





WERTGRUNDNACHHALTIGKEIT®

Bericht 2023

	. .		• • • • • • • • • • • • • • • • • • • •	
			Inhaltsverzeichnis Vorwort	2
1	Unternehmensportrait	1.1	Geschäftsmodell und Unternehmensstruktur	6
	•	1.2	Erfolgsfaktoren und Leitbild	9
2	Nachhaltigkeits-	2.1	Handlungsfelder und Themen	13
	strategie und	2.2	Verantwortung und Regelwerke	14
	Management	2.3	ESG+G-Strategie	17
3	Governance und	3.1	Unternehmensebene	27
	Transparenz für	3.2	Regulatorische Entwicklungen	32
	Investoren	3.3	WohnSelect- und (Service-)KVGen	37
4	Immobilien und	4.1	Bestände und Entwicklung	40
	Mobilität	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	47
		4.3	Mobilität, Fuhrpark und Geschäftsreisen	49
		4.4	Wertschöpfungskette und Lieferantenmanagement	52
5	Personalstrategie	5.1	Leitbild und Grundüberzeugung	56
	und Bindung der	5.2	Vergütungen und Zielvereinbarungen	56
	Mitarbeiter	5.3	ldeenmanagement und Verbesserung der ESG-Leistungen	57
		5.4	Diversität, Gleichberechtigung und Schutz der Mitarbeiter	59
		5.5	Fachkräftemangel und demografischer Wandel	63
6	Mietereinbindung und	6.1	Zufriedene Mieter	66
	soziales Engagement	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 (DNK; wohnungswirtschaftliche Ergänzung)	74
		7.3	Übersicht Kennziffern GdW Bundesverband Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW; Arbeitshilfe 73)	76
		7.4	Übersicht Kennziffern Global Reporting Initiative (GRI)	78



Wir sind Anwender des Deutschen Nachhaltigkeitskodex.



Deutscher NACHHALTIGKEITS Kodex Berichtsjahr 2023

Liebe Leserinnen und liebe Leser, geschätzte Stakeholder der WERTGRUND,

wir befinden uns im zweiten Jahr einer ernstzunehmenden und umfassenden Krise unserer Branche, die uns u.a. mit zunehmenden Unternehmensinsolvenzen in unserem Umfeld konfrontiert. Zinswende und Wirtschaftskrise haben zu einem deutlichen Einbruch im Wohnungsmarkt geführt. Sinkende Transaktionszahlen und insbesondere der stockende Neubau verschärfen die angespannte Lage der Wohnungsmärkte in Deutschland weiter.

Diese Situation bringt auch für WERTGRUND große Herausforderungen mit sich und lässt im Tagesgeschäft gelegentlich das Thema Nachhaltigkeit in den Hintergrund treten. Dennoch sind wir mehr denn je der Überzeugung, dass Nachhaltigkeit, auch – wenn nicht sogar insbesondere – in Krisenzeiten, eine immense Bedeutung hat. Nicht nur als Notwendigkeit für unsere Umwelt und Gesellschaft, sondern auch als Innovationstreiber für die Zukunftssicherung unseres Unternehmens sowie der von uns betreuten Immobilien und Fonds. Nur nachhaltig geführte Unternehmen werden nach überstandener Krise noch eine Daseinsberechtigung haben.

Vor diesem Hintergrund lassen wir in unseren Bemühungen nicht nach und dokumentieren in unserem fünften Nachhaltigkeitsbericht, den wir Ihnen hiermit präsentieren, unsere Leistungen und Ergebnisse.

Die Aufgaben werden in den kommenden Jahren weiterhin vielfältig sein und herausfordernd bleiben: Es muss ausreichend neuer und bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden, Bestandsobjekte müssen saniert und aufgewertet werden und die Immobilienunternehmen müssen sich mit immer komplexeren und schneller verändernden Rahmenbedingungen auseinandersetzen.

Die aktuelle Krise gibt uns Gelegenheit, weiter dazuzulernen und uns noch resilienter aufzustellen – indem wir weiter Kurs halten und gleichzeitig so flexibel bleiben, dass wir Lösungen für kurzfristige Herausforderungen finden.

Wir danken allen, die uns auf diesem Weg begleiten, wünschen Ihnen eine interessante und aufschlussreiche Lektüre und freuen uns auf Ihr Feedback!

Thomas Meyer

Vorstandsvorsitzender der WERTGRUND Immobilien AG Timo Holland

Vorstand der WERTGRUND Immobilien AG W. Lmmuz

Marcus Kemmner

Vorstand der WERTGRUND Immobilien AG A. Ra

Arno Thomas

Vorstand der WERTGRUND Immobilien AG

Unternehmensportrait WERT

NACHHALTIGKEITSBERICHT 2023 3



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 Markenleitbildes:

"Von Grund auf Zukunft gebaut"

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)

[102-16] Werte, Grundsätze, Standards und Verhaltensnormen der Organisation

[201-1] Unmittelbar erzeugter und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert

GdW-Arbeitshilfe 73

Gesamtkapitalrentabilität	[EF1]
Eigenmittelrentabilität	[EF 2]
Umsatzerlöse aus Fondverwaltung	[EF 4]
Eigenmittelquote	[EF 6]
Net Asset Value	[EF12]
Anzahl der Mitarbeiter	[PE1]



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







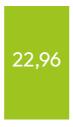


^{*} Erläuterungen zu diesen im DNK hinterlegten GRI-SRS-Indikatoren finden sich in Kapitel 7.4: Zahlen und Fakten/Übersicht Kennziffern GRI, Seite 78 ff.



Gesamtkapitalrentabilität [%]

[GdW EF1]



9,98

2022 2023

Eigenmittelrentabilität [%] [GdW EF2]



11,93

2022 2023

Eigenmittelquote [%] [GdW EF6]





2022 2023

Anzahl der Mitarbeiter [GdW PE1]

MITARBEITER

Wohn- und Gewerbeeinheiten

6.751 7.292
Einheiten Einheiten

Einheiten

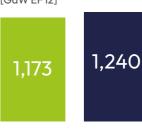
441.000 m² Fläche

477.000 m² Fläche

2022 2023

Net Asset Value [Mrd. €]

[GdW EF12]



2022 2023

Umsatzerlöse [Mio. €]*

[GdW EF4]



14,524

2022 2023

* abweichend von GdW EF4: Gebühren aus Fondsverwaltung, Transaktionen, Hausverwaltung und Vermietung, evtl. Performance Fees





Unternehmensportrait

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 93 eigenen Mitarbeitern (2022: 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 seit dem 1. Januar 2023 folgende operative Gesellschaften (Anteil 100%, soweit nicht anders vermerkt) zusammengefasst:



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%)

Partnerschaften/ Kooperationen

Beteiligungen bestehen an folgenden Unternehmen:

RAAY Real Estate GmbH

(33,3%, Distributed Ledger Technologien für die Immobilienbranche)

WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

(25,1%, Kapitalverwaltungsgesellschaft)

Die bisherige WERTGRUND Asset-Management GmbH wurde (rückwirkend) zum 1. Januar 2023 mit der WERTGRUND Immobilien AG verschmolzen. Aus Effizienz- und Vereinheitlichungsgründen sind nun beide Bereiche unter dem Dach der WIAG am Standort München zusammengefasst. Der Bereich Steuerung der Sondervermögen war bisher personell der WERTGRUND Immobilien AG zugeordnet und das Asset-Management (mit den Bereichen: Eigentümervertretung, Reporting, Controlling sowie Steuerung von Modernisierungsmaßnahmen) war bislang in der WERTGRUND Asset-Management gebündelt.

Weitere personelle Änderungen werden im kommenden Jahr folgen, wenn unser Mitbegründer und Vorstand Georg Thomas altersbedingt nach über 30 Jahren die Lenkung der operativen Einheiten (Verwaltung, Vermietung) an die nächste Führungsgeneration übergibt. Neben einer neuen Benennung weiterer Vorstandsmitglieder, freuen wir uns auch auf die anstehende Erweiterung im Aufsichtsrat, über welche wir im nächsten Bericht umfangreich berichten werden.

WERTGRUND Immobilien AG



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 31.12.2023 haben wir in den Fonds **7.292 Einheiten** (6.960 Wohneinheiten, 332 Gewerbeeinheiten) **mit über 477.000 m² Fläche** verwaltet. Hinzu kamen 1.417 Wohn- und Gewerbeeinheiten in der WEG-Verwaltung mit etwa 103.500 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.



Unternehmensportrait



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 (Bestand und Neubauprojekte)

In diesen Sondervermögen wurden zum 31.12.2023 **Assets under Management (AuM)** in Höhe von **1,405 Mrd. Euro** (2022: 1,335 Mrd. Euro) betreut, was einer Steigerung um ca. 5% zum Vorjahr entspricht.

Der für das Jahr 2023 erhoffte wirtschaftliche Aufschwung ist zwar ausgeblieben, das erfreuliche Wachstum im Jahr 2024 wird in den kommenden Monaten bzw. Jahren weiter zu einer Erhöhung und Verstetigung der Erträge aus dem Fonds- und Assetmanagement beitragen.

Darüber hinaus befanden sich Ende 2023 Projekte mit einem Volumen von rund 193 Mio. Euro im Bau bzw. in der Entwicklung (2022: 401 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. Diese wurde mit der Weiterentwicklung der Markenleitidee bereits 2021 ergänzt.

Managementansatz

Dabei basiert unser Managementansatz 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

Auch den gestiegenen Anforderungen der Investoren nach einer nachhaltigen Immobilienanlage wollen wir nachkommen. Deshalb 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.

Ergänzende Anmerkungen

Auf Unternehmens- und Investmentfonds-Ebene beruhen die in diesem Nachhaltigkeitsbericht veröffentlichten Zahlen und Fakten, Indikatoren und Kennzahlen auf der Datenbasis des Geschäftsjahres 2023 zum Stichtag 31. Dezember 2023. Für den genannten Zeitraum haben wir ebenfalls unsere mittlerweile fünfte 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.

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.







Nachhaltigkeitsstrategie und Management

2.1 Handlungsfelder und Themen

2.2 Verantwortung und Regelwerke

2.3 ESG+G-Strategie

Die entscheidenden Prinzipien unserer Firmenphilosophie, 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

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





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

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

Nachhaltigkeit als strategische Priorität

Unternehmen erkennen zunehmend, dass ESG (Environmental, Social, Governance) nicht nur eine gesellschaftliche Verpflichtung ist, sondern auch Chancen für Wachstum und Innovation bietet.

Angesichts der aktuellen Krisen und geopolitischen Spannungen ist unsere Wahrnehmung, dass ESG nicht mehr nur ein Trend ist, sondern ein fundamentaler Pfeiler für wirtschaftliche Resilienz und somit auch für die Zukunft der Immobilien-Branche.

Der im März veröffentlichte Klimaschutzbericht 2022 der Bundesregierung belegt, dass die Treibhausgasemissionen – nach einem coronabedingten Rückgang – wieder gestiegen sind. Auch der Verkehrs- und Gebäudesektor hat erneut die im Klimaschutzgesetz gesteckten Ziele verfehlt. Folgerichtig warnt der Präsident des Umweltbundesamtes eindringlich: "Wir haben keine Zeit mehr!".

Aber Bewusstsein und Interesse sind noch nicht in diesem Maße bei der Bevölkerung angekommen. Zumindest legt dies eine repräsentative Allensbach-Umfrage aus dem April 2023 nahe, welche auch von WERTGRUND mit Fragestellungen unterstützt wurde.

Nur 17% der privaten Wohneigentümer gaben an, dass sie konkrete Pläne für bauliche Maßnahmen in den kommenden Jahren hätten. Bei den Mietern gaben 23% an, dass ihnen bauliche Maßnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs sehr wichtig sind. Knapp jeder Dritte findet das ebenfalls wichtig, aber 35% ist es weniger oder gar nicht wichtig.

Die Auswirkungen der in 2022 deutlich eingeschränkten staatlichen Förderungen auf den Neubau, die das Berichtsjahr bestimmenden Zinserhöhungen, aber auch die geopolitischen Einflüsse, haben den Immobilienmarkt 2023 stark belastet. Folge ist ein Rückgang der Nachfrage nach Immobilien als Kapitalanlage sowie erste erkennbare Wertanpassungen über alle Nutzungsarten.

Nach vielen Jahren historisch niedriger Zinsen erreichte der Leitzins im September 2023 mit 4,5% den bisherigen Höchststand. Die Zinserhöhungen der Europäischen Zentralbank (EZB) zielten darauf ab, die Inflation zu bekämpfen und die Preisstabilität im Euroraum zu gewährleisten. Die gestiegenen Zinsen machten Immobilienfinanzierungen teurer, dämpften die Investitionsnachfrage und führten zu einer Abkühlung des Immobilienmarktes. Preisrückgänge bis hin zu einem vollständigen Erliegen des Transaktionsmarktes waren die Folge.

Darüber hinaus steht WERTGRUND weiter vor der spannenden Aufgabe, die sich weiter verschärfende ESG-Regulierung der EU umzusetzen und in unseren Geschäftsalltag zu implementieren. Wir möchten den dort geforderten umfangreichen ESG-Berichtspflichten vorfristig genügen, auch wenn sie noch nicht vollständig in deutsches Recht übernommen wurden. Gleichzeitig stehen wir vor immer neuen marktwirtschaftlichen Herausforderungen, für die wir Lösungen finden müssen.

#2

Nachhaltigkeitsstrategie und Management

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, nachhaltige Themen rund um unsere Objekte sowie die nachhaltige Weiterentwicklung (z.B. Umstellung nach Art. 8 Offenlegungsverordnung) und Berichtspflichten auf Fondsebene. Die Stabsstelle betreut diese Themen 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 Prokuristen der WERTGRUND Immobilien AG, dem Volljuristen Moritz Kaltschmid geführt. Er ist auch verantwortlich für den Bereich Datenschutz. Die im November 2022 erstellte WERT-GRUND-weite Richtlinie zu Interessenkonflikten wurde im Berichtsjahr 2023 eingeführt.

Der gesamte Compliance- und Risikomanagementprozess für die Fonds orientiert sich derzeit an den Vorgaben der jeweiligen (Service-) KVGen, 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 2022 die Prinzipien der Vereinten Nationen für verantwortliches Investieren (Principals for Responsible Investment, UN PRI) als Investment Manager unterzeichnet. 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/downlo-ad?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.

Mit der Unterzeichnung haben wir uns zur regelmäßigen Berichtserstattung verpflichtet und im Berichtsjahr daher erstmals einen umfangreichen **Transparency Report** (deutsch: Transparenzbericht) für das Geschäftsjahr 2022 bei UN PRI eingereicht. Die positiven Ergebnisse und damit die Einhaltung der Mindestanforderungen für die WERTGRUND Immobilien AG im Vergleich zu den Median-Ergebnissen der Teilnehmer, haben uns in unseren bisherigen Bemühungen und Ansätzen bestätigt. Überdies ist eine ESG-Managerin im Rahmen der **Collaboration Plattform** (deutsch: Kollaborationsplattform), welche von UN PRI zur Verfügung gestellt wird, Mitglied der Gruppe "Principle Adverse Impact (PAI) reporting under SFDR". Ziel dieser Gruppe ist es, einen Raum für Unterzeichner zu schaffen, um die PAI-Berichterstattung im Rahmen der Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) zu diskutieren.

Basis für die Implementierung von Nachhaltigkeit

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

- den erweiterten Prinzipien unserer Firmenphilosophie (Voraussicht und intensive Marktforschung, Reduzierung von Risiken, Aktives Asset-Management, Fokus auf Nachhaltigkeit)
- unserem Managementansatz bzw. unserer langfristigen Unternehmensstrategie mit den vier Erfolgsfaktoren (siehe Grafik).
- unserer laufenden Unternehmensplanung und
- den intern erarbeiteten strategischen Nachhaltigkeits-Handlungsfeldern in Kombination mit der Sichtweise externer Stakeholder (siehe dazu "Next Evolution WERTGRUND", Seite 17). Das interne Regelwerk wird um unseren verantwortungsbewussten
 Investmentansatz, den wir in der Responsible Investment Policy niedergeschrieben haben,
 ergänzt.





Nachhaltigkeitsstrategie und Management

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 24).

Deshalb orientieren wir uns darüber hinaus an **etablierten Standards und Rahmen-werken**, 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)
Bundesverband Deutscher Wohnungs- und GdW-Arbeitshilfe 73 Immobilienunternehmen e. V. (GdW)
Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie
Charta der Vielfalt
Kodex für Baukultur
Institut für Corporate Governance in der
UN Principles for Responsible Investment (UN PRI) Unterzeichnung der sechs Prinzipien 2022
Bundesverband Investment und Asset Management (BVI) Wohlverhaltensregeln
Leitlinien für nachhaltiges Immobilien- Portfoliomanagement
Papier zu Risikoreporting (z.B. Hochwasserkarten)
Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) Merkblatt zum Umgang mit Nachhaltigkeitsrisiken

Rating und Scoring



Wir haben in diesem Jahr für den **WERTGRUND** WohnSelect **D** den Scope Award in der Kategorie Retail Real Estate Residential erhalten. Damit positioniert sich der WERT-GRUND WohnSelect D – nach der Bestätigung des Fondsratings mit a+ (AIF) – weiterhin innerhalb der höchsten Notenstufe und profitiert von der umfangreichen Nachhaltigkeitsausrichtung als Artikel 8 PLUS-Produkt. Das **WERTGRUND Asset-Management Rating** wurde **mit AA ebenfalls bestätigt** und bescheinigt der WERTGRUND-Gruppe damit die sehr gute Qualität ihrer Leistungen in diesem Bereich.

Da das Interesse unserer Investoren an ESG-Themen stark zunimmt, werden wir unser Nachhaltigkeitsmanagement schrittweise auch auf unsere Fondsprodukte anwenden. In diesem Zusammenhang werden wir 2024 bereits zum vierten Mal für zwei unserer Fonds jeweils für das Berichtsjahr 2023 ein **Scoring nach dem GRESB-Standard** durchführen (Global Real Estate Sustainability Benchmark). GRESB ist das international führende Bewertungssystem zur Messung der Nachhaltigkeitsperformance von Immobilienunternehmen und Immobilienfonds/Immobilienportfolios.. Es schafft Transparenz und Orientierung. Durch GRESB wird die Nachhaltigkeits-Performance aller Assets eines Real-Estate-Unternehmens oder -Fonds gemessen.

Aus der Jury-Bewertung vom 16.11.2023 für den Scope Award 2024:

Der Wertgrund WohnSelect D konnte seine Vermietungsquote auf 96,3 % steigern, was ein Ausdruck der starken operativen Leistung von Wertgrund ist. Der Sieger in der Kategorie "Retail Real Estate Residential" führt ein internes ESG-Datenmanagementsystem, das eine genaue Analyse der Objekte im Portfolio ermöglicht. Scope bewertet es als positiv, dass Wertgrund damit nicht auf externe Daten angewiesen ist. Der Wertgrund WohnSelect D arbeitet mit Mindestquoten, um die Anforderungen der EU-Offenlegungsverordnung (SFDR) und der Taxonomie zu erfüllen und verfügt über einen ESG-Filter für Liquiditätsanlagen.

2.3 ESG+G-Strategie

Stakeholderanalyse

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

Die internen und externen Personen und Anspruchsgruppen mit mehr oder weniger großem Einfluss auf die – und Interesse an der – WERTGRUND haben wir wie folgt strukturiert:



Bereits im 2. Halbjahr 2021 hatten wir unsere erste qualitative Stakeholderbefragung und systematische Materialitätsanalyse durchgeführt. Weitere werden in regelmäßigen Abständen folgen, um Veränderungen in den Interessen am Unternehmen und den Einfluss auf den Geschäftserfolg zu beobachten. So können wir wichtige Impulse für die kontinuierliche Weiterentwicklung unserer Nachhaltigkeitsstrategie erhalten.

Die Ergebnisse und Schlussfolgerungen können im Detail unserem *Nachhaltigkeitsbericht 2022 auf den Seiten 18–20* entnommen werden. Insgesamt haben die Befragungsergebnisse bestätigt, dass der von uns eingeschlagene Weg einer glaubwürdigen und fundierten ESG-Orientierung richtig ist. Wir sind froh, uns rechtzeitig auf diesen Weg gemacht zu haben, und lassen die gewonnenen Erkenntnisse konsequent in die Professionalisierung unserer Nachhaltigkeitsstrategie einfließen.

#2

Nachhaltigkeitsstrategie und Management

Doppelte Wesentlichkeit und Corporate Sustainability Reporting Directive

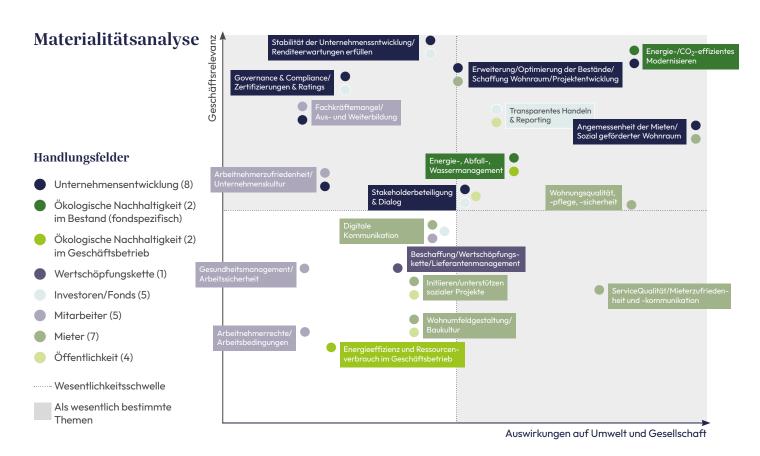
Die von uns durchgeführte Wesentlichkeitsanalyse nach DNK umfasste bisher die externe Umfeldanalyse, die interne Organisationsanalyse und die Analyse der Stakeholder-Erwartungen. Die daraus resultierende Materialitätsmatrix stellte somit die Bedeutung der einzelnen Themen für uns als Unternehmen (interne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

Mit der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD [EU] 2022/2464) hat die EU das Prinzip der sogenannten doppelten Wesentlichkeit eingeführt und anschließend in den European Sustainability Reporting Standards (ESRS) detailliert definiert (siehe S. 34).

Zur Umsetzung müssen Unternehmen nun Themen nach ihrer Geschäftsrelevanz (Outside-In-Perspektive oder Financial Materiality) sowie nach den Auswirkungen ihrer Geschäftstätigkeit auf Umwelt und Gesellschaft (Inside-Out-Perspektive oder Impact Materiality) bewerten. Über Themen, die für eine der beiden Perspektiven relevant sind, ist zu berichten. Vorher mussten beide Perspektiven zutreffen. Die Bewertung ist mit einer Stakeholderbefragung zu untermauern.

Im Detail sind wir im Rahmen der Outside-In-Perspektive ("finanzielle Wesentlich-keit") Adressat vielfältiger Interessen und Erwartungen und betrachten Chancen und Risiken von Nachhaltigkeitsthemen für unsere finanzielle Lage und die Zukunftsfähigkeit unseres Geschäftsmodells.

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



Obwohl wir (noch) nicht berichtspflichtig sind, haben wir im Zuge der im Berichtsjahr finalisierten WERTGRUND ESG+G-Strategie die Ergebnisse der letzten Stakeholderbefragung in einem internen Workshop neu ausgewertet, aktuelle externe Trends berücksichtig, eine (interne) SWOT-Analyse durchgeführt und Ratings genutzt, um die geforderte long list zu entwickeln und bereits heute und freiwillig dem CSRD-Konzept der "Doppelten Wesentlichkeit" zu entsprechen.

Diese Themenliste haben wir als Basis für diesen Bericht verwandt, werden sie aber in naher Zukunft mittels einer weiteren Stakeholderbefragung überprüfen und ggf. neu justieren.

Next Evolution Wertgrund

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

- Ökologie als Herausforderung zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlage (E)
- Soziale Verantwortung als Bekenntnis zu einer solidarischen Gesellschaft (S)
- Good Governance als Steuerungs- und Regelungssystem zur Sicherstellung von Compliance, Risikomanagement und Transparenz sowie zur Etablierung von Prinzipien und Organisationsstrukturen (G)
- Ökonomie als wirtschaftliche Basis für unsere gesunde Weiterentwicklung (G) Die vier ursprünglich von uns definierten ESG-Dimensionen/Themenschwerpunkte
- Wohnungsbestand und -management
- Unternehmensentwicklung und Stakeholderdialog
- Mieter und Quartiere
- Mitarbeiter und Zusammenarbeit

haben wir weiter präzisiert, Redundanzen korrigiert und überschneidungsfreier strukturiert. Im Ergebnis sind **acht relevante Handlungsfelder** entstanden:

- 1. Unternehmensentwicklung
- 2. Ökologische Nachhaltigkeit im Bestand
- 3. Ökologische Nachhaltigkeit im Geschäftsbetrieb
- 4. Investoren/Fonds
- 5. Mitarbeiter
- 6. Mieter
- 7. Wertschöpfungskette
- 8. Öffentlichkeit

In allen **Handlungsfeldern** haben wir weitere wesentliche Unterthemen identifiziert und mit Zieldefinitionen und Messgrößen unterlegt (siehe Seiten 21-24). Diese Themenliste stellt nicht nur **Basis, Fahrplan und Handlungsorientierung** für unsere Aktivitäten in den Jahren 2023-2025 dar, sondern dient insbesondere der weiteren Professionalisierung unserer ESG+G-Strategie auf Unternehmensebene und dem Ausbau unserer nachhaltigen Bemühungen.

Insofern sehen wir in der themenübergreifenden **ESG-Weiterentwicklung** das neunte für uns relevante Handlungsfeld.

Weiterentwicklung

Wir werden weiterhin in den etablierten monatlichen Strategiemeetings der Führungsebene mit Vertretern aller relevanten Fachabteilungen 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.

Übergreifendes mittelfristiges Ziel ist es, **WERTGRUND** weiterhin als **Branchen-Vor- reiter** mit inhaltlich validem Fundament sowie als eines der wenigen Unternehmen der



Nachhaltigkeitsstrategie und Management

Branche zu positionieren, dem es gelingt, wirtschaftliche Interessen von Investoren in Einklang zu bringen mit sozialen und ökologischen Belangen.

Ziele und Maßnahmen Bereits in unserem letzten Nachhaltigkeitsbericht haben wir die qualitativen Zielaspekte und zahlreiche Maßnahmen detailliert offengelegt (siehe Nachhaltigkeitsbericht 2022, Seiten 20-23). Diese haben wir nach ihrer Umsetzungsfähigkeit und -wahrscheinlichkeit priorisiert (kurzfristig: 1 bis 2 Jahre, mittelfristig: 3 bis 5 Jahre, langfristig: mehr als 5 Jahre) und nach den vier zentralen Themenschwerpunkten gegliedert.

> Die aktuell unkalkulierbaren Marktbedingungen und die ungewisse Branchenentwicklung aufgrund von Kreditzinssteigerungen, Baukostenanstieg durch Materialengpässe und Fachkräftemangel, unerwartete Haushaltskürzungen bei Förderprogrammen, stetige Verschärfung der Bauvorschriften etc. erschweren eine seriöse Planung und die Festlegung belastbarer Ziele, die wir professionell fortschreiben können und werden.

> Dennoch haben wir im Berichtsjahr - nach Verzögerungen durch diese Themen - die wesentlichen Handlungsfelder überarbeitet und detailliert. Ebenfalls erfolgte die Festlegung realistischer quantitativer Zielgrößen, die wir professionell fortschreiben können, und die Formulierung weiterer Maßnahmen. Diese sind ausführlich in der im Berichtsjahr 2023 finalisierten internen ESG+G-Strategie dokumentiert.

> Grundsätzlich haben wir aufgrund der langfristigen Ausrichtung unseres Geschäftsmodells und unserer ESG+G-Strategie die Zielerreichung nicht nur auf das Berichtsjahr 2023 bezogen, sondern teilweise auch Zeiträume bis Ende 2024 bzw. 2025 festgelegt.

> Die folgende Übersicht stellt einen Auszug aus dem aktuellen Stand unserer Zielerreichung dar:



Handlungsfeld	Ziel	Unterziel	bis	Umsetzungs- stand 12/2023	
1. Unternehmens- entwicklung	ESG+G-Strategie erstellt, verabschiedet, im Aufsichtsrat beschlossen		IV/2023	✓	
	Anwendung ESG-Scoring-Modell des WohnSelect D auf andere Fonds		IV/2024	→	
	Nachhaltige Wohnraumversor- gung ausbauen und angemessene Mieten erzielen	Anteil sozial geförderter/preisreduzierter Wohnungen bei Projektentwicklungen/ Forward Deals auf durchschnittlich mind. 15% erhöhen bis 2025	IV/2025	→	
		Anteil sozial geförderter/preisreduzierter Wohnungen auf im Mittel mind. 5 % bis 2025 erhöhen	IV/2025	→	(1)
		Energetische Sanierungen/Modernisie- rungsintensität [in Anlehnung an GdW BM 2]	fort- laufend	\rightarrow	(2)
		Anteil seit 2002 energetisch voll- bzw. teilmodernisierter Wohnungen: über 35 % [in Anlehnung an GdW BM 3]	fort- laufend	✓	(3)
		Anteil barrierefreie/-arme Wohnungen: über 20% [GdW BM 10&11]	fort- laufend	✓	(4)
	Unternehmensstrategie/ Führungs- und Management- strukturen weiterentwickeln		fort- laufend	→	(5)
	Datenqualität und Daten- glaubwürdigkeit stärken	Aufnahme der wichtigsten fünf ESG-KPI in den Lagebericht (2023 für Gj. 2022)	IV/2023	√	
		Dokumentation aller ESG-relevanten internen Prozesse	fort- laufend	\rightarrow	

Handlungsfeld	Ziel	Unterziel	bis	Umsetzungs- stand 12/2023	
		Finalisierung technische Grundlagen zur automatisierten Datenerfassung, Siche- rungsmaßnahmen, 4-Augen-Prinzip	IV/2024	→	
	Transparenz ausbauen	Turnusgemäße Veröffentlichung UN PRI-Transparency Report	fort- laufend	√	_
		Fortsetzung der fondspezifischen GRESB- Scorings (aktuell für zwei Spezial-AIF)	fort- laufend	√	
	ESG-Beauftragte für die Fonds und in Rödermark etablieren	Übertragung ESG-Verantwortung auf Objekt-/Portfolioebene an Asset-Manager und Teamleitungen (Rödermark)	IV/2025	→	
		Erweiterung der Aufgabenbeschreibungen Asset-Manager und Teamleitungen	IV/2025	\rightarrow	
	ESG-Kompetenz des Unternehmens ausbauen	Entwicklung eines "WIAG-Wikipedia" mit nachhaltigkeitsrelevanten Informationen	IV/2023	√	
		Entwicklung und regelmäßiger Versand eines internen ESG-Newsletters	IV/2023	√	
	Governance stärken und Zertifizierungen vorantreiben	Steuerungssystem Spenden und Sponsoring erstellt und in Pilotphase erprobt	IV/2023	√	
		Reiserichtlinie um Erkenntnisse aus der Praxiserprobung am Standort München ergänzt	IV/2023	✓	
		Aufbau und Zertifizierung Compliance-Managementsystem	III/2024	\rightarrow	(6)
		Weiterentwicklung Werte- und Verhaltenskodex	fort- laufend	\rightarrow	(7)
		Aufsichtsrat: Berufung mind. einer Frau, bis Ende 2025: mind. zwei Frauen	IV/2023 bzw. 2025	\rightarrow	(8)
2. Ökologische Nachhaltigkeit Bestand	Reduktion Energieintensität (kWh/m²/a) [GdW BM 5/6]	Reduktion auf < 90 kWh/m²/a (Basisjahr: 2020)	IV/2023	✓	_
	Reduktion THG-Emissionen (kg CO ₂ /m²/a) [GdW BM 8/9]	Reduktion auf < 10 kg CO ₂ /m²/a (Basisjahr: 2020)	IV/2023	X	(9)
	Nachhaltiges Bauen im Bestand	Erarbeitung wesentlicher Bewertungs- kriterien	IV/2025		
	Verbesserung Wohnumfeld und Baukultur	Unterzeichnung der Selbstverpflichtung zum Kodex für Baukultur	2021	√	
		Durch Mitarbeit qualitativen Beitrag zur Zielerreichung leisten	fort- laufend	√	
		Vorgaben der Stiftung bei allen Bauprojekten umsetzen	fort- laufend	√	
		Leuchtturm-Projekte identifizieren	fort- laufend	√	
		Entsprechende Fortbildungen nutzen	fort- laufend	√	
3. Ökologische Nachhaltigkeit Geschäftsbetrieb	Reduktion Energieintensität (kWh/VZÄ/a) [GdW GP 2]	Vollumfängliche Datenerhebung zur Definition belastbarer Einsparpotenziale und -ziele	IV/2025	→	(10)

- (1) über das gesamte Portfolio, ausgenommen bereits ausinvestierte Fonds
- (2) Vollständige Sanierung innerhalb von fünf Jahren nach Ankauf. Folglich können wir hierzu erstmalig 2027 zu den Objekten aus 2022 berichten. Ziel Stand heute: KfW 85 oder besser
- (3) Kennzahl bezieht sich abweichend von der GdW-Definition auf das aktuellere Bezugsjahr 2002 gem. Bundesarchitektenkammer.
- (4) inkl. mind. motorisch barrierefreie Wohnungen, aus Datenerhebungsgründen bezogen auf barrierefrei/-arm erreichbare Wohnungen, nicht auf die Wohnungen selbst
- (5) Siehe 5. Personalstrategie und Bindung der Mitarbeiter ab Seite 54

- (6) Zertifizierung nach icg; Basis ist unsere Interessenkonflikt-/Compliance-Richtline/Compliancebericht
- (7) angelehnt an/unter Berücksichtigung von Leistungsspektrum und Unternehmensgröße
- (8) Laufzeit der Berufungen bei 2-jähriger Verlängerung endet Ende 2025
- (9) Zielverfehlung trotz Reduktion der Energieintensität: zahlreiche Versorger haben für den Berichtszeitraum ihre Emissionsfaktoren teilweise deutlich nach oben korrigiert.
- (10) Als Mieter haben wir bei Sanierungsthemen, Heizenergie etc. nur eingeschränkte Gestaltungsmöglichkeiten



Nachhaltigkeitsstrategie und Management

/	erfolgt
\rightarrow	läuft
	geplant
X	nicht erreich

Handlungsfeld	Ziel	Unterziel	bis	Umsetzungs- stand 12/2023
3. Ökologische Nachhaltigkeit Geschäftsbetrieb	Reduktion THG-Emissionen (kg CO ₂ /VZÄ/a) [GdW GP 4]	Vollständige Datenerfassung und Definition von Zielen bis 2028	IV/2025	→ (11)
		Praxiserprobung der Dienstreiserichtlinie Standort München	IV/2023	√
		Aktualisierung der Dienstreiserichtlinie	IV/2024	
		Erarbeitung einer Firmenwagenrichtlinie	IV/2024	
4. Investoren/ Fonds	Regulierungskonformität erreichen	Erarbeitung Fahrplan zur strategischen Entwicklung eines ESG-Pilotfonds zu Art. 8-Fonds	IV/2024	→ (12)
		Sukzessive Umklassifizierung anderer Spezial-AlFs auf Artikel 8	fort- laufend	(13)
	ESG-Scorings der Bestandsport- folios und mögliche Maßnahmen	Diskussionsstart und erste Vorüberlegungen	fort- laufend	(13)
5. Mitarbeiter	Frauenanteil in Führungspositio- nen mindestens konstant halten	Frauenanteil in Vorstand, Geschäftsführung und mit Prokura dauerhaft bei ca. 20 % halten	fort- laufend	×
		Frauenanteil inkl. Teamleitung ausgewogen halten (ca. 50 % / 50 %)	fort- laufend	X
	Altersdurchmischung (% der Mitarbeiter/Altersklasse) [GdW PE 2]	Aktuelle Verteilung und aktuelles Durch- schnittsalter bei unter 45 Jahren halten	IV/2023	√
	Recruiting/Active Sourcing und Employer Branding	Rödermark: 1–3 Ausbildungsstellen besetzen, Übernahme nach Abschluss sicherstellen	fort- laufend	→
		München: dauerhaft Werkstudentenstelle/ Dualen Studienplatz besetzen, Übernahme nach Abschluss erreichen	fort- laufend	→
		Neubesetzung der Personalleitungsstelle	IV/2023	√
		Verstärkte Präsentation der Ausbildungsop- tionen/des Unternehmens (z.B. Ausbildungs- messen, IHK-Berufsorientierungsbörsen)	fort- laufend	\rightarrow
		Entwicklung Recruiting-/Employer Bran- ding- sowie Weiter-/Fortbildungsstrategie	IV/2025	→
	Recruiting/Active Sourcing und Employer Branding	Verstärkte Präsentation der Ausbildungs- optionen/des Unternehmens (z.B. Ausbil- dungsmessen, IHK-Berufsorientierungs- börsen)	fort- laufend	→
		Entwicklung Recruiting-/Employer Branding-Strategie	IV/2025	
		Entwicklung Weiter-/Fortbildungsstrategie inkl. Budgetdefinition	IV/2025	(14)
	Unternehmenskultur über alle Standorte hinweg weiterent- wickeln	Umsetzung einer neuen Teamstruktur	IV/2025	→
		Schaffen der technischen Voraussetzungen	III/2025	→
		Teammeetings und Workshops weiterführen	fort- laufend	\rightarrow
	Durchführung einer Mitarbeiterumfrage		IV/2024	•
		Ergebnisse und Erkenntnisse aus der Mitarbeiterbefragung 2024 umsetzen	ab 2025	•
		nächste Mitarbeiterbefragung durchführen	2026	

Handlungsfeld	Ziel	Unterziel	bis	Umsetzungs- stand 12/2023	
	ESG-Qualifikation in der Belegschaft erhöhen (GdW PE 10: Weiterbildungs- intensität [d/VZÄ/a])	(Interne) Schulungen/Weitergabe der Erkenntnisse aus Stabsstelle an Mitarbeiter (z.B.TL-AM-Workshops)	fort- laufend	\rightarrow	
		(Externe) Weiterbildungen zur Umsetzung der regulatorischen Anforderungen zu ESG-Themen	fort- laufend	→	
		Verbesserung der Datenerfassung/ Dokumentation der internen und externen Schulungen und Weiterbildungsmaßnahmen (Teilnehmer, Zeiten, Kosten)	IV/2024	→	
		Etablierung einer Jahresplanung (ESG)- Schulungen und Definition von konkreten Zielgrößen	IV/2024	\rightarrow	
	Zielvereinbarungen und Arbeits- verträge	Prozessstart "Entwicklung und Aufnahme- prüfung möglicher ESG-Kriterien"	IV/2026		(15)
6. Mieter Ziel: "Sozialcharta"	Kommunikation intensivieren (z.B. bei Zukäufen, Sanierungen, Projektentwicklungen)	Überprüfung der Prozesse nach Umstellung auf eine neue Fonds-Teamstruktur und Überarbeitung der Kommunikationsstruktu- ren [intern und mit den Mietern]	IV/2026	→	
	Mieterumfrage durchführen	Schaffen einer validen Datenbasis, darauf aufbauend Ziele definieren	IV/2025		
	Mieterzufriedenheit/Servicequali- tät messbar machen und ggf. weiter erhöhen und auf Basis der Ergebnisse der Mieterumfrage Prozess/weiteres Vorgehen (Zieldefinition) prüfen	Reklamationsquote und Reaktionszeiten reduzieren, Messbarkeit sicherstellen, Kennzahlen definieren	fort- laufend	→	
		Möglichkeiten der Datenauswertung bzw. neue digitale Möglichkeiten prüfen und ausbauen	IV/2025	•	
7. Wertschöpfungs- kette	Nachhaltige Lieferantenauswahl etablieren	Geschäftsstandorte: aktives Bürobedarf- Management (Standardliste)	fort- laufend	\rightarrow	
		Sanierung: Prüfung und – bei Bedarf – die Anpassung/Ergänzung der Vertragsdoku- mente	IV/2025	→	
		Neubautätigkeit: Mindeststandards definieren und Anlagen für Bauverträge erstellen lassen	IV/2024	→	
	Reduzierung der Verbräuche im Baustellenbetrieb	Erarbeitung des geeigneten Vorgehens zur Erhebung und Festlegung relevanter Daten	IV/2025		
		Abstimmung und Verabschiedung mit den jeweiligen Projektpartnern	IV/2025		
	Nationaler Aktionsplan Wirtschaft & Menschenrechte (NAP)/ Lieferkettengesetz	DNK-Berichterstattung (freiwillig und vorfristig) um Berichtsoption zum NAP erweitern.	IV/2025	•	(16)
8. Öffentlichkeit	Externe Kommunikation ausbauen	Etablierung CRM-Tool "SalesForce" im Vertrieb	IV/2023	√	(17)
		Präsenz als Teilnehmer, Vortragsredner, Podiumspartner bei ESG-Veranstaltungen erhöhen	fort- laufend	→	
	Außenauftritt modernisieren	Entwicklung und Umsetzung neues Corporate Design	II/2024	→	
	Social Media- und Reputations- management ausbauen	Schwerpunkt auf Employer Branding und ESG-Themen	fort- laufend	\rightarrow	(18)

- (11) Datenerhebung aufgrund fehlender Wesentlichkeit nur zu internen Steuerungszwecken (Scope 1 und 2). Scope 3: Datenerhebung steht in einem unverhältnismäßigen Aufwand-Nutzen-Verhältnis und wir erheben nur Firmenwagen und Geschäftsreisen (Flug, Bahn, Mietwagen).
- (12) gemeinsam mit Service-KVG und in Abstimmung mit den Anlegern
- (13) in Abstimmung mit den jeweiligen Investoren

- (14) in Abhängigkeit von den Ergebnissen der Mitarbeiterbefragung
- (15) in Abhängigkeit von den jeweiligen Investoren
- (16) ggf. zum ab 2023 geltenden Lieferkettensorgfaltspflichtengesetzes (LkSG)
- (17) zur Verbesserung der persönlichen Kommunikation/Ansprache, Erhöhung der Transparenz gegenüber (potenziellen) Investoren
- (18) z.B. LinkedIn, Xing, Instagram, Facebook, Kununu, Trust Pilot

#3

Governance und Transparenz für Investoren



COI

Corporate-Governace-Kodex



Regulation

Hard Laws



Soft Laws

Risikomanagement Werte- und Verhaltenskodex

1PLIANCE

Führungsgrundsätze Qualitätsmanagement





Investment-Guidelines





Governance und Transparenz für Investoren

3.1 Unternehmensebene

3.2 Regulatorische Entwicklungen

3.3 WohnSelect und (Service-) KVGen

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

strenge Einhaltung Gesetzen, Richtlinien und klaren Compliance-Regelungen. [20 Gesetzes- und richtlinienkonformes

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

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





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]

Verhalten]

GRI-SRS*

(zu DNK-Leistungsindikatoren 5-7, 9-10, 19-20)

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

[102-44] Wichtige Themen und Anliegen von Anspruchsgruppen

[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 ff. 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.

WERTGRUND Werte- und Verhaltenskodex

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

Der neu strukturierte WERTGRUND Werte- und Verhaltenskodex besteht aus mehreren Säulen und bildet den Ordnungsrahmen für die Leitung und Überwachung der WERTGRUND. In Anlehnung an die Vorgaben der (Service-) KVGen definiert er klare Vorgaben für die Handlungen und Entscheidungen unserer Mitarbeiter in allen Bereichen, ihre tägliche Arbeit und insbesondere den Umgang mit den ihnen anvertrauten Geldern.

Gleichzeitig entspricht er der internen Zielvorgabe aus der Stakeholder Befragung und dient dazu, die Unternehmensziele gemäß ESG+G Strategie durch ein wertorientiertes Management und durch die aktive Bewirtschaftung unsere Immobilien zu erreichen und in der Folge langfristig und nachhaltig weiterzuentwickeln.



Governance und Transparenz für Investoren



Zu den wichtigsten übergreifenden Werten und Prinzipien zählen wir

- verantwortliches und rechtmäßiges Handeln
- gegenseitige Wertschätzung und Diskriminierungsverbot
- Schutz von Unternehmenswerten
- fairer Umgang mit Vertragspartnern
- Vermeidung von Korruption, Insiderhandel und Geldwäsche
- Konsequenzen bei Compliance-Verstößen

Die angekündigte Neufassung unseres Coporate Governance Kodex, der seit 2011 für Vorstand, Geschäftsführer und Prokuristen gültig war, ist in diesen Werte- und Verhaltenskodex eingeflossen. Insbesondere haben wir die Empfehlungen und Anregungen des zum 28. April 2022 angepassten Deutschen Corporate Governance Kodex berücksichtigt, auch wenn diese für uns nicht verbindlich anzuwenden sind.

Im Weiteren stellen wir die relevanten Aspekte unseres neuen WERTGRUND Werteund Verhaltenskodex detailliert dar. Alle Regeln, Prozesse und Standards gelten unternehmensweit und somit auch für unsere Nachhaltigkeitsaktivitäten.

WERTGRUND Führungsgrundsätze entwickelt

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

Unsere Führungsgrundsätze sind in fünf Kernaussagen zusammengefasst:

- 1. Wir sind verlässliche Vorbilder.
- 2. Wir machen unsere Mitarbeiter erfolgreich.
- 3. Wir fördern positives Denken und proaktives Handeln.
- 4. Wir ermöglichen temporäre und thematische Verantwortlichkeiten.
- 5. Wir stellen den Unternehmenserfolg ins Zentrum, denn wir alle sind WERTGRUND.

Geprüftes Risikomanagement

Details zum Risikomanagement, zur Chancenbewertung und zur Risikoanalyse, u. a. der deutschen Wohnungsmärkte (inkl. Mietentwicklung), dem Asset-Management sowie unserer Investitionstätigkeit bei Ankauf und Projektentwicklung (inkl. Forward-Deals und gefördertem Wohnungsbau) finden Sie in unserem aktuellen <u>Geschäftsbericht im Prognose-, Chancen- und Risikobericht, Anlage 4, Seite 25ff.</u>

Compliancemanagement und Umgang mit Interessenkonflikten (fondsübergreifend)

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. Für das Berichtsjahr wurde der erste Compliance-Jahresbericht durch die Anti-Geldwäsche- und Compliance-Funktion erstellt und dem Vorstand vorgelegt.



Sämtliche der per Stichtag 31.12.2023 in der ausschließlichen Verwaltung bzw. Betreuung der WERTGRUND befindlichen sechs Sondervermögen unterliegen den Vorgaben, Regelungen und Anforderungen des 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-) KVGen, 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-) KVGen alle Regulierungen an, denen die (Service-) KVGen unterliegen und erfüllt somit die entsprechenden gesetzlichen Vorgaben.

Im Berichtsjahr wurde mit den Vorbereitungen zur Zertifizierung des Compliance Management Systems der WERTGRUND durch das ICG begonnen. Ziel ist die Zertifizierung bis Ende des 2. Quartals 2024 zu erreichen. Die Vorbereitungen umfassten vor allem die Entwicklung und Implementierung weiterer verbindlicher Regeln und Prozesse zur Vermeidung und Lösung von Interessenkonflikten. Darüber hinaus lag 2023 der Schwerpunkt in der operativen Verankerung der Compliance Regeln in allen Unternehmensbereichen durch regelmäßige interne Compliance-Schulungen und Informationsveranstaltungen zu den relevanten Unternehmensdokumenten.

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

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 wurde 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.

Ergänzend konnte im Berichtsjahr, zusammen mit der redaktionellen Überarbeitung der Richtlinie zu Interessenkonflikten, die **WERTGRUND Richtlinie zu Zuwendungen** fertig gestellt werden. Diese soll allen Mitarbeitern einen festen Handlungsrahmen für den wichtigsten Bereich der Interessenkonflikte zur Verfügung stellen.



Governance und Transparenz für Investoren

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 Prüfungsvorgaben 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.

In den Leitsätzen für persönliche Geschäfte der Mitarbeiter der WohnSelect KVG sind über die einschlägigen Gesetze hinaus Regelungen, Grundsätze sowie Anzeigeund Offenlegungspflichten zur Vermeidung sachfremder Interessen und des Missbrauchs vertraulicher Informationen festgelegt.

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.

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 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 Bundesdatenschutzgesetz 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 gewähr-

leistet 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), Ankaufsprofil

Den geltenden gesetzlichen Vorgaben entsprechen wir mit der Unterzeichnung entsprechender Eigenverpflichtungen in den Dienstleistungs- und Auslagerungsverträgen zu den Investment-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 "sehr gut" für das Berichtsjahr aus.

Mitgliedschaften



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

Über die WohnSelect KVG besteht eine Mitgliedschaft im Bundesverband Investment und Asset Management 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.

WERTGRUND ist über die WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH im BVI-Ausschuss "Nachhaltigkeit" vertreten und hat die Möglichkeit aktiv wichtige Entscheidungen zum Thema Nachhaltigkeit in der Investmentbranche mitzugestalten. Der Ausschuss behandelt strategische und technische Fragen im Zusammenhang mit nachhaltigem Investieren. Er begleitet regulatorische und politische Initiativen im Bereich Sustainable Finance für Wertpapier- und Immobilienfonds und entwickelt Ansätze für die proaktive Rolle des BVI bei der Weiterentwicklung der rechtlichen Rahmenbedingungen. Inhalte aus dem BVI-Ausschuss werden über die Stabsstelle Nachhaltigkeit in das Unternehmen sowie in die verwalteten Sondervermögen weitergetragen und in die Investitionsstrategie implementiert.



Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft (ICG)

Seit 2021 sind wir Mitglied beim ICG. Dadurch verpflichten wir uns zur Einhaltung der Grundsätze wertorientierter nachhaltiger Unternehmensführung in der Immobilienwirtschaft.



Governance und Transparenz für Investoren

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.

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.

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. Der Wert der von uns verwalteten Sondervermögen und die Bonität unserer Investoren ist also in besonderer Weise betroffen.

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 im Berichtsjahr 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.



Neue Gebäuderichtlinie zur Gesamtenergieeffizienz

Energy Performance of Buildings Directive – EPBD [EU] 2018/844 (30.05.2018, neueste Fassung) Die EU-Richtlinie zur Gesamtenergieeffizienz soll festlegen, welche **energetischen Mindestvorgaben** bzw. Energieeffizienzklassen **Bestandsgebäude** bis zu welchem Zieljahr erreichen müssen. Auch die **Anforderungen an Neubauten** sollen geregelt werden.

Die Richtlinie wird im sogenannten **Trilog-Verfahren** der EU zwischen Rat, Kommission und Parlament entwickelt bzw. verhandelt. Sie gibt den Rahmen für die nationale Gesetzgebung 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. Die EPBD-Novelle tritt im April 2024 in deutlich abgeschwächter Form in Kraft.



Governance und Transparenz für Investoren

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 (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. Diese finden seit 2023 Anwendung.

Richtlinie zur Nachhaltigkeitsberichterstattung Corporate Sustainability Reporting Directive – CSRD

[EU] 2022/2464 (14.12.2022)

Die Richtlinie zur Nachhaltigkeitsberichterstattung regelt die Pflichten von Unternehmen zur Nachhaltigkeitsberichterstattung. 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.

Die CSRD ist am 5. Januar 2023 auf EU-Ebene in Kraft getreten. Die Mitgliedstaaten der EU müssen die Richtlinie innerhalb von 18 Monaten in nationales Recht umsetzen. Für Unternehmen bedeutet dies, dass die neuen Berichtspflichten stufenweise eingeführt werden. Erste Unternehmen müssen ab 2025 für das Berichtsjahr 2024 nach den neuen Berichtspflichten berichten.

Richtlinie zur Förderung einer nachhaltigen Unternehmensführung Corporate Sustainability Due Diligence Directive – CSDDD Vorschlag für EU-Richtlinie (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. Die Abstimmungen im EU Parlament sowie dem Ministerrat werden erst 2024 erfolgen.

Taxonomie-Verordnung[EU] 2020/852 (18.06.2020) & [EU] 2021/2139 (04.06.2021) & [EU] 2023/2486 (27.06.2023)

Das Klassifizierungssystem legt fest, dass ökologisch nachhaltige Aktivitäten im Sinne der Verordnung zu einem von sechs ökologischen Zielen beitragen müssen. Andere Umweltziele dürfen gleichzeitig nicht erheblich beeinträchtigt (Do no significant harm-Prinzip) und soziale Mindeststandards müssen erfüllt werden. Die Verordnung wurde im Jahr 2020 verabschiedet und trat 2022 in Kraft. Bereits 2021/22 wurden delegierte Verordnungen zu technischen Bewertungskriterien zu den Zielen Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel ergänzt.

Im Juni 2023 sind mit der lang erwarteten Festlegung der technischen Bewertungskriterien für die weiteren Umweltziele – Schutz von Wasser- und Meeresressourcen, Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft, Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung sowie Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität und der Ökosysteme – nun die Vorgaben im Rahmen der Offenlegungspflichten vervollständigt worden und in Kraft getreten.

Maßnahmen in Deutschland

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

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

Das "Gesetz zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude und zur Änderung weiterer Gesetze" (GEG) wurde am 8. August 2020 erstmals vom Deutschen Bundestag beschlossen und trat am 1. November 2020 in Kraft. Es ersetzte das bis dahin gültige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) sowie die Energieeinsparverordnung (EnEV) und führte die bis dahin geltenden Regelungen in einem Gesetz zusammen.

Der Bundestag beschloss am 7. Juli 2022 das "Gesetz zu Sofortmaßnahmen für einen beschleunigten Ausbau der erneuerbaren Energien und weiteren Maßnahmen im Stromsektor". Das Gesetzespaket beinhaltete in Artikel 18 a auch eine Änderung des geltenden Gebäudeenergiegesetzes (GEG).

Diese Änderungen des GEG (GEG 2023) traten zum 1. Januar 2023 in Kraft. Zentrales Element war die Absenkung des zulässigen Jahres-Primärenergiebedarfs für Neubauten von 75% auf 55% des Jahres-Primärenergiebedarfs des Referenzgebäudes.

Die Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2024) ging im Berichtsjahr auch als "Heizungsgesetz" durch die Medien. Die Bundesregierung wollte – nach den geopolitischen Problemen – den Umstieg auf klimafreundliche Heizungen einleiten und die sogenannte Wärmewende schneller voranbringen. Die Zielbestimmung (§ 1 Abs. 1) wird erweitert: Das Gesetz soll einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung der nationalen Klimaschutzziele (Klimaneutralität bis 2045) leisten. Die Nutzung erneuerbarer Energien und Effizienzmaßnahmen in Gebäuden werden als vorrangig in der Schutzgüterabwägung (Abs. 3) festgelegt.

Das Änderungsgesetz ist am 19. Oktober 2023 im Bundesgesetzblatt veröffentlicht worden. Die ersten Neuregelungen sind zum 1. Januar 2024 in Kraft getreten.

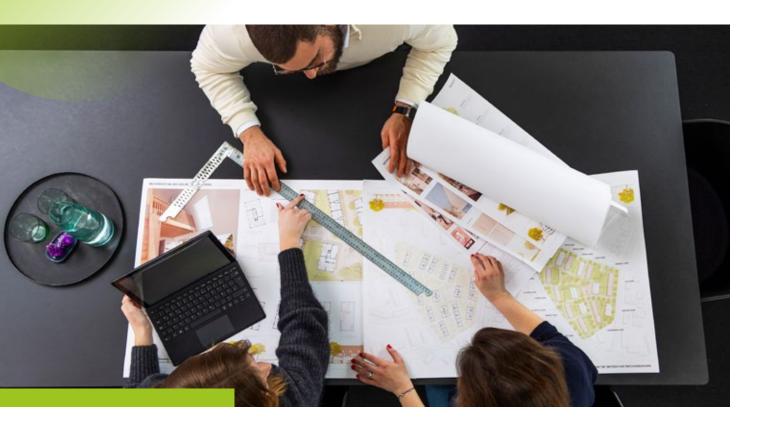
Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz CO₂KostAufG (05.12.2022) Das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz legte erstmalig für den Berichtszeitraum fest, wer die Kosten für Emissionszertifikate für verwendete Brennstoffe tragen muss. Ab dem Abrechnungsjahr 1. Januar 2023 wurden bei Wohnimmobilien Vermieter und Mieter anteilig belastet – abhängig vom gesamten Kohlendioxidausstoß des Gebäudes und seinem energetischen Zustand.

Wärmeplanungsgesetz

Am 17. November 2023 wurde das Wärmeplanungsgesetz als ein wichtiger Baustein verabschiedet, damit die Wärmewende tatsächlich gelingen kann. Insbesondere die Verpflichtung der Kommunen, eine kommunale Wärmeplanung vorzulegen, ergänzt die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes. Die Wärmenetze werden damit als "überragendes öffentliches Interesse" eingestuft. Das ist die Voraussetzung für den zügigen Ausbau.



Governance und Transparenz für Investoren



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 entfiel die EEG-Umlage, sodass der Strompreis um 3,72 Cent pro kWh gesunken ist.
- Ab September 2022 erfolgte die Zahlung einer einmaligen Energiepreispauschale, zunächst für Arbeitnehmer und Selbstständige, im Dezember 2022 für Rentner sowie Versorgungsbeziehende des Bundes und ab März 2023 konnten auch Studierende und Schüler in vergleichbaren Bildungsgängen die Auszahlung der Einmalzahlung beantragen.
- Ab 2023 folgte eine Strompreisbremse sowie eine Gas- und Wärmepreisbremse.
- Die für Anfang 2023 geplante Erhöhung des CO₂-Preises für fossile Brennstoffe wie Benzin, Diesel, Heizöl und Erdgas wurde um ein Jahr verschoben.
- Die Umsatzsteuer f
 ür den Gasverbrauch wurde bis Ende M
 ärz 2024 befristet auf den erm
 äßigten Steuersatz von 7% gesenkt.

36 WERTGRUND Immobilien AG

3.3 WohnSelect und (Service-)KVGen

WERTGRUND WohnSelect D

Insbesondere die EU-Regulationen Offenlegungsverordnung und Taxonomie-Verordnung haben besondere Relevanz für unseren Publikumsfonds WERTGRUND Wohn-Select D und die Service-KVGen.

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 1. Juni 2022 als Artikel 8-Produkt im Sinne der EU-Offenlegungs-Verordnung auch an Kunden mit nachhaltigkeitsbezogenen Zielen i. S. d. ab dem 2. August 2022 geltenden MiFID-Vorgaben vertrieben werden zu dürfen (sog. Art. 8 PLUS-Produkt).

Die WERTGRUND-Immobiliengruppe sowie die WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH bekräftigen damit insgesamt ihre Vorreiterrolle auf dem Gebiet nachhaltiger Investments.

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

BVI

Beschwerdemanagement 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*

Immobilien und Mobilität

NACHHALTIGKEITSBERICHT 2023 37



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 Boden/Fläche (Versiegelung), Baumaterialien, Energie und Wasser 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 im Bereich Unternehmensentwicklung:









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 ff.

GdW-Arbeitshilfe 73

Vermietete eigene Wohnungen	[MB 1]
Anteil seit 1990 energetisch modernisierter Wohnunger	n [BM3]
Energieintensität Bestand	[BM 5/6]
CO ₂ -Intensität Bestand	[BM 8/9]
Anteil barrierefreier/-armer Wohnungen im Bestand	[BM10]





Energieintensität des Gebäudebestands [kWh/m²a]

[GdW BM 5/6]



2022 2023

CO₂-Intensität im Gebäudebestand [co₂/m²a]*

[GdW BM 8/9]



14,61 kg**

2022 2023

- * Durch Beheizung und Warmwasserbereitung eigener Wohnungen und Gewerbeeinheiten verursachte CO₂-Emissionen/beheizte Fläche in eigenen Wohnungen; ohne Allgemeinstrom und Einheiten mit Gasthermen oder Direktabrechnung
- ** Der Anstieg der CO₂ Intensität im Vergleich zur Energieintensität ist auf die Umstellung der Berechnung durch die Versorgungsbetriebe zurückzuführen. Siehe auch Erläuterung unter 7.4 Übersicht Kennziffern GRI "SRS-305-1 [GH-EN15] Direkte THG-Emissionen (Scope 1)" und "SRS-305-2 Indirekte energiebezogene THG-Emissionen (Scope 2)", Seite 81f

Vermietete eigene Wohnungen

[GdW MB1]





2022 2023

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

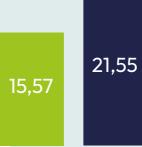
[GdW BM3]



2022 2023

Anteil barrierefreier/armer Wohnungen [%]

[GdW BM10]



2022 2023





#4

Immobilien und Mobilität

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: Modernisierung und Sanierung
 - 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 Fonds 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 31.12.2023 erneut überdurchschnittliche Werte im Branchenvergleich.

Drei Teilaspekte der Nachhaltigkeit

Beim folgenden 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

40 WERTGRUND Immobilien AG

- 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. Baugenehmigungs-unterlagen).

Neues Scoring-/ Bewertungssystem

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 diesen Bautätigkeiten werden diverse Baustoffe eingesetzt bzw. es fallen Abfalloder 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.

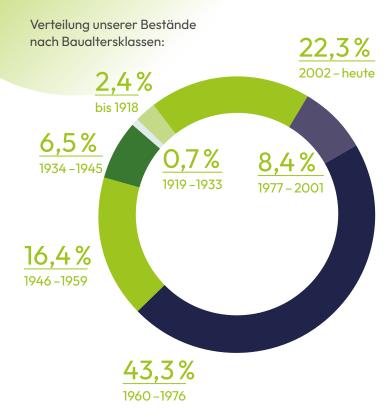
Das Anforderungsniveau an energetische Sanierungen hat sich durch neue gesetzliche Verordnungen kontinuierlich verschärft. Vor allem aber entsprechen viele der vor 20–30 Jahren vorgenommenen Maßnahmen durch bautechnische Entwicklungen und Innovationen heute nicht mehr dem neuesten Stand der Technik.

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

Einem Ansatz der Bundesarchitektenkammer folgend, der auf das Jahr 2002 referenziert, dem Jahr der ersten Energieeinsparverordnung (EnEV), beziehen wir diese Kennzahl seit dem letzten Berichtsjahr ebenfalls auf das Jahr 2002.

#4

<mark>Immob</mark>ilien und Mobilität



Die Verteilung der zum Jahresende betreuten Bestände nach den Baualtersklassen zeigt im Vergleich zum Vorjahr eine Zunahme von Gebäuden in der Baualtersklasse ab 2002 (von 18,8% auf 22.3%, Übernahme insgesamt von vier Neubau- und Umwidmungsbeständen). Im kommenden Berichtsjahr werden wir unter Berücksichtigung der Gesetzgebung der letzten Jahre eine neue Baualtersgruppe mit der Einführung des Gebäudeenergiegesetzes ab 2021 (Einführung 1. November 2020) ergänzen.

Gemäß einer Veröffentlichung des Bundesumweltamtes aus dem Jahr 2019 wurden rund 75% des Gebäudebestandes vor 1978 und damit vor Inkrafttreten der ersten Wärmeschutzverordnung errichtet (Quelle: umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/1410/publikationen/2019-05-23_cc_22-2019_wohnenundsanieren_hintergrundbericht.pdf).

Die Grafik zeigt, dass WERTGRUND den in der zuvor genannten Altersklasse betreuten Bestand (nach Baualter und ohne Berücksichtigung von bereits durchgeführten Sanierungsmaßnahmen) auf nunmehr 69 % senken konnte (2022: 73,2%).

Dadurch liegt der Anteil der energetisch teil- oder vollsanierten Wohnungen seit 2002 (ohne Neubau 2022/2023 und Ankaufsobjekte 2023) nun bei ca. 42,2% (2022: 37,6%). Knapp 21,7% 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 noch detaillierteren Überprüfung unterziehen und eine WERTGRUND-spezifische Definition entwickeln.

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 bei Projektentwicklungen und 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 Fahrradabstellflächen für die Mieter
- Bereitstellung von Elektroladestationen f
 ür PKW und Fahrr
 äder
- 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)

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 von temporären Ersatzwohnungen, berücksichtigen wir zunehmend bei der Planung und Umsetzung von Modernisierungsund 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 in den vorausgegangenen Berichtszeiträumen veranlasst, zwei unabhängige, neutrale und deutschlandweit tätige Unternehmen mit dem Management unserer Aufzugsanlagen zu beauftragen. Diese digitalisieren alle relevanten Unterlagen, erstellen 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 h\u00f6here Verf\u00fcgbarkeit gew\u00e4hrleisten.
- die Arbeit der Dienstleister verbessern und die Qualität steigern.

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



<mark>Immo</mark>bilien und Mobilität

4.1.3 Bewirtschaftung der Wohnungsbestände

Zum 31.12.2023 haben wir 7.292 Einheiten (6.960 Wohneinheiten, 332 Gewerbeeinheiten) mit über 477.000 m² Fläche (ohne WEG-Verwaltung) verwaltet (2022: 6.751 Einheiten [6.476 Wohneinheiten, 275 Gewerbeeinheiten] mit über 441.000 m² Fläche). → GdW-Arbeitshilfe 73 [MB 1]

Zu unterschiedlichen Zeitpunkten (Stichtag: Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang) haben wir unterjährig 420 Einheiten erworben (2022: 337 Einheiten) sowie 0 Einheiten veräußert (2022: 158 Einheiten). Bei der Berechnung der folgenden Kennzahlen wurden diese ebenso wenig berücksichtigt, wie die 1.417 Wohn- und Gewerbeeinheiten in der WEG-Verwaltung (103.000 m²), wo die Entscheidungen nicht von uns getroffen werden.

Da unsere Berechnungen nur Objekte umfassen, die im kompletten Berichtsjahr von uns betreut wurden, sind fondsübergreifend somit insgesamt 6.872 Einheiten bzw. 446.900 m², in scope" (2022: 6.414 Einheiten bzw. 421.800 m²).

Verbrauchsdatenabdeckung von fast 95 %

Mit den verfügbaren Verbrauchsdaten zur Berechnung der ausgewählten Indikatoren erreichen wir eine Abdeckung von fast 95%. Das entspricht 6.333 Einheiten bzw. 410.800 m² (2022: ca. 93%, 5.924 Einheiten, 384.880 m²). Nur für etwa 364 Einheiten bzw. 26.200 m² Fläche (2022: 410 Einheiten bzw. 29.000 m², jeweils inklusive Mietergasthermen) lagen uns keine ausreichenden Unterlagen der Versorger sowie der Mieter vor.

Die leichten Schwankungen im Bereich der jährlichen Datenabdeckung sind insbesondere auf Verzögerungen der Abrechnungserstellung bei den Versorgungsunternehmen sowie untergeordnet auf abweichende Abrechnungszeiträume zurückzuführen. Die Abrechnungserstellung der Versorger ist dabei zuletzt durch die rechtlichen Vorgaben (CO₂-KostAufG) sowie Sondersituationen (Mehrwertsteuersenkung) begründet.

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 weitgehend 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 Einflussund Steuerungsmöglichkeiten, indem wir die vorgenannten energetischen Sanierungsmaßnahmen vornehmen. Außerdem haben wir seit 2019 sukzessive mit Auslaufen der alten Versorgungsverträge primär neue Erdgas- und Stromversorgungsverträge abgeschlossen, die in zweifacher Weise die CO₂-Bilanz unserer Bestandsimmobilien verbessert haben:

- Bezug von ausschließlich CO₂-neutralem Erdgas bei der Wärme- und Warmwasserversorgung der nicht ans Fernwärmenetz angeschlossenen Objekte (Scope 1).
- Umstellung des Energiebezugs eines Großteils unserer Bestandsobjekte (ohne Neubauten) auf klimaneutralen Allgemeinstrom (Scope 2)

Allerdings haben Änderungen in den Berechnungsansätzen, insbesondere hinsichtlich der Verwendung von Zertifikaten, dazu geführt, dass nun für den aktuellen Berichtszeitraum Emissionen anzusetzen waren und keine CO₂-neutralen Versorgungseinheiten im Wärmebezug mehr vorhanden sind.

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 Zähler gegen moderne, digitale Messgeräte ausgetauscht werden. Diese erlauben ein detailliertes Bild über Energieverbrauch und Energieerzeugung an den Anschlüssen direkt vor Ort.

Das MsbG regelt 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.

Bereits Ende 2021 wurde ein Rahmenvertrag über die Erbringung von Mess- und Abrechnungsdienstleistungen für Wärme, Warm- und Kaltwasser mit einem deutschlandweit tätigen Dienstleistungsunternehmen abgeschlossen. Dieses sieht auch die vollständige Umrüstung auf fernablesbare Erfassungsgeräte vor. Im Berichtszeitraum konnte in rund 80% der betreuten Bestände nach einer überschlägigen Ermittlung mit dem Austausch begonnen werden. Die restlichen Arbeiten sollen im kommenden Jahr fertig gestellt werden.



<mark>Immob</mark>ilien und Mobilität

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 höhere Mieteinnahmen erzielen, da Neubauten aktuell bundesweit nicht von der Mietpreisbremse betroffen sind.

Darüber hinaus haben wir bei Neubauten 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 des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine konfrontiert: Steigende Energiekosten, Ressourcenknappheit, Zinsanstieg und, daraus resultierend, steigende Baukosten und 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 75%. Dagegen konnte aber fast 40% der geförderten und preisreduzierten Wohnungen in Bestandsgebäuden (errichtet vor 2020) erworben werden. Von den beurkundeten Objekten konnten bereits 64% aus dem Neubaubereich in die Portfolios übernommen werden. Im Berichtsjahr erfolgten keine Ankäufe.

Verbräuche im Baustellenbetrieb

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).

Multiplizieren wir die im Berichtsjahr übernommenen Neubauwohnflächen von 30.190 m² (inkl. ca. $3.200 \, \text{m}^2$ aus einer Umwidmungsmaßnahme; 2022: $15.160 \, \text{m}^2$) mit dieser Durchschnittsbandbreite, entspricht dies einem Gesamtausstoß von $15.100 \, \text{bis}$ ca. $24.150 \, \text{Tonnen}$ CO₂e (2022: $7.580 \, \text{bis}$ ca. $12.000 \, \text{CO}_2\text{e}$).

Für den Bereich der geplanten Neubaumaßnahmen im Rahmen der Projektentwicklungen erarbeiten und beraten wir weiterhin das geeignete 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.

Schaffung von neuem nachhaltigem Wohnraum

Im Berichtsjahr konnte die zweite durch die WERTGRUND Wohnpartner GmbH realisierte Projektentwicklung in Göttingen mit 214 Wohneinheiten, von denen 76 Wohnungen (ca. 36%) gefördert bzw. preisreduziert sind, in die Bewirtschaftung übernommen werden.

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 auf Grund der Marktlage sowie der Unwägbarkeiten in der Preisentwicklung keine Projektentwicklungen oder Neubaumaßnahmen beurkundet werden. Aus fertiggestellten Projektentwicklungen und einer Umwidmungsmaßnahme konnten im Berichtsjahr insgesamt 420 Wohneinheiten 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).
- im Ankaufsteam die Bearbeitung des Angebotseingangs und die Ablage papierlos gestalten
- 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.



<mark>Immob</mark>ilien und Mobilität

- 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 berichtet, da diese Verbräuche für uns als bestandshaltendes Wohnungsunternehmen im Vergleich zum produzierenden Gewerbe von untergeordneter Bedeutung sind.

Unsere **gehosteten Server**, auf denen sich die WERTGRUND Umgebung befindet, sind in einem Rechenzentrum in Deutschland untergebracht. Das Unternehmen, das die Rechenzentren betreibt, setzt bereits seit Jahren auf einen nachhaltigen Ressourceneinsatz und einen besonders energieeffizienten Betrieb. Der hohe Energiebedarf wird nach eigenen Angaben ausschließlich aus erneuerbaren Energien gedeckt, in Deutschland ausschließlich aus Wasserkraft. Darüber hinaus nutzt das Rechenzentrum zur Kühlung der Server ausschließlich Luft und benötigt somit keine Wasserkühlung. Nach Auskunft unseres Systempartners verbrauchen die von uns genutzten Server jährlich ca. 3.840 kWh Strom.

Die Energie- und CO₂-Daten unserer **ca. 2.800 m² eigengenutzten Büro- und Lager- flächen** haben wir in den Jahren 2019–2020 berichtet. Im Kontext des Energieverbrauchs der über 477.000 m² von uns verwalteten Wohnungs- und Gewerbebestandes
wurden diese Indikatoren in den Berichtsjahren 2021/2022 einer **Relevanzanalyse**unterzogen. Im Ergebnis haben die eigengenutzten Flächen mit einem Anteil von zuletzt
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

Den **Strombezug** am Standort **München** (ca. 560 m²) haben wir zum 01.01.2021 ebenfalls **auf** einen regionalen **CO**2**-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 bei 24,4% (Kennzeichnung der Wärmelieferung 2023).

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



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 Verbrauchsdatenerfassung

Unser Fuhrpark bestand zum Ende des Berichtsjahres aus insgesamt 24 Fahrzeugen (2022: 23), davon 20 mit Verbrennungsmotor, drei hybride sowie ein vollelektrisches. Im verbesserten Erfassungsprozess erheben wir seit 2021 die tatsächliche Laufleistung.

Die mit Pkw zurückgelegten über 390.962 km (2022: 374.488 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.

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 **2021 finalisierte Dienstreiserichtlinie** hat die Praxis-Erprobung am Standort München positiv durchlaufen (siehe auch Kap. 2.3.3: Ziele und Maßnahmen, Seite 20).

Sie 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. Partnerschaftsvereinbarung 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. Die Datenerhebung wird erstmals aber zu den insgesamt erfolgten Übernachtungen in Relation gesetzt.

#4

<mark>Immob</mark>ilien und Mobilität

Dienstreisen: Erfassung der Streckenkilometer

Seit 2021 erfassen wir die mit dem Flugzeug, der Deutschen Bahn und dem Mietwagen durchgeführten Reisen für alle WERTGRUND-Unternehmen. Im Berichtsjahr konnten wir so erneut die Zu- und Abnahmen der zurückgelegten Streckenkilometer auswerten und ausweisen. Die Reisetätigkeit ist dabei stark durch die Marktentwicklungen, die deutlich zurückgegangene Transaktionstätigkeit sowie durch Zugausfälle aufgrund von Streikaktionen bei der Deutschen Bahn beeinflusst worden. 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. 81.030 km mit dem Flugzeug (2022: 62.731 km), davon 73.518 km (91%) durch Mitarbeiter des Standorts München
- ca. 83.600 km mit der Deutschen Bahn (2022: 97.817 km), davon 51.270 km (61%) durch Mitarbeiter des Standorts München.
 - Dabei nicht erfasst sind die nicht dokumentierten Bahn-Kilometer der Mitarbeiter mit einer BahnCard 100 sowie die Nutzung des Öffentlichen Personennahverkehrs (insbesondere in München) zur An- und Abreise sowie auf dem Weg zur Arbeitsstätte.
- ca. 3.790 km mit dem Mietwagen (2022: 5.636 km), davon 3.790 km (100 %) durch Mitarbeiter des Standorts München

Wir werden laufend weiter prüfen, welche Reisekomponenten (z.B. durch Carsharing-Modelle) zusätzlich in die Auswertung einfließen können. Auch werden wir in den vorhandenen Aspekten versuchen die Datenerhebung weiter zu verbessern, dem entsprechend wird die Dienstreiserichtlinie im kommenden Geschäftsjahr aktualisiert und überarbeitet.

THG-Emissionen

Die Treibhausgasemissionen der Geschäftsreisen mit dem Flugzeug, der Deutschen Bahn, Mietwagen und unseren Firmenwagen haben wir im Berichtsjahr 2022 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 in der Gesamtheit mit nur geringen CO₂-Emissionen keine wesentliche Relevanz. Da der Erhebungsaufwand unverhältnismäßig hoch ist, hatten wir uns dazu entschlossen zukünftig auf ein Reporting zu verzichten. Gleich wohl werden wir weiterhin die zurückgelegten Streckenkilometer als Vergleichsgröße berichten, um unsere Bemühungen zum klimaneutralen Reisen zu dokumentieren.

Den Anteil der mit dem Flugzeug zurückgelegten Kilometer möchten wir im Rahmen der in der Dienstreiserichtlinie formulierten Vorgaben kontinuierlich reduzieren. Im Berichtsjahr konnten diese Bemühungen jedoch häufig durch die aus Streikankündigungen resultierenden Einschränkungen auf längeren Bahnfahrten nicht umgesetzt werden.

Die durch unsere 20 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. 50,4 Tonnen CO₂ verursacht (2022: 48,5 Tonnen CO₂). Siehe Leistungsindikator GRI SRS-305-1: Direkte THG-Emissionen (Scope 1), Seite 81.

Detailangaben zu den im Berichtsjahr durchgeführten Dienstreisen aller Mitarbeiter der Unternehmen sind unter *Leistungsindikator GRI SRS-305-3: Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3) Seite 83f zu finden.*



Erneut können wir für die 58% der durch den Rahmenvertrag erfassten Hotelübernachtungen die damit verbundenen CO₂-Emissionen berechnen und dokumentieren. Darüber hinaus erheben wir die Gesamtzahl der Übernachtungen und können darüber die CO₂-Emissionen der verbliebenen 42% Übernachtungen hochrechnen (siehe Leistungsindikator GRI SRS-305-3: Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3) Seite 83f).

Jährliche Firmenveranstaltung

Das diesjährige Mitarbeitenden-Treffen (Get-Together) fand an unserem Bürostandort in Dresden statt. Unserem **Transparenzanspruch** gerecht werdend, legen wir die damit verbundenen ökologischen Auswirkungen, insbesondere durch die Anreise sowie die Übernachtungen der Mitarbeitenden 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. 50.000 Reisekilometer mit der Deutschen Bahn, davon ca. 30 % durch Mitarbeiter des Standorts München, diese werden ohne CO₂-Emissionen berücksichtigt
- ca. 5.000 Reisekilometer mit dem Flugzeug, davon ca. 60% durch Mitarbeiter des Standorts München, durch die Flugreisen sind ca. 0,9 Tonnen CO₂ emittiert worden
- weitere ca. 0,5 Tonnen entfallen auf die Hotelübernachtungen (Gesamt 1,4 Tonnen CO₂-Emissionen)

#4

<mark>Immo</mark>bilien und Mobilität

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 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:

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

52 WERTGRUND Immobilien AG

Im Regelfall arbeiten wir mit deutschlandweit tätigen oder regionalen Lieferanten und Dienstleistern 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.

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 neue innovative 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

NACHHALTIGKEITSBERICHT 2023 53



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 im Bereich Unternehmensentwicklung:









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

GdW-Arbeitshilfe 73

Anzahl der Mitarbeiter	[PE1]
Altersstruktur der Mitarbeiter	[PE2]
Anteil weibl./männl. Mitarbeiter	[PE3]
Anteil behinderter Mitarbeiter	[PE4]
Qualifikationsstruktur	[PE5]
Ausbildungsquote	[PE8]
Übernahmequote	[PE9]
Weiterbildungsintensität	[PE10]
Abwesenheitsquote	[PF 111



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







2022 2023

Altersstruktur der

2022 2023

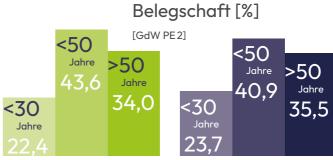
Fort- und Weiterbildung

5,2

[h/Mitarbeiter]

[GdW PE10]

7,3



2022 2023

Anteil weiblicher/ männlicher Mitarbeiter [%]

[GdW PE3]

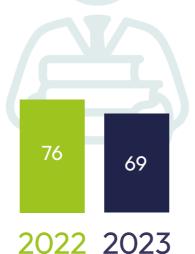


Qualifikationsstruktur der Belegschaft [%]

[GdW PE5]



Übernahme Auszubildende [%] [GdW PE9]



Abwesenheitsquote [%]

[GdW PE11]







Personalstrategie und Bindung der Mitarbeiter

WERTGRUND ist ein unabhängiges, inhabergeführtes, mittelständisches Unternehmen. Anteileigner 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 t\u00e4tig und verteilt sind, ist uns die abteilungs-, tochterfirmen- und standort\u00fcbergreifende Kommunikation sehr wichtig. Daher veranstalten wir j\u00e4hrliche Mitarbeitertreffen in verschiedenen St\u00e4dten und f\u00f6rdern regelm\u00e4\u00f6ige 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 und von den Investoren gewünscht – 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.

56 WERTGRUND Immobilien AG

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

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).

Zielvereinbarungen und Beteiligung am Unternehmen

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:

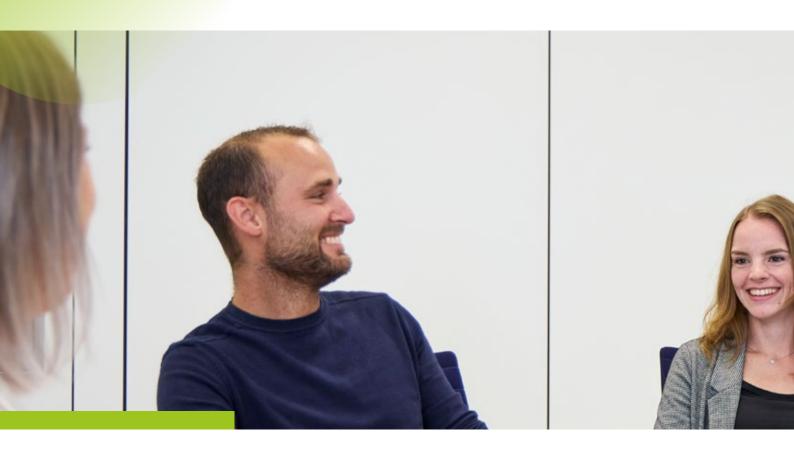
- In jährlichen Personalgesprächen werden **alle Mitarbeiter aktiv aufgefordert**, für ihren Bereich **Verbesserungsvorschläge zu machen**.
- Die regelmäßigen "Verwaltungs- und Vermietungscalls" zwischen den Vermietern/Verwaltern vor Ort, der Innenverwaltung in Rödermark und wechselnden Führungskräften 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 werden neue Ansätze ergrbeitet.

Dabei sollen unsere Führungskräfte mit gutem Beispiel vorangehen, die Mitarbeiter motivieren, ihre Ideen zu äußern und umzusetzen und einen kooperativen Führungsstil leben. Dies haben wir auch in den neuen WERTGRUND Führungsgrundsätzen festgehalten.

Weitere Möglichkeiten zur Mitwirkung und Mitgestaltung bieten wir über Mitarbeiterzufriedenheitsbefragungen. Die nächste wird – nach überarbeiteten Planungen – nun zu Beginn des Berichtsjahres 2024 durchgeführt und wir werden zu den Ergebnissen berichten. 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.



Personalstrategie und Bindung der Mitarbeiter



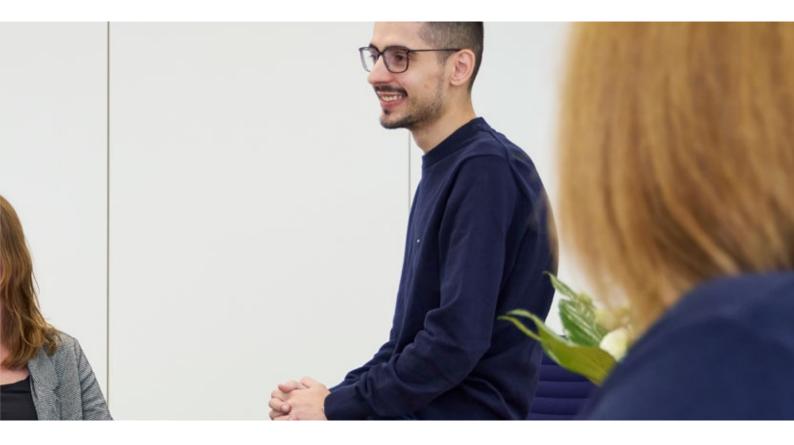
Im Berichtsjahr wurde der im Vorjahr ins Leben gerufene Workshop zu operativen Themen, einem offenen Austausch, der Diskussion von Prozessen und Problemen auf Ebene der Teamleiter, Asset-Manager und der Geschäftsführung fortgesetzt. Ziel ist die offene Prüfung der laufenden Prozesse, Etablierung von 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.

Zur Förderung des Austauschs – aber auch des Wissens – untereinander wurde auf Anregung der Geschäftsführung eine Web-basierte Wissens-Austausch-Plattform, das sogenannte WERTGRUND Wiki, aufgebaut und im Laufe des Berichtsjahres für alle Mitarbeiter der Unternehmensgruppe verfügbar gemacht. Der Grundgedanke ist, das Wissen über Prozesse und Abläufe, die Nutzung von Vorlagen sowie den Austausch und Zurverfügungstellung von zentralen Informationsdokumenten zentral und übersichtlich zu bündeln.

Ergänzend wurde, ebenfalls als Ergebnis aus dem vorgenannten Workshop, ein interner ESG-Newsletter entwickelt und bereits der regelmäßige Versand an alle Mitarbeiter etabliert.

58 WERTGRUND Immobilien AG



Ausbau der Fachkompetenz im ESG-Bereich

Im Berichtsjahr beruft die WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft (WohnSelect KVG) Romana Quint, die seit über 15 Jahren für die WERTGRUND Gruppe tätige und erfahrene Immobilienspezialistin, als Prokuristin in die Geschäftsführung der WohnSelect KVG. Sie wird die Geschäftsführung insbesondere im Bereich Nachhaltigkeit/ESG beraten und unterstützen. Mit der Erteilung der Prokura unterstreicht die WohnSelect KVG die fachliche Kompetenz im ESG-Bereich, die Romana Quint ausgehend von Ihrer Tätigkeit bei der WERTGRUND mitbringt und die Wichtigkeit für die Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie das betreute Sondervermögen.

5.4 Diversität, Gleichberechtigung und Schutz der Mitarbeiter

Deutsches Arbeitsrecht/ UN-Menschenrechtskonvention

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 Ausund Weiterbildung sind hier geregelt.

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



Personalstrategie und Bindung der Mitarbeiter

Arbeitssicherheit 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. 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. Bei Arbeitgebern mit durchschnittlich weniger als 40 Arbeitsplätzen ist ein schwerbehinderter Mensch, bei weniger als 60 Arbeitsplätzen sind zwei schwerbehinderte Menschen zu beschäftigen. Zum einen unterliegt die WERTGRUND Immobilien Verwaltungs GmbH dieser gesetzlichen Bestimmung. Darüber hinaus unterliegt nach der Verschmelzung mit der WERTGRUND Asset Management auch die WERTGRUND Immobilien AG eingeschränkt diesen Vorgaben. Bei einer Einzelbetrachtung der Gesellschaften ergeben sich folgende Quoten:

Bezogen auf 52 Mitarbeiter bei der WERTGRUND Immobilien Verwaltungs GmbH ergibt sich mit zwei schwerbehinderten Mitarbeitern eine Quote von 3,85%. Bei der WERT-GRUND Immobilien AG ist im Berichtszeitraum ein schwerbehinderter Mitarbeiter beschäftigt. Bezogen auf 22 Mitarbeiter ergibt sich eine Quote von 4,5%. Für beide Unternehmenseinheiten sind die abweichenden Vorgaben gem. § 154 Absatz SGB IX, Satz 3* erfüllt. → 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 93 in Rödermark und München beschäftigten Mitarbeitern haben aktuell sechs (2022: zehn) nach eigenen offengelegten Angaben einen Migrationshintergrund (6,5%; 2022: 10,6%).

^{* § 154} SGB IX - Einzelnorm (gesetze-im-internet.de)

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. Darüber hinaus haben die Kollegen in Rödermark die Möglichkeit, mit einem Firmenfitness-Pass (**Wellpass**) Zugang zu einer Vielzahl von Sport- und Wellnessangeboten, darunter Fitnessstudios, Yogastudios, Schwimmbäder und mehr zu erhalten.

Der Anfang 2021 neu ins Leben gerufene virtuelle, wöchentliche WERTCUBE mit dem Schwerpunkt auf Yoga, Dehnen, Mobilisieren und Core-Kräftigung wurde firmen- übergreifend auch im Berichtsjahr fortgesetzt.

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.

Hinweisgeberschutz als Chance

Das deutsche Hinweisgeberschutzgesetz (HinSchG) trat am 2. Juli 2023 in Kraft und setzt die Richtlinie (EU 2019/1937) in nationales Recht um. Das Gesetz ermöglicht sogenannten "Whistleblowern" in Unternehmen mit mindestens 50 Mitarbeitern oder mit einem Umsatz ab 10 Mio. Euro das Aufzeigen von Missständen (z. B. Steuerbetrug, Geldwäsche und Umwelt- sowie Verbraucher- und Datenschutz), ohne dass sie negative berufliche oder persönliche Konsequenzen befürchten müssen. Es werden einheitliche Standards zur Meldung von Missständen und zum Schutz der Meldenden vorgeschrieben. Unter anderem wurde eine zentrale externe Meldestelle beim Bundesamt für Justiz (BfJ) eingerichtet sowie die bereits bestehenden Meldesysteme bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht und beim Bundeskartellamt in externe Meldestellen überführt.

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.



Personalstrategie und Bindung der Mitarbeiter



Interne Meldestelle

Mit der Einrichtung einer internen Compliance-Stabsstelle und der Bestellung des Volljuristen Moritz Kaltschmid zum Anti-Geldwäsche- und Compliance-Beauftragten, sind wir der in dieser Richtlinie enthaltenen Verpflichtung, eine interne Meldestelle für Verstöße einzurichten, bereits im Jahr 2020 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.

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 letzten Berichtsjahr bereits eine wertgrundweite Richtlinie zu Interessenkonflikten auf den Weg gebracht (siehe Kapitel 3.1: Governance und Transparenz für Investoren/Unternehmensebene, Seite 29).

Die Implementierung eines Hinweisgeberportals konnte im März abgeschlossen und zur Nutzung für unser Unternehmen vollumfänglich freigeschaltet werden. Das Whistleblower-Portal ermöglicht es, Meldungen zu Compliance-relevanten Anlässen namentlich oder auch anonym zu melden. Der Vorteil dieses Portals ist, dass der Compliance-Beauftragte der WERTGRUND Fragen an die Hinweisgeber richten kann, ohne dass dessen Anonymität gefährdet ist.

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 30.* 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 verbunden mit dem Angebot, berufsbegleitend studieren zu können.

Seit 2004 bilden wir im Schnitt jährlich ein bis zwei Auszubildende aus. Von den bisher 32 Auszubildenden wurden 22 übernommen (Übernahmequote 69%; 2022: 76%) → GdW-Arbeitshilfe 73 [PE 9]. Lediglich drei Auszubildende haben ihre Ausbildung aus privaten Gründen abgebrochen, sodass unsere Abschlussquote bei 91% liegt.

Im Berichtsjahr lag unsere **Ausbildungsquote** bei etwas **über 3**% (Anteil der Auszubildenden an der Gesamtzahl der Beschäftigten, 2022: 2%) **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 2023 erneut 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.

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

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:

Attraktivität als Arbeitgeber und fördern die nachhaltige Entwicklung der WERTGRUND.

- 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 F\u00f6rderung und Unterst\u00fctzung unserer Mitarbeiter bei immobilienwirtschaftlichen und fachspezifischen Aufbaustudieng\u00e4ngen (z. B. EBS, IREBS, EBZ, DGNB)
- Inhouse-Veranstaltungen durch unsere externen Rechtsberater zu relevanten rechtlichen Themen (z. B. Mietpreisbremse, Mietendeckel etc.)



Qualifizierung und Fortbildung



NACHHALTIGKEITSBERICHT 2023 63



Mietereinbindung und soziales Engagement

6.1 Zufriedene Mieter

6.2 Spenden und Sponsoring

6.3 Soziale Projekte

Wir betreuen im Bestand derzeit mehr als 7.200 Wohn- und Gewerbeeinheiten und halten über 1.400 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

[MB 9]

GdW-Arbeitshilfe 73

Mieterfluktuation

Vermietungsquote [MB 3]
Durchschnittsmiete im Bestand [MB 4]
Durchschnittsmiete bei [MB 5]
Erstvermietung
Durchschnittliche [MB 8]
Mietvertragsdauer



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

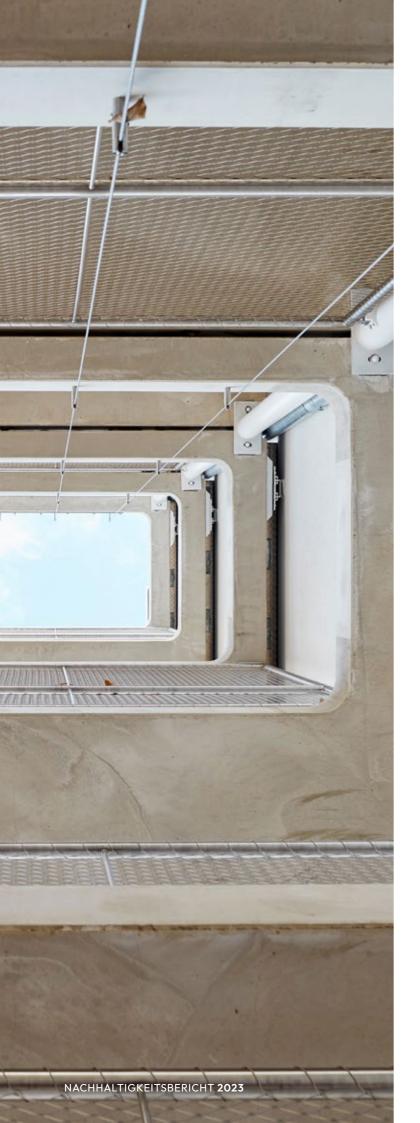






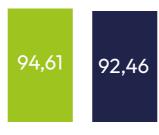


^{*} Erläuterungen zu diesen im DNK hinterlegten GRI-SRS-Indikatoren finden sich in Kapitel 7.4: Zahlen und Fakten/Übersicht Kennziffern GRI, Seite 78 ff.



Vermietungsquote [%]*

[GdW MB3]

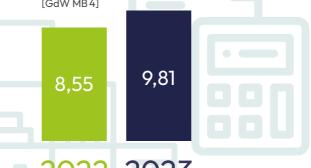


2022 2023

* Hintergrund der Senkung: Übernahme unvermieteter Neubauten

Durchschnittsmiete im Bestand [€/m²/M]

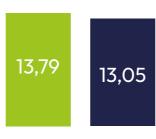
[GdW MB4]



2022 2023

Durchschnittsmiete bei Erstvermietung [€/m²/M]*

[GdW MB5]



2022 2023

* abhängig vom Standort und der Anzahl der geförderten Einheiten

Durchschnittliche Mietvertragsdauer in Jahren*

[GdW MB8]



9,5

2022 2023

* Hintergrund der Senkung: Übernahme zahlreicher Neubauten mit entsprechend kurzen Mietvertragslaufzeiten

Mieterfluktuation [%]

[GdW MB9]

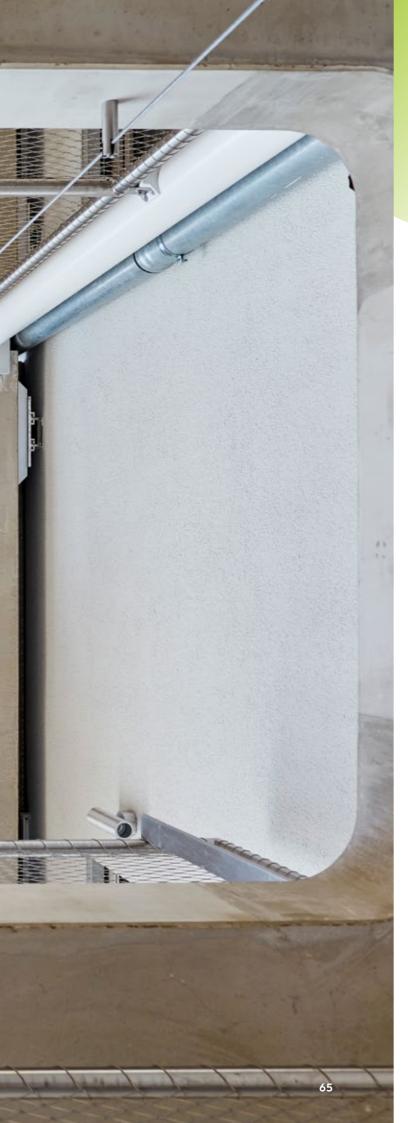


2022 2023

Geförderter Wohnungsbau [%]*



* über das gesamte Portfolio





Mietereinbindung und soziales Engagement

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

WERTGRUND betreut derzeit im Bestand über 7.200 Wohn- und Gewerbeeinheiten (ohne WEG-Verwaltung).

GdW-Arbeitshilfe 73 [MB1] 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.

Als eher kleiner Anbieter, mit überwiegend einzelnen 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 auf die Ausgestaltung des Projektumfelds zu nehmen.

Seit 2016 erweitern wir unsere Strategie um die Kompetenz "Spezialisierte Projektentwicklung für preisgünstigen und geförderten Mietwohnungsneubau". Im Berichtsjahr erfolgten auf Grund der veränderten Marktbedingungen keine Objektankäufe, sodass auch der Bestand an geförderten, preisreduzierten, preisgedämpften oder sozialgebundenen Wohneinheiten nicht aktiv ausgebaut werden konnte.

Erfreulicherweise konnte eine eigene Projektentwicklung, wo der Grundstücksankauf 2018 noch vor der Erstellung unserer ersten DNK-Erklärung erfolgte, im Oktober mit einem Anteil von über 35 % gefördertem Wohnraum in den Fonds übernommen werden.

Bearbeitung von Beschwerden

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

66 WERTGRUND Immobilien AG

- 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

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 2023 wieder für alle WERTGRUND-Mitarbeiter sowie ausgewählte Kunden ein Jahreslos der "Aktion Mensch".

Im Rahmen der Weiterentwicklung unserer ESG+G-Strategie haben wir 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

Stabilität

Stärkung der sozialen 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.

Drei Förderbereiche

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.→ GdW-Arbeitshilfe 73 [QM 2]

Im vergangenen Berichtsjahr konnten wir noch keine Volunteering Projekte identifizieren und umsetzen. Allerdings haben wir erstmals und außerplanmäßig ein ausgelobtes Redner-Honorar für eine Veranstaltung vollumfänglich als Spende für den Münchner Verein "Bürger in sozialen Schwierigkeiten" (BISS e. V.) umgewandelt.



Mietereinbindung und soziales Engagement

Förderung akademischer Nachhaltigkeitsarbeit



Bereits im Berichtsjahr 2022 hatten 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 teilende Wirtschaft sowie soziale Verantwortung und Unternehmensführung). Diese finanzielle Unterstützung wurde auch im Berichtsjahr fortgeführt.

Zudem hat sich Thomas Meyer persönlich in der Vortragsreihe "Advanced Topics of Sustainable Real Estate" im Sommersemester 2023 mit seinem Vortrag zum "Geförderten Wohnungsbau in Deutschland – Notwendigkeit, Fördersystematik und Investorensicht" engagiert und Einblicke in die Praxis geliefert sowie mit den Studierenden diskutiert.

6.3 Soziale Projekte

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 liefen bis Ende 2022 und wurden mit Ausnahme der Heiz- und Betriebskosten mietfrei zur Verfügung gestellt. Um das Sondervermögen und die Anleger nicht zu belasten, wurden die entgangenen Mieteinnahmen durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft erstattet.

Die Wohnungen wurden mit Unterstützung mehrerer 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 die WERTGRUND Immobilien AG übernommen.

Unser soziales Engagement sowie das Entgegenkommen gegenüber der Stadt wurden leider nach Auslaufen der Mietverträge mit der Stadt nicht gewürdigt. Unsere Verwaltung, aber auch die Bewohner, haben von der Stadt keinerlei Unterstützung erhalten, um eine Umstellung der Mietverträge sowie die weiteren Mietzahlungen sicherzustellen. Die Verwaltung hat sich im Berichtsjahr darum bemüht, zunächst Informationen über die Bewohner zu erhalten, diese erstmals zu kontaktieren und Mietvertragsverhandlungen unter Berücksichtigung der Sprachbarrieren – zu führen. Dabei war bereits in den Verhandlungen mit der Stadt vorgesehen, dass die ukrainischen Flüchtlinge perspektivisch als Mietparteien in die vorhandenen Verträge eintreten. Zum Berichtsstichtag konnten bislang erst zwei von zehn Verträgen umgewandelt werden.

Fahrrad-Sachspende

Bereits im vergangenen Berichtsjahr hat die Verwaltung nach der Räumung der Fahrradstellplätze an den betreuten Standorten in Berlin insgesamt 37 gebrauchte Fahrräder als Sachspende einer gemeinnützigen Gesellschaft für Soziale Arbeit übergeben. Die Fahrräder werden in einer eigenen Werkstatt repariert und an bedürftige Personen weitergegeben.



Wohngruppe für Bedürftige

einer gemeinnützigen Gesellschaft eine 3-Zimmer-Wohnung in einem Neubauprojekt aus unseren Beständen als "Wohngruppe" vermieten. Die Wohnung verfügt über zwei apartmentartige Schlafräume mit jeweils angrenzendem separatem Badezimmer. Die Wohngruppe dient zukünftig pflegebedürftigen Personen oder Personen mit geistiger Behinderung als Wohnraum. Die mietvertraglichen Vereinbarungen sehen eine langfristige Nutzung sowie planmäßige Verlängerungen der Vertragsvereinbarungen vor.

Im Februar des Berichtsjahres konnten wir mit dem Abschluss eines Mietvertrages mit

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 Ehrenfeld/Bickendorf, z.B. das prägnante COLORIA am Rochusplatz.

Der Verein hat uns bereits im 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 des SKM Köln [Sozialdienst Katholischer Männer]) 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. Workshops zu Themen wie Upcycling, Wildkräuter und Logogestaltung angeboten.

Im Januar 2023 fand die offizielle Eröffnung des farblich neu gestalteten Gemeinschaftsraumes statt. Im Berichtsjahr konnte bereits durch die Initiative in Zusammenarbeit u.a. mit dem Kommunalen Integrationsmanagement ein umfangreiches und regelmäßig angebotenes Programm in den Räumen zusammengestellt und etabliert werden. Darüber hinaus fanden bereits mehrere Sonderveranstaltungen statt, u.a. im Oktober die Aktion "Ran an den Müll" mit einem Aktionsprogramm rund um das Thema Müll sowie im Dezember die Teilnahme an der "Adventsfenster-Aktion".





Zahlen und Fakten

7.1 Über diesen Bericht

7.2 Übersicht Kriterien Deutscher Nachhaltigkeitskodex

7.3 Übersicht Kennziffern GdW Arbeitshilfe 73

7.4 Übersicht Kennziffern GRI

7.5 Glossar

7.1 Über diesen Bericht

Berichtsgrenzen

Berichtszeitraum und Dies ist der fünfte 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 2023 veröffentlichen wir zum zweiten Mal in neuer Struktur und in dem im Jahr 2024 neu eingeführten Firmenlayout. 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. Dezember 2023 und gelten für die gesamte 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 angegeben 2022er-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 2023. Die nicht-finanziellen Informationen beinhalten ökologische und gesellschaftlich-soziale Aspekte, die ergänzend über Best-Practice-Beispiele veranschaulicht werden.

Berichtsstandards

Mit der branchenspezifischen Ergänzung des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) und der Arbeitshilfe 73 des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilien- unternehmen 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 2022) mittlerweile fünfte 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.

In der DNK-Erklärung haben wir diese Leistungskennzahlen unter den Leistungsindikatoren zu DNK-Kriterium 7: Kontrolle aufgeführt.

In diesem Nachhaltigkeitsbericht haben wir alle Indikatoren auf den Seiten 76/77 (GdW) sowie – gegliedert nach den Berichtskapiteln – auf den Seiten 78-86 (DNK/Global Reporting Initiative-Sustainable Reporting Standards [GRI-SRS]) übersichtlich dargestellt.

Die klassischen Finanzkennzahlen, die wir bereits langjährig in der regelmäßigen internen Planung und Kontrolle als Steuerungsinstrument nutzen sowie weiterführende Informationen dazu, können unserem <u>Geschäftsbericht, Anlage 6, auf den Seiten 1–2</u> 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 Führungskräften. Wenn Schätzungen vorgenommen (oder umfragebasierte Daten verwendet) wurden, wird dies erläutert.

Zahlen und Fakten

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.	
[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 64
[8] Prozessmanagement Anreizsysteme		
[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.	
[10] Prozessmanagement Innovations- und Produkt- management	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 64
[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.	

74

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 64
[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 Gesetzeskonformes 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 za

Zahlen und Fakten

7.3 Übersicht Kennziffern GdW Arbeitshilfe 73

	Kennzahlen		Werte	Anmerkungen	Seiten
1	Perspektive "Nachhaltiges Ertrags-	und Fir	nanzmanageme	nt"	
EF1	Gesamtkapitalrentabilität	2023:	9,98%		5
		2022:	22,96%		
EF2 Eigenmit	Eigenmittelrentabilität	2023:	11,93%		5
		2022:	26,70 %		
EF4	Umsatzerlöse aus Vermietung	2023:	14,524 Mio €	Gebühren aus Fondsverwaltung,	5
		2022:	13,703 Mio. €	Transaktionen, Hausverwaltung und Vermietung, evtl. Perfor- mance Fees; inkl. Gewerbeflächen	
EF6	Eigenmittelquote	2023:	83,65%		5
		2022:	85,98%		
EF 12	Net Asset Value	2023:	1,240 Mrd. €		5
		2022:	1,173 Mrd. €		
2	Perspektive "Nachhaltiges Managem	ent vo	n Mieter- und M	Mitgliederbeziehungen"	
MB1	Vermietete eigene Wohnungen	2023:	6.960		39
	g g	2022:	6.476		
MB3	Vermietungsquote	2023:	92,46 %	Hintergrund der Senkung:	65
		2022:	94,61%	Übernahme unvermieteter Neubauten	
MB4 Durch	Durchschnittsmiete im Bestand	2023:	9,81 €/m²/M		65
		2022:	8,55 €/m²/M		
MB 5	Durchschnittsmiete bei	2023:	13,05 €/m²/M		65
Erstvermie	Erstvermietung	2022:	13,79 €/m²/M		
MB8	Durchschnittliche Mietvertrags -	2023:	9,5 Jahre	Hintergrund der Senkung:	65
dauer	dauer	2022:	12,0 Jahre	Übernahme zahlreicher Neubauten mit entsprechend kurzen Mietvertragslaufzeiten	
MB9	Mieterfluktuation	2023:	9,8 %		65
		2022:	7,2 %		
3	Perspektive "Nachhaltiges Bestandsı	 manag	ement"		
BM 3	Anteil seit 1990 energetisch teil-	2023:	77%		39
-	bzw. vollsanierter Wohnungen	2022:	71%	Ohne Neubau und Ankauf	
BM 5/6	Energieintensität des Gebäude-	2023:	85,1 kWh/m² a	1444	39
	bestands	2022:	92,3 kWh/m² a		
BM 8/9	CO2-Intensität im Gebäudebestand	2023:	14,61 kg CO ₂ /m² a	Nur Bestand mit zentralen	39
			11,14 kg CO ₂ /m² a	Wärmeerzeugungsanlagen	
BM 10	Anteil barrierefreier Wohnungen im	2023:	21,55%		39
	Bestand	2022:	15,57%		

	Kennzahlen	,	Werte	Anmerkungen	Seiten
4	Perspektive "Nachhaltiges Personali	nanagem	nent"		
PE1	Anzahl der Mitarbeiter	2023:	93		6
		2022:	94		
PE2 Altersstruktur do	Altersstruktur der Mitarbeiter	2023:	unter 30 Jahr	re: 23,66 %	55
			bis 50 Jahre:	40,86 %	
			über 50 Jahre		
		2022:	unter 30 Jahr		
			bis 50 Jahre: über 50 Jahre	43,60 % e: 34,00 %	
PE3	Anteil weibl./männl. Mitarbeiter	2023:	62 % weibl.	7,111	
	Miter weißt./maimi. Mitarbeiter	2025.	38 % männ		33
				<u> </u>	
		2022:	63 % weibl.		
			37 % männ	l. 	
PE4	Anteil Mitarbeiter mit Behinderung	2023:	3,85 %		55
		2022:	5,77 %		
PE 5	Qualifikationsstruktur der	2023:	technisch:	6,45 %	55
	Belegschaft		kaufmännisch	n: 93,55 %	
		2022:	technisch:	7,45 %	
			kaufmännisch	n: 92,55 %	
PE8	Ausbildungsquote	2023:	3,2%	,	63
		2022:	2,1%		00
PE 9	Ül		-		
1 6 7	Übernahmequote	2023:	69 %		55
DE 10		2022:	76%		
PE 10	Weiterbildungsintensität	2023:	5,2 h/MA	Die Weiterbildungstage _ umfassen sowohl externe als	55
		2022:	7,3 h/MA	auch interne Weiterbildungs- maßnahmen.	
PE 11	Abwesenheitsquote	2023:	3,7 %	erkrankungsbedingt/	 55
	•	2022:	3,5 %	in Abwesenheitsstunden	
5	Perspektive "Nachhaltiges Quartiers	manager	ment"		
QM2	Finanzielle Förderung lokaler Nachbarschaften	2023:	ca. 6.000€		
		2022:	ca. 50.000 €		
6	Perspektive "Nachhaltiges Managem	ent unter	rnehmensinte	rner Geschäftsprozesse"	
GP1	Heizenergieverbrauch des Unternehmens	Aufgrund fehlender Relevanz berichten wir diese Werte seit dem			
GP2	Hoiganangiaintanaität Jas		jahr 2022 nicht iese werden		
OF Z	Heizenergieintensität des Unternehmens	jedoch zu internen Steuerungszwecken weiterhin erhoben.			
GP4	CO2-Emissionen aus Heizenergie- verbrauch des Unternehmens	Relevant ist nur der Heizenergieverbrauch, da an unseren eigen-			
GP5	CO2-Intensität aus Heizenergieverbrauch des Unternehmens	genutzten Standorten nur klimaneutraler Grünstrom verwendet wird.			

Zahlen und Fakten

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 der Organisation 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. Im Berichtsjahr wurde erstmals mit einer Risikoanalyse begonnen, um möglichst präventiv Leistungsbereiche mit erhöhtem Risiko für Interessenskonflikte zu identifizieren. In der Verwaltung sowie in anderen Bereichen wurden die Prozesse so optimiert, dass die Hürden für kriminelle Handlungen besonders hoch sind. Die Prozessstandards werden laufend einem Controlling auf Erfüllung gegenüber den betreuten Investmentvermögen unterzogen. 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. Es wurde ein Hinweisgeber-Portal eingerichtet, eine Richtlinie zu Zuwendungen eingeführt sowie der Werte- und Verhaltenskodex und die Führungsgrundsätze erarbeitet.

SRS-205-3 Korruptionsvorfälle

Im Berichtsjahr wurde ein Compliance-Vorfall bekannt und bearbeitet. Dieser hatte keine Auswirkungen auf die betreuten Sondervermögen und die WERTGRUND-Gruppe.

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 2023 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. Dennoch erarbeiten wir derzeit die für uns wesentlichen Bewertungskriterien des nachhaltigen Bauens im Bestand. Die Berücksichtigung ökologischer, ökonomischer und auch sozialer Aspekte soll unser Handeln zukünftig noch transparenter, messbarer und überprüfbarer machen.

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. 01.02.2023 bis 31.01.2024) 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; bis 2021: 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. 5,1% der vermieteten Flächen (2022: 5,5%).

Insgesamt wurden 1.980.517 kWh Allgemeinstrom, davon 63,5% CO₂-neutral (2022: 1.977.254 kWh, davon 69,9% CO₂-neutral) und 33.265.720 kWh Heizwärme verbraucht (2022: 36.156.711 kWh). Der Anteil der vorwiegend mit Öl oder Gas beheizten Flächen (Scope 1) lag nach einer Bereinigung unserer Versorgerinformationen bei 42,9% (2022: 41,6%). 57,1% wurden somit überwiegend mit Fernwärme versorgt (2022: 58,4%), davon wiederum wurden 4,5% der Flächen CO₂-neutral beliefert. Von den mit Öl oder Gas beheizten Flächen wiederum verfügten nur noch 2,6% über eine Ölheizung (2021: 2,7%) und für die Gasheizungen wurde zu 7,1% CO₂-neutrales Gas genutzt (2022: 11,4%).

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)

Zurückgelegte Wegstrecken:

- 24 Fuhrpark-Fahrzeuge (2022: 23): ca. 390.962 km (2022: ca. 374.488 km)
- Flugzeug: 81.030 km (2022: 62.731 km)
- Deutsche Bahn: 83.600 km (2022: 97.817 km)
- Mietwagen: 3.790 km (2022: 5.636 km)

Unternehmen

Im Rahmen der Änderung unserer zukünftigen Strategie hatten wir bereits im Berichtsjahr 2021 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 durch die Corona-Pandemie ausgelöste verstärkte Nutzung von Homeoffice statt Büro hat sowohl bei Mitarbeitern als auch Mietern im Jahr 2023 angehalten. Auch viele Dienstreisen und geschäftsbedingte Wegstrecken wurden weiterhin durch virtuelle Meetings ersetzt. 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 Anund Verkäufe sowie Neubaumaßnahmen wären absolute Werte nicht aussagekräftig:

Zahlen und Fakten

7.4 Übersicht Kennziffern GRI

Die Energieintensität des gesamten Gebäudebestandes* ist um 7,2 kWh/m² a von 92,3 kWh/m² a auf 85,1 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)

Mehr- bzw. Minderkilometer:

- 24 Fuhrpark-Fahrzeuge: ca. + 16.474 km (ca. + 4,4 %)
- Flugzeug: + 18.299 km (+ 29 %)
- Deutsche Bahn: 14.217 km (- 14,5 %)
- Mietwagen: 1.846 km (- 32,8 %)

Insbesondere die mehrfachen langandauernden Bahnstreiks in der Berichtsperiode haben zu einer erhöhten Nutzung von eigenen Fahrzeugen und Flugreisen geführt.

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. 409.000 cbm Wasser verbraucht (2022: 415.530 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 0,2676 kg CO₂ /kWh
- bei Erdgas ergibt sich ein CO₂-Ausstoß von: 0,182 kg CO₂ /kWh (Quelle: Verordnung über die Emissionsberichterstattung nach dem Brennstoffemissionshandelsgesetz für die Jahre 2023 bis 2030 [Emissionsberichterstattungsverordnung 2030 EBeV 2030], entsprechende Umrechnungen)

Ausweislich der vom rahmenvertraglich gebundenen Versorger vorgelegten Zertifikate wurden unsere nicht ans Fernwärmenetz angeschlossenen Objekte sukzessive ab dem 1. November 2019 mit Auslaufen der alten Versorgungsverträge auf eine CO_2 -freie Warmwasser- und Wärmeversorgung (CO_2 -neutrales Erdgas) umgestellt.

Änderungen in den Berechnungsansätzen, insbesondere hinsichtlich der Verwendung von Zertifikaten, haben dazu geführt, dass nun für den aktuellen Berichtszeitraum Emissionen anzusetzen waren und keine CO₂-neutralen Versorgungseinheiten im Wärmebezug mehr vorhanden sind.

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 und Blockheizkraftwerken 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 3.096 Tonnen CO₂ im Jahr (2022: 3.089 Tonnen CO₂).

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 Steuerungszwecken. 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. 50,4 Tonnen CO₂ verursacht (2022: 48,5 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.

Zahlen und Fakten

7.4 Übersicht Kennziffern GRI

Die jeweilige Art der Wärmelieferung wurde mit ihren spezifischen CO_2 -Faktoren bewertet. Die durchschnittlichen CO_2 -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 $\mathrm{CO_2}$ -Emissionen aus unserem Bezug von Allgemeinstrom haben wir die Angaben des Umweltbundesamtes (UBA) verwendet. Hier liegt der Prognose-Wert für den deutschen Strommix für 2023 bei 0,380 kg $\mathrm{CO_2}$ /kWh. Eine Abfrage aller Tarife inkl. der spezifischen $\mathrm{CO_2}$ -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 2022er $\mathrm{CO_2}$ -Emissionen verwendeten 0,434 kg $\mathrm{CO_2}$ /kWh zwischenzeitlich bereits auf 0,429 kg $\mathrm{CO_2}$ /kWh gesenkt (2021: Korrektur von 0,420 kg $\mathrm{CO_2}$ /kWh auf 0,410 kg $\mathrm{CO_2}$ /kWh). Im Berichtsjahr führte der höhere Anteil erneuerbarer Energien, eine Verminderung des Stromverbrauchs infolge der wirtschaftlichen Stagnation sowie ein Stromimportüberschuss zur Senkung der spezifischen Emissionsfaktoren.

Im Sinne der Kontinuität haben wir die Vorjahres-Vergleichswerte jedoch nicht nachträglich verändert bzw. neu berechnet. Für den Allgemeinstrom 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 Allgemeinstrom- und Fernwärmebezug

Der Anteil der Fernwärme für unsere Bestände betrug 51,6% (2022: 58,4%). Zur Ermittlung der CO₂-Emissionen wurden die spezifischen CO₂-Faktoren der Versorger herangezogen, die mittlerweile rechtlich dazu verpflichtet sind, diese Faktoren in ihren Abrechnungen zu nennen. Darüber hinaus haben sich Änderungen in den Berechnungsansätzen, insbesondere hinsichtlich der Verwendung von Zertifikaten ergeben, sodass i.d.R. durch den Versorger für den Berichtszeitraum abweichende, deutlich höhere, Emissionsfaktoren anzusetzen waren. Dies führt u.a. auch dazu, dass keine CO₂-neutralen Versorgungseinheiten im Wärmebezug mehr vorhanden sind (2022: 14,5% bzw. 2.719.009 kWh).

Insgesamt verursachten die mit Fernwärme versorgten Gebäude 2.619 Tonnen CO_2 (2022: 1.273 Tonnen CO_2).

Mit dem Allgemeinstrombezug wurden weitere 219 Tonnen CO_2 emittiert (-15,2 % zum Vorjahr).

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 4.1.4 berichtet, erfolgt noch keine detaillierte Erhebung der durch die Errichtung von Wohnfläche emittierten Treibhausgasessmissionen. 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 30.190 m² (2022: 15.160 m²) mit dieser Durchschnittsbandbreite, entspricht dies einem Gesamtausstoß von 15.100 bis ca. 24.150 Tonnen CO_2e (2022: 7.580 bis ca. 12.000 CO_2e).

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 berachnet:

- Flugreisen: ca. 12,1 Tonnen CO₂
 (Quelle: Lufthansa Compensaid; 2022: 11,6 Tonnen CO₂)
- Mietwagennutzung: ca. 0,4 Tonnen CO₂
 (Quelle: Unternehmensangaben; 2022: 0,85 Tonnen CO₂)

Innerdeutsch fahren alle ICE-, IC- und EC-Züge der Deutschen Bahn mit 100 % Ökostrom. Im vergangenen Berichtsjahr haben wir uns dazu entschieden, dass wir auf Erhebung der CO₂-Emissionen verzichten, da diese keine wesentliche Relevanz haben und der Erhebungsaufwand aufgrund seiner Kleinteiligkeit unverhältnismäßig hoch ist (siehe Kapitel 4.3: Immobilien und Mobilität/Mobilität, Fuhrpark und Geschäftsreisen, Seite 49f).

Nach Angaben der Deutschen Bahn (Umweltmobilcheck) konnten wir – für die dokumentierten Buchungen – durch die Nutzung der Bahn im Berichtsjahr ca. 24 Tonnen CO₂-Emissionen einsparen. Nicht dokumentiert sind darüber hinaus beispielsweise Fahrten mit einer BahnCard 100 sowie regionalere Fahrten unter Verwendung eines Deutschland Tickets.

Darüber hinaus können erneut die Übernachtungen, welche unter die Rahmenvereinbarung gefallen sind, ausgewertet werden. Alle Unternehmen der WERTGRUND haben auf Dienstreisen laut Angaben der Plattform HRS durch Übernachtungen in den Rahmenvertragshotels insgesamt 0,511 Tonnen CO₂-Emissionen verursacht. Die Emissionen darüber hinaus erfolgter Übernachtungen bei anderen Hotelanbietern konnten auf Grund fehlender (einheitlicher) Angaben in die Erhebung noch nicht mit einfließen.

Zahlen und Fakten

7.4 Übersicht Kennziffern GRI

Die Verbrauchserhebung in den Rahmenvertragshotels bildet dabei ca. 58% der insgesamt im Rahmen von Dienstreisen getätigten Übernachtungen ab.

Die durch das jährliche Mitarbeitertreffen entstandenen CO₂-Emissionen aus Reisetätigkeit und Hotelübernachtungen betrugen im Berichtsjahr insgesamt ca. 1,4 Tonnen.

SRS-305-5 Senkung der THG-Emissionen* Gebäudebestand

Aus Scope 1 und 2 resultieren THG-Emissionen von insgesamt 5.934 Tonnen CO_2 (2022: 4.361 Tonnen CO_2).

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

Die CO_2 -Intensität des gesamten Gebäudebestandes ist um 3,48 kg CO_2 /m² a von 11,14 kg CO_2 /m² a auf 14,61 kg CO_2 /m² a gestiegen (2022: Senkung um 0,21 kg CO_2 /m² a von 11,35 kg CO_2 /m² a auf 11,14 kg CO_2 /m² a).

Bei einer gesunkenen Energieintensität, ist die Steigerung der CO₂-Intensität ausschließlich auf die Neuberechnung der Emissionsfaktoren der jeweiligen Versorgungsunternehmen zurückzuführen. Dies zeigt aber insbesondere auch die hohe Abhängigkeit von Berechnungsansätzen sowie den bestehenden Versorgungsstrukturen/Wärmeerzeugungssystemen im deutschen Fernwärmenetz.

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

Fuhrpark und Geschäftsreisen

Zu- bzw. Abnahme der CO₂-Emissionen:

- 24 Fuhrpark-Fahrzeuge: Zunahme von 48,5 auf 50,4 Tonnen (+ 1,9 Tonnen, + 3,9 %)
- Flugzeug: Zunahme von 11,6 auf 12,1 Tonnen (+ 0,5 Tonnen, +4,3%)
- Deutsche Bahn: nicht erhoben (siehe Seite 83: SRS-305-3)
- Mietwagen: Senkung von 0,85 auf 0,4 Tonnen (- 0,45 Tonnen, 53%)

Der Anstieg der Emissionen ist überwiegend auf die Mehrkilometer der Fahrzeuge 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 erheblichen 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: Personal-strategie 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* 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 500 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. 5,2 Stunden pro Mitarbeiter.

So wie im vorherigen Jahr fanden auch im Jahr 2023 zahlreiche Weiterbildungen virtuell statt. Dies lässt sich zurückführen auf einen deutlichen Qualitätssprung in den Onlineworkshop-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.

Zahlen und Fakten

7.4 Übersicht Kennziffern GRI

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 M\u00e4nner) (2022: zwei M\u00e4nner)
- Geschäftsführung/Prokura: neun Personen (zwei Frauen / sieben Männer) (2022: 2/7)
- Teamleitung: sieben Personen (sechs Frauen / ein Mann) (2022: 4/1)

Das prozentuale Verhältnis der Frauen in Führungspositionen (acht) bezieht sich auf die Anzahl der 18 Führungspersonen insgesamt und liegt somit bei 44,4% (2022: 37,5%). Ohne die Ebene der Teamleitungen: 18,2% (2022: 18,2%).

Das Durchschnittsalter der Unternehmensführung (Vorstand/Geschäftsführer/Prokuristen) betrug zum Berichtsstichtag 52,0 Jahre.

Belegschaft insgesamt: 90 zzgl. drei Auszubildenden, davon 58 Frauen, 35 Männer (62%, 38%); [2022: 93 zzgl. einem Auszubildenden, davon 59 Frauen, 35 Männer (63%, 37%)]

Altersverteilung

unter 30 Jahre: 23,7% (22 MA); (2022:22,3% [21 MA])
bis 50 Jahre: 40,9% (38 MA); (2022: 43,6% [41 MA])
über 50 Jahre: 35,5% (33 MA); (2022: 34,0% [32 MA])

Das Durchschnittsalter lag zum Berichtsstichtag bei 43,3 Jahren (2022: 45 Jahre). Die Unternehmensführung (Vorstand/Geschäftsführer/Prokuristen) verfügt über eine durchschnittliche Branchenerfahrung von 25,2 Jahren und kann eine branchenüberdurchschnittliche Unternehmenszugehörigkeit von 15,6 Jahren aufweisen.

SRS-406-1 Diskri

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 Förderung sozialer Projekte zu verweisen, deren tatsächlich realisierten monetären Gegenwert wir teilweise jedoch noch nicht beziffern können. Als Rahmen der Zielsetzung haben wir in unseren Leitlinien für Spenden und Sponsoring vereinbart, jährlich zwei Projekte mit Einbezug der Mitarbeiter/Mieter (Volunteering) zu unterstützen sowie bis zu drei Projekte finanziell mit einem jeweiligen Jahresbudget von ca. 5.000 Euro zu fördern.

Im vergangenen Berichtsjahr konnten wir noch keine Volunteering Projekte umsetzen. Allerdings haben wir erstmals und außerplanmäßig ein ausgelobtes Redner-Honorar für eine Veranstaltung vollumfänglich in eine Spende für den Münchner Verein "Bürger in sozialen Schwierigkeiten" (BISS e. V.) umgewandelt.

Eine weitere Maßnahme war die Unterstützung des Vereins "Hallo Nachbar, DANKE SCHÖN" durch die kostenlose Überlassung von Räumlichkeiten im Gegenwert von ca. 5.000 Euro. Als Initiative des Umwelt- und Verbraucherschutzamtes der Stadt Köln setzt sich der Verein für mehr Nachbarschaft, Sauberkeit und Grün u. a in den Kölner Stadtteilen ein, in denen auch unsere Fonds Objekte betreuen, z. B. das prägnante COLORIA am Rochusplatz. Die klassischen Finanzkennzahlen sind im Kapitel 1: Unternehmensportrait auf Seite 5 zu finden.

Weiterführende Informationen können dem <u>Geschäftsbericht, Anlage 6, auf Seite 1–2</u> entnommen werden.

Impressum

WERTGRUND Immobilien AG

Maximiliansplatz 12 b 80333 München

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

www.wertgrund.de www.wohnselect.de

Konzept, Redaktion, Gesamtgestaltung, Projektmanagement und Realisation:

FiveCs Kommunikationsberatung GmbH Peter-Welter-Platz 5 50676 Köln

Büro Berlin: Pappelallee 78/79 10437 Berlin

www.fivecs.de

Bilder: WERTGRUND/CCO

Druck: Küpper Druck GmbH & Co. KG, Köln

Auflage: 800 Exemplare

Redaktionsschluss: 18.11.2024



