen eine **Vergütung unabhängig vom Geschlecht** und damit volle Gleichberechtigung sicher. Die Vergütung wird für jeden Arbeitsplatz in den entsprechenden Stellenbeschreibungen, die ebenfalls für alle Geschlechter gleichermaßen gelten, festgelegt. Dadurch ist die volle Transparenz gegeben.

Erfolgsabhängige Vergütung und Jahresbonus

Die WERTGRUND Immobilien AG beteiligt sich – soweit zulässig – grundsätzlich mit Eigenkapital an den Fonds und vereinbart eine **Erfolgskomponente**, die sich an den **Wertentwicklungen der Fonds** bemisst. Bis auf wenige Ausnahmen, bei denen die Erfolgsbeteiligung vom Fonds- oder dem akquirierten Immobilienvolumen abhängt, erhalten alle Mitarbeiter als **Gehalts-Incentives** einen **Jahresbonus**, der sich am Jahresergebnis der gesamten WERTGRUND sowie an der individuellen Leistung des Mitarbeiters orientiert – somit auch an den Erfolgen der betreuten Fonds (Performancegebühren oder Fondsbeteiligungen). Auf diese Weise werden ca. **10 % des unternehmensweiten Jahresergebnisses erfolgsabhängig und leistungsorientiert an die Mitarbeiter ausgezahlt**. Die individuelle Zielerreichung des jeweiligen Mitarbeiters wird im Rahmen von jährlichen Mitarbeitergesprächen durch die Geschäftsführung kontrolliert und dokumentiert.

Der Anteil dieser **variablen Gehaltsbestandteile** am Fixgehalt ist allerdings **gesetzlich beschränkt**, um Manager, Geschäftsführer und Risikoverantwortliche nicht zum Eingehen unverhältnismäßig hoher Risiken zu verleiten.

Zielvereinbarungen und Beteiligung am Unternehmen

Im Rahmen der Gleichbehandlung der Verwaltungsmitarbeiter sowie als Anreiz zur **Raucherentwöhnung** erhält jeder Verwaltungsmitarbeiter am Standort Rödermark, der während der Arbeitszeit nicht raucht, eine monatliche Bonuszahlung auf das Grundgehalt (Jahresbetrag von 1.000 Euro brutto).

Zur Bindung der Führungskräfte an das Unternehmen haben diese die **Möglichkeit, Aktien** der WERTGRUND Immobilien AG **zu erwerben**. Von dieser Möglichkeit haben bislang fast alle Geschäftsführer und Prokuristen Gebrauch gemacht und sind somit am Jahresergebnis über Tantiemen und zusätzliche Dividenden beteiligt.

Die **Zielvereinbarungen und Vergütungen für Führungskräfte und Mitarbeiter** orientieren sich bisher nicht an konkreten sozialen und ökologischen Nachhaltigkeitszielen. Wie aber bereits im **Kapitel 1: Unternehmensportrait** erläutert, ist WERTGRUND seit ihrer Gründung auf eine nachhaltige Bewirtschaftung und Betreuung von Wohnimmobilien fokussiert. Insofern sind diese Ziele im Rahmen einer Wertsteigerung integraler Bestandteil der vorgenannten Incentivierung.

Eine Konkretisierung spezifischer Nachhaltigkeitsaspekte und -ziele, insbesondere in den relevanten Arbeitsbereichen und der Führungsebene, ist beabsichtigt. Diese ist nicht trivial, da Ziele der Nachhaltigkeit häufig mit anderen Zielen des Unternehmens konkurrieren.

5.3 Ideenmanagement und Verbesserung der ESG-Leistungen

Mitwirkung und Mitgestaltung



Die Förderung unserer Nachhaltigkeitsleistungen soll ebenso durch Einbindung der gesamten Belegschaft und die **Nutzung der Ideen unserer Mitarbeiter** erfolgen, da auch die individuelle Ausrichtung der Mitarbeiter ein wesentlicher Bestandteil eines nachhaltigen Unternehmens ist. Einerseits versuchen wir deren Verhalten nachhaltiger auszurichten. Andererseits informieren wir sie regelmäßig und transparent, fragen sie nach ihrer Meinung sowie ihren Ideen und binden sie weitestmöglich in Entscheidungsprozesse ein, damit Neues Akzeptanz findet und sich durchsetzen kann:

- In jährlichen Personalgesprächen werden **alle Mitarbeiter aktiv aufgefordert**, für ihren Bereich **Verbesserungsvorschläge zu machen**.
- In monatlichen **Jours fixes der WERTGRUND Asset Management GmbH** steht firmenübergreifend der **Erfahrungsaustausch**, das **gegenseitige Coaching** und stets auch die „**Prozesskontrolle und Verbesserung**“ auf der Agenda.
- Die regelmäßigen „**Verwaltungs- und Vermietungscalls**“ **zwischen den Vermietern/Verwaltern** vor Ort, der Innenverwaltung in Rödermark und wechselnden Führungskräften dienen als Quelle für Optimierung und innovative Lösungen.
- Wir prüfen fortlaufend mögliche **Beteiligungen an branchenspezifischen Initiativen** und engagieren uns z. B. bei der **Social Impact Investment-Initiative des ICG und im Nachhaltigkeitsausschuss des BVI**.
- In **mehrtägigen Team-Meetings zur Weiterentwicklung** unseres **ESG-Managements** zunächst mit den Mitarbeitern aus München (WERTGRUND Immobilien AG und WERTGRUND Asset Management GmbH), zukünftig aber auch mit den Teamleitern aus dem Verwaltungsbereich werden weitere Arbeitsgruppen zu einzelnen Themen gebildet und neue Ansätze erarbeitet.

Dabei sollen unsere Führungskräfte mit gutem Beispiel vorangehen, die Mitarbeiter motivieren, ihre Ideen zu äußern und umzusetzen und einen kooperativen Führungsstil leben.

Weitere Möglichkeiten zur Mitwirkung und Mitgestaltung bieten wir über **Mitarbeiterzufriedenheitsbefragungen**. Die nächste soll – nach überarbeiteten Planungen – nun im Berichtsjahr 2024 durchgeführt werden. Darüber hinaus haben alle Mitarbeiter die Möglichkeit, über die einschlägigen Internetplattformen wie z. B. Kununu unser Unternehmen zu bewerten. Diese Einträge werten wir regelmäßig aus und prüfen entsprechende Anpassungen.

Im Berichtsjahr wurde ergänzend dazu ein **Workshop** zu operativen Themen, einem offenen Austausch, der Diskussion von Prozessen und Problemen auf Ebene der Teamleiter, Asset Manager und der Geschäftsführung ins Leben gerufen. Zunächst unter Beteiligung eines externen Beraters bzw. Mediators, im weiteren Fortlauf eigenständig. Ziel 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 Immobilienbewirtschaftung in unserem Unternehmen als langfristiges Ziel einzahlen und die Zusammenarbeit zwischen den Tochtergesellschaften fördern.

Die Anpassungen und insbesondere Erweiterungen der Unternehmens- und Hierarchiestrukturen sollen dabei weiterhin den Austausch/die Abstimmung ermöglichen, damit Vorschläge direkt abgestimmt und Entscheidungen nach angemessener Prüfung zeitnah eine zügige Umsetzung von Maßnahmen erlauben.

5.4 Diversität, Gleichberechtigung und Schutz der Mitarbeiter

Deutsches Arbeitsrecht/ UN-Menschenrechts- konvention

Selbstverständliche Grundlagen unseres Handelns und integraler Bestandteil der Unternehmenskultur sind der im Grundgesetz verankerte Schutz der Menschenrechte, das deutsche Arbeitsrecht und die UN-Menschenrechtskonvention. Regelungen zu fairer Bezahlung, Kündigungsschutz, transparenten Disziplinar- und Entlassungspraktiken sowie zu Arbeitszeit, Überstunden, Krankheit, Urlaub, Arbeits-, Gesundheits- und Mutterschutz basieren dadurch bereits auf hohen Standards. Auch Mitbestimmungsrechte sowie Aus- und Weiterbildung sind hier geregelt.

Arbeitssicherheits- und Gesundheitsschutz

Unsere weiteren privat- wie öffentlich-rechtlichen Fürsorgepflichten erfüllen wir vollumfänglich im Rahmen

- des **Arbeitsschutzgesetzes** (ArbSchG)
- des **Arbeitssicherheitsgesetzes** (ASiG)
- der **Arbeitsstättenverordnung** (ArbStättV)
- des **Regelwerks der Berufsgenossenschaften**

Alle Räume (inkl. Ausleuchtung der Arbeitsplätze), Vorrichtungen und Arbeitsmittel sind so eingerichtet, dass die Gesundheit, das Wohlbefinden und die Leistungsfähigkeit der Beschäftigten sichergestellt und unsere Arbeitnehmer gegen Gefahr für Leben und Gesundheit so weit geschützt sind, wie die Natur der Dienstleistung es gestattet. Dies wurde durch die Verwaltungsberufsgenossenschaft bereits im Jahre 2012 überprüft und bestätigt. Besonderen Wert haben wir dabei auf die **Anschaffung hochwertiger ergonomischer Bürostühle, Schreibtische und Hilfsmittel** gelegt.

Alle Mitarbeiter können nach persönlichem Bedarf einen Sehtest durchführen. Bei augenärztlicher Verordnung einer Computer-Arbeitsbrille beteiligen wir uns mit pauschal 150 Euro an den Anschaffungskosten.

Einen **Arbeitssicherheits- oder Gesundheitsschutz-Beauftragten** haben wir nicht. An den Hauptstandorten München und Rödermark gibt es jedoch ausgebildete und **kontinuierlich fortgebildete Ersthelfer**.

Beschäftigung schwerbehinderter Menschen

Jeder private und öffentlich-rechtliche Arbeitgeber mit 20 oder mehr Arbeitsplätzen muss nach § 154 Absatz 1 SGB IX eine Mindestquote von 5 % **schwerbehinderter Menschen** beschäftigen. Nur die WERTGRUND Immobilien Verwaltungs GmbH unterliegt dieser gesetzlichen Bestimmung, da alle anderen Konzerngesellschaften jeweils weniger als 20 Mitarbeiter beschäftigen. Dort wurden im Jahr 2022 drei schwerbehinderte Mitarbeiter beschäftigt. Bezogen auf 52 Mitarbeiter ergibt sich eine Quote von 5,7 % und damit die Erfüllung der gesetzlich geforderten Quote. → **GdW-Arbeitshilfe 73 [PE 4]**

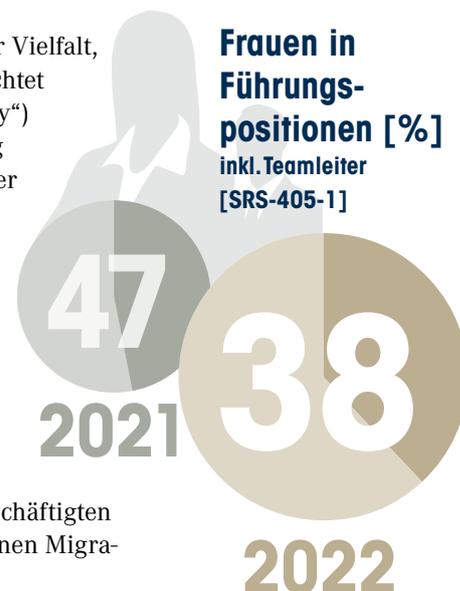
Charta der Vielfalt



WERTGRUND bekennt sich klar und deutlich zur Vielfalt, duldet keine Diskriminierung der Mitarbeiter, achtet das Recht auf Lohngerechtigkeit (engl. „equal pay“) und macht selbstverständlich bei der Einstellung keine Unterschiede aufgrund des Geschlechts, der Religion oder der Herkunft.

Im Jahr 2021 haben wir bereits die **Charta der Vielfalt** unterzeichnet, die ein Arbeitsumfeld anstrebt, in dem alle Mitarbeiter Wertschätzung erfahren. Unabhängig von Geschlecht, Nationalität, ethnischer Herkunft, Religion oder Weltanschauung, Behinderung, Alter, sexueller Orientierung und Identität.

Von unseren 94 in Rödermark und München beschäftigten Mitarbeitern haben aktuell zehn (2021: neun) einen Migrationshintergrund (10,6%; 2021: 9,6%).



Work-Life-Balance und Gesundheitsförderung

Eine Voraussetzung für die Fähigkeit zur Teilhabe an der Arbeits- und Berufswelt aller Mitarbeiter ist, dass sie dazu auch gesundheitlich in der Lage sind. Seit Jahren setzen wir durch **Aufklärung** auf achtsame Lebensführung, Gesundheitsförderung durch Prophylaxe und helfen, das **Gesundheitsbewusstsein** zu stärken.

In Rödermark und München können alle Mitarbeiter gemeinsam mit Kollegen an einem **gesundheitsorientierten Training** sowie **Sport- und Fitnessstunden** teilnehmen, die von erfahrenen Personaltrainern geleitet werden. Auch nach der Corona-Pandemie fanden einige dieser Angebote weiterhin virtuell statt.

Der Anfang 2021 neu ins Leben gerufene virtuelle, **wöchentliche WERTCUBE mit dem Schwerpunkt auf Yoga, Dehnen, Mobilisieren und Core-Kräftigung** konnte firmenübergreifend auch im Berichtsjahr fortgesetzt werden.

Als Unternehmen unterstützen wir auch die Teilnahme an Veranstaltungen, wie dem **Firmenlauf in Rödermark**. Der Firmenlauf fördert den Teamgeist und die Gesundheit der Mitarbeiter. Bei dem sogenannten wumboR-Lauf handelt es sich um eine jährliche Laufveranstaltung, die Hobbyläufer über 5,2 km durch alle Stadtteile von Rödermark führt. Die WERTGRUND war mit 14 Läufern erfolgreicher Teilnehmer.

Auch eine **gesunde Ernährung** fördern wir durch die kostenlose Bereitstellung von Obst und Mineralwasser in den Hauptgeschäftsstellen.

Jeder Innenverwalter betreut mit ca. 400 Einheiten weniger Wohneinheiten als in der Branche üblich. Dies ermöglicht uns u. a. die **weitreichende Flexibilisierung der Arbeitszeiten und Gleitzeitregelungen** im Verwaltungsbereich. Entsprechende schriftliche Vereinbarungen liegen als Anlage zu den Arbeitsverträgen vor.

Zur Vereinbarkeit von Beruf und Familie können auch alle anderen Mitarbeiter durch flexible Arbeitszeiten, Teilzeit und mobiles Arbeiten ihre Tätigkeit zeitlich und räumlich flexibel an die individuellen Bedürfnisse anpassen. Ein Angebot, das vor allem für Mütter und Väter oder auch pflegende Angehörige wichtig ist.

Offene Kommunikation und kontinuierliche Information

Unsere Unternehmensgröße und -struktur erfordert **keinen Betriebsrat**. Die **Wertschätzung** unserer Mitarbeiter „**leben**“ wir in unserem täglichen Handeln. Besonders wichtig sind uns als inhabergeführtem Unternehmen dabei die **kontinuierliche Information** zur Lage des Unternehmens und der Fonds sowie eine **offene Kommunikation** über alles, was bei WERTGRUND entschieden, umgesetzt und verändert wird. Dazu führen wir, neben jährlichen Mitarbeitergesprächen und monatlichen Team-Meetings, standortbezogen oder deutschlandweit in jedem Jahr weitere fakultative oder obligatorische Informations-Veranstaltungen für alle Mitarbeiter durch oder laden zum Feiern ein.

Anlässlich des 30-jährigen Jubiläums der WERTGRUND fand im Berichtsjahr eine besondere Teambuilding-Maßnahme auf Mallorca statt, zu der alle Mitarbeiter eingeladen waren.

EU-Richtlinie zum Hinweisgeberschutz als Chance

Im Oktober 2019 hat die Europäische Union eine Richtlinie zum Schutz von Personen verabschiedet, die in beruflichem Zusammenhang Verstöße gegen geltendes EU-Recht melden. Das Gesetz soll in Unternehmen mit mindestens 50 Mitarbeitern oder einem Umsatz ab 10 Mio. Euro sogenannten „Whistleblowern“ das Aufzeigen von Missständen ermöglichen (z. B. Steuerbetrug, Geldwäsche und Umwelt- sowie Verbraucher- und Datenschutz), ohne dass sie negative berufliche oder persönliche Konsequenzen befürchten müssen.

Deutschland hat die Frist zur Umsetzung der Richtlinie am 17. Dezember 2021 trotz drohendem Vertragsverletzungsverfahren der EU-Kommission verstreichen lassen und erst im Dezember 2022 den Entwurf für das Hinweisgeberschutzgesetz (HinSchG) im Bundestag verabschiedet. Da der Bundesrat dem Gesetz in seiner Sitzung am 10. Februar 2023 allerdings nicht zugestimmt hat, wird das Inkrafttreten des Gesetzes nun für Herbst 2023 erwartet.

Wir verstehen dieses sensible Thema, das weitreichende Konsequenzen hat, wenn es nicht rechtzeitig und adäquat von Unternehmen adressiert wird, als Chance und nicht als Zeichen der Illoyalität. Es ermöglicht uns, aus Fehlern zu lernen, vorbeugende Maßnahmen durch notwendiges Umdenken und Umstrukturieren anzustoßen und damit das Unternehmen zu optimieren.

Interner Meldekanal für Verstöße

Mit der Einrichtung einer entsprechenden Compliance-Stabsstelle sind wir der in dieser Richtlinie enthaltenen Verpflichtung, einen internen Meldekanal für Verstöße einzurichten, vorfristig nachgekommen.

Sollten Diskriminierungsfälle auftreten oder sollte sich ein Mitarbeiter ungerecht behandelt, benachteiligt oder in sonstiger Weise beeinträchtigt fühlen, steht allen Mitarbeitern nicht nur der jeweilige Vorgesetzte, sondern auch der Vorstand zur Verfügung.

Seit dem Jahr 2020 ist ebenfalls eine **interne Stabsstelle** eingerichtet und der Geschäftsführer der WERTGRUND Asset Management GmbH, der Volljurist Moritz Kaltschmid, als **Anti-Geldwäsche- und Compliance-Beauftragter** bestimmt.

Darüber hinaus können auch die Gleichstellungsbeauftragten der (Service-) KVGen vertraulich informiert werden. Alle genannten Ansprechpartner sind der **Verschwiegenheit verpflichtet** und melden relevante Verstöße **anonymisiert** dem Vorstand.

Aus diesem Grund haben wir im Berichtsjahr bereits eine wertgrundweite Richtlinie zu Interessenkonflikten auf den Weg gebracht und die Implementierung eines Hinweisgeberportals eines externen Anbieters ist im laufenden Geschäftsjahr erfolgt (*siehe Kapitel 3.1: Governance und Transparenz für Investoren/Unternehmensebene, Seite 28*).

Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO)

Detaillierte Informationen zu den auch unsere Mitarbeiter betreffenden gesetzlichen Vorgaben der **Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO)** liefern wir ebenfalls im *Kapitel 3.1: Governance und Transparenz für Investoren/Unternehmensebene, Seite 29f.* Aus unserer Geschäftstätigkeit, unseren Geschäftsbeziehungen und aus unseren Produkten und Dienstleistungen ergeben sich aktuell keine negativen Auswirkungen auf die Arbeitnehmerrechte, weil wir uns, wie eingangs erwähnt, vollumfänglich an klare gesetzliche Regelungen halten.

5.5 Fachkräftemangel und demografischer Wandel

Ausbildung und Weiterbeschäftigung

Mit der **Ausbildung und Weiterbeschäftigung junger Mitarbeiter** begegnen wir dem Risiko des Fachkräftemangels. WERTGRUND ist bereits **seit 2004 Ausbildungsbetrieb** und bietet den Einstieg über die Ausbildung zum/zur Immobilienkaufmann/-frau. Bei entsprechender Leistung und bei vorhandenem Bedarf übernehmen wir die Auszubildenden in ein festes Beschäftigungsverhältnis sowie dem Angebot, berufsbegleitend studieren zu können.

Seit 2004 bilden wir im Schnitt jährlich ein bis zwei Auszubildende aus. Von den bisher 29 Auszubildenden wurden 22 übernommen (**Übernahmequote 76%**; 2021: 75%) → **GdW-Arbeitshilfe 73 [PE 9]**. Lediglich drei Auszubildende haben ihre Ausbildung aus privaten Gründen abgebrochen, sodass unsere **Abschlussquote bei ca. 90%** liegt.

Im Berichtsjahr lag unsere **Ausbildungsquote** bei etwas **über 2%** (Anteil der Auszubildenden an der Gesamtzahl der Beschäftigten) → **GdW-Arbeitshilfe 73 [PE 8]**.

Studierende wiederum, z. B. der Fachrichtungen (Immobilien-) Ökonomie oder Betriebswirtschaft, können als Praktikanten, Werkstudenten oder nach erfolgreich abgeschlossenem Studium (Bachelor, Master, Diplom) bei uns ins Berufsleben starten.

Von der **unabhängigen Arbeitgeber-Bewertungsplattform kununu** erhielten wir im Jahr 2022 das **Top Company-Siegel** als Prädikat für unsere nachgewiesene Fähigkeit, ein motivierendes und unterstützendes Arbeitsumfeld zu schaffen. Damit gehören wir zu den beliebtesten 5 % der Arbeitgeber auf der Plattform.



Qualifizierung und Fortbildung



Der demografische Wandel verändert in vielen Unternehmen die Altersstruktur hin zu einem höheren Anteil älterer Beschäftigter. Wir sichern die Beschäftigungsfähigkeit unserer Mitarbeiter als Erfolgsfaktor durch die **konsequente Erhebung des Qualifizierungs- und Fortbildungsbedarfs** im Rahmen jährlicher Mitarbeitergespräche. Dadurch gewährleisten wir einen hohen Qualifizierungsgrad unserer Belegschaft, erhöhen unsere Attraktivität als Arbeitgeber und fördern die nachhaltige Entwicklung der WERTGRUND.

Neben der selbstverständlichen Einhaltung bzw. Übererfüllung des bereits 2018 in Kraft getretenen „**Gesetzes zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienverwalter und Makler**“ umfasst unser umfangreiches, tätigkeitsrelevantes und aufgabenspezifisches Fort- und Weiterbildungsangebot unter anderem:

- jährliche interne Datenschutz- und Anti-Geldwäscheschulungen
- regelmäßige Freistellung von Mitarbeitern für Veranstaltungen und Arbeitskreise, die vom BVI, BIIS oder der gif organisiert werden. Neben „Cash Flow Model Training“ und „Fondsrechnungswesen“ nutzen wir hier zunehmend Angebote zur EU-Taxonomie oder den BVI-Nachhaltigkeitstag, um unsere Mitarbeiter in nachhaltigkeitsrelevanten Themen zu schulen.
- aktive Förderung und Unterstützung unserer Mitarbeiter bei immobilienwirtschaftlichen und fachspezifischen Aufbaustudiengängen (z. B. EBS, IREBS, EBZ, DGNB)
- Inhouse-Veranstaltungen durch unsere externen Rechtsberater zu relevanten rechtlichen Themen (z. B. Mietpreisbremse, Mietendeckel etc.)

#6 Mietereinbindung und soziales Engagement





#6 Mietereinbindung und soziales Engagement

6.1 Zufriedene Mieter

6.2 Spenden und Sponsoring

6.3 Soziale Projekte

Wir betreuen im Bestand derzeit mehr als 6.500 Wohn- und Gewerbeeinheiten und halten über 2.000 Einheiten in der WEG-Verwaltung. Dementsprechend hat unser Kerngeschäft –

Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für möglichst breite Bevölkerungsschichten

– vielfältige Auswirkungen auf die Zufriedenheit unserer Mieter, das gesellschaftliche Umfeld der jeweiligen Objekte und die soziale Stabilität in den Quartieren.

Kriterien und Kennzahlen in diesem Kapitel:

DNK

- [7 Kontrolle]
- [9 Beteiligung von Anspruchsgruppen]
- [10 Innovations- und Produktmanagement]
- [18 Gemeinwesen]

GRI-SRS*

(zu DNK-Leistungsindikator 18)

- [201-1] Unmittelbar erzeugter und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert

* Erläuterungen zu diesen im DNK hinterlegten GRI-SRS-Indikatoren finden sich in Kapitel 7.4: Zahlen und Fakten/Übersicht Kennziffern GRI, Seite 78.

GdW-Arbeitshilfe 73

- | | |
|---------------------------------------|--------|
| Vermietungsquote | [MB 3] |
| Durchschnittsmiete im Bestand | [MB 4] |
| Durchschnittsmiete bei Erstvermietung | [MB 5] |
| Durchschnittliche Mietvertragsdauer | [MB 8] |
| Mieterfluktuation | [MB 9] |

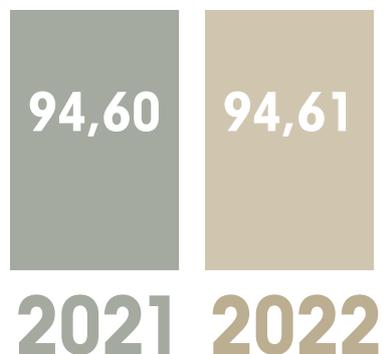


Die **Sustainable Development Goals** der Vereinten Nationen unterstützen wir mit unserem Engagement für unsere Mieter:



Vermietungsquote [%]

[GdW MB 3]



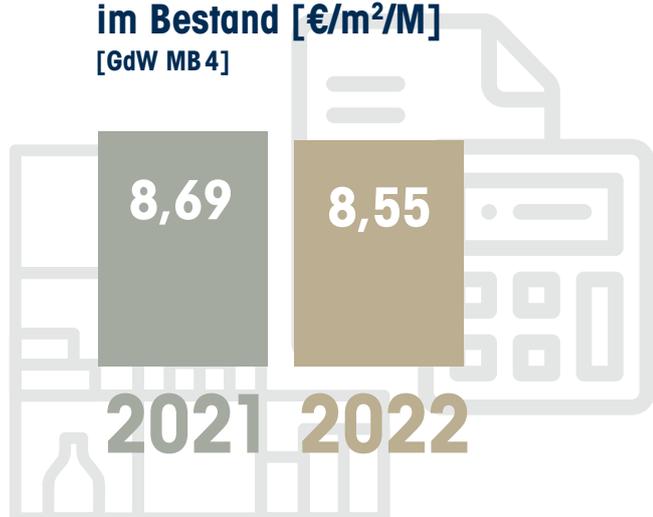
Durchschnittliche Mietvertragsdauer in Jahren

[GdW MB 8]



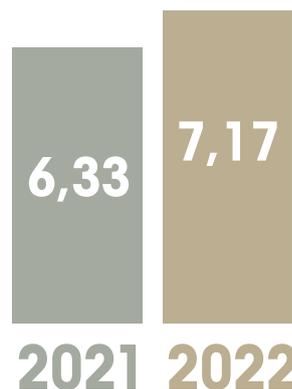
Durchschnittsmiete im Bestand [€/m²/M]

[GdW MB 4]



Mieterfluktuation [%]

[GdW MB 9]



Durchschnittsmiete bei Erstvermietung [€/m²/M]

[GdW MB 5]



Geförderter Wohnungsbau [%]*

*über das gesamte Portfolio



Im Rahmen der meist langjährigen Zusammenarbeit nutzen wir vielfältige Möglichkeiten der Kommunikation mit unseren Kunden bzw. Mietern. Unser Dienstleistungsgedanke und das Kerngeschäft erfordern kontinuierliche Gespräche und einen permanenten Austausch. Da deren Interessen durchaus divergieren, bemühen wir uns um einen entsprechenden Interessenausgleich.

WERTGRUND betreut derzeit im Bestand über 6.500 Wohn- und Gewerbeeinheiten (ohne WEG-Verwaltung). → **GdW-Arbeitshilfe 73 [MB 1]** Dementsprechend hat das Kerngeschäft – die Bereitstellung von Wohnraum – vielfältige Auswirkungen auf das gesellschaftliche Umfeld der jeweiligen Objekte. Durch die Sanierung und Modernisierung älterer Bestände sowie durch Nachverdichtung und auch die Projektentwicklung und Neubaumaßnahmen gestalten wir aktiv Nachbarschaften und schaffen attraktive Räume für die Bewohner und die Allgemeinheit.

6.1 Zufriedene Mieter

Sozial stabile Quartiere mit zufriedenen Mietern

Uns ist bewusst, dass wir mittel- und langfristig nur in einem guten, **sozial stabilen Umfeld mit zufriedenen Mietern** im Sinne unserer Investoren erfolgreich sein können und dass die kommunalen Mittel oft knapp sind. Deshalb geht unser Selbstverständnis und unsere gesellschaftliche Verantwortung über den eigentlichen Unternehmenszweck und das Angebot attraktiver, bezahlbarer Mietwohnungen hinaus und wir engagieren uns für das soziale Miteinander und ökologische Belange an unseren Objektstandorten.

Seit 2016 erweitern wir unsere Strategie um die Kompetenz „**Spezialisierte Projektentwicklung für preisgünstigen und geförderten Mietwohnungsneubau**“. Bei den im Berichtsjahr erfolgten Objektankäufen wurden keine der insgesamt 109 erworbenen Wohneinheiten als geförderte, preisreduzierte, preisgedämpfte oder sozialgebundene Wohneinheiten errichtet oder projektiert. Insgesamt lag das Ankaufsvolumen aufgrund der veränderten Markt- und Förderbedingungen im Vergleich zum Vorjahr auf sehr niedrigem Niveau. Erfreulicherweise konnte eine Projektentwicklung aus dem Ankaufsjahr 2018 – somit vor Erstellung unserer ersten DNK-Erklärung – im Dezember mit einem Anteil von über 40 % gefördertem Wohnraum in den Fonds übernommen werden.

Im vergangenen Berichtsjahr konnte die erste durch die WERTGRUND Wohnpartner GmbH realisierte Projektentwicklung in Aachen mit 40 Wohneinheiten in die Bewirtschaftung übernommen werden. Darüber hinaus wird im Oktober 2023 eine weitere Projektentwicklung in Göttingen mit 214 Wohnungen, von denen 76 Wohnungen gefördert bzw. preisreduziert (ca. 36 %) sind, abgeschlossen. Die Quartiersentwicklung im „Liesel Quartier“ in Göttingen begleitet WERTGRUND von Anfang an als Teil des Projektteams. Das Bauvorhaben wird insgesamt 590 Mietwohnungen (davon 15 % gefördert, 15 % mietpreisreduziert und 10 % gedämpft) und eine Kindertagesstätte umfassen.

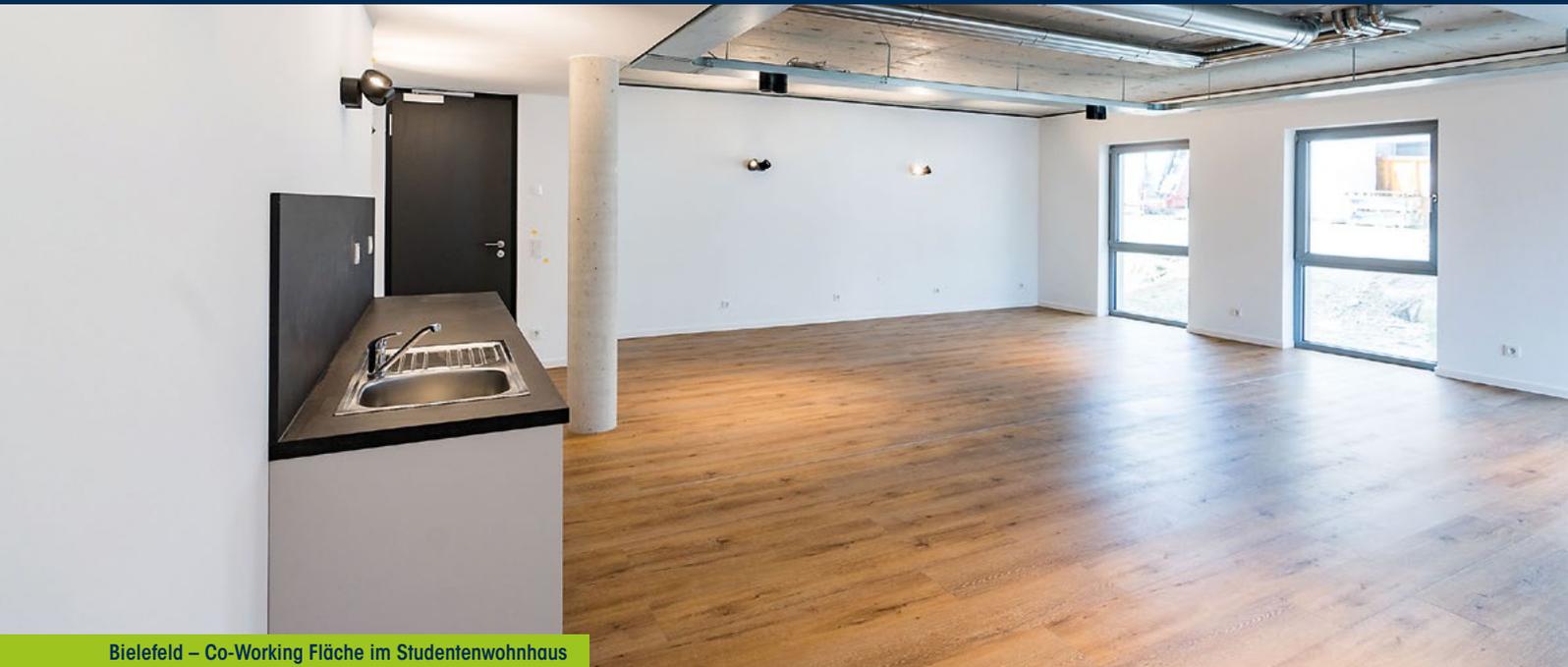
Als eher kleiner Anbieter, mit überwiegend Bestandsobjekten in einer Straße oder einem Wohnviertel, haben wir gleichwohl nicht immer die gestalterischen Möglichkeiten vor Ort, um Entscheidendes zu bewirken. Durch eigene Projektentwicklungen bzw. größere Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit, Einfluss auf die Ausgestaltung zu nehmen.



Energiekostenanstieg

Im dritten Quartal haben wir unter anderem 1.854 Mietparteien des WERTGRUND Wohn-Select D angeschrieben und auf den zu erwartenden Energiekostenanstieg aufmerksam gemacht. Der von uns vorgeschlagenen freiwilligen Erhöhung der Nebenkostenvorauszahlungen in Höhe von 1 Euro pro m² Wohnfläche haben 936 Parteien (rund 50,5 %) zugestimmt. Daraus ergab sich für den WERTGRUND WohnSelect D ein Vorauszahlungsplus von rund 648 TEuro p. a.

Hinzu kam, dass insgesamt 59 Mietparteien vom Energiekostenanstieg nur mittelbar betroffen waren, da ihre Mieten und Nebenkosten direkt von Ämtern oder Behörden gezahlt und diese Anstiege somit kompensiert wurden.



Bielefeld – Co-Working Fläche im Studentenwohnhaus

In Anbetracht der für die Mieter ggf. existenziell schwierigen Situation, die Inflation und gestiegene Energiepreise auslösen, möchten wir uns an dieser Stelle klar positionieren:

Mieter des WERTGRUND WohnSelect D, die ihr bisheriges Mietverhältnis vertragsgemäß erfüllt haben, werden im Falle von Zahlungsschwierigkeiten durch gestiegene Energiekosten nicht im Stich gelassen, noch müssen sie eine Kündigung der Wohnung befürchten.

Jeder, der uns seine Notlage glaubhaft nachweist, kann mit unserer Hilfe und unserem Entgegenkommen rechnen. Für uns als nachhaltig orientiertes Unternehmen ist soziale Fairness integraler Bestandteil unserer Unternehmenskultur.

Bearbeitung von Beschwerden in Verwaltung und Vermietung

Alle Mieter haben die Möglichkeit, Beschwerden direkt vor Ort in den Außenbüros im Rahmen der regelmäßigen Mietersprechstunden vorzubringen oder sich auf unserer Homepage den für ihren Standort und ihr Objekt verantwortlichen Mitarbeiter auszusuchen und ihr Anliegen dort per Mail oder telefonisch (feste Sprechzeiten) vorzubringen.

Persönliche Beratung vor Ort

Selbstverständlich beraten wir die Mieter persönlich und vor Ort. Nicht nur bei Fragen zu ihrem Mietverhältnis oder zu technischen und baulichen Aspekten, sondern wir engagieren uns auch in anderen Lebensbereichen und Problemsituationen, z. B.:

- Unterstützung von Mietern, deren Wohnungen **barrierefrei umgebaut** werden müssen
- Vermeidung von Kündigungen und Räumungen durch **Mietschuldnerberatung** bei Zahlungsrückständen. Der Umgang mit diesem Thema ist bei WERTGRUND noch nicht institutionalisiert, aber als wichtiges Thema in der Verwaltung erkannt.
- **Partizipationsangebote** bei größeren Neubauprojekten, Sanierungs-/Modernisierungsvorhaben und Wohnumfeld-Gestaltung
- aktive Unterstützung von Mietern, die innerhalb unserer Bestände umziehen möchten, z. B. auch mit der einfachen Umsetzung beim Tausch von Wohnungen, bei Veränderungen/Anpassungen der Wohnungsgröße oder auch Lage der Wohnung im Objekt

Eigene Studie zu geförderten Mietwohnungsbeständen

Die aktuelle **Studie „Bauen und Wohnen in der Krise – Aktuelle Entwicklungen und Rückwirkungen auf Wohnungsbau und Wohnungsmärkte“** bestätigt im Wesentlichen die Ergebnisse unserer **eigenen repräsentativen Studie** durch das unabhängige Analyseunternehmen bulwiengesa **aus dem Jahr 2021**. Die Ergebnisse dieser WERTGRUND-Untersuchung haben wir in unserem letzten Nachhaltigkeitsbericht detailliert dargestellt.

#6 Mietereinbindung und soziales Engagement

Das Verbändebündnis „Soziales Wohnen“ hat – wie im Januar 2023 durch das Pestel Institut gGmbH und die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V. veröffentlicht – u. a. untersuchen lassen, wie

- sich die Bevölkerung und der damit verbundene Wohnungsbedarf entwickelt – insbesondere unter Berücksichtigung der hohen Zuwanderung aus der Ukraine und anderen Krisenregionen.
- die Entwicklung des Wohnungsbaus, die Kosten- und Preisentwicklung, die Bauzeiten und die Hemmnisse für das Bauen im Bestand verlaufen.
- sich Preise, Einkommen, Armutslage und Belastungen der Haushalte durch gestiegene Energie- und Lebenshaltungskosten verändern.
- die Förderung im sozialen Wohnungsbau, der Subventionsbedarf, das Wohngeld und die Verteilung der Bundesmittel an die Länder verlaufen – v. a. vor dem Hintergrund, dass keine ausreichenden Mittel verfügbar waren und seit Anfang 2022 ein „Förderchaos“ hinsichtlich der Energieeffizienzstandards herrscht.

Im Fazit werden Maßnahmen empfohlen, die zur Verbesserung der Situation im Bereich des Wohnens dienen, wie z. B. die Einrichtung eines Sondervermögens für den sozialen Wohnungsbau, die Anpassung der energetischen Standards, die Vereinfachung der Bauvorschriften und die Stärkung des inklusiven Wohnens. (https://www.dgfm.de/fileadmin/01-DGFM/downloads/studien-wohnungsbau/2023-01_Studie_-_Bauen_und_Wohnen_in_der_Krise.pdf)

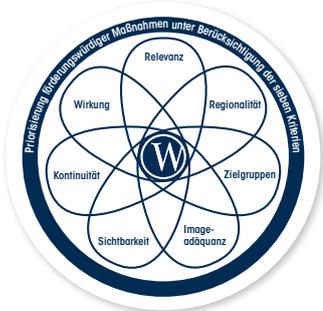
WERTGRUND entspricht dem aus diesen Rahmenbedingungen resultierenden und über die nächsten Jahre anhaltend hohen Bedarf – insbesondere an gefördertem Mietwohnungsbau: durch die Strategieerweiterung auf Forward Deals, Projektentwicklungen und eigene Neubaumaßnahmen mit Fokus auf Sozialwohnungen. (siehe Kapitel 4.1.4: Immobilien und Mobilität/Forward Deals, Projektentwicklungen und Neubaumaßnahmen, Seite 46).

Aachen, Venskyhäuschen



6.2 Spenden und Sponsoring

Zu den Themen **Spenden, Sponsoring und Unterstützung des Gemeinwesens** erfolgte die **Unterstützung sozialer Vereine, Projekte und Initiativen bisher** einzelfallbezogen. Beispielsweise gab es Weihnachten 2022 wieder für alle WERTGRUND-Mitarbeiter sowie ausgewählte Kunden ein Jahreslos der „Aktion Mensch“.



Stärkung der sozialen Stabilität

Drei Förderbereiche

Zahlreichen Anregungen aus dem Mitarbeiterkreis folgend und im Rahmen der Weiterentwicklung unserer ESG+G-Strategie haben wir im vergangenen Berichtszeitraum Leitlinien entwickelt und legen – auch zur finanziellen Unterstützung von Nachbarschaftstreffs und -zentren – feste jährliche Budgetgrößen fest. Nach einer Pilotphase und nach der Umsetzung erster Projekte sollen diese Leitlinien weiter konkretisiert und unternehmensweit ausgerollt werden.

← Zukünftig wird die Priorisierung förderungswürdiger Maßnahmen unter Berücksichtigung der nebenstehenden sieben Kriterien erfolgen

Zielsetzung ist die Förderung des Gemeinwesens, einer guten Nachbarschaft und die Stärkung der sozialen Stabilität rund um unsere Objekte, um **gezielt die Wohnqualität und das nachbarschaftliche Miteinander zu fördern**. Darüber hinaus sollen die Mitarbeiter motiviert werden, sich mit den Objekten, den Mietern sowie dem Umfeld zu identifizieren und die Zusammenarbeit aus den verschiedenen Abteilungen zu initiieren und zu verbessern.

Als **Zielgruppe** wurden insbesondere Mietergruppen, wie **Kinder und Jugendliche, Senioren**, aber auch **Alleinerziehende** sowie das direkte Objektumfeld und die Nachbarschaft definiert. Projekte sollen bevorzugt an Standorten gefördert werden, an denen WERTGRUND vor Ort bereits präsent ist. Die Förderprojekte sollen dem Objekt und den Mietern mittelbar zukommen, es darf **keine direkten Zuwendungen an die Mieter** geben. Die Arbeitsgruppe hat die drei nachfolgenden Förderbereiche angedacht:

- Spenden und Sponsoring, als überwiegend finanzielle Förderung von Projekten, mit Unterstützung externer professioneller Vereinigungen.
- Volunteering, um Projekte unter Einbezug der WERTGRUND-Mitarbeiter sowie – wenn möglich – der Mieterschaft durch vordringlich persönlichen Einsatz und eher geringe finanzielle Mittel zu verwirklichen.
- Kooperation mit Sozialen Diensten, insbesondere im Rahmen der Seniorenbetreuung.

Als Rahmen der Zielsetzung wurde zunächst vereinbart, jedes Jahr zwei Projekte mit Einbezug der Mitarbeiter/Mieter (Volunteering) sowie bis zu drei Projekte finanziell mit einem jeweiligen Jahresbudget von ca. 5.000 Euro zu fördern (2021: nicht erhoben). → **GdW-Arbeitshilfe 73 [QM 2]**

Förderung akademischer Nachhaltigkeitsarbeit



Technische Universität München

Im Berichtsjahr haben wir begonnen, den **Cluster Sustainable Real Estate** der Technischen Universität München (TUM) – eine akademische Plattform, die zukunftsorientiertes Wissen generiert und eine fundierte und verantwortungsbewusste Praxis in der Immobilienwirtschaft fördert – mit einem jährlichen Zuschuss zu unterstützen. Die Schwerpunktfelder umfassen Sustainable Real Estate, Integral Development Concepts, Digitalization and Sharing Economy sowie Social Responsibility and Governance (d.h. nachhaltige Immobilien, Integrale Entwicklungskonzepte, Digitalisierung und arbeitsteilige Wirtschaft sowie Soziale Verantwortung und Unternehmensführung).

6.3 Soziale Projekte

Mieterfeste

Im Frühjahr konnten wir mit Unterstützung einiger Mitarbeiter zwei Mieterfeste, mit Catering und Kinderprogramm, für neu zugegangene Bestände ausrichten. Die Feste dienten der persönlichen Begrüßung, dem Kennenlernen der Mieter, Kontakte – auch unter der Mieterschaft – zu knüpfen und ein offenes Ohr für Mieterbelange zu haben.

Migration

Wir konnten in Zusammenarbeit mit der Stadt Köln eine Unterbringung für ukrainische Flüchtlinge organisieren. Im Objekt Venloer Straße wurden insgesamt zehn sanierte und renovierte Wohnungen an die Stadt Köln vermietet. Die Mietverträge laufen bis Ende 2022 und werden mit Ausnahme der Heiz- und Betriebskosten mietfrei zur Verfügung gestellt. Um das Sondervermögen und die Anleger nicht zu belasten, wird die Kapitalverwaltungsgesellschaft die entgangenen Mieteinnahmen erstatten.

Die Wohnungen wurden mit Unterstützung mehrere Mitarbeiter sowie unserer ortsansässigen Service-Techniker in zwei mehrtägigen Aktionen möbliert und mit Küchen ausgestattet. Darüber hinaus wurden die Wohnungen für die Nutzung mit bis zu vier Personen mit der erforderlichen Grundausstattung eingerichtet. Die Kosten für die Möblierung hat dabei die WERTGRUND Immobilien AG übernommen.

Es ist vorgesehen, dass die ukrainischen Flüchtlinge perspektivisch als Mietparteien in die vorhandenen Verträge eintreten.

Köln – Venloer Straße: Innenansicht mit Domblick



Unterstützung sozialer Projekte

Hallo Nachbar,
DANKE SCHÖN



Der Verein „Hallo Nachbar, DANKE SCHÖN“ ist eine Initiative des Umwelt- und Verbraucherschutzamtes der Stadt Köln, der sich für mehr Nachbarschaft, Sauberkeit und Grün in vier Kölner Stadtteilen einsetzt: Mühlheim, **Bickendorf**, Bilderstöckchen und Neubrück. Der Verein unterstützt die Bewohner dabei, sich aktiv um Ihr Wohnumfeld zu kümmern, Müll zu vermeiden und gemeinsam schöne Orte im Quartier zu schaffen. Wir betreuen in unseren Fonds auch Objekte in Bickendorf sowie das prägnante COLORIA am Rochusplatz.

Der Verein hat uns bereits im vergangenen Berichtsjahr (2021) angesprochen, mit dem Wunsch ein leerstehendes Ladenlokal im Erdgeschoss anzumieten, um einen Gemeinschaftsraum, als Raum für Nachbarschaft und Engagement im Coloria Hochhaus, für die Be- und Anwohner bereitstellen zu können. Gemeinsam mit Bickendorfer Initiativen, dem Jugendmigrationsdienst und der BerMico (Beratung und Mietcoaching, ein Angebot der SKM Köln) gestaltet das Team von Hallo Nachbar, DANKE SCHÖN hier einen Ort für Begegnung und Beratung. Neben offenen Treffs, werden insbesondere Beratungen für Menschen mit Zuwanderungsgeschichte und zum Mietcoaching angeboten. Darüber hinaus gibt es Förderangebote in verschiedenen Schulfächern und einen Nachbarschaftsgarten in der Nähe. Zusätzlich werden regelmäßige Aktionen z.B. Ran an den Müll und Workshops z.B. zu Themen wie Upcycling, Wildkräuter und Logogestaltung angeboten.

Statement der WERTGRUND Immobilien AG:

„Der neue Nachbarschaftsraum ist Teil unseres Konzeptes zur Quartiersentwicklung und richtet sich sowohl an die Bewohner des COLORIA-Hochhauses als auch an die Anwohner. Wir wollen die Maßnahme bestmöglich mit einem festen Raum unterstützen, denn Müllvermeidung, Nachhaltigkeit und nachbarschaftlicher Zusammenhalt sollen gemeinsam wirken und eine mittelfristige Perspektive erhalten. Dazu trägt auch die Zusammenarbeit mit verschiedenen Organisationen und Akteuren bei. Wir freuen uns sehr über dieses soziale Projekt in unserem Haus.“



Der Verein arbeitet größtenteils auf Basis von Spenden. In der zweiten Jahreshälfte konnte der Verein die Räume übernehmen, farblich bunt gestalten und zusammen mit den anderen Initiativen beziehen. Die monatlichen Mietzahlungen an das Sondervermögen übernimmt die WERTGRUND Immobilien AG als Spendenbeitrag für die Arbeit des Vereins. Auch das benachbarte Wohnungsunternehmen, welches ebenfalls die Initiative unterstützt, hat mit einer Sachunterstützung den Bezug der Räume gefördert.

#7 Zahlen und Fakten





Auf Unternehmens- und Investmentfonds-Ebene beziehen sich die in diesem Bericht veröffentlichten Zahlen und Fakten, Key-Performance-Indikatoren und die weiteren ausgewählten Kennzahlen auf das Geschäftsjahr 2022 zum Stichtag 31.12.2022. Auf Unternehmensebene gelten sie für die gesamte WERTGRUND Gruppe.

7.1 Über diesen Bericht

7.2 Übersicht Kriterien DNK (wohnungswirtschaftliche Ergänzung)

7.3 Übersicht Kennziffern GdW Arbeitshilfe 73

7.4 Übersicht Kennziffern GRI

7.5 Glossar

7.1 Über diesen Bericht

Berichtszeitraum und Berichtsgrenzen

Dies ist der vierte Nachhaltigkeitsbericht der WERTGRUND Immobilien AG. Wir komplettieren damit unsere sonstige Berichterstattung und möchten Sie über Chancen und Risiken für die Geschäftsentwicklung sowie die wesentlichen Einflussfaktoren auf den dauerhaften Unternehmensbestand ausführlich informieren. Gleichzeitig möchten wir Ihnen unser Verständnis und die kontinuierliche Weiterentwicklung unserer nachhaltigen Unternehmensführung sowie entsprechende konkrete Maßnahmen erläutern.

Unseren Bericht für das Jahr 2022 veröffentlichen wir erstmalig in neuer Struktur und neuer Optik. Die bisherige Darstellung in der Reihenfolge der Systematik der 20 DNK-Kriterien haben wir zugunsten einer lesefreundlicheren und Redundanzen vermeidenden Gliederung überarbeitet.

Gleichwohl machen wir durch die jährliche Abgabe einer DNK-Erklärung unsere ESG-Aktivitäten wie in den Vorjahren auch weiterhin in dieser Struktur transparent.

Alle etablierten Kennzahlen erheben und veröffentlichen wir auch weiterhin.

Die in diesem Nachhaltigkeitsbericht veröffentlichten Zahlen und Fakten, Indikatoren und Kennzahlen beruhen auf der Datenbasis des vorangegangenen Geschäftsjahres zum Stichtag 31.12.2022 und gelten für den gesamten Konzern WERTGRUND Immobilien AG. Die Aktivitäten der Konzerngesellschaften wurden in die Berichterstellung integriert. Sollten Kennzahlen Besonderheiten hinsichtlich Berichtstiefe und -umfang aufweisen, sind diese erläutert. Aus Transparenz- und Vergleichsgründen beziehen wir, wann immer es möglich und sinnvoll ist, die im vorangegangenen Bericht angegebenen 2021er-Werte nochmals mit ein.

Die WERTGRUND Immobilien AG dokumentiert auch weiterhin im Jahresrhythmus ihre Nachhaltigkeitsleistungen im hier vorliegenden Berichtsformat.

Berichtsinhalte

Wir berichten über finanzielle und nicht-finanzielle Informationen, die für unser Geschäftsmodell wesentlich sind, und möchten für interne und externe Anspruchsgruppen eine möglichst transparente und umfassende Berichterstattung gewährleisten.

Die finanziellen Angaben zu unserem Unternehmen entstammen, soweit nicht anders angegeben, dem Geschäftsbericht des Jahres 2022. Die nicht-finanziellen Informationen beinhalten ökologische und gesellschaftlich-soziale Aspekte, die ergänzend über Best-Practice-Beispiele veranschaulicht werden.

Die für uns wesentlichen Interessengruppen und deren vorrangige Erwartungen an die WERTGRUND Immobilien AG mit den daraus resultierenden vier strategischen Handlungsfeldern bzw. Nachhaltigkeitsdimensionen haben wir im *Kapitel 2.4: Nachhaltigkeitsstrategie und Management: Anspruchsgruppen und Stakeholderbefragung, Seite 19f*, dargestellt.

Die Materialitätsmatrix mit den Ergebnissen dieser Analyse ist zusammen mit den Standards, nach denen wir berichten, die Basis zur Festlegung der berichtsrelevanten Inhalte. Die weitere Arbeit am Bericht erfolgte in enger Abstimmung mit allen Fachbereichen des Unternehmens. Somit sind die Inhalte des Berichts maßgeblich an den Erwartungen der Anspruchsgruppen der WERTGRUND Immobilien AG ausgerichtet.

Berichtsstandards

Mit der branchenspezifischen Ergänzung des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) und der Arbeitshilfe 73 des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. mit den dort definierten sechs wohnungswirtschaftlichen Nachhaltigkeitsperspektiven existieren hilfreiche Rahmenwerke für Wohnungsunternehmen. Die Systematik beider Standards liefert für uns als mittelständisches Wohnungsunternehmen mit lokaler Verankerung passende Reporting-Instrumente und erleichtert insbesondere erstberichtenden Unternehmen den Einstieg. Darüber hinaus sind die wesentlichsten Indikatoren der Global Reporting Initiative beim Deutschen Nachhaltigkeitskodex hinterlegt. Beide wenden wir an und werden die (nach 2019 bis 2021) mittlerweile vierte DNK-Erklärung abgeben.

Beide Rahmenwerke sind nicht in allen Fällen deckungsgleich, d. h. nicht jedem DNK-Kriterium sind entsprechende GdW-Leistungsindikatoren zuzuordnen. Umgekehrt ist nicht jede GdW-Kennzahl einem DNK-Kriterium thematisch zuzuordnen. *Diese Leistungskennzahlen haben wir in der DNK-Erklärung unter den Leistungsindikatoren zu DNK-Kriterium 7: Kontrolle aufgeführt.*

Die klassischen Finanzkennzahlen, die wir bereits langjährig in der regelmäßigen internen Planung und Kontrolle als Steuerungsinstrument nutzen sowie weiterführende *Informationen dazu, können unserem Geschäftsbericht, Anlage 6, auf den Seiten 1-2 entnommen werden.* Insofern wir aktuell zu bestimmten DNK-Kriterien oder GdW-Indikatoren nicht berichten, sind diese entweder für WERTGRUND nicht relevant oder wir arbeiten derzeit an Prozessen, Inhalt und Form einer zukünftigen Berichterstattung. Sofern dies nicht an entsprechender Stelle in diesem Bericht vermerkt wurde, sind Details unserer DNK-Erklärung zu entnehmen. *Diese ist über unsere Homepage oder über die Seite des DNK abrufbar.*

Darüber hinaus unterstützen wir die Arbeit der Bundesregierung und ihrer Gremien, mit denen die Nachhaltigkeitsziele der Agenda 2030 der Vereinten Nationen sowie der daraus abgeleiteten Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie vorangebracht werden sollen.

Nach unserem Verständnis leistet die deutsche Wirtschaft einen wichtigen Beitrag zur Erreichung dieser globalen Ziele, auch wenn die Ziele und Indikatoren nicht unmittelbar für jedes Unternehmen gelten. Uns dieser nationalen Verantwortung bewusst, haben wir eine Zuordnung unserer Nachhaltigkeitsthemen zu den 17 Sustainable Development Goals (SDG) vorgenommen. Diese haben globale Gültigkeit und behandeln in ihren Unterzielen Themen, die für uns nicht immer in allen Teilaspekten relevant sind.

An der für diesen Bericht vorgenommenen Auswahl der Indikatoren möchten wir uns auch zukünftig orientieren und für alle in diesem Bericht erfassten Indikatoren einen Vergleich über mehrere Jahre vornehmen, um unsere Nachhaltigkeitsleistung im Zeitverlauf transparent sichtbar zu machen.

Erhebungsmethodik

Die Erhebungsmethoden und Berechnungsgrundlagen für die (systemgenerierten oder manuell dokumentierten) Daten im Bericht orientieren sich an geltenden Standards. Die Kennzahlen stammen aus unseren internen Datenerfassungssystemen, die Informationserfassung erfolgte durch schriftliche Abfrage und – falls nötig – durch mündliche Rücksprache mit den verantwortlichen Bereichsleitern. Wenn Schätzungen vorgenommen (oder umfragebasierte Daten verwendet) wurden, wird dies erläutert.

7.2 Übersicht Kriterien Deutscher Nachhaltigkeitskodex (wohnungswirtschaftliche Ergänzung)

Deutscher Nachhaltigkeitskodex Kriterien	Berichtsinhalte	Seiten
[1] Strategie Strategische Analyse und Maßnahmen	Das Unternehmen legt offen, ob es eine Nachhaltigkeitsstrategie verfolgt. Es erläutert, welche konkreten Maßnahmen es ergreift, um im Einklang mit den wesentlichen und anerkannten branchenspezifischen, nationalen und internationalen Standards zu operieren.	12
[2] Strategie Wesentlichkeit	Das Unternehmen legt offen, welche Aspekte der eigenen Geschäftstätigkeit wesentlich auf Aspekte der Nachhaltigkeit einwirken und welchen wesentlichen Einfluss die Aspekte der Nachhaltigkeit auf die Geschäftstätigkeit haben. Es analysiert die positiven und negativen Wirkungen und gibt an, wie diese Erkenntnisse in die eigenen Prozesse einfließen.	12
[3] Strategie Ziele	Das Unternehmen legt offen, welche qualitativen und/oder quantitativen sowie zeitlich definierten Nachhaltigkeitsziele gesetzt und operationalisiert werden und wie deren Erreichungsgrad kontrolliert wird.	12
[4] Strategie Tiefe der Wertschöpfungskette	Das Unternehmen gibt an, welche Bedeutung Aspekte der Nachhaltigkeit für die Wertschöpfung haben und bis zu welcher Tiefe seiner Wertschöpfungskette Nachhaltigkeitskriterien überprüft werden.	4 38
[5] Prozessmanagement Verantwortung	Die Verantwortlichkeiten in der Unternehmensführung für Nachhaltigkeit werden offengelegt.	12 26
[6] Prozessmanagement Regeln und Prozesse	Das Unternehmen legt offen, wie die Nachhaltigkeitsstrategie durch Regeln und Prozesse im operativen Geschäft implementiert wird.	4 12 26
[7] Prozessmanagement Kontrolle	Das Unternehmen legt offen, wie und welche Leistungsindikatoren zur Nachhaltigkeit in der regelmäßigen internen Planung und Kontrolle genutzt werden. Es legt dar, wie geeignete Prozesse Zuverlässigkeit, Vergleichbarkeit und Konsistenz der Daten zur internen Steuerung und externen Kommunikation sichern.	12 26 62
[8] Prozessmanagement Anreizsysteme	Das Unternehmen legt offen, wie sich die Zielvereinbarungen und Vergütungen für Führungskräfte und Mitarbeiter auch am Erreichen von Nachhaltigkeitszielen und an der langfristigen Wertschöpfung orientieren. Es wird offengelegt, inwiefern die Erreichung dieser Ziele Teil der Evaluation der obersten Führungsebene (Vorstand/Geschäftsführung) durch das Kontrollorgan (Aufsichtsrat/Beirat) ist.	54
[9] Prozessmanagement Beteiligung von Anspruchsgruppen	Das Unternehmen legt offen, wie gesellschaftliche und wirtschaftlich relevante Anspruchsgruppen identifiziert und in den Nachhaltigkeitsprozess integriert werden. Es legt offen, ob und wie ein kontinuierlicher Dialog mit ihnen gepflegt und seine Ergebnisse in den Nachhaltigkeitsprozess integriert werden.	12 26 54 62
[10] Prozessmanagement Innovations- und Produktmanagement	Das Unternehmen legt offen, wie es durch geeignete Prozesse dazu beiträgt, dass Innovationen bei Produkten und Dienstleistungen die Nachhaltigkeit bei der eigenen Ressourcennutzung und bei Nutzern verbessern. Ebenso wird für die wesentlichen Produkte und Dienstleistungen dargelegt, ob und wie deren aktuelle und zukünftige Wirkung in der Wertschöpfungskette und im Produktlebenszyklus bewertet wird.	26 38 62
[11] Umwelt Inanspruchnahme natürlicher Ressourcen	Das Unternehmen legt offen, in welchem Umfang natürliche Ressourcen für die Geschäftstätigkeit in Anspruch genommen werden. Infrage kommen hier Materialien sowie der Input und Output von Wasser, Boden, Abfall, Energie, Fläche, Biodiversität sowie Emissionen für den Lebenszyklus von Produkten und Dienstleistungen.	38

Deutscher Nachhaltigkeitskodex Kriterien	Berichtsinhalte	Seiten
[12] Umwelt Ressourcenmanagement	Das Unternehmen legt offen, welche qualitativen und quantitativen Ziele es sich für seine Ressourceneffizienz, insbesondere den Einsatz erneuerbarer Energien, die Steigerung der Rohstoffproduktivität und die Verringerung der Inanspruchnahme von Ökosystemdienstleistungen gesetzt hat, welche Maßnahmen und Strategien es hierzu verfolgt, wie diese erfüllt wurden bzw. in Zukunft erfüllt werden sollen und wo es Risiken sieht.	38
[13] Umwelt Klimarelevante Emissionen	Das Unternehmen legt die Treibhausgas(THG)-Emissionen entsprechend dem Greenhouse Gas (GHG) Protocol oder darauf basierenden Standards offen und gibt seine selbst gesetzten Ziele zur Reduktion der Emissionen an.	38
[14] Gesellschaft Arbeitnehmerrechte	Das Unternehmen berichtet, wie es national und international anerkannte Standards zu Arbeitnehmerrechten einhält sowie die Beteiligung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Unternehmen und am Nachhaltigkeitsmanagement des Unternehmens fördert, welche Ziele es sich hierbei setzt, welche Ergebnisse bisher erzielt wurden und wo es Risiken sieht.	54
[15] Gesellschaft Chancengleichheit	Das Unternehmen legt offen, wie es national und international Prozesse implementiert und welche Ziele es hat, um Chancengerechtigkeit und Vielfalt (Diversity), Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz, Mitbestimmung, Integration von Migranten und Menschen mit Behinderung, angemessene Bezahlung sowie Vereinbarung von Familie und Beruf zu fördern, und wie es diese umsetzt.	54
[16] Gesellschaft Qualifizierung	Das Unternehmen legt offen, welche Ziele es gesetzt und welche Maßnahmen es ergriffen hat, um die Beschäftigungsfähigkeit, d.h. die Fähigkeit zur Teilhabe an der Arbeits- und Berufswelt aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, zu fördern und im Hinblick auf die demografische Entwicklung anzupassen, und wo es Risiken sieht.	54
[17] Gesellschaft Menschenrechte	Das Unternehmen legt offen, welche Maßnahmen, Strategien und Zielsetzungen für das Unternehmen und seine Lieferkette ergriffen werden, um zu erreichen, dass Menschenrechte weltweit geachtet und Zwangs- und Kinderarbeit sowie jegliche Form der Ausbeutung verhindert werden. Hierbei ist auch auf Ergebnisse der Maßnahmen und etwaige Risiken einzugehen.	38
[18] Gesellschaft Gemeinwesen	Das Unternehmen legt offen, wie es zum Gemeinwesen in den Regionen beiträgt, in denen es wesentliche Geschäftstätigkeiten ausübt.	4 62
[19] Gesellschaft Politische Einflussnahme	Alle wesentlichen Eingaben bei Gesetzgebungsverfahren, alle Einträge in Lobbylisten, alle wesentlichen Zahlungen von Mitgliedsbeiträgen, alle Zuwendungen an Regierungen sowie alle Spenden an Parteien und Politiker sollen nach Ländern differenziert offengelegt werden.	26
[20] Gesellschaft Gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten	Das Unternehmen legt offen, welche Maßnahmen, Standards, Systeme und Prozesse zur Vermeidung von rechtswidrigem Verhalten und insbesondere von Korruption existieren, wie sie geprüft werden, welche Ergebnisse hierzu vorliegen und wo Risiken liegen. Es stellt dar, wie Korruption und andere Gesetzesverstöße im Unternehmen verhindert, aufgedeckt und sanktioniert werden.	12 26

Die Zuordnung der Themen erfolgte gemäß dem „Leitfaden zur branchenspezifischen Ergänzung des Deutschen Nachhaltigkeitskodex“. Dieser wurde in Zusammenarbeit vom Rat für Nachhaltige Entwicklung (RNE) mit dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. und der AGW Arbeitsgemeinschaft großer Wohnungsunternehmen entwickelt. Der Leitfaden erweitert die DNK-Kriterien um spezifische Kriterien, die für die Wohnungswirtschaft von besonderer Bedeutung sind. Er gibt eine Orientierungshilfe, welche Aktivitäten und Kernpunkte Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienbranche jeweils berichten können und sollten.

Weitere Informationen, insbesondere die dem Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) zugeordneten GRI-Kennzahlen, sind unserer DNK-Erklärung zu entnehmen. Diese finden Sie auf unserer Internetseite und in der DNK-Datenbank.

7.3 Übersicht Kennziffern GdW Arbeitshilfe 73

	Kennzahlen	Werte	Anmerkungen	Seiten
1	Perspektive „Nachhaltiges Ertrags- und Finanzmanagement“			
EF 1	Gesamtkapitalrentabilität	2022: 22,96 % 2021: 23,11 %		5
EF 2	Eigenmittelrentabilität	2022: 26,70 % 2021: 28,21 %		5
EF 4	Umsatzerlöse aus Vermietung	2022: 13.702.969 € 2021: 15.027.982 €	Inklusive Gewerbeflächen	5
EF 6	Eigenmittelquote	2022: 85,98 % 2021: 81,94 %		5
EF 12	Net Asset Value	2022: 1.173.000 € 2021: 1.104.000 €		5
2	Perspektive „Nachhaltiges Management von Mieter- und Mitgliederbeziehungen“			
MB 1	Vermietete eigene Wohnungen	2022: 6.476 2021: 6.279		39
MB 3	Vermietungsquote	2022: 94,61 % 2021: 94,60 %		63
MB 4	Durchschnittsmiete im Bestand	2022: 8,55 €/m ² /M 2021: 8,69 €/m ² /M		63
MB 5	Durchschnittsmiete bei Erstvermietung	2022: 13,97 €/m ² /M 2021: 12,19 €/m ² /M		63
MB 8	Durchschnittliche Mietvertragsdauer	2022: 12,0 Jahre 2021: 9,9 Jahre	Eigene Berechnung über Objektsteckbrief	63
MB 9	Mieterfluktuation	2022: 7,17 % 2021: 6,33 %		63
3	Perspektive „Nachhaltiges Bestandsmanagement“			
BM 3	Anteil seit 1990 energetisch teil- bzw. vollsanierter Wohnungen	2022: 71 % 2021: 74 %	Ohne Neubau und Ankauf	39
BM 5/6	Energieintensität des Gebäudebestands	2022: 92,3 kWh/m ² a 2021: 101,3 kWh/m ² a	Nur Bestand mit zentralen Wärmeerzeugungsanlagen	39
BM 8/9	CO ₂ -Intensität im Gebäudebestand	2022: 11,14 kg CO ₂ /m ² a 2021: 11,35 kg CO ₂ /m ² a	Nur Bestand mit zentralen Wärmeerzeugungsanlagen	39
BM 10	Anteil barrierefreier Wohnungen im Bestand	2022: 15,57 % 2021: 15,51 %		39
4	Perspektive „Nachhaltiges Personalmanagement“			
PE 1	Anzahl der Mitarbeiter	2022: 94 2021: 94		5

	Kennzahlen	Werte	Anmerkungen	Seiten
4	Perspektive „Nachhaltiges Personalmanagement“			
PE 2	Altersstruktur der Mitarbeiter	2022: unter 30 Jahre: 22,40 % bis 50 Jahre: 43,60 % über 50 Jahre: 34,00 % 2021: unter 30 Jahre: 20,20 % bis 50 Jahre: 43,60 % über 50 Jahre: 36,20 %		55
PE 3	Anteil weibl./männl. Mitarbeiter	2022: 63 % weibl. 37 % männl. 2021: 56 % weibl. 44 % männl.		55
PE 4	Anteil Mitarbeiter mit Behinderung	2022: 5,77 % 2021: 5,45 %	WERTGRUND Immobilien Verwaltungs GmbH	55
PE 5	Qualifikationsstruktur der Belegschaft	2022: technisch: 7,45 % kaufmännisch: 92,55 % 2021: technisch: 8,55 % kaufmännisch: 91,50 %		55
PE 8	Ausbildungsquote	2022: 2,1 % 2021: 2,17 %		61
PE 9	Übernahmequote	2022: 76 % 2021: 75 %		55
PE 10	Weiterbildungsintensität	2022: 7,3 h/MA 2021: 6,5 h/MA	Die Weiterbildungstage umfassen sowohl externe als auch interne Weiterbildungs- maßnahmen.	55
PE 11	Abwesenheitsquote	2022: 3,5 % 2021: 5,5 %	erkrankungsbedingt/ in Abwesenheitsstunden	55
5	Perspektive „Nachhaltiges Quartiersmanagement“			
QM 2	Finanzielle Förderung lokaler Nachbarschaften	2022: ca. 50.000 € 2021: nicht erhoben		
6	Perspektive „Nachhaltiges Management unternehmensinterner Geschäftsprozesse“			
GP 1	Heizenergieverbrauch des Unternehmens	Aufgrund fehlender Relevanz berichten wir diese Werte seit dem Berichtsjahr 2021 nicht mehr. Diese werden jedoch zu internen Steuerungszwecken weiterhin erhoben.		
GP 2	Heizenergieintensität des Unternehmens			
GP 4	CO ₂ -Emissionen aus Heizenergieverbrauch des Unternehmens	Relevant ist nur der Heizenergieverbrauch, da an unseren eigen- genutzten Standorten nur klimaneutraler Grünstrom verwendet wird.		
GP 5	CO ₂ -Intensität aus Heizenergieverbrauch des Unternehmens			

7.4 Übersicht Kennziffern GRI

Kapitel 1

Im DNK hinterlegte GRI Kriterien [Leistungsindikatoren 6 und 18]

SRS-102-16 Werte, Grundsätze, Standards und Verhaltensnormen der Organisation

SRS-201-1 Unmittelbar erzeugter und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert

Kapitel 2

Im DNK hinterlegte GRI Kriterien [Leistungsindikatoren 5–7, 9]

SRS-102-16 Werte, Grundsätze, Standards und Verhaltensnormen der Organisation.

SRS-102-44 Wichtige Themen und Anliegen von Anspruchsgruppen

Kapitel 3

Im DNK hinterlegte GRI Kriterien [Leistungsindikatoren 5–7, 9–10, 19–20]

SRS-102-16 Werte, Grundsätze, Standards und Verhaltensnormen

SRS-102-44 Wichtige Themen und Anliegen

[G4-FS 11] Auswahlprüfung von Finanzanlagen nach Umwelt- und Sozialfaktoren

SRS-205-1 Auf Korruptionsrisiken geprüfte Betriebsstätten

Korruptionsrisiken wurden im Rahmen einer allgemeinen Risikobetrachtung analysiert. Eine Risikountersuchung einzelner Unternehmensstandorte oder -abteilungen wurde aufgrund der Unternehmensgröße nicht vorgenommen. In der Verwaltung sowie in anderen Bereichen wurden die Prozesse so optimiert, dass die Hürden für kriminelle Handlungen besonders hoch sind. Eine Einflussnahme durch Dritte ist daher nicht zu befürchten. WERTGRUND hat eine eigene Richtlinie zu Interessenkonflikten eingeführt, um zu vermeiden, dass sachfremde Interessen die Geschäftstätigkeit beeinflussen. Die jeweils relevanten Mitarbeiter wurden auf die Einhaltung der ethischen Standards verpflichtet, die in mehreren internen Regelwerken und Arbeitsanweisungen niedergeschrieben sind. In weiteren Schritten werden ein Hinweisgeber-Portal eingerichtet und eine Compliance-Richtlinie (Verhaltenskodex) in den kommenden Jahren schrittweise erarbeitet.

SRS-205-3 Korruptionsvorfälle

Im Berichtsjahr wurden keine Korruptionsfälle oder andere Vorteilsnahmen bekannt.

SRS-415-1 Parteispenden

WERTGRUND gibt keine Spenden an politische Parteien und an Organisationen oder Stiftungen, die in einer engen Beziehung zu politischen Parteien stehen. Weder mittelbar noch durch die Gewährung finanzieller Mittel.

SRS-419-1 Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften

Es lagen keine relevanten Fälle in der Berichtsperiode 2022 vor.

Kapitel 4

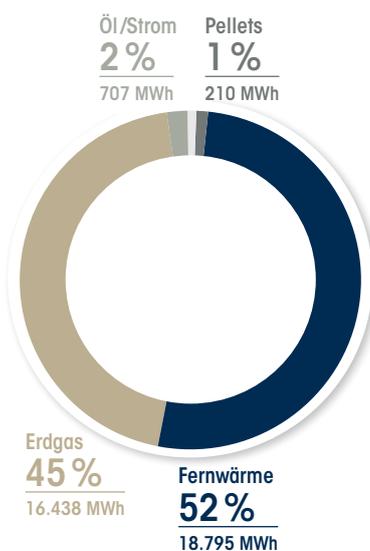
Im DNK hinterlegte GRI Kriterien [Leistungsindikatoren 11–12]

SRS-301-1 Eingesetzte Materialien

Unter Bezug auf die Branchenergänzung zum DNK, Orientierungshilfe für Wohnungsunternehmen berichten wir diesen Indikator nicht. Eine Erhebung von Materialverbräuchen findet zwar statt, ist aber für uns als bestandshaltendes Wohnungsunternehmen im Vergleich zum produzierenden Gewerbe von untergeordneter Bedeutung. Im Rahmen der Änderung unserer zukünftigen Strategie werden wir diesen Aspekt neu bewerten.

SRS-302-1 Energieverbrauch

Wir unterscheiden und erfassen den Allgemeinstrombezug sowie den durch zentrale Beheizung und Warmwasserbereitung verursachten Energieverbrauch. Betrachtet wurden Wohn- und Gewerbeeinheiten. Sonstige Objekte z. B. (unbeheizte) Garagen, Stellplätze oder Kellerräume wurden nicht berücksichtigt.



Wenn die Angaben des jeweiligen Versorgers bei Redaktionsschluss noch nicht vorlagen, haben wir bei einigen Objekten abweichende Betrachtungszeiträume zugrunde gelegt (z. B. 01.02.2022 bis 31.01.2023) oder Verbräuche hochgerechnet, falls uns Angaben fehlten.

Bei Objekten mit Ölheizung haben wir die aktuellsten Werte gem. Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) zur Umrechnung in kWh verwendet (1 Liter = 9,94 kWh; Vorjahre: 9,8 kWh gemäß Umweltbundesamt).

Die Objekte mit Gasthermen wurden bei der Berechnung nicht berücksichtigt, da die Wärmeabrechnung des Versorgers direkt mit den Mietern erfolgt und uns für diese Wohnungen keine Verbrauchsdaten vorliegen. Dies betrifft jedoch nur ca. 5,5 % der vermieteten Flächen (2021: 5,6 %).

Insgesamt wurden 1.977.254 kWh Allgemeinstrom, davon 69,9% CO₂-neutral (2021: 1.816.318 kWh, davon 66% CO₂-neutral) und 36.156.711 kWh Heizwärme verbraucht (2021: 37.418.061 kWh). Den Anteil der mit vorwiegend Öl oder Gas beheizten Flächen lag nach einer Bereinigung unserer Versorgerinformationen bei 41,6% (2021: 29%). 58,4% wurden somit überwiegend mit Fernwärme versorgt (2021: 71%), davon wiederum wurden 14,5% der Flächen CO₂-neutral beliefert.

Von den mit Öl oder Gas beheizten Flächen wiederum verfügten nur noch 2,7% über eine Ölheizung (2021: 8,2%) und für die 97,3% Gasheizungen (2021: 91,8%) wurde zu 11,4% CO₂-neutrales Gas genutzt (2021: 22,1%).

Eine Klimabereinigung führen wir aktuell nicht durch, da der aktuellste Stand der Berechnung der Klimafaktoren für Deutschland durch den Deutschen Wetterdienst zum September 2020 erfolgte und uns somit für 2022 keine validen Daten vorliegen.

Kühlenergie oder Dampf wurden im Gebäudebestand und an den eigengenutzten Standorten nicht verbraucht. Auch verkaufen wir weder Strom noch Heizungs- und Kühlenergie oder Dampf.

Mobilität (Fuhrpark und Geschäftsreisen)

Mit den insgesamt 23 Fahrzeugen unseres Fuhrparks (2021: 27) legten unsere Mitarbeiter über 374.488 km zurück (2021: 426.334 km).

Unternehmen

Im Rahmen der Änderung unserer zukünftigen Strategie hatten wir im vergangenen Berichtsjahr diesen Aspekt neu bewertet und berichten diesen Indikator aufgrund fehlender Wesentlichkeit nicht. Eine Datenerhebung findet zwar statt, wird aber ausschließlich als interne Steuerungsgröße verwendet.

SRS-302-4 Verringerung des Energieverbrauchs

Die Corona-Pandemie hat auch im Jahr 2022 noch das Nutzungsverhalten (Büro und Homeoffice bei Mitarbeitern und Mietern, Dienstreisen und geschäftsbedingte Wegstrecken) vieler Menschen verändert. Dadurch sind die ermittelten und nachstehend genannten Werte zu Reduktionen (ggf. auch Erhöhungen) im Mehrjahresvergleich zu relativieren.

Gebäudebestand

Zur Darstellung der Veränderung des Energieverbrauchs verwenden wir die Energieintensität des Gebäudebestandes. Aufgrund der Bestandsveränderungen durch An- und Verkäufe sowie Neubaumaßnahmen wären absolute Werte nicht aussagekräftig:

Die Energieintensität des gesamten Gebäudebestandes* ist um 9,0 kWh/m² a von 101,3 kWh/m² a auf 92,3 kWh/m² a gesunken.

* gesamter durch Beheizung und Warmwasserbereitung eigener Wohnungen und Gewerbeeinheiten verursachter (End-) Energieverbrauch/beheizte Fläche; ohne Allgemeinstrom und Einheiten mit Gasthermen oder Direktabrechnung

Mobilität (Fuhrpark und Geschäftsreisen)

Im Berichtsjahr legten unsere Mitarbeiter mit insgesamt 23 Firmenwagen über 51.846 km

weniger zurück als im Vorjahr. Dies entspricht einem Minus von ca. 12,2 %. Insbesondere durch die Abgabe von insgesamt vier Fahrzeugen aus dem Firmenwagenpool, davon zwei Fahrzeuge aufgrund des Ausscheidens von Mitarbeitern aus der Firmengruppe, konnten die Fahrkilometer deutlich verringert werden.

Unternehmen

Im Rahmen der Änderung unserer zukünftigen Strategie hatten wir diesen Aspekt im vergangenen Berichtsjahr neu bewertet und berichten diesen Indikator aufgrund fehlender Wesentlichkeit nicht (siehe Kriterium 12: Ressourcenmanagement).

Eine Datenerhebung findet zwar statt, wird aber ausschließlich als interne Steuerungsgröße verwendet.

SRS-303-3 Wasserentnahme

Dieser Leistungsindikator ist auf das Geschäftsfeld der WERTGRUND nicht direkt anwendbar, da wir als Immobiliendienstleister Leistungen des Asset- und Propertymanagements erbringen. Dabei wird nur in sehr geringem Maße an den eigenen Standorten Wasser entnommen. Die Ressourcennutzung innerhalb der Bestandsbewirtschaftung liegt außerhalb unseres unmittelbaren Einflussbereiches. Auch bei der Wasserversorgung und dem Abwasser bestehen langfristige Verträge mit professionellen regionalen Dienstleistern.

Insgesamt haben unsere Mieter in allen Objekten zusammengerechnet ca. 415.530 cbm Wasser verbraucht (2021: 409.690 cbm). Zu beachten ist, dass aufgrund von Bestandsveränderungen durch An- und Verkäufe sowie Neubaumaßnahmen die Veränderungen der absoluten Werte nur eingeschränkt aussagekräftig sind. Da auch die Erhebung der exakten Mieterzahl zum Bilanzstichtag 31.12. mit Unsicherheiten behaftet ist, verzichten wir auf eine Darstellung des Wasserverbrauchs pro Mieter.

SRS-306-2 Abfall

Rahmenverträge mit berechtigten und/oder zertifizierten Entsorgungsfirmen (z. B. Stadtreinigung als öffentlich-rechtlichem Entsorgungsträger) stellen nach deutschem Recht die umweltgerechte Entsorgung haushaltsüblicher und regelmäßig anfallender Abfälle sicher. Wir erfassen objekt- und abfallartbezogen die maximal mögliche Abfallmenge über die Anzahl der Tonnen, multipliziert mit dem Fassungsvermögen in Litern und dem Leerungsrhythmus. Allerdings berichten wir hierzu keine Werte, da uns die Gewichtsdaten des Abfalls der Mieter sowie der Verwaltung nicht vorliegen und es sich insofern um rein theoretische Größen mit wenig Aussagekraft handelt. Die Mülltrennung wird bei WERTGRUND bereits seit vielen Jahren auch durch entsprechende Aufklärungsarbeit bei Mietern und Mitarbeitern kontinuierlich optimiert.

Im DNK hinterlegte GRI Kriterien [Leistungsindikator 13]:

SRS-305-1 [GH-EN15] Direkte THG-Emissionen (Scope 1)

Direkte THG-Emissionen (Scope 1) sind Emissionen eigener Verbrennungsprozesse, wie sie z. B. bei Öl- oder Erdgasheizungen und Firmenwagen oder durch eigene Blockheizkraftwerke (BHKW) entstehen.

Betrachtet wurden von uns folglich die jährlichen Energieverbräuche unserer Unternehmensstandorte und unserer Objekte mit Öl- und Gasheizungen sowie des Fuhrparks. Bezugsgröße ist im ersten Fall die (Wohn-) Fläche, die gleichzeitig auch die wohnungswirtschaftliche Kenngröße für die Betriebskosten ist. Die jeweils genutzten Energieträger wurden mit ihren spezifischen CO₂-Faktoren bewertet, z. B.:

- bei leichtem Heizöl ergibt sich ein CO₂-Ausstoß von 0,266 kg CO₂/kWh
- bei Erdgas ergibt sich ein CO₂-Ausstoß von: 0,201 kg CO₂/kWh

(Quelle: Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle, Informationsblatt CO₂-Faktoren, Inkrafttreten am 15.11.2021)

Bei der Wärme- und Warmwasserversorgung unserer nicht ans Fernwärmenetz angeschlossenen Objekte kommt bereits ab dem 01.11.2019 sukzessive mit Auslaufen der alten Versorgerverträge CO₂-neutrales Erdgas zum Einsatz. Alle umgestellten Objekte haben somit eine CO₂-freie Wärmeversorgung.

Nicht berücksichtigt wurden Einheiten mit Gasthermen, da in diesen Fällen die Wärmeabrechnung des Versorgers direkt mit den Mietern erfolgt. Somit liegen uns keine Daten zur Berechnung der CO₂-Emissionen vor.

In wenigen Einzelfällen arbeiten wir bei Gasheizungen mit Contracting-Modellen, bei denen wir nicht Eigentümer der Heizungsanlage sind. Da jedoch die Verbrennung in unseren Gebäuden stattfindet, berichten wir die entsprechenden Emissionen unter Scope 1.

CO₂-Emissionen im Gebäudebestand aus Öl- oder Erdgasheizungen*

Insgesamt verursachten die so versorgten Gebäude 3.089 Tonnen CO₂ im Jahr (2021: 1.859 Tonnen CO₂).

**Im Rahmen der diesjährigen Datenerhebung und erneuten Überprüfung der komplexen Abrechnungs- und Berechnungsmethoden der zahlreichen externen Dienstleister (z. B. Versorgungsunternehmen und Contracting-Partner etc.) erfolgte bei fünf Objekten (mit über 50.000 qm Fläche) ein Wechsel der Heizungssysteme von Fernwärme zu Gas. Da dadurch auch die Zuordnung in die Scope-Klassen 1 und 2 korrigiert werden musste, führt dies im Vergleich zum Vorjahr und in der direkten Gegenüberstellung der Scopes zu teilweise deutlichen Abweichungen und erklärt die Erhöhung zum Vorjahr. In der Summe konnten die Emissionen jedoch gesenkt werden (siehe SRS-305-5 Senkung der THG-Emissionen Gebäudebestand, Seite 85).*

CO₂-Emissionen des Unternehmens aus Öl- oder Erdgasheizungen

Die Datenerhebung erfolgt aus Gründen der fehlenden Wesentlichkeit – wie unter DNK-Kriterium 12: Ressourcenmanagement erläutert – nur zu internen Steuerungs Zwecken. Der Standort München ist ans Fernwärmenetz angeschlossen und wird unter Scope 2 berichtet.

Fuhrpark

Basierend auf den fahrzeugspezifisch gem. EU-Vorgaben (g/km) angegebenen CO₂-Emissionen haben unsere Fahrzeuge ca. 48,5 Tonnen CO₂ verursacht (2021: 62,5 Tonnen CO₂).

Weitere Prozessemissionen entstehen bei der WERTGRUND nicht. In unsere Berechnungen wurden außer CO₂ keine weiteren Gase oder biogenen CO₂-Emissionen einbezogen. Dies gilt ebenso für die weiteren THG-Emissionen nach Scope 2 und Scope 3.

SRS-305-2 Indirekte energiebezogene THG-Emissionen (Scope 2)

Indirekte THG-Emissionen (Scope 2) sind Emissionen, die aus dem Bezug von leitungsgebundener Energie wie Nah- oder Fernwärme, Allgemeinstrom oder Strom für Elektrofahrzeuge entstehen.

Betrachtet wurde somit der jährliche Bezug von Nah- und Fernwärme für Heizung und Warmwasser sowie Strom an unseren Unternehmensstandorten und in unseren Objekten.

Die jeweilige Art der Wärmelieferung wurde mit ihren spezifischen CO₂-Faktoren bewertet. Die durchschnittlichen CO₂-Emissionen fallen bei Fernwärme niedriger aus als bei anderen Energieträgern. Es gibt bei den Versorgern jedoch Unterschiede, je nachdem, mit welchem Energieträger und mit welcher Technik die Wärme produziert wird. Wir haben die Faktoren angesetzt, die uns von den Energieversorgern zur Verfügung gestellt wurden, soweit sie zertifiziert sind.

Zur Berechnung der CO₂-Emissionen aus unserem Bezug von Allgemeinstrom haben wir die Angaben des Umweltbundesamtes (UBA) verwendet. Hier liegt der Prognose-Wert für den deutschen Strommix für 2022 bei 0,434 kg CO₂/kWh. Eine Abfrage aller Tarife inkl. der spezifischen CO₂-Emissionen pro Versorger hätte einen hohen Aufwand bei gleichzeitig geringem Zusatznutzen bedeutet. Bei den Werten für den deutschen Strommix handelt es sich zum Zeitpunkt der Veröffentlichung um eine Prognose des UBA, die sich im Folgejahr nochmals verändern kann. So wurden die von uns zur Berechnung unserer 2021er CO₂-Emissionen verwendeten 0,420 kg CO₂/kWh zwischenzeitlich bereits auf 0,410 kg CO₂/kWh gesenkt (2020: Korrektur von 0,366 kg CO₂/kWh auf 0,375 kg CO₂/kWh).

Im Sinne der Kontinuität haben wir die Vorjahres-Vergleichswerte jedoch nicht nachträglich verändert bzw. neu berechnet. Für den Allgemiestrom in unseren Beständen kam im Berichtsjahr teilweise schon ab dem 01.11.2019 klimaneutraler Strom zum Einsatz.

In der Regel beziehen unsere Mieter ihren Wohnungsstrom direkt vom Stromlieferanten, sodass uns als Vermieter aufgrund gesetzlicher Vorgaben keine Daten vorliegen. In einzelnen Beständen sind im Rahmen von Pauschalbeträgen oder Globalmietverträgen auch Verbräuche der Mieter Bestandteil der Stromabrechnung. Diese fließen im Berichtsjahr erneut teilweise in die Gesamterhebung mit ein. Aufgrund fehlender Unterzähler ist jedoch eine detaillierte Ausweisung spezifischer Verbräuche nicht möglich.

CO₂-Emissionen im Gebäudebestand aus Allgemiestrom- und Fernwärmebezug*

Der Anteil der Fernwärme für unsere Bestände betrug 58,4% (2021: 71%), davon waren wiederum 14,5% bzw. 2.719.009 kWh CO₂-neutral (2021: 31,8% bzw. 8.443.581 kWh).

Insgesamt verursachten die mit Fernwärme versorgten Gebäude 1.273 Tonnen (2021: 2.624 Tonnen CO₂).

Mit dem Allgemiestrombezug wurden weitere 258 Tonnen CO₂ emittiert (-2,7% zum Vorjahr).

**Erläuterung zur Senkung des oben genannten Anteils der mit Fernwärme versorgten Objekte sowie zur Reduktion der CO₂-Emissionen Scope 2 siehe SRS-305-1 Direkte THG-Emissionen (Scope 1), Seite 83*

CO₂-Emissionen des Unternehmens aus Graustrom und Fernwärmebezug

In Rödermark kommt zu 100% klimaneutraler Strom zum Einsatz, der keine CO₂-Emissionen verursacht.

Am Standort München wurde im Berichtsjahr 100% klimaneutraler regionaler Strom bezogen, der ebenfalls keine CO₂-Emissionen verursacht.

Die Datenerhebung zu den THG-Emissionen der Wärme- und Warmwasserversorgung über Fernwärme erfolgt aus Gründen der fehlenden Wesentlichkeit nur zu internen Steuerungszwecken.

CO₂-Emissionen des Unternehmens durch Errichtung von Wohnfläche

Wie unter Ziffer 4.1.3 berichtet, erfolgt noch keine detaillierte Erhebung der durch die Errichtung von Wohnfläche emittierten Treibhausgasemissionen. Insbesondere die Joint-Venture-Struktur und die Besonderheiten der Forward Deals und Projektentwicklungen erschweren beim Neubau eine saubere Abgrenzung, bei welchem der zahlreichen beteiligten Partner und Dienstleister die Hinzurechnung zu erfolgen hat.

Dennoch möchten wir über allgemeingültige Kennwerte den klimarelevanten Aspekt unserer Neubautätigkeit beleuchten. Die gesamten „verbauten“, sogenannten grauen Treibhausgasemissionen betragen bei konventionellen Neubauten im Lebenszyklus von 50 Jahren pro m² etwa 500–800 kg CO₂e (*Quelle: www.dgnb.de/de/dgnb-richtig-nutzen/newsroom/presse/artikel/dgnb-veroeffentlicht-studie-zu-co2-emissionen-von-bauwerken*).

Multiplizieren wir die im Berichtsjahr übernommenen Neubauwohnflächen von 15.160 m² mit dieser Durchschnittsbandbreite, entspricht dies einem Gesamtausstoß von 7.580 bis ca.12.000 Tonnen CO₂e.

SRS-305-3 Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3)

Sonstige indirekte Emissionen (Scope 3/Scope 3 Kat. 3) sind solche aus den vor- und nachgelagerten unternehmerischen Aktivitäten wie z. B. Emissionen externer Logistikdienstleister, Geschäftsreisen und Abfallentsorgung oder gar Emissionen aus der Vorkette der Energieerzeugung (Abbau, Produktion, Transport).

Wir zählen weder zum produzierenden Gewerbe mit emissionsstarken Wertschöpfungsketten noch sind diese Emissionen für unsere Geschäftstätigkeit von wesentlicher Bedeutung. Da ihre Erhebung in einem unverhältnismäßigen Aufwand-Nutzen-Verhältnis stehen würde, berichten wir diese derzeit noch nicht.

Im Berichtszeitraum haben wir erneut die durchgeführten Geschäftsreisen für alle Unternehmen der WERTGRUND erfasst und die entsprechenden CO₂-Emissionen berechnet:

- Flugreisen: ca. 11,6 Tonnen CO₂
(Quelle: Lufthansa Compensaid; 2021: 10,6 Tonnen CO₂)
- Flugreise 30-jährige Firmenveranstaltung: ca. 17,5 Tonnen CO₂
(Quelle: Lufthansa Compensaid)
- Mietwagennutzung: ca. 0,85 Tonnen CO₂
(Quelle: Unternehmensangaben; 2021: 1,68 Tonnen CO₂)

Innerdeutsch fahren alle ICE-, IC- und EC-Züge der Deutschen Bahn mit 100 % Ökostrom. Die verbleibenden ca. 0,05 Tonnen CO₂-Emissionen resultieren primär aus Fahrten mit dem öffentlichen Nahverkehr. Da sie keine wesentliche Relevanz haben und der Erhebungsaufwand aufgrund seiner Kleinteiligkeit unverhältnismäßig hoch ist, verzichten wir zukünftig auf ein Reporting (siehe Kapitel 4.3: Immobilien und Mobilität/Mobilität, Fuhrpark und Geschäftsreisen, Seite 50f).

Nach Angaben der Deutschen Bahn konnten wir durch die Nutzung der Bahn im Berichtsjahr ca. 33 Tonnen CO₂-Emissionen einsparen.

Darüber hinaus konnten erstmals die Übernachtungen, welche unter die Rahmenvereinbarung gefallen sind, ausgewertet werden. Alle Unternehmen der WERTGRUND haben auf Dienstreisen durch Übernachtungen in den Rahmenvertragshotels insgesamt 374 kg CO₂-Emissionen laut Angaben der Plattform HRS verursacht. Darüber hinaus erfolgte Übernachtungen bei anderen Hotelanbietern konnte in die Erhebung noch nicht mit einfließen.

SRS-305-5 Senkung der THG-Emissionen*

Gebäudebestand

Aus Scope 1 und 2 resultieren THG-Emissionen von insgesamt 4.361 Tonnen CO₂ (2021: 4.190 Tonnen CO₂).

Zur Darstellung der Verringerung verwenden wir die CO₂-Intensität, da durch Bestandsveränderungen (An- und Verkäufe, Neubaumaßnahmen) absolute Werte nicht aussagekräftig wären:

Die CO₂-Intensität des gesamten Gebäudebestandes ist um 0,21 kg CO₂/m² a von 11,35 kg CO₂/m² a auf 11,14 kg CO₂/m² a gesunken (2021: Senkung um 1,9 kg CO₂/m² a von 13,25 kg CO₂/m² a auf 11,35 kg CO₂/m² a).

Durch den Bezug von klimaneutralem Grünstrom und CO₂-neutralem Erdgas zur Wärme- und Warmwasserversorgung haben wir über die ursprüngliche Vertragslaufzeit von vier Jahren den Ausstoß von ca. 7.750 Tonnen CO₂ vermieden (Quelle: Hochrechnung Betriebskostenoptimierer). Weitere Einsparungen kommen durch die Verlängerung der Verträge hinzu. Dazu liegt uns jedoch noch keine neue Hochrechnung vor.

**Durch Beheizung und Warmwasserbereitung eigener Wohnungen und Gewerbeeinheiten verursachte CO₂-Emissionen/beheizte Fläche in eigenen Wohnungen; ohne Allgemenstrom und Einheiten mit Gasthermen oder Direktabrechnung.*

Fuhrpark und Geschäftsreisen

Im Berichtsjahr legten unsere Mitarbeiter mit 23 Firmenwagen mehr als 51.846 km weniger zurück als im Vorjahr. Dadurch wurden auch die CO₂-Emissionen deutlich von 62,5 Tonnen auf 48,5 Tonnen reduziert (-14 Tonnen, -22,4 %). Der Rückgang der Emissionen ist überwiegend auf die Abgabe von Fahrzeugen, aber auch auf die bereits erfolgte Umstellung auf Hybrid-Fahrzeuge sowie in diesem Berichtsjahr erstmals unterjährig auf ein vollelektrisches Fahrzeug zurückzuführen.

Unternehmen

Die Datenerhebung zu den THG-Emissionen erfolgt aus Gründen der fehlenden Wesentlichkeit nur zu internen Steuerungszwecken, sodass wir keine Reduktion mehr ermitteln.

Im DNK hinterlegte GRI Kriterien [Leistungsindikator 17]:

SRS-412-1 und 412-3 Auf Menschenrechtsaspekte geprüfte Betriebsstätten und Investitionsvereinbarungen
Unsere Geschäftsstandorte liegen ausschließlich in Deutschland. Daher berichten wir diesen Indikator – unter Bezugnahme auf die Branchenergänzung zum Deutschen Nachhaltigkeitskodex, Orientierungshilfe für Wohnungsunternehmen – nicht umfassend.

SRS-414-1 Auf soziale Aspekte geprüfte, neue Lieferanten
WERTGRUND ist ausschließlich in Deutschland tätig. Dort ist das Geschäftsverhalten hinsichtlich Menschenrechte, gesellschaftlicher Auswirkungen und Arbeitspraktiken umfänglich gesetzlich geregelt. Wir nehmen daher keine spezifischen Überprüfungen im Rahmen der Auswahlprozesse neuer Lieferanten und Dienstleister vor (0%).

SRS-414-2 Soziale Auswirkungen in der Lieferkette
Über die selbstverständliche Einhaltung des im Grundgesetz verankerten Schutzes der Menschenrechte und des deutschen Arbeitsrechtes sowie die Achtung der Menschenrechtskonvention der Vereinten Nationen hinaus, prüfen wir derzeit die Aufnahme entsprechender Klauseln in unsere Musterbauverträge, um zukünftig auch unsere Lieferanten und Geschäftspartner zur Einhaltung geltender deutscher und europäischer Richtlinien aufzufordern. In der Lieferkette wurden im Berichtszeitraum keine Verstöße mit erhebliche tatsächlichen oder potenziellen negativen sozialen Auswirkungen bekannt. Daher mussten keine Verbesserungen vereinbart oder Geschäftsbeziehungen beendet werden.

Kapitel 5

Im DNK hinterlegte GRI-Kriterien [Leistungsindikatoren 14–16]

SRS-102-35 Vergütungspolitik
Der Umgang mit unseren monetären Anreizsystemen wird im *Kapitel 5.2: Personalstrategie und Bindung der Mitarbeiter/Vergütungen und Zielvereinbarungen, Seite 56f*, beschrieben. Die Vergütung des Vorstands und des Aufsichtsrats kann in unserem aktuellen *Geschäftsbericht, Anlage 3, Seite 4–5* nachvollzogen werden.

Bei der Vergütungspolitik für unsere nicht leitenden Mitarbeiter sind wir an keinen Tarifvertrag gebunden, orientieren uns aber an den Abschlüssen von ver.di bzw. der IG Bau mit dem Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft (AGV).

Im Rahmen der betrieblichen Altersvorsorge beteiligen wir uns mit 20% an den Beiträgen, wenn ein Mitarbeiter einen solchen Vertrag abschließt.

SRS-102-38 Verhältnis der Jahresgesamtvergütung
Da dieser Leistungsindikator im Unternehmen nicht als interne Steuerungskennzahl verwendet wird, weisen wir diesen nicht aus.

SRS-403-9 und 403-10 Arbeitsbedingte Verletzungen und Erkrankungen
Im Berichtszeitraum gab es weder bei den Angestellten noch bei Mitarbeitern, die keine Angestellten sind, Todesfälle aufgrund arbeitsbedingter Verletzungen oder Erkrankungen, arbeitsbedingte Verletzungen oder Erkrankungen mit schweren Folgen oder sonstige dokumentierbare arbeitsbedingte Verletzungen oder Erkrankungen.

SRS-403-4 Mitarbeiterbeteiligung zu Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz
Zahlreiche Vereinbarungen unter anderem zur Flexibilisierung der Arbeitszeiten, der Vereinbarkeit von Beruf und Familie sowie des betrieblichen Gesundheitsmanagements stärken die Rechte aller Mitarbeiter.

SRS-404-1 [G4-LA9] **Stundenzahl der Aus- und Weiterbildungen**

Insgesamt konnten fast 690 Stunden Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen im Rahmen von internen Datenschutz- und ESG-Schulungen, berufsbegleitenden Studien sowie verschiedenen Online- und Präsenzseminaren verbucht werden. Dies entspricht einem durchschnittlichen Fortbildungsaufwand von ca. 7,3 Stunden pro Mitarbeiter.

So wie im vorherigen Jahr fanden auch im Jahr 2022 zahlreiche Weiterbildungen virtuell statt. Dies lässt sich zurückführen auf einen deutlichen Qualitätssprung in den Online-workshop-Formaten und -Programmen sowie das steigende Bewusstsein unserer Mitarbeiter hinsichtlich der ökonomischen und ökologischen Kosten von Dienstreisen.

Diesen Trend begrüßen wir. Gleichzeitig wird dadurch jedoch eine präzise Erfassung aller Maßnahmen erschwert. Zusätzlich können unsere Mitarbeiter auch eigenverantwortlich auswählen und entscheiden, welche Maßnahmen sie als relevant erachten. Hier werden wir eine Definition erarbeiten, welche Maßnahmen zukünftig als Fort- und Weiterbildung gewertet werden.

SRS-405-1 **Diversität**

Kontrollorgan ist der aus derzeit fünf männlichen Personen bestehende Aufsichtsrat. Zu den Lenkungsorganen zählen wir den Vorstand, die erste Führungsebene (Geschäftsführung/Prokura) und die Ebene der Teamleitung. Einige Führungspersonen haben mehr als eine Führungsposition inne.

Zur Vermeidung von Doppelzählungen basieren die genannten Werte auf der Anzahl der Führungspersonen:

- **Vorstand:** zwei Personen (zwei Männer) (2021: zwei Männer)
- **Geschäftsführung/Prokura:** neun Personen (zwei Frauen/sieben Männer) (2021: 2/7)
- **Teamleitung:** fünf Personen (vier Frauen/ein Mann) (2021: 7/1)

Das prozentuale Verhältnis der Frauen in Führungspositionen (sechs) bezieht sich auf die Anzahl der 16 Führungspersonen insgesamt und liegt somit bei 37,5 % (2021: 47 %). Ohne die Ebene der Teamleitungen: 18,2 % (2021: 18,2 %)

Belegschaft insgesamt: 93 zzgl. einem Auszubildenden, davon 59 Frauen, 35 Männer (63 % w/37 % m); [2021: 92 zzgl. zwei Auszubildende, davon 53 Frauen, 41 Männer (56 % w/44 % m)]

Altersverteilung

- unter 30 Jahre: 22,3 % (21 MA); (2021:20,2 % [19 MA])
- bis 50 Jahre: 43,6 % (41 MA); (2021: 43,6 % [41 MA])
- über 50 Jahre: 34,0 % (32 MA); (2021: 36,2 % [34 MA])

Das Durchschnittsalter lag zum Berichtsstichtag bei unter 45 Jahren. Die Unternehmensführung (Vorstand/Geschäftsführer/Prokuristen) verfügt über eine durchschnittliche Branchenerfahrung von 24,2 Jahren und kann eine branchenüberdurchschnittliche Unternehmenszugehörigkeit von 16,0 Jahren aufweisen (vgl. *Asset Management Rating 2022 der Scope Analysis GmbH zum Ratingstichtag 30.09.2022*).

SRS-406-1 **Diskriminierungsvorfälle**

In der Berichtsperiode wurde kein Fall von Diskriminierung aufgrund ethnischer, nationaler oder sozialer Herkunft, Hautfarbe, Geschlecht, sexueller Orientierung, Religion oder politischer Ansichten bekannt.

Kapitel 6

Im DNK hinterlegte GRI-Kriterien [Leistungsindikator 18]

SRS-201-1 **Unmittelbar erzeugter und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert**

Insbesondere ist hier auf unsere finanzielle Förderung lokaler Nachbarschaften in Höhe von fast 50 TEuro zu verweisen. Die klassischen Finanzkennzahlen sind im *Kapitel 1: Unternehmensportrait auf Seite 5* zu finden. Weiterführende Informationen können dem *Geschäftsbericht, Anlage 6, auf Seite 1-2* entnommen werden.

7.5 Glossar

Deutscher Nachhaltigkeitskodex (DNK)

Der Transparenzstandard für Unternehmen und Organisationen beschreibt in 20 Kriterien und einer Auswahl quantifizierbarer Leistungsindikatoren Nachhaltigkeitsleistungen in transparenter und vergleichbarer Form, der sogenannten DNK-Erklärung. Mit ihrer Hilfe kann beurteilt werden, wie Unternehmen Nachhaltigkeit im Kerngeschäft verankern. Chancen und Risiken werden sichtbar und können proaktiv gemanagt werden.

Greenhouse Gas Protocol (GHG)

Das Greenhouse Gas Protocol (GHG) wurde vom World Resources Institute (WRI) und von der Unternehmensinitiative World Business Council for Sustainable Development (WBCSD) ausgearbeitet. Im Sinne des Greenhouse Gas Protocol sollen neben direkten Emissionen, die etwa im Produktionsprozess durch Maschinen oder aufgrund von Dienstreisen entstehen (Scope 1), möglichst auch solche aufgezeigt werden, die etwa als Folge der Stromnutzung oder bei Zulieferern anfallen (Scope 2 und 3).

Global Reporting Initiative (GRI)

Die GRI entwickelt Richtlinien und will damit die Qualität der Berichterstattung erhöhen, standardisieren und somit vergleichbarer machen. 2016 wurden die GRI G4-Richtlinien zu sogenannten Sustainability Reporting Standards (SRS) weiterentwickelt. Eine Auswahl von GRI-Leistungsindikatoren (alternativ EFFAS-KPI) ergänzt die Berichterstattung des DNK.

ILO (International Labour Organization)

Die Internationale Arbeitsorganisation (ILO) ist eine Sonderorganisation der Vereinten Nationen zur Formulierung und Durchsetzung internationaler Arbeits- und Sozialstandards. Auf dieser Basis von vier Grundprinzipien wurden insgesamt acht sogenannte Kernarbeitsnormen (Übereinkommen) festgelegt: Vereinigungsfreiheit und Schutz des Vereinigungsrechts, Vereinigungsrecht und Recht zu Kollektivverhandlungen, Zwangsarbeit, Abschaffung der Zwangsarbeit, Gleichheit des Entgelts, Diskriminierung in Beschäftigung und Beruf, Mindestalter, Verbot und unverzügliche Maßnahmen zur Beseitigung der schlimmsten Formen der Kinderarbeit.

Leistungsindikator (KPI)

Der Begriff Leistungsindikator (KPI: Key Performance Indicator) bezieht sich hier auf Messgrößen, die die Nachhaltigkeitsleistung eines Unternehmens in qualitativer oder quantitativer Form messen. Die Indikatoren können sowohl im internen Controlling und Management verwendet werden als auch bei der externen Kommunikation. Nutzern aus dem Kapitalmarkt dienen sie beispielsweise dazu, diese in ihre Analysemodelle zu integrieren oder Kennzahlen zu ermitteln (z. B. Emissionen pro Leistungseinheit). Die aus GRI und EFFAS ausgewählten Leistungsindikatoren werden bei der Berichterstattung zum DNK herangezogen und werden ebenso wie die Kriterien berichtet.

Nationaler Aktionsplan Wirtschaft und Menschenrechte (NAP)

Am 21. Dezember 2016 im Bundeskabinett verabschiedet ist das Ziel des Plans die Umsetzung der UN-Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte (engl.: UN Guiding Principles on Business and Human Rights) und speziell die Verbesserung der menschenrechtlichen Lage entlang der Liefer- und Wertschöpfungsketten in Deutschland und weltweit. Im NAP formuliert die Bundesregierung das Ziel, dass bis 2020 mindestens 50% aller Unternehmen mit über 500 Mitarbeiter menschenrechtliche Sorgfaltspflicht in ihre Prozesse integriert haben sollten.

Sustainable Development Goals (SDG)

Die 17 Entwicklungsziele der Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung verknüpfen das Prinzip der Nachhaltigkeit mit der ökonomischen, ökologischen und sozialen Entwicklung. Das Zielsystem der Agenda 2030 ist universell und gilt für Entwicklungs-, Schwellen- und Industrieländer gleichermaßen. Auf diese Weise soll die neue Agenda die Grundlage für eine veränderte globale Partnerschaft bilden. Sie wurden von der Generalversammlung der Vereinten Nationen (UN) verabschiedet und sind seit 1. Januar 2016 mit einer Laufzeit von 15 Jahren (bis 2030) in Kraft.

UN Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte (UNGPs)

Die UN-Leitprinzipien (engl.: UN Guiding Principles on Business and Human Rights) formulieren die Pflicht der Staaten und der Unternehmen, ihrer menschenrechtlichen Sorgfaltspflicht nachzukommen und geben u. a. eine Orientierung zur Implementierung von Due-Diligence-Prozessen. Sie umfassen Grundsatzerklärung zur Achtung der Menschenrechte, Verfahren zur Ermittlung tatsächlicher und potenziell nachteiliger Auswirkungen auf die Menschenrechte, Maßnahmen zur Abwendung potenziell negativer Auswirkungen und Überprüfung der Wirksamkeit dieser Maßnahmen, Berichterstattung sowie einen für alle potenziell Betroffenen zugänglichen Beschwerdemechanismus.

United Nations Global Compact (UN GC)

Der Global Compact der Vereinten Nationen (UN Global Compact) ist eine Initiative der Vereinten Nationen für Unternehmen, die sich verpflichten, ihre Geschäftstätigkeit an zehn Prinzipien zur Nachhaltigkeit auszurichten. Dazu gehören u. a. Menschenrechte, Arbeitsnormen, Umweltschutz und Korruptionsbekämpfung.

Wesentlichkeit

Der Grundsatz der Wesentlichkeit (auch: Materialität) stammt aus der angloamerikanischen Rechnungslegung. Er besagt, dass beim Jahresabschluss alle Tatbestände offengelegt werden müssen, die wesentlich (engl.: material) sind, weil sie wegen ihrer Größenordnung Einfluss auf das Jahresergebnis haben. Im DNK wird das Prinzip Wesentlichkeit auf jene steuerungsrelevanten Aspekte unternehmerischer Aktivitäten angewendet, die auf soziale und ökologische Aspekte bedeutende Auswirkungen haben.

Wesentlichkeitsanalyse und -matrix

Wesentlichkeitsanalyse bzw. -matrix (auch: Materialitätsanalyse) ist ein strategisches Analysewerkzeug, mit dem die für eine Organisation und ihre Anspruchsgruppen (Stakeholder) bedeutenden Nachhaltigkeitsthemen ermittelt werden. Sie umfasst die externe Umfeldanalyse, die interne Organisationsanalyse und die Analyse der Stakeholder-Erwartungen. Die Ergebnisse werden in einer Matrix abgebildet. Aus der Gegenüberstellung der für die Organisation und für die Stakeholder relevanten Themen werden so Handlungsfelder für die strategische Planung abgeleitet.

WERTGRUND Immobilien AG

Maximiliansplatz 12b
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:
Pappelallee 78/79
10437 Berlin

www.fivecs.de

Bilder: WERTGRUND/CC0

Druck: PIEREG Druckcenter Berlin GmbH

Auflage: 800

Redaktionsschluss: 07.12.2023



WERTGRUND



Klimaneutral

Druckprodukt
ClimatePartner.com/



FSC
www.fsc.org

MIX

Papier aus verantwortungsvollen Quellen

FSC® C