



WERTGRUND



Deutscher
NACHHALTIGKEITS
Kodex
Anwender

WERTGRUND NACHHALTIGKEIT [®]

AUF BASIS DER

DNK-ERKLÄRUNG 2019



Deutscher
NACHHALTIGKEITS
Kodex
Anwender



Thomas Meyer
Vorstandsvorsitzender der
WERTGRUND Immobilien AG



Georg Thomas
Vorstand der WERTGRUND
Immobilien AG

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

seit fast 30 Jahren übernehmen wir Verantwortung - für unsere Mieter, Investoren und Mitarbeiter und sind uns den teilweise sehr langfristigen Auswirkungen unseres Tuns bewusst.

Aktuell bestimmen primär die Themen Klimawandel, demografischer Wandel, Fachkräftemangel und Digitalisierung sowie auch eine zunehmende Regulierung unser Kerngeschäft. Diesen Herausforderungen stellen wir uns und haben im vergangenen Jahr 2020 - trotz erschwelter Rahmenbedingungen aufgrund der Corona-Pandemie - erstmals systematisch und detailliert das Thema Nachhaltigkeit bei der WERTGRUND Immobilien AG sowie den von uns betreuten Fonds bewertet. Dies betraf die Bestandsaufnahme unseres unternehmerischen ESG-Engagements und dessen Ergebnisse, erforderte aber ebenso eine kritische Reflektion der persönlichen Haltung und des Verständnisses von Nachhaltigkeit.

Mit diesem ersten Tätigkeitsbericht bieten wir allen Stakeholdern der WERTGRUND einen transparenten und anschaulichen Überblick über unser nachhaltiges Wirtschaften. Er basiert auf den 20 Kriterien des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK), den dort hinterlegten Kriterien der Global Reporting Initiative (GRI) sowie der Arbeitshilfe 73 des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW). Auch an den Leitlinien für nachhaltiges Immobilien-Portfoliomanagement des Bundesverbands Investment und Asset Management (BVI) haben wir uns orientiert.

Unsere erste DNK-Erklärung für das Berichtsjahr 2019 haben wir ebenfalls abgegeben. Diese bildet gleichzeitig die Basis für die hier vorliegende Veröffentlichung.

Dabei geht es einerseits um abstrakte Daten und Analysen. Andererseits sind die Folgen von dem, was wir täglich tun, sehr greifbar und weitreichend: Unser Immobilienmanagement und die Hausverwaltung, jedes neue Investment und hier insbesondere die Intensivierung unserer Neubaumaßnahmen im geförderten und mietpreisreduzierten Segment, prägen nicht nur den jeweiligen Standort langfristig. Auch das Lebensumfeld der Menschen dort und die Umwelt werden beeinflusst. Im Positiven wie im Negativen. Jegliche Schäden für Mensch und Natur sollen abgewendet und im Idealfall sogar positive Effekte durch eine (neue) Immobilie erzielt werden.

Und genau hier beginnt der Dialog zwischen uns und unseren Investoren sowie den Vertretern aus Politik und Gesellschaft. Um diesen konstruktiv führen zu können, braucht es Transparenz. Die Forderung nach umfassenderen ESG-Kriterien und Daten ist also berechtigt und dieser Forderung kommen wir gerne nach.

Gleichzeitig muss auch das ökonomische Ergebnis stimmen - denn das Investmentkapital stammt letztlich aus der Gesellschaft. Es sind Rentenbeiträge, Versicherungseinlagen, Stiftungsgelder und private Ersparnisse, die in unseren Fonds angelegt werden. Somit ist es auch unser gesellschaftlicher Auftrag, diese Gelder möglichst sicher und werthaltig in Wohnimmobilien zu allokalieren und als Manager und Verwalter dieser Immobilien nachhaltig zu agieren. Hierfür tragen wir im Rahmen eines ökonomisch, ökologisch und sozial ausgewogenen Risikomanagements große Verantwortung in einem Thema, dessen Relevanz - nicht nur regulatorisch - noch deutlich steigen wird. Dieser Verantwortung sind wir uns bewusst.

Liebe Leserinnen, liebe Leser, wir wünschen Ihnen eine anregende Lektüre unseres ersten Schrittes auf diesem spannenden Weg und freuen uns auf Ihre geschätzte Rückmeldung.

Herzlichst Ihre

Thomas Meyer

Georg Thomas

Inhaltsverzeichnis

	VORWORT	2
	ALLGEMEINE INFORMATIONEN	4/5
	STRATEGIE	
1	Strategische Analyse und Maßnahmen	6/7
2	Wesentlichkeit	8–10
3	Ziele	11–13
4	Tiefe der Wertschöpfungskette	14–16
	PROZESSMANAGEMENT	
5	Verantwortung	16
6	Regeln und Prozesse	17–19
7	Kontrolle	20
8	Anreizsysteme	22
9	Beteiligung von Anspruchsgruppen	23/24
10	Innovations- und Produktmanagement	25–27
	UMWELT	
11	Inanspruchnahme von natürlichen Ressourcen	28/29
12	Ressourcenmanagement	30–34
13	Klimarelevante Emissionen	35–38
	GESELLSCHAFT	
14	Arbeitnehmerrechte	39/40
15	Chancengerechtigkeit	41
16	Qualifizierung	42–44
17	Menschenrechte	45/46
18	Gemeinwesen	47
19	Politische Einflussnahme	48/49
20	Gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten	50–54
	Glossar	55
	Impressum	56

Allgemeine Informationen

Die WERTGRUND ist ein integrierter Investmentmanager für Wohnimmobilien in Deutschland und wurde 1992 als Vertriebs- und Verwaltungsgesellschaft für Wohnimmobilien gegründet. WERTGRUND investiert seither ausschließlich in den deutschen Wohnungsmarkt und hat sich auf das Management von Wohnimmobilienfonds mit bis zu 20 % Gewerbeflächen-Anteil spezialisiert.

Unter dem Dach der **WERTGRUND Immobilien AG** (An- und Verkauf von Immobilien, Fondsmanagement und Co-Investments) sind folgende operative Gesellschaften (Anteil 100 %) zusammengefasst:

WERTGRUND Asset Management GmbH (Eigentümergebietung, Reporting, Controlling)

WERTGRUND Immobilien Verwaltungs GmbH (WEG- und Mietverwaltung, Vermietung)

WERTGRUND Service + Technik GmbH (Laufende Instandhaltung)

WERTGRUND Immobilien GmbH (Vertrieb)

WERTGRUND Wohnpartner GmbH (Projektentwicklung; Anteil 50 %)

Beteiligungen

Beteiligungen bestehen an folgenden Unternehmen:

RAAY Real Estate GmbH

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

WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

(25,1 %, Kapitalverwaltungsgesellschaft)



WERTGRUND

Mit WERTGRUND ist immer die gesamte Unternehmensgruppe inkl. aller Tochtergesellschaften gemeint. Wenn wir einzelne Gesellschaften adressieren, so ist dies entsprechend angegeben. Die mit „eigene Objekte“ oder „eigene Wohnungen“ bezeichneten Objekte werden nicht im Eigenbestand, sondern im Bestand der betreuten Fonds gehalten.

Die WERTGRUND ist heute **deutschlandweit mit 88 Mitarbeitern** (inkl. Auszubildende) **in zwölf 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/Wedel (im Aufbau), Kiel, Köln, Leipzig und Lüneburg.

Im Berichtsjahr haben wir in unseren Fonds insgesamt **6.571 Einheiten** (6.286 Wohneinheiten, 285 Gewerbeeinheiten) **mit fast 450.000 m² Fläche** verwaltet. Hinzu kamen 2.014 Wohn- und Gewerbeeinheiten in der WEG-Verwaltung mit 139.700 m² Fläche.

Unsere Fonds

Neben dem offenen inländischen Publikums-AIF (Alternativer Investment Fonds) „WERTGRUND WohnSelect D“, der von der WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (ehemals Pramerica Property Investment GmbH) verwaltet wird, betreut die WERTGRUND vier offene Spezialfondsmandate für Institutionelle Anleger (u. a. Banken, Pensionskassen, Stiftungen und Vermögensberater):

WERTGRUND Spezialinvest Wohnen D (Bestand und Neubauprojekte)

WERTGRUND Wohnen D (ausinvestiert)

WERTGRUND Wohnen D2 (Bestand und Neubauprojekte)

WERTGRUND ImmobilienInvest Nord (Bestand, nahezu ausinvestiert)

In diesen Fonds wurden zum 31.12.2019 ca. 0,9 Mrd. Euro Assets under Management (AuM) betreut.

Seit April 2019 hat die WERTGRUND Immobilien AG darüber hinaus eine Kooperation mit der CommerzReal zum Aufbau und Management eines Wohnimmobilienportfolios für den offenen inländischen Publikums-AIF hausInvest. Aktuell werden hier ca. 1.000 Wohnungen (zum 31.12.2019: 485) durch uns betreut.

In den Fonds sind Forward Deals/Projektentwicklungen mit einem Volumen von ca. 500 Mio. Euro im Bau.

Zwei weitere offene inländische Spezial-AIF werden 2020 aufgelegt: der WERTGRUND Wohnen & Leben sowie der WERTGRUND Residential.

Somit bietet WERTGRUND als inhabergeführtes Unternehmen und aus einer Hand für ihre Kunden und Investoren alle Leistungen für die erfolgreiche Investition und das Management von Wohnimmobilien in Deutschland.

Ergänzende Anmerkungen

Auf Unternehmens- und Investmentfonds-Ebene beruhen die veröffentlichten Zahlen und Fakten, Indikatoren und Kennzahlen auf der Datenbasis des Geschäftsjahres 2019 zum Stichtag 31.12.2019. 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 die weibliche Form als miteingeschlossen.

Strategische Analyse und Maßnahmen

Wir sind in besonderer Weise auf das Vertrauen unserer privaten, semiprofessionellen und institutionellen Investoren angewiesen und handeln seit langem konsequent nach den drei entscheidenden Prinzipien unserer Firmenphilosophie:



- Voraussicht und intensive Marktforschung
- Reduzierung von Risiken
- aktives Asset Management

Unser Managementansatz/unsere **Unternehmensstrategie** basiert dabei auf **vier Erfolgsfaktoren**:

1. Wir haben uns **ausschließlich** auf **Wohnimmobilien in Deutschland** spezialisiert.
2. Wir verfügen über **langjährige operative Erfahrung** über die **gesamte Wertschöpfungskette**.
3. Wir sind mit der eigenen **Verwaltung vor Ort** optimal erreichbar.
4. Wir engagieren uns im Rahmen von **Co-Investments**.

Um die Wertpotenziale unserer Portfolios bestmöglich zu heben, erbringt die WERTGRUND die komplette wohnungswirtschaftliche Dienstleistungspalette mit derzeit 88 eigenen Mitarbeitern – vom Objektankauf über die Verwaltung und Vermietung, den Bau und die Sanierung bis hin zu einem möglichen Objektverkauf.

Nachhaltigkeit als integraler Bestandteil unserer Unternehmenskultur

Unsere Geschäftstätigkeit rund um das langlebige Wirtschaftsgut „Wohnimmobilie“ erfordert seit unserer Gründung im Jahre 1992 eine grundlegende unternehmerisch verantwortungsvolle Nachhaltigkeitsorientierung und die Einhaltung gesellschaftlicher Standards und Erwartungen. Durch ein wertorientiertes Management und die aktive Bewirtschaftung entwickeln wir unsere Immobilien langfristig und nachhaltig, um:

- **stabile Renditen und Wertsteigerungen** für unsere Investoren sicherzustellen
- **bezahlbaren Wohnraum** für möglichst breite Bevölkerungsschichten bereitzustellen

Eigenständige Nachhaltigkeitsstrategie

Eine eigenständige Nachhaltigkeitsstrategie erarbeiten und formulieren wir derzeit unter Federführung der in diesem Jahr eingerichteten **Stabsstelle Nachhaltigkeit**. Führungsebene und Vertreter aller relevanten Fachabteilungen entwickeln in mindestens monatlichen Strategiemeetings ebenso unser zukünftiges Nachhaltigkeitsmanagement auf Unternehmens- und Fondsebene.

Die für uns wichtigsten Handlungsfelder mit entsprechenden Zielen haben wir definiert sowie die Personen und Interessengruppen mit mehr oder weniger großem Einfluss auf die WERTGRUND identifiziert (*siehe DNK-Kriterien 2: Wesentlichkeit, 3: Ziele und 9: Beteiligung von Anspruchsgruppen*).

Standards und Rahmenwerke

Auch wenn wir nicht in allen Fällen bereits Mitglied der genannten Organisationen sind, orientieren wir uns an:

- **Deutscher Nachhaltigkeitskodex (DNK) inkl. wohnungswirtschaftliche Ergänzung** und den hinterlegten Indikatoren der Global Reporting Initiative (GRI-SRS)
- **Arbeitshilfe 73 des Bundesverbands Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW)**

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

Im Rahmen der MiFID-/SFDR-/Taxonomie-Anforderungen haben wir darüber hinaus entschieden, zukünftig die UN Principles for Responsible Investment (PRI) zu unterzeichnen.

Rating und Scoring



Wir haben aufgrund herausragender Leistungen für den WERTGRUND WohnSelect D drei Mal hintereinander (2017 bis 2019) den **Scope Award für den besten spezialisierten Asset Manager** erhalten.

Damit positioniert sich der **WERTGRUND WohnSelect D weiterhin an der Spitze** und profitiert im aktuellen Umfeld von der Spezialisierung auf die Nutzungsart Wohnen.

Das Interesse unserer Anleger an ESG-Themen nimmt stark zu. Wir haben entschieden, unsere Nachhaltigkeitsstrategie insbesondere auch auf unsere Fondsprodukte anzuwenden. Beispielsweise planen wir in Abstimmung mit den Investoren, die Portfolios der von uns betreuten Fonds „Wohnen D“ und „Wohnen D2“ einer Bewertung nach GRESB-Standard zu unterziehen (Global Real Estate Sustainability Benchmark: Rating zur Bewertung der Nachhaltigkeit von Immobilienportfolios). Auch das neue Scope ESG Capability Rating (Asset Management Rating in Bezug auf Nachhaltigkeit) ist Teil unserer Überlegungen.

Weiterentwicklung der Strategie

Unsere **Nachhaltigkeitsstrategie und -expertise** sollen zukünftig kontinuierlich **weiterentwickelt und verbessert** werden, um den stetig und mit zunehmender Dynamik steigenden Anforderungen zu entsprechen. Die zunehmende Bedeutung des Themas werden wir als große Chance für die WERTGRUND, um in Zeiten des Fachkräftemangels unsere Arbeitgeberattraktivität zu steigern, das Unternehmen zukunftssicher aufzustellen und einen positiven Beitrag für Gesellschaft und Umwelt im Sinne unserer Werte und Anspruchsgruppen zu leisten.

Zukünftig planen wir mindestens in einem Zweijahresrhythmus die DNK-Erklärung abzugeben bzw. auf Basis der erfassten Informationen und Kennzahlen einen Nachhaltigkeitsbericht zu erstellen.

Compliance und Risikomanagement

Der gesamte Compliance- und Risikomanagementprozess für die Fonds orientiert sich derzeit an den Vorgaben der jeweiligen (Service-) KVGs, beruht auf deren Prozessen und wird dort dokumentiert.

Eine entsprechende eigene WERTGRUND-weite Compliance-Richtlinie – der WERTGRUND-Verhaltenskodex für verantwortungsvolles Handeln – an der wir uns zukünftig unternehmensweit ausrichten werden, wird derzeit erarbeitet.

Wir sehen uns einer gestiegenen Erwartungshaltung zur Nachhaltigkeit als festem Bestandteil des unternehmerischen Selbstverständnisses gegenüber.

CO₂-Emissionen durch Immobilien



Die Immobilienbranche spielt mit einem Anteil von mehr als 25 % der jährlichen CO₂-Emissionen aus der Gebäudebewirtschaftung eine Schlüsselrolle bei der Senkung der Treibhausgasemissionen (*Quelle: Klimaschutzbericht 2019, BMU*). Auch das generelle Bewusstsein für schadstofffreie und emissionsarme Gebäude ist gestiegen.

Aus ökonomischer Sicht werden Immobilien nicht mehr nur als Produktionsfaktor oder Anlagegut gesehen, sondern als strategische Ressource mit stärkerem Fokus auf Langfristigkeit der Wertentwicklung und Veräußerungsfähigkeit. Auch soziokulturelle und soziale Komponenten gelangen verstärkt in den Blick von Immobilienunternehmen und Investoren.

Im Rahmen unseres Kerngeschäfts sind wir nicht nur Adressatin vielfältiger Interessen und Erwartungen (Outside-in-Perspektive), sondern nehmen Mieter-, Eigentümer und Investoreninteressen auch aktiv im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung wahr (Inside-out-Perspektive).

Unsere Nachhaltigkeitsstrategie soll gleichgewichtet folgende sich gegenseitig bedingenden und beeinflussenden Aspekte berücksichtigen:

- **Ökonomie als wirtschaftliche Basis für unsere gesunde Weiterentwicklung**
- **Ökologie als Herausforderung zum Schutz der Lebensgrundlagen** und
- **soziale Verantwortung als Bekenntnis zu einer solidarischen Gesellschaft**

Dialog mit allen relevanten Anspruchsgruppen

Damit wir Herausforderungen und Chancen rechtzeitig erkennen und proaktiv angehen können, legen wir großen Wert auf den konstruktiven Austausch sowie transparenten, kontinuierlichen und intensiven Dialog mit allen relevanten Anspruchsgruppen. So können wir Impulse aus dem Umfeld des Unternehmens aufnehmen und zugleich setzen. Auch wenn dieser Dialog bisher noch nicht strukturiert stattfindet, berücksichtigen wir die Erkenntnisse und Ergebnisse daraus bereits heute. Unsere erste systematische Stakeholderbefragung ist spätestens 2022 geplant.

Interne Materialitätsanalyse

In den **internen Prozess zur Identifikation der für uns wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen** waren der Vorstand und die Geschäftsführer aller Tochterunternehmen sowie die Mitglieder des Lenkungsausschusses Nachhaltigkeit (*siehe DNK-Kriterium 5: Verantwortung*) involviert. Dabei wurden wir durch ein externes Beratungsunternehmen (DNK-Schulungspartner) beraten und unterstützt. Diese interne Perspektive wurde **ergänzt um die Analyse externer Positionen** und Sichtweisen:

- **Erkenntnisse und Erfahrungen aus der Mieterkommunikation**
- **Ergebnisse der von uns beauftragten Allensbach-Repräsentativumfrage „Mieter-Zufriedenheitsindex 2019“**
- **regelmäßiger Austausch mit Branchenvertretern und Experten von (Immobilien-)verbänden und Initiativen, z. B. ICG und BVI, sowie die aktive Mitarbeit dort**
- **kontinuierlicher Austausch mit und die systematische Befragung von Mitarbeitern**
- **Erkenntnisse aus Gesprächen mit Vertretern aus Politik, Gesellschaft und weiteren Anspruchsgruppen**

Sechs Handlungsfelder

Der „Intern-extern-Abgleich“ hat sechs Handlungsfelder ergeben, die unser Geschäftsmodell gegenwärtig bestimmen und die wir mit unserem Handeln beeinflussen:

1. **Umwelt- und Klimaschutz**
2. **Verantwortungsbewusste Unternehmensführung** und **nachhaltiges Ertrags- und Finanzmanagement** im Sinne unserer Investoren
3. **Nachhaltiges Management von Mieterbeziehungen** und **demografischer Wandel**
4. **Nachhaltiges Management des Immobilienbestands, Ausbau des Bestandes** sowie **Schaffung von neuem Wohnraum** (Mietwohnungsbau)
5. **Nachhaltiges Personalmanagement** und **Arbeitgeberattraktivität**
6. **Gesellschaftliche Verantwortung** und **Corporate Citizenship**

Vier Themenschwerpunkte

Daraus resultieren vier Themenschwerpunkte für unser Nachhaltigkeitsprogramm:

1. Nachhaltige Wohnraumversorgung

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

- die **Verminderung der Wohnraumknappheit** durch Investition in preisreduzierten/geförderten Neubau
- die **Änderung prognostizierter individueller Bedürfnisse** (Zunahme von Ein-/Zweipersonenhaushalten für Singles und Senioren)
- ein **breites Angebot an altersgerechten Wohnungen** (Barrierefreiheit, Betreuungs- und Pflegeangebote) sowie auch Angebote für Inklusionswohnen
- die **Beeinflussung des Mieterverhaltens** (Aufklärung, frühzeitige Information, Partizipation bei beeinträchtigenden Baumaßnahmen)
- Anstrengungen im Bereich der **Schuldnerberatung** und der **sozialen Arbeit**
- den **Umgang mit Schadstoffen** bei Instandhaltung, Sanierung/Modernisierung und Neubau (Konfliktmineralien oder andere kritische Werkstoffe sind im Rahmen dieser Baumaßnahmen nicht relevant.)

2. Verantwortungsbewusstes Investieren

Durch die Berücksichtigung bisher nicht betrachteter Aspekte bei Investitionsentscheidungen können wir zu einer nachhaltigen Entwicklung beitragen und die Risiken negativer Auswirkungen in den Bereichen Umwelt (z.B. Klimaschutz/Ressourcenverbrauch, ökologisches Bauen, Flächenversiegelung), den sozialen Bedingungen und ökonomischen Belangen mindern.

Anlagephilosophie und Investmentprozesse der WERTGRUND basieren auf der Überzeugung, dass eine Kausalität zwischen einem nachhaltigen Geschäftsmodell, nachhaltigem Unternehmenswachstum und langfristig stabilen Renditen bzw. unserer Profitabilität besteht. Unter Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten erworbene

Immobilien werden am Markt stabilere Mieteinnahmen generieren und bei einer Veräußerung einen höheren Verkaufspreis erzielen.

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

3. Korruptionsvermeidung, Insiderhandel und Geldwäsche

Die aktive Arbeit zur Verhinderung von Korruption, Insiderhandel und Geldwäsche ist die Voraussetzung dafür, um als verantwortungsbewusster und vertrauenswürdiger Treuhänder auf dem Finanzmarkt zu agieren. Die Transparenz aller Prozesse und eine integre und faire Unternehmenskultur sind dazu unerlässlich (*siehe DNK-Kriterium 20: Gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten*).

4. Mitarbeiterzufriedenheit

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

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

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

Unsere erste DNK-Erklärung basiert auf nachhaltigkeitsstrategischen Überlegungen des Managements und der Fachbereichsleiter unter Berücksichtigung vorliegender Erkenntnisse aus der laufenden Stakeholder-Kommunikation.

Erster Schritt: Drei Zielsetzungen



Dieser Personenkreis ist ebenso für die Kontrolle der Zielerreichung zuständig. Im Vordergrund standen dabei zunächst die

- **grundlegende Beschreibung** der Strukturen und Prozesse **unseres Nachhaltigkeitsmanagements**
- **initiale Stuserhebung zu wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen**
- **erstmalige** strukturierte Festlegung und **Erfassung von nicht-finanziellen Kennzahlen**

Die **nachfolgend formulierten Ziele** haben wir **nach ihrer kurz-, mittel- und langfristigen Umsetzungsfähigkeit und -wahrscheinlichkeit priorisiert**. Dabei definiert kurzfristig den laufenden Berichtszeitraum bzw. einen Zeitraum von 1–2 Jahren, mittelfristig 3–5 Jahre und langfristig mehr als 5 Jahre.

Unsere **primäre Zielsetzung** ist es, die aus dem Status Quo resultierende **Strategie schrittweise weiterzuentwickeln** und das zugehörige **Nachhaltigkeitsmanagement weiter zu professionalisieren**. Mögliche organisatorische Anpassungen und die Definition von realistischen quantitativen Zielgrößen, die wir professionell fortschreiben können und werden, werden in diesem Zuge ebenfalls erfolgen. Z.B. **Reduktionsziele für Treibhausgase, Ressourceneinsatz, Barrierefreiheit oder Ziele für die Weiter-/Fortbildung und Förderung von Mitarbeitern** etc.

Nächster Schritt: Stakeholderbefragung

Die **erste systematische Wesentlichkeitsanalyse** wollen wir zur Überprüfung unserer eigenen Einschätzung **spätestens 2022** durchführen. Repräsentativ ausgewählte Stakeholder (*vgl. DNK-Kriterium 9: Beteiligung von Anspruchsgruppen*) befragen wir zu den **aus ihrer Perspektive wichtigsten Themen in unseren Handlungsfeldern**. Im Abgleich mit unserer Innenperspektive definieren diese das zukünftige Nachhaltigkeitsmanagement und die Berichterstattung und bilden das Verständnis der doppelten Wesentlichkeit ab, das dem DNK zu Grunde liegt. Darüber hinaus können wir prüfen, mit welchen Gruppen ein intensiverer Dialog sinnvoll oder notwendig ist.

Mittelfristiges Ziel ist es, das **nachhaltige Immobilienmanagement zum wesentlichen Bestandteil unserer Bestandsverwaltung** zu machen. Die bestehenden Immobilienfonds wollen wir konsequent in Richtung einer besseren Nachhaltigkeitsperformance entwickeln. Mittelfristig soll auch ein spezieller ESG-Fonds aufgelegt werden.

Dazu planen wir auch Maßnahmen, um **menschenrechtliche Sorgfaltspflichten und den Schutz von Arbeitnehmerrechten und Umwelt** in der Wertschöpfungskette systematischer zu etablieren. Wir möchten damit **frühzeitig** regulatorischen Entwicklungen wie dem **Lieferkettengesetz** bzw. dem **Nationalen Aktionsplan Wirtschaft und Menschenrechte** (NAP) entsprechen und Reputationsrisiken mindern (*siehe DNK-Kriterien 14: Arbeitnehmerrechte und 17: Menschenrechte*).

Beispielsweise prüfen wir im Rahmen der Erstellung von neuen Muster-Bauverträgen entsprechende Regelungen, um zukünftig nur Lieferanten und Dienstleister auszuwählen, die verantwortungsbewusst handeln sowie geltende Arbeitsschutz- und Umweltbestimmungen auf einem erweiterten Niveau (z.B. UNGC und ILO) einhalten.

Hierzu gehört auch die Erstellung eines WERTGRUND-Kriterienkatalogs und Verhaltenskodex, auf den die für uns tätigen Handwerks-, Bau- und Planungsunternehmen vertraglich verpflichtet werden sollen sowie die stichprobenartige Überprüfung. Ebenso prüfen wir die Orientierung unserer Beschaffung an den Vorgaben des nationalen bzw. EU-Vergaberechts für öffentliche Aufträge, die Plausibilisierung von Angebotspreisen gem. VOB/A sowie die stichprobenweise Prüfung der Einhaltung von Tariftreue und Mindestlohn durch einen externen Dienstleister.

Weitere wesentliche Ziele haben wir für die unter *DNK-Kriterium 2: Wesentlichkeit* dargestellten vier Fokusfelder entwickelt:

1. Nachhaltige Wohnraumversorgung

Unsere Bemühungen zur **Verminderung der Wohnraumknappheit** werden wir weiter intensivieren. Aufbauend auf den 176 (12.051 m²) bereits geförderten Wohnungen im Bestand (im Wohnen D und Wohnen D2) möchten wir durch geförderten/preisreduzierten Neubau verstärkt breite Schichten der Bevölkerung mit sicherem, **generationengerechtem** und **energieeffizientem Wohnraum zu sozial angemessenen Bedingungen** versorgen. Dabei werden wir auch – falls ökonomisch vertretbar – nachhaltige Lieferanten auswählen, „**wohngesunde**“ **Materialien** präferieren (z. B. natürliche Dämmstoffe statt Styropor) oder Aspekte der **Kreislaufwirtschaft** berücksichtigen. Um einem Niedrigenergie-Neubaustandard gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG 2020) zu entsprechen, werden wir auch auf regenerative Energien setzen, um im Rahmen von Förderangeboten der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) zusätzliche wirtschaftliche Anreize zu setzen und Rentabilität zu generieren.

Weitere kurz- und mittelfristige Projekte:

- **Umstellung der Energieversorgung** des überwiegenden Teils der nicht ans Fernwärmenetz angeschlossenen Objekte (spätestens ab Januar 2020) **auf klimaneutralen Allgemeinstrom** und **CO₂-neutrales Erdgas** bei der Wärme- und Warmwasserversorgung
- **Optimierung der Messdienstleistungsverträge** und **Implementierung eines Energiemanagementsystems**
- Nutzung des neuen **Dokumentenmanagementsystems** DOMUS NAVI für **ESG-Daten**
- Entwicklung einer **Sanierungs- und Modernisierungsstrategie** auf Basis der Bewertungskriterien des **nachhaltigen Bauens** im Bestand und der gemachten Erfahrungen bei durchgeführten Maßnahmen
- Aufbau eines **Steuerungssystems für Spenden- und Sponsoringmaßnahmen** im Bereich des sozialen (Quartiers-) Managements (*siehe DNK-Kriterium 18: Gemeinwesen*).

2. Verantwortungsvolles Investieren und Transparenz

Unsere Ankaufskriterien werden wir im nächsten Berichtszeitraum um weitere ökologische, ökonomische und soziale Nachhaltigkeitsaspekte der Immobilie und des Standortes erweitern und ein **Bewertungssystem entwickeln** (*siehe DNK-Kriterium 10: Innovations- und Produktmanagement*).



Kurz- und mittelfristige Projekte

Die steigende Erwartungshaltung in Bezug auf Transparenz werden wir verstärkt adressieren und Scorings bzw. Ratings aktiv unterstützen bzw. initiieren.

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

Auch in den für die nächste Berichtsperiode geplanten neuen BVI-Ausschuss „Nachhaltigkeit“ wollen wir einen Vertreter der Wohnselect KVG mbH bzw. der WERTGRUND entsenden (*siehe DNK-Kriterium 19: Politische Einflussnahme*).

3. Korruptionsvermeidung und Geldwäsche

Ein erweitertes **Compliance Management-System** haben wir im Rahmen der Erstellung dieser DNK-Erklärung auf den Weg gebracht, welches zukünftig die Einhaltung gesetzlicher Anforderungen und unternehmensinterner Regelwerke systematisch sicherstellen soll. Hierzu werden wir im nächsten Berichtsjahr einen internen Geldwäsche- und Compliance-Beauftragten bestimmen und die Einrichtung einer externen Compliance-Stelle prüfen. Dazu gehört auch die Einrichtung entsprechender Meldekanäle.

Ein Audit/Zertifizierung nach ICG-Standard (Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft e. V.) ist ebenso Bestandteil unserer Überlegungen. Der bestehende Corporate Governance Kodex soll 2020 überprüft und angepasst werden. Ein Compliance-Handbuch mit eigenen Geldwäschegrundsätzen und Anweisungen zum Umgang mit sonstigen strafbaren Handlungen sowie eine Policy zu Interessenkonflikten ergänzen diese Zielsetzung für 2020/2021.

4. Mitarbeiterzufriedenheit

Die WERTGRUND bekennt sich klar und deutlich zur Vielfalt und prüft die Unterzeichnung der „**Charta der Vielfalt**“, die ein Arbeitsumfeld anstrebt, in dem alle Mitarbeiter Wertschätzung erfahren. Die Zielvereinbarungen und Vergütungen für Führungskräfte und Mitarbeiter orientieren sich bisher nicht an konkreten sozialen und ökologischen Nachhaltigkeitszielen. Eine Konkretisierung spezifischer Nachhaltigkeitsaspekte ist nach Abgabe der ersten DNK-Erklärung beabsichtigt. Die Erstellung einer neuen **Firmenwagenrichtlinie und Reiserichtlinie** werden wir kurzfristig finalisieren. Im kommenden Geschäftsjahr 2020 werden bereits zwei Fahrzeuge mit Verbrennungsmotor durch Hybridfahrzeuge ersetzt. Mittelfristige Zielsetzung ist es, weitere Hybrid- oder Elektrofahrzeuge statt Verbrenner anzuschaffen. Langfristig sollen Elektromobile die derzeit neun Pool-Fahrzeuge der Außenbüros ersetzen.

Die genannten **Nachhaltigkeitsziele** werden wir – soweit eine Zuordnung möglich ist – zukünftig auch auf die **SDG der UN** beziehen. Über die ICG-Social Impact Investment-Initiative erarbeiten wir bereits heute über die dort definierten Fokussegmente mit adressierten Kern-SDG entsprechende Wirkungsziele (*siehe DNK-Kriterium 19: Politische Einflussnahme*).



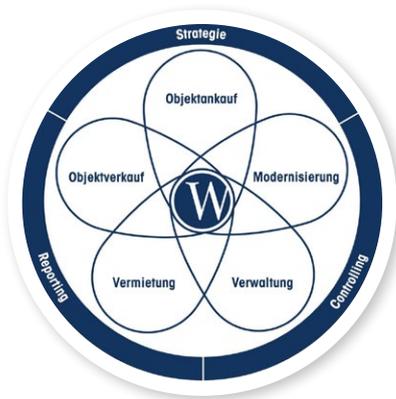
Zuordnung zu den SDG der UN

#4

Tiefe der Wertschöpfungskette

Die Leistungsschwerpunkte unserer Geschäftstätigkeit liegen im wertorientierten Investment- und Transaktionsmanagement, dem Asset Management, der Verwaltung und Vermietung der Immobilien, der Konzeptionierung, Initiierung und Betreuung von Wohnimmobilienpublikums- und -spezialfonds sowie der Betreuung der privaten und institutionellen Investoren.

Wertschöpfungsschritte und -schwerpunkte



Der Investitionsfokus liegt seit der Gründung ausschließlich auf deutschen Wohnimmobilien. Dabei bilden wir alle nötigen Kompetenzen innerhalb des Unternehmens ab und erbringen **alle wesentlichen** und nachfolgend exemplarisch aufgeführten **Wertschöpfungsschritte** im Rahmen unseres Kerngeschäfts **mit eigenen Mitarbeitern**:

1. **An- und Verkauf von Wohnimmobilien und Geschäftshäusern mit untergeordnetem Gewerbeflächenanteil**
2. **WEG- und Mietverwaltung, Vermietung, Energiemanagement, Modernisierung, Sanierung, laufende Instandhaltung und Hausmeistertätigkeiten mit eigenen Büros vor Ort**
3. **Eigentümerversretung, Fondsmanagement, Kapitalverwaltung und Co-Investments**

Über die WERTGRUND WohnPartner GmbH, einem gleichberechtigten Gemeinschaftsunternehmen mit der BAUTRA GmbH, führen wir in Aachen und Göttingen bereits die **ersten eigenen Neubaumaßnahmen** durch, u. a. im mietpreisgebundenen Segment.

Unser Wertschöpfungsschwerpunkt liegt derzeit in der Wohnungsbewirtschaftung. Ergänzend kaufen wir handwerkliche und technische Dienstleistungen ein und beauftragen Anbieter von Energieträgern mit der Versorgung und in der Regel lokale Entsorgungsbetriebe mit dem professionellen Abfallmanagement.

Ressourcenverbräuche im Bestand

Ökologische Herausforderungen stellen in erster Linie die Ressourcenverbräuche in unseren Beständen dar. Vor allem **Energie, Wärme und Wasser**, die primär vom individuellen Nutzerverhalten unserer Mieter abhängig sind. Darauf haben wir nur geringen Einfluss, versuchen aber durch Aufklärung ein entsprechendes Einsparbewusstsein zu schaffen. Die Gebäudehüllen bzw. den Energiebedarf verbessern wir im Rahmen energetischer Sanierungsmaßnahmen sowie Neubaumaßnahmen (z. B. Nachverdichtung).

Den Bezug von Strom und Energie zur Wärmeerzeugung und Warmwasserbereitung in unseren Beständen optimieren wir sukzessive und in Zusammenarbeit mit Betriebskostenexperten hinsichtlich preislicher und regenerativer Aspekte.

Instandhaltungs- und Modernisierungsprojekte

Als ausschließlich national tätiges Unternehmen arbeiten wir im Regelfall mit deutschlandweit tätigen und regionalen Lieferanten zusammen. Bei Instandhaltungs- und Modernisierungsprojekten obliegt die Beschaffung und Prüfung von Baumaterialien den für uns tätigen Handwerks-, Bau- und Planungsunternehmen.

Bei der Sanierung von leerstehenden Wohnungen haben wir 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.

Im Regelfall deutsche Lieferanten

Due-Diligence-Checkliste

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

Ankauf

Beim Ankauf von Bestandsobjekten ergeben sich primär ökologische Herausforderungen. Die Prüfung der umfangreichen Due-Diligence-Checkliste im Ankaufprozess 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
- **Technische- und objektspezifische Aspekte:** z.B. gebäudealtersspezifische Prüfung auf Altlasten/Schadstoffe (oft sind diese im Vorfeld nicht erkennbar), Energieausweis, Gebäudezustand, Heizenergieversorgung
- **Wirtschaftliche und vertragliche Aspekte:** z.B. Plausibilisierung der Mieterdaten, Ver- und Entsorgerverträge, Versicherungsverträge, Mieterstruktur, ortsübliche Vergleichsmieten gemäß Mietspiegel

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

Geschäftsbetrieb und eigengenutzte Standorte

Aufgrund des geringen Volumens sind für uns als Dienstleister neben dem Immobilienmanagement keine weiteren Tätigkeitsbereiche nachhaltigkeitsrelevant. Beim Einkauf von Bürobedarf oder Werbemitteln achten wir 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.

Somit unterliegen auch unsere Lieferanten den hier geltenden umfangreichen gesetzlichen Regelungen zu ökologischen Aspekten, sozialrechtlichen Themen, Arbeitspraktiken und Menschenrechten.

Lieferantenmanagement mit ökologischen und sozialen Kriterien

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.) gibt es derzeit noch nicht.

Mittelfristig ist jedoch geplant, entsprechende Kriterienkataloge zu erstellen und nur Lieferanten sowie Dienstleister auszuwählen, die verantwortungsbewusst handeln, geltende Arbeitsschutz und Umweltbestimmungen auf einem erweiterten Niveau (z.B. UNGC und ILO) einhalten, diese vertraglich entsprechend zu verpflichten und stichprobenartig zu überprüfen. Dabei planen wir auch einen Konsultationsprozess, um mit den bedeutsamsten Partnern gemeinsame Lösungen zu erarbeiten.

#4

Tiefe der Wertschöpfungskette



Diese werden u. a. vorsehen:

- **Abfrage des Korruptions- und des Gewerbezentralregisters**
- **Angebotsabgabe nach Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) oder den „Zusätzlichen Vertragsbedingungen für Bauleistungen“**
- **Eigenerklärungen zu Tariffreue und Mindestlohn, Frauenförderung, Datenschutz und den ILO Arbeitsnormen etc.**
- **Vermeidung von Schwarzarbeit** durch die **zwingende Plausibilisierung der Angebotspreise** entsprechend der VOB/A. Auf Angebote mit einem unangemessen hohen oder niedrigen Preis erfolgt kein Zuschlag.
- stichprobenartige **externe Überprüfung der Einhaltung von Tariffreue und Mindestlohn**. Bei einem nachweislichen Verstoß kann der Auftragnehmer für künftige Ausschreibungen gesperrt werden.

Bei den Wohnimmobilienfonds für private und institutionelle Anleger, den Individualmandaten sowie bestimmten Co-Investments finden – orientiert an den individuellen Anlagerichtlinien und Wünschen unserer Kunden – ESG-Kriterien fallweise Berücksichtigung. Beispielsweise werden die aktuellen klimawandelbedingten Umwelt- und Elementarrisiken (z. B. Hitze, Hochwasser, Sturm etc.) im Rahmen des Risikomanagements gewürdigt. Eine generelle Festlegung auf Fondsebene, inwieweit Nachhaltigkeitsaspekte aufgenommen und analysiert werden z. B. die Auswahl potenzieller Anleger, Korruptions- und Geldwäscheprävention oder die schriftliche Festlegung potenzieller Mieterkreise, gibt es derzeit noch nicht (vgl. *DNK-Kriterium 1: Strategische Analyse und Maßnahmen*).

#5

Verantwortung

Die Gesamtverantwortung für das Thema Nachhaltigkeit liegt beim Vorstandsvorsitzenden Thomas Meyer.

Für die Umsetzung in den Tochterunternehmen zeichnen deren Geschäftsführer verantwortlich.

Als Geldwäsche- und Compliancebeauftragten (ab 2020) sowie Verantwortlichen für Datenschutz haben wir den Geschäftsführer der WERTGRUND Asset Management GmbH, den Volljuristen Moritz Kaltschmid bestimmt und eine entsprechende Stabsstelle eingerichtet.

Lenkungsausschuss

Ein regelmäßig tagender Lenkungsausschuss, bestehend aus der Führungsebene und Mitarbeitern verschiedener relevanter Fach- und Aufgabenbereiche, hat in Zusammenarbeit mit dem Vorstand und der Geschäftsführung sowie einem externen Beratungsunternehmen die Ziele und Definitionen für eine nachhaltige Bewirtschaftung der Bestände und der Unternehmensführung im Rahmen der DNK Erklärung erarbeitet.

Dieser Lenkungskreis steuert – unter Federführung der in diesem Jahr eingerichteten „Stabsstelle Nachhaltigkeit“ im Rahmen von monatlichen Strategiemeetings – auch die Priorisierung von Themen und kontrolliert deren Zielerreichung.

Basis für die Implementierung von Nachhaltigkeit sind unsere Firmen-Philosophie und die langfristige Unternehmensstrategie.

(siehe Seite 6, DNK-Kriterium 1: Strategische Analyse und Maßnahmen)

Weiterhin berücksichtigen wir die laufende Unternehmensplanung und die zunächst intern erarbeiteten strategischen Nachhaltigkeits-Handlungsfelder.

Wir tragen 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 erfordert die strenge Einhaltung von Gesetzen, Richtlinien und klaren Compliance-Regelungen.

Corporate Governance Kodex

Im Jahr 2011 wurde vom Aufsichtsrat ein Corporate Governance Kodex beschlossen und für den Vorstand, die Geschäftsführer und die Prokuristen für verbindlich erklärt. Der Kodex soll 2020 überprüft und angepasst werden.

Die **sechs Säulen unseres Management- und Kontrollsystems**

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

Geprüftes Risikomanagement

Das interne, mit dem Aufsichtsrat abgestimmte und vom Wirtschaftsprüfer geprüfte Risikomanagementsystem, identifiziert frühzeitig relevante Risiken und Fehlentwicklungen, bewertet diese mit Eintritts-Wahrscheinlichkeiten und legt die zur Reduzierung der Risiken notwendigen Steuerungs- und Bewältigungsmaßnahmen fest. So sichern wir unsere Planungen und Ziele ab. Insgesamt sind aus heutiger Sicht keine bestandsgefährdenden Risiken absehbar.

Insbesondere haben wir zur Erzielung eines weiterhin ausgewogenen Risiko-Rendite-Mix unser bewährtes Ankaufsprofil mit Zielgrößen zu Nutzungsarten, Lagen und Standorten, Objektgrößen und Zuständen sowie Kaufpreisvolumina und Transaktionsstrukturen weiterentwickelt.

Weitere Details dazu finden Sie in unserem Geschäftsbericht.

Compliance Management

Ein Compliance Managementsystem haben wir im Zuge der Erstellung dieser DNK-Erklärung auf den Weg gebracht. Die Stabsstelle „Geldwäsche- und Compliance“ wird die relevanten Themen aufgreifen, bereits existierende Prozesse und Regeln weiterentwickeln, ein Managementsystem etablieren und die Information, Schulung und Verpflichtung der Mitarbeiter verantworten. Auch ein externer Compliance-Beauftragter soll bestellt werden.

Qualitätsmanagement

Im Rahmen eines Qualitätsmanagementverfahrens haben wir die Arbeitsabläufe der Immobilienverwaltung effizient gestaltet, in einem Prozesshandbuch erfasst und nach ISO (International Standards Organization) zertifiziert. Die Arbeitsabläufe sind gelebte Praxis und in die Arbeitsstrukturen und Prozesse der Verwaltungsmitarbeiter vollumfänglich integriert.

Im Rahmen der Zusammenarbeit mit den Kapitalverwaltungsgesellschaften werden die Prozesse regelmäßig geprüft, als Organisationshandbuch geführt und unterliegen den Regelungen des KAGB sowie den Vorgaben der BaFin.

Datenschutz



Die gesetzlichen Vorgaben der **Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO)** und andere vertragliche Vereinbarungen zur Verarbeitung personenbezogener Daten haben wir im Rahmen technischer und organisatorischer Maßnahmen vollumfänglich umgesetzt, um die Datensicherheit, -vertraulichkeit und den Datenschutz zu gewährleisten. Regelmäßige Datenschutzbildungen halten alle relevanten Mitarbeiter auf dem aktuellen Stand und sensibilisieren sie im Umgang mit Daten aller Art.

Hinweise auf der Homepage sowie in der E-Mail-Kennung und auf Briefbögen wurden ergänzt. Die Bestandsmieter wurden im Rahmen der Abrechnungen über neue Regelungen informiert. Für Mietinteressenten und Neumieter wurden Selbstauskunft und Mietverträge entsprechend aktualisiert. Weitere Informationen zum Datenschutz finden Sie auf unserer Homepage unter: www.wertgrund.de/datenschutz

In schriftlich niedergelegten Geschäftsanweisungen und Vereinbarungen zum Arbeitsvertrag sind weitere wichtige Punkte geregelt, wie z. B. die

- Verarbeitung ihrer eigenen im Rahmen betrieblicher Prozesse und Verfahren erhobenen persönlichen Daten
- Nutzung der betrieblichen Internet- und E-Mail-Zugänge im Betrieb und bei mobiler Nutzung

Die Verpflichtung der Mitarbeiter zur Einhaltung des Datengeheimnisses besteht auch nach Beendigung der Tätigkeit fort.

Neben der Bestellung eines **internen Ansprechpartners für Datenschutz** haben wir bereits 2014 einen **externer Datenschutzbeauftragten gemäß §§ 4f, 4g BDSG** benannt. Dieser ist unmittelbar der Geschäftsleitung unterstellt, übernimmt alle Schulungs- und Beratungsdienstleistungen und führt stichprobenartig Prüfungen sowie ein jährliches Online-Datenschutzaudit durch.

Hohe IT-Sicherheit

Eine hohe IT-Sicherheit und -Verfügbarkeit, die Qualität und Integrität sämtlicher Daten, die Leistungsfähigkeit der Verarbeitungssysteme und die Kontinuität der IT-unterstützten Arbeitsabläufe ist für uns ein entscheidender Erfolgsfaktor. Deshalb genießt dieses Thema insbesondere bei der Unternehmensführung höchste Priorität.

Mit einem IT-Dienstleister haben wir umfangreiche vertragliche Vorkehrungen getroffen und ein **Notfallkonzept** für unser ausgelagertes **Rechenzentrum** erarbeitet, um mögliche Gefahrenquellen zu eliminieren.

Die bestehenden Serverstrukturen, Sicherungsmaßnahmen und Verhaltensrichtlinien sichern alle uns vorliegenden und zu verarbeitenden Daten ab. Im Einzelnen betrifft dies:

- **Hardwareausfälle:** kein Stillstand des IT-Systems durch Ausfall eines einzelnen Servers. Mittels Datensicherung vom Vorabend wird auf freie Server ausgewichen.
- **Einsatz aktuellster Viren- und Backup-Software:** notfalls kann mittels Schattenkopien und täglichem Backup auf ein sauberes System zurückgesetzt werden.
- **Stromausfall:** durch eine batteriebetriebene unterbrechungsfreie Stromversorgung (USV) und ein Notstromaggregat sind wir unabhängig von der öffentlichen Stromversorgung.
- **Internetausfall:** die Absicherung erfolgt über zwei unterschiedliche Physikalische Anbindungen und Carrier. Im Fehlerfall eines Anbieters werden die IP-Adressen über den zweiten Anbieter geroutet.
- **Brand, Naturkatastrophen:** Das Rechenzentrum verfügt über eine automatische Feuerlöschanlage und liegt in keiner hochwassergefährdeten Gegend. Die Datensicherung erfolgt in einem anderen Brandabschnitt. Alle Daten werden mit einem maximalen Versatz von drei Tagen an einen anderen Brandabschnitt repliziert.

Investment-Guidelines

Wir entsprechen mit der Unterzeichnung entsprechender Eigenverpflichtungen in den Dienstleistungsverträgen den Investitions-Guidelines für die Sondervermögen der Fonds zu An- und Verkäufen zwischen den betreuten Fondsvehikeln. Über die WohnSelect KVG sind wir Mitglied im Bundesverband Investment und Asset Manager e.V. (BVI) und berücksichtigen über gesetzliche Pflichten hinaus die in dessen Wohlverhaltensregeln festgelegten freiwilligen Grundsätze und Kodizes. Auch den sechs BVI-Grundsätzen der Leitlinien für nachhaltiges Immobilien-Portfoliomanagement haben wir uns verpflichtet (vgl. *DNK-Kriterium 20: Gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten*).

Interne Revision

Die Interne Revision der (Service-) KVGen (HANSAINVEST) unterstützt die WERTGRUND bei der Erreichung ihrer Ziele, indem sie mit einem systematischen und zielgerichteten Ansatz die Effektivität der Führungs- und Überwachungsprozesse und des Risikomanagements bewertet und diese zu verbessern hilft. Im nächsten Geschäftsjahr findet eine Prüfung durch die interne Revision der HANSAINVEST statt.



Unsere Festlegung relevanter Leistungsindikatoren und Kennzahlen orientiert sich an unserem aktuellen Geschäftsbericht, am DNK (wohnungswirtschaftliche Ergänzung) mit GRI-SRS-Kriterien sowie an der GdW-Arbeitshilfe 73 (Leitfaden zur Nachhaltigkeitsberichterstattung der Wohnungswirtschaft).

Aktuell werden für uns relevante (GdW-) Indikatoren zur Steuerung vor allem in den Bereichen Energie und Emissionen (siehe DNK-Kriterien 12 und 13) sowie Personal (siehe Leistungsindikatoren zu DNK-Kriterien 14–16) verwendet. Im Bereich soziales Management befindet sich ein Steuerungssystem im Aufbau (siehe DNK-Kriterium 18: Gemeinwesen).

(GdW-) Leistungskennzahlen, die einem DNK-Kriterium thematisch nicht direkt zugeordnet werden konnten, haben wir am Ende dieses Kapitels aufgeführt.

Auf Basis der aktuellen Unternehmensstrategie und mit der Entwicklung der Nachhaltigkeitsstrategie sowie der darauf aufbauenden Berichterstattung werden wir künftig den Umgang mit Nachhaltigkeitszielen und -kennzahlen vereinheitlichen und wo immer möglich Werte im Jahres- oder Zweijahresvergleich darstellen.

Die Kontrolle der Zielerreichung wird zielabhängig in den spezifischen Fachbereichen erfolgen.

Datenwahrheit, -klarheit und -kontinuität

Über die Berichterstattung hinaus haben wir bei Datenimporten entsprechende Prozesse zur Qualitätskontrolle und Plausibilitätsprüfung etabliert. Zur Sicherstellung und Verbesserung von Datenwahrheit, -klarheit und -kontinuität im Rahmen des Reportings von Leistungsindikatoren zur Nachhaltigkeit, arbeiten wir seit 2017 mit dem etablierten Immobilien-Portfolio-Managementsystem bi-son.box von control.IT. Das System ermöglicht eine voll integrierte Asset- und Portfolioplanung ohne Medienbrüche und vereinfacht die Erstellung von Reportings und Analysen bei gleichzeitig geringster Fehlerquote. Hier sind auch Erläuterungen und unternehmensspezifische Definitionen, Quellen, Hilfen und Verantwortlichkeiten festgehalten.



Bestandssanierung: Köln | Venloer Straße



Köln | Venloer Straße

Ab dem Geschäftsjahr 2021 planen wir ein neues Dokumentenmanagementsystem einzusetzen und können dann über Datenroutinen z. B. alle Energieverbräuche und den entsprechenden CO₂-Ausstoß auch im Zeitablauf detailliert auswerten. Dadurch gewährleisten wir auch hier eine dokumentierte, nicht veränderbare Informations- und Datenkette, die Fehleingaben weitestgehend ausschließt.

Leistungsindikatoren zu den Kriterien 5–7

■ **GRI SRS-102-16: Werte**

Unter den DNK-Kriterien 6: Regeln und Prozesse und 20: Gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten berichten wir ausführlich über unser Leitbild, unser Wertemanagement, Richtlinien und Kontrollmechanismen sowie den Datenschutz und die Maßnahmen zur IT-Sicherheit. Die organisatorische Verantwortung und Verankerung im Unternehmen werden hier ebenfalls beschrieben.

■ **GdW: Nachhaltiges Bestandsmanagement**

BM 3 | Anteil seit 1990 energetisch voll- bzw. teilmodernisierter Wohnungen
67 % (ohne Neubau und Ankauf)

BM 10 | Anteil barrierefreier/-armer Wohnungen im Bestand ca. 0,7 %

■ **GdW: Nachhaltiges Ertrags- und Finanzmanagement**

EF 1 | Gesamtkapitalrentabilität 21,03 %

EF 2 | Eigenmittelrentabilität 29,68 %

EF 4 | Umsatzerlöse (aus Fondverwaltungs-, Transaktions-, Hausverwaltungs- & Vermietungsgebühren, evtl. Performance Fees): 13.582.934,52 Mio. Euro

EF 6 | Eigenmittelquote 70,68 %

EF 12 | Net Asset Value 824,93 Mio. Euro

■ **GdW: Nachhaltiges Management von Mieter und Mitgliederbeziehungen**

MB 1 | Vermietete eigene Wohnungen 6.286 (zzgl. 285 Gewerbeeinheiten, gesamt 6.571 Einheiten mit ca. 450.000 m² Fläche)

MB 3 | Vermietungsquote 92,3 %

MB 4 | Durchschnittsmiete im Bestand 8,05 Euro/m²/mtl.

MB 5 | Durchschnittsmiete bei Erstvermietung 6,50 Euro/m²/mtl.

MB 8 | Durchschnittliche Mietvertragsdauer 10,5 Jahre

MB 9 | Mieterfluktuation 9,9 %



Bestandssanierung und Nachverdichtung

Wedel | Tinsdaler Weg



Berlin | Lasker-Schüler-Straße

Wir sind ein unabhängiges, inhabergeführtes, mittelständisches Unternehmen. Anteilseigner sind ausschließlich im Unternehmen (ehemals) tätige, führende Mitarbeiter (Vorstände, Geschäftsführer, Prokuristen).

Bindung der Führungskräfte

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

Die WERTGRUND Immobilien AG beteiligt sich grundsätzlich mit **Eigenkapital an den Fonds** und vereinbart eine Erfolgskomponente, die sich an den Renditen 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-Gruppe sowie an der individuellen Leistung des Mitarbeiters orientiert – somit auch an den Erfolgen der betreuten Fonds. So werden ca. 10 % des Jahresergebnisses erfolgsabhängig und leistungsorientiert an die Mitarbeiter ausgezahlt. Die individuelle Zielerreichung des jeweiligen Mitarbeiters wird durch die Geschäftsführung kontrolliert.

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

Zielvereinbarungen und Vergütungen

Die Zielvereinbarungen und Vergütungen für Führungskräfte und Mitarbeiter orientieren sich bisher nicht an konkreten sozialen und ökologischen **Nachhaltigkeitszielen**. Da wir jedoch seit unserer Gründung auf eine nachhaltige Bewirtschaftung und Betreuung von Wohnimmobilien fokussiert sind, stellen diese Ziele im Rahmen einer Wertsteigerung einen **integralen Bestandteil der** vorgenannten **Incentivierung** dar.

Leistungsindikatoren zu Kriterium 8

■ GRI SRS-102-35: Vergütungspolitik

Den Umgang mit unseren monetären Anreizsystemen haben wir beschrieben (*siehe Seite 22*). Die Vergütung des Vorstands und des Aufsichtsrats kann unserem aktuellen Geschäftsbericht entnommen werden.

Bei der Vergütungspolitik für unsere nicht leitenden Mitarbeiter in der Verwaltung 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).

Wir beteiligen uns mit 20 % an einer betrieblichen Altersvorsorge, wenn ein Mitarbeiter einen solchen Vertrag abschließt.

■ GRI SRS-102-38: Verhältnis der Jahresgesamtvergütung

Da dieser Leistungsindikator im Unternehmen nicht als interne Steuerungskennzahl verwendet wird, weisen wir diesen nicht aus.

Unser Dienstleistungsgedanke und das Kerngeschäft erfordern das kontinuierliche Gespräch mit den verschiedensten Anspruchsgruppen (Stakeholdern).

Da deren Interessen durchaus divergieren, bemühen wir uns um einen entsprechenden Interessenausgleich und nutzen im Rahmen der teilweise langjährigen Zusammenarbeit vielfältige Möglichkeiten, mit entsprechenden Unternehmenspartnern, Investoren, Dienstleistern und Kunden bzw. Mietern zu kommunizieren.

Darüber hinaus sind wir durch gesetzliche Vorgaben im Rahmen des Fondsmanagements zur aktiven Offenlegung und Kommunikation von Informationen, Zahlen, Daten und Fakten verpflichtet. Auf Nachfrage der entsprechenden Anspruchsgruppen machen wir individuell und vollständig Angaben zu nachhaltigen Prozessen und Themen.

Der Nachhaltigkeits-Lenkungsausschuss hat – basierend auf seiner langjährigen durchschnittlichen Branchenerfahrung von 24,3 Jahren (Vorstand/Geschäftsführer) – **drei Gruppen relevanter Stakeholder** und die schon bestehenden Kommunikationswege identifiziert:

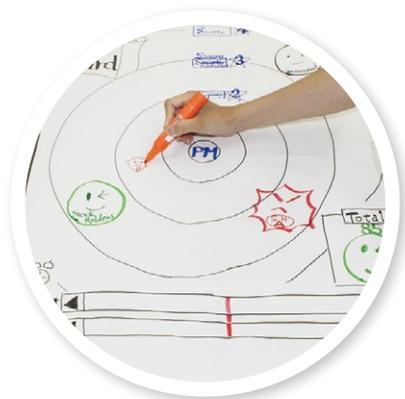
Interne Stakeholder

Personen und Gruppen mit direktem gestalterischem Einfluss

- **Aufsichtsrat:** mindestens einmal jährliche Aufsichtsratssitzung
- **Gesellschafter bzw. Eigentümer,** mindestens zwei jährliche Treffen
- **Management**
- **Mitarbeiter/potentielle Mitarbeiter:** Mitarbeiter-Rundschreiben, jährliche Mitarbeitertreffen und Team-Events, E-Mail-Verteiler bei Pressemitteilungen, Newsletter
- **Kunden/Mieter (evtl. Käufer):** Vor-Ort-Büros, eigene Mitarbeiter im Hausmeisterdienst, Service-Techniker, Mietersprechstunden, feste Telefonzeiten und Ansprechpartner
- **Investoren:** Monatsberichte, Jahresberichte, Kundenzeitschrift, Veranstaltungen (nur Institutionelle Investoren und Verwalter von Family Offices und deren Großanleger), Anlageausschusssitzungen
- **Banken/Finanzberater:** Finanzierungsgespräche nach Bedarf, Reporting-Prozesse im Rahmen bestehender Objektfinanzierungen, Kundenzeitschrift
- **KVG:** Monatsberichte, Reporting, Messetermine, Revisionsprozesse
- **Ratingagentur:** Reporting-Prozesse
- **Lieferkette:**
 - **Ver- und Entsorger**
 - **Bauunternehmen:** Projektbezogene Beauftragung und Kommunikation
 - **Dienstleister:** Projektbezogene Beauftragung und Kommunikation

Externe ökonomische Stakeholder

Personen und Gruppen mit ökonomischer Beziehung



Externe gesellschaftliche Stakeholder

Personen und Gruppen ohne ökonomische Beziehung, aber mit hoher gesellschaftlicher und wohnungswirtschaftlicher/wohnungspolitischer Relevanz

- **Kommunen/Gemeinde/Stadt/Politik:** Austausch im Rahmen von Baumaßnahmen, Baugenehmigungsverfahren, städtebaulichen Verträgen
- **Öffentlichkeit/Medien:** Pressearbeit, Homepage
- **Verbände/NGOs/Umwelt- und Entwicklungsorganisationen**
- **Gesellschaft/Anwohner, Nachbarn**
- **Wettbewerber**

Zukünftig werden wir diese Anspruchsgruppen systematisch befragen, ihre konkreten Anliegen identifizieren und priorisieren. Die Analyse, wer welche Interessen am Unternehmen und welchen Einfluss auf den Geschäftserfolg hat, soll uns wichtige Hinweise für unsere Nachhaltigkeitsstrategie und die Festlegung liefern, mit welchen Gruppen ein intensiverer Dialog sinnvoll oder gar notwendig ist.

Leistungsindikatoren zu Kriterium 9

- **GRI SRS-102-44:**
Wichtige Themen und Anliegen

Bisher haben wir unsere Anspruchsgruppen nicht systematisch zu für sie relevanten Themen befragt, um ihre konkreten Anliegen zu identifizieren und zu priorisieren. Insofern können wir nur beispielhaft die im Rahmen des alltäglichen Austauschs geäußerten Anliegen nennen:

1. Anfragen zu Zahlen und Angaben für eigenes internes Reporting aufgrund kommender Vorgaben aus der EU Taxonomie
2. Anfragen von Banken zu ESG Parametern zur Ermittlung von Kreditzinsen und Margen
3. Zunehmende Bedeutung von ESG Kriterien in Investoren-Fragebögen zur Investitionsentscheidung
4. Verpflichtungen zu Nachhaltigkeitsreportings/-benchmarks (z. B. GRESB)
5. Berücksichtigung nachhaltiger Energiekonzepte durch Vorgaben in städtebaulichen Verträgen
6. Aufnahme kostengünstiger (geförderter und mietpreisreduzierter) Wohnungen in die Fondsinvestments
7. Stellungnahmen zur Eingruppierung des WohnSelect D nach Offenlegungsverordnung (z. B. Art. 8/9 Fonds) und zukünftige Planungen

Zukünftig werden wir systematisch analysieren, wer welche Interessen am Unternehmen und welchen Einfluss auf den Geschäftserfolg hat, um dadurch wichtige Hinweise für die Nachhaltigkeitsstrategie zu erhalten. Auf dieser Basis erfolgt dann die Festlegung, mit welchen Gruppen ein intensiverer Dialog sinnvoll oder gar notwendig ist.

Die wichtigsten Impulse, innovativ zu handeln und sich in einem starken Wettbewerbsumfeld am Markt zu behaupten, geben uns primär die Themen der Nachhaltigkeit und der Digitalisierung.

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.

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

Ebene Objektankauf und Bewirtschaftung

Bereits seit 2010 ist der gezielte Ankauf von Objekten mit energetischem Sanierungsbedarf und die Hebung von Wertsteigerungspotenzialen durch umfassende Modernisierung und Sanierung der Immobilien Teil unserer nachhaltigen Unternehmensstrategie. Seit einigen Jahren ergänzt durch Nachverdichtungsmaßnahmen.

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.

Unsere Ankaufskriterien werden wir im nächsten Berichtszeitraum um weitere – für uns relevante – ökologische, ökonomische und soziale Nachhaltigkeitsaspekte der Immobilie und des Standortes erweitern. Für die Bewertung wird dann auch maßgeblich sein, ob die dort identifizierten Defizite nach Erwerb im Rahmen des laufenden Asset Managements mit angemessenen, insbesondere bei Erwerb bereits eingepreisten Maßnahmen, verbessert werden können. Dazu planen wir die Entwicklung eines Bewertungssystems. Dieses soll mögliche Defizite einer Immobilie über Maluspunkte quantifizierbar machen, z. B. Ölheizung, fehlende Barrierefreiheit oder schlechter energetischer Gesamtzustand. Im Gegenzug soll über Bonuspunkte der Zeithorizont und der finanzielle Aufwand zur Behebung dieser Defizite im Verhältnis zum Einsparpotenzial berücksichtigt werden.

Zusammen mit einem auf Betriebskostenoptimierung spezialisierten Unternehmen haben wir im Berichtszeitraum den Energiebezug eines großen Anteils vertragsungebundener Objekte aus den Fondsportfolios sowie einem Teil der Objekte aus der WEG-Verwaltung (insgesamt ca. 8.000 Wohneinheiten/rund 500.000 m²; *Quelle: Betriebskostenoptimierer*) neu ausgeschrieben. In den teilweise ab 01.11.2019 (bis 2023) laufenden Rahmenverträgen haben wir nicht nur effiziente Standards für alle relevanten Prozessabläufe definiert, sondern auch auf **klimaneutralen Allgemeinstrom** und ausschließlich **CO₂-neutrales Erdgas** umgestellt.

Ebene Modernisierung und Sanierung

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.

Ebene Unternehmen und Mitarbeiter



Ab dem nächsten Berichtszeitraum werden wir unsere Liquiditätsanlagen umstrukturieren und nachhaltiger ausrichten.

Die Förderung unserer Nachhaltigkeitsleistungen soll ebenso durch Einbindung der gesamten Belegschaft und die Nutzung der Ideen unserer Mitarbeiter erfolgen. Einerseits versuchen wir deren Verhalten nachhaltiger auszurichten und sie so zu „Multiplikatoren“ zu machen. 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 Personalgesprächen werden **alle Mitarbeiter aktiv aufgefordert**, für ihren Bereich **Verbesserungsvorschläge zu machen**.
- in den **Jour Fixes der WERTGRUND Asset Management GmbH** steht der **Erfahrungsaustausch**, das **gegenseitige Coaching** und stets auch die **„Prozesskontrolle und Verbesserung“** auf der Agenda.
- die **„Vermietungscalls“ zwischen Vermietern/Verwaltern vor Ort**, Innenverwaltung 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 **BVI-Nachhaltigkeitsausschuss**

Unsere Führungskräfte sollen dabei mit gutem Beispiel vorangehen, ihre Mitarbeiter motivieren, Ideen zu äußern und umzusetzen und einen fehlerverzeihenden Führungsstil leben. Unsere flachen Hierarchien ermöglichen dabei die direkte Abstimmung von Vorschlägen, die zeitnahe Entscheidung nach angemessener Prüfung sowie die zügige Umsetzung freigegebener und protokollierter Maßnahmen.

In vielen Bereichen stellt die Digitalisierung eine Herausforderung und zugleich Chance dar. Im Jahr 2019 gründete die WERTGRUND Immobilien AG zusammen mit Datarella und der Hammer AG das Joint Venture RAAY Real Estate GmbH. Das Unternehmen soll Distributed-Ledger-Technologien für die Immobilienbranche entwickeln und im März 2020 Deutschlands erste tokenisierte Vermögensanlage emittieren. Der sogenannte **„Connex Coin“**, ein **blockchain-basierter Security Token**, verkörpert Ansprüche gegen ein Immobilienunternehmen, welches das Büro- und Gewerbegebäude „Connex“ in München hält. Mit dieser innovativen Idee, der Implementierung von Blockchain in die Immobilienanlage, gehören wir zu den Vorreitern im Bereich Digitalisierung der Immobilienbranche.

Ebene Investmentfonds

Ein vermutlich branchenweites Novum könnte uns zum Trendsetter werden lassen: Wir planen, die erstmals emittierte grüne Bundesanleihe in den WERTGRUND Wohn-Select D aufzunehmen und die Mindestliquidität (aktuell rund 17 Mio. Euro) in einem langfristig nachhaltig ausgerichteten Wertpapierdepot anzulegen. Ebenfalls ist geplant, auch die erste grüne Bundesobligation für diesen Fonds zu erwerben. Dies sind unsere ersten Schritte, um im Bereich Liquiditätsmanagement die Kriterien der Taxonomie zu berücksichtigen.

Ebene Projektentwicklung und Neubau

Durch den Erwerb der Pramerica Property Investment GmbH (heute: Wohnselect KVG) zusammen mit der HANSAINVEST wird die WERTGRUND zukünftig nicht nur Asset Management-Dienstleistungen für den Fonds erbringen, sondern hat durch eine eigene KVG einen kompletten Durchgriff auf den WERTGRUND WohnSelect D. Dies stellt auch vor dem Hintergrund des möglichen Ausbaus der strategischen Partnerschaft mit der HANSAINVEST ein ökonomisch nachhaltiges Vorgehen dar.

Als Reaktion auf die gesunkene Asset-Verfügbarkeit sowie dem Mangel an kostengünstigem Mietwohnungsbau haben wir bereits Ende 2016 damit begonnen, Kompetenz als spezialisierter Projektentwickler für preisgünstigen Mietwohnungsneubau und geförderten Wohnungsbau in einer Joint-Venture-Struktur aufzubauen. Nicht zuletzt vor diesem Hintergrund ist die WERTGRUND im April 2019 auch eine Kooperation mit der Commerz Real AG eingegangen, um für den offenen inländischen Publikums-AIF hausInvest ein Wohnportfolio, insbesondere im Bereich kostengünstiges Wohnen aufzubauen.

Durch diese Strategieerweiterung wird neben der Erstellung energieeffizienter Gebäude auch neuer bezahlbarer Wohnraum geschaffen, was auf soziale Entwicklungsziele abzielt.

Leistungsindikatoren zu Kriterium 10

- **G4-FS11**
Prozentsatz der Finanzanlagen, die eine positive oder negative Auswahlprüfung nach Umwelt- oder sozialen Faktoren durchlaufen.

Eine positive oder negative Auswahlprüfung von Finanzanlagen nach Umwelt- oder sozialen Faktoren erfolgte im Berichtsjahr noch nicht. Wir haben aber im Rahmen der beschriebenen innovativ-nachhaltigen Anlage der Liquiditätsreserve des WERTGRUND WohnSelect D das Ziel, die Anlage unserer liquiden Mittel zukünftig unter Nachhaltigkeitskriterien zu prüfen, um so im Bereich Liquiditätsmanagement die Kriterien der Taxonomie berücksichtigen zu können.

Braunschweig | Kurt-Schumacher-Straße

Wir nehmen natürliche Ressourcen wie Wasser, Boden/Fläche (Versiegelung), Baumaterialien und Energie für unser Kerngeschäft in Anspruch. Dadurch werden direkt und indirekt Emissionen verursacht und Abfall produziert. Im Rahmen von Neubaumaßnahmen werden zukünftig auch Aspekte der Biodiversität verstärkt relevant.

Kontinuierliche Optimierung der Ressourcennutzung

Die in unseren Geschäftsbereichen und in den verschiedenen Stufen der Wertschöpfungskette sehr unterschiedliche Ressourcennutzung versuchen wir kontinuierlich zu optimieren. In der Reihenfolge ihrer derzeitigen Relevanz und unseren Einflussmöglichkeiten unterscheiden wir:

1. **Ankauf und Bautätigkeiten im Bestand** (zukünftig auch Neubaumaßnahmen)
2. **Bewirtschaftung unserer Wohnungsbestände**
3. **Nutzung unserer Standorte und Mobilität** (Fuhrpark und Geschäftsreisen)

1. Ankauf und Bautätigkeiten im Bestand



Der Ankauf von Immobilien mit (energetischem) Sanierungsbedarf ist zentraler Bestandteil unserer Unternehmensstrategie. Bereits bei der 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 offenen inländischen Publikums-Fonds „WERTGRUND WohnSelect D“ bescheinigt uns das Scope-Rating zum Datenstichtag 31.12.2019 jeweils **überdurchschnittliche Werte** im Branchenvergleich.

Unser Ankaufsprofil werden wir im nächsten Berichtszeitraum um weitere – für uns relevante – ökologische, ökonomische und soziale Nachhaltigkeitsaspekte der Immobilie und des Standortes erweitern.

Projektentwicklungen und eigene Neubaumaßnahmen, insbesondere im geförderten Segment, spielten im Berichtszeitraum noch eine untergeordnete Rolle. Diese werden aber zukünftig stark an Bedeutung gewinnen.

Bei den Baumaßnahmen im Bestand unterscheiden wir zwischen:

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

Dabei werden diverse Baustoffe eingesetzt bzw. es fallen Abfall- oder auch Schadstoffe an. Letztere werden sach- und fachgerecht durch die beauftragten Firmen entsorgt.

Zur **Reduktion des Energiebedarfs** der Objekte, zur **Senkung der Betriebskosten** für die Mieter und zur **Verbesserung der Wohnqualität** werden objekt- und einzelfallabhängig z.B. Fassaden, Dächer, Kellerdecken gedämmt, neue Fenster mit Wärmeschutzverglasung oder effiziente Heizungsanlagen eingebaut. Dadurch kann Endenergie oder nicht erneuerbare Primärenergie wie Heizöl und Gas eingespart werden (*Anteil der energetisch teil- oder vollsanierten Wohnungen siehe Leistungsindikator GdW BM 3, Seite 34*).

2. Bewirtschaftung unserer Wohnungsbestände

Die Ressourcennutzung innerhalb der **Bestandsbewirtschaftung** wird in erster Linie durch unsere Mieter beeinflusst. Insbesondere der Verbrauch von Strom, Heizenergie und Wasser sowie die Entstehung von Abfall innerhalb der Bestände liegen außerhalb unseres unmittelbaren Einflussbereiches. Unsere Einfluss- und Steuerungsmöglichkeiten nutzen wir, indem wir, wo immer möglich, **klimaneutralen Allgemestrom und klimaneutrales Erdgas** beziehen (vgl. *DNK-Kriterien 12 und 13*). In den Handlungsfeldern Abfallentsorgung, Wasserversorgung und Abwasser bestehen langfristige Verträge mit professionellen ortsansässigen Dienstleistern.

Durch entsprechende Informationsmaterialien und Aufklärungsarbeit versuchen wir zusätzlich das Bewusstsein für mögliche Ressourceneinsparungen und Abfallvermeidung bei unseren Mietern zu stärken.

3. Nutzung unserer Standorte und Mobilität

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 auch hier langfristige Verträge mit entsprechenden Dienstleistern.

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

- **die Mülltrennung kontrollieren**
- **nachhaltigen Einkauf präferieren** (regionale Produzenten, Bioprodukte)
- in Rödermark den Bürobetrieb durch die neue **Verwaltungs-Software DOMUS NAVI** möglichst papierlos gestalten. Im Ankaufsteam wurde die Angebotseingangsbearbeitung bereits auf **papierlose Bearbeitung und Ablage** umgestellt.
- für den Standort München die **Nutzung des ÖPNV** durch die Mitarbeiter fördern
- den **Energieverbrauch optimieren** und soweit vertraglich möglich **CO₂-neutralen Strom** nutzen (z.B. in Rödermark fast 100 % Ökostrom-Bezug)
- wann immer möglich und sinnvoll, **Flüge durch Bahnfahrten ersetzen** und Anreize über **BahnCard-Angebote** setzen

Weitere Materialverbräuche erheben wir nicht, da diese für uns als bestandshaltendes Wohnungsunternehmen im Vergleich zum produzierenden Gewerbe von untergeordneter Bedeutung sind.

Öffentl. gefördert: Hamburg | Sophie-Schoop-Weg

Wir unterscheiden die Handlungsfelder bewirtschaftete Wohnungsbestände, Baumaßnahmen im Bestand, selbstgenutzte Standorte, Fuhrpark und Geschäftsreisen sowie Neubaumaßnahmen.

Bewirtschaftete Wohnungsbestände

Zum **31.12.2019** haben wir **6.571 Einheiten** (6.286 Wohneinheiten, 285 Gewerbeeinheiten) mit **ca. 450.000 m² Fläche verwaltet** (ohne WEG-Verwaltung, inkl. hausInvest).

Unterjährig haben wir 10 Einheiten verkauft bzw. 1.010 Einheiten erworben. Bei der Berechnung der folgenden Kennzahlen wurde diese ebenso wenig berücksichtigt wie die 2.014 Wohn- und Gewerbeeinheiten in der WEG-Verwaltung (139.700 m²), wo die Entscheidungen nicht von uns getroffen werden.

Die Verbrauchsdaten unserer Objekte wurden – soweit sie vorlagen – noch nicht automatisiert, sondern manuell ausgewertet. Mit den vorliegenden Daten erreichen wir eine Abdeckung von ca. 93 %. Ab 2021 planen wir, mit Hilfe eines neuen Dokumentenmanagementsystems, alle Energieverbräuche und den entsprechenden CO₂-Ausstoß auch im Zeitablauf detailliert auszuwerten. Zur Sicherstellung von Datenwahrheit, -klarheit und -kontinuität gewährleisten wir dadurch eine dokumentierte, nicht veränderbare Informations- und Datenkette, die Fehleingaben ausschließt und gleichzeitig das Büro papierloser macht.

Fondsübergreifend sind **5.561 Einheiten bzw. 356.381 m² „in scope“**. Mit den vorliegenden Verbrauchsdaten zur Berechnung der ausgewählten Indikatoren erreichen wir eine Abdeckung von ca. 99 % (5.499 Einheiten bzw. 353.045 m²), da nur für 62 Einheiten bzw. 3.337 m² Fläche keine ausreichenden Unterlagen vorlagen.

Die Fonds im Detail

- **WohnSelect D:** 2.084 von 2.124 Einheiten (98,1 %) bzw. 138.869 von 141.067 m² (98,4 %)
- **ImmobilienInvest Nord:** 327 der 372 Einheiten haben wir erst im September des Berichtsjahres erworben. Deshalb finden nur zwei Objekte mit 45 Einheiten und 4.239 m² Fläche Berücksichtigung.
- **Wohnen D:** 2.487 von 2.509 Einheiten (99,1 %) bzw. 144.800 von 145.938 m² (99,2 %)
- **Wohnen D2:** alle 330 Einheiten bzw. 26.734 m² konnten berücksichtigt werden (100 %)
- **Spezialinvest Wohnen D:** alle 553 Einheiten (38.403 m²) konnten berücksichtigt werden (100 %)
- **Hausinvest:** Die 485 Einheiten dieses Fonds haben wir erst im November 2019 erworben. Sie finden in der nächsten Erklärung Berücksichtigung.

Die **Umstellung** des Energiebezugs eines Großteils dieser Objekte **auf klimaneutralen Allgemestrom und CO₂-neutrales Erdgas** haben wir unter *DNK-Kriterium 10: Innovations- und Produktmanagement* erläutert.

Weitere Projekte wie die Optimierung der Messdienstleistungsverträge und die Implementierung eines Energiemanagementsystems sind geplant.

Baumaßnahmen im Bestand

(Instandhaltung, Sanierung, Modernisierung)

Derzeit betreiben wir keine thermischen Solaranlagen, Windkraft- und Photovoltaikanlagen oder selbst errichtete Blockheizkraftwerke zur Versorgung unserer Bestandsimmobilien, da eine entsprechende Nach- oder Umrüstung im Sinne des Anlegerinteresses wirtschaftlich häufig nicht vertretbar ist.

Energetische Baumaßnahmen im Bestand senken den Energiebedarf unserer Objekte, führen zu Einsparungen nicht erneuerbarer Primärenergie wie Heizöl und Gas und verringern damit auch die klimarelevanten Emissionen. Je nach Objekt dämmen wir Fassaden, Dächer und Kellerdecken, bauen Wärmeschutzverglasungen ein oder installieren energieeffiziente Heizungsanlagen.

Derzeit priorisieren wir die für uns wesentlichen Bewertungskriterien des nachhaltigen Bauens im Bestand und zukünftig in der Projektentwicklung bzw. beim Neubau (ab 2020). 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.

Für den Bereich der geplanten Neubaumaßnahmen im Rahmen der Projektentwicklungen erarbeiten und beraten wir derzeit ein geeignetes Vorgehen zur Datenerhebung und zur Festlegung der relevanten Daten.

Selbstgenutzte Standorte

Den ca. **540.000 m²** des von uns **verwalteten Wohnungs- und Gewerbebestandes** stehen ca. **2.100 m² eigengenutzte Büro- und Lagerfläche** gegenüber (ohne Außenbüros). Mit einem Anteil von 0,47 % ist die Auswirkung der eigengenutzten Flächen entsprechend gering.

Unserer ökologischen Verantwortung und der Vorbildfunktion unseren Mietern und Investoren gegenüber werden wir gerecht und verwenden an beiden Standorten in Rödermark (ca. 1.545 m²) zu über 98 % klimaneutralen Grünstrom. Ein Objekt wird mit Öl, eines mit Gas beheizt.

Die Außenbüros (ca. 640 m²) befinden sich in den betreuten Beständen. Alle Verbräuche werden somit über diese erfasst.

Am Standort München (ca. 560 m²) verwenden wir bisher keinen Grünstrom, werden aber im Rahmen unserer vertraglichen Möglichkeiten eine schnellstmögliche Umstellung prüfen. Die Wärme- und Warmwasserversorgung der Immobilie erfolgt über das Fernwärmenetz.

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 12 b, München) über den Umlageschlüssel in der Betriebskostenabrechnung analog zur Größe der Mieteinheiten. Zur Mülltrennung stehen in München zudem ausschließlich Restmülltonnen zur Verfügung und die Abfalltrennung (Papier, Plastik, Biomüll) erfolgt über allgemein zugängliche Wertstoffinseln.

Für unsere 21 Fahrzeuge mit Verbrennungsmotor haben wir bisher keine Erfassung der Kilometerleistungen oder Verbräuche vorgenommen oder diese einzelnen Fahrzeugen zugeordnet. Die Ermittlung ist rückwirkend und indirekt über die tatsächlich angefallenen Gesamt-Kraftstoffkosten, die durchschnittlichen Kraftstoffkosten pro Liter (2019: Benzin 1,432 Euro/Liter, Diesel 1,267 Euro/Liter; *Quelle: Statista*) und die Bildung entsprechender Mittelwerte über die gesamte Fahrzeugflotte erfolgt.



Fuhrpark und Geschäftsreisen



Zur Präzisierung der Werte und Professionalisierung der Prozesse und Strukturen erfolgt 2020 bereits eine genauere Hochrechnung über die tatsächliche Laufleistung der einzelnen Fahrzeuge. Ab 2021 sollen dann alle Werte periodengerecht und fahrzeugspezifisch erfasst werden, um die daraus resultierenden CO₂-Emissionen exakter bestimmen zu können.

Die mit Pkw zurückgelegten über 537.000 km (*Hochrechnung siehe KPI 302-1*) können wir auf Grund 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. 2020 werden zwei Fahrzeuge mit Verbrennungsmotor durch **Hybridfahrzeuge** ersetzt. Mittelfristig wollen wir weitere Hybrid- oder Elektrofahrzeuge statt Verbrenner anschaffen und langfristig die neun **Pool-Fahrzeuge der Außenbüros durch Elektromobile** ersetzen. Konkrete Planzahlen erarbeiten wir derzeit im Rahmen der Erstellung unserer **neuen Firmenwagenrichtlinie**.

Auch eine **Reiserichtlinie** ist in Arbeit. Wann immer es möglich und sinnvoll ist, verzichten unsere Mitarbeiter schon heute auf die Kfz-Nutzung zu Gunsten ressourcenschonenderer Verkehrsmittel. Dem relevanten Personenkreis stehen Bahncards zur Verfügung.

Die mit dem Flugzeug oder der Bahn durchgeführten Reisen haben wir nicht erfasst, so dass auch eine Berechnung des CO₂-Aufkommens nicht möglich ist. Diese Auswertung ist für den nächsten Berichtszeitraum geplant.

Neubaumaßnahmen

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

- die Bereitstellung von **Elektroladestationen für PKW** und Fahrräder
- die **Nutzung von Regen- oder Grauwasser**
- den **Einsatz von erneuerbaren Energien oder deren Produktion** (Solarenergie bzw. Photovoltaik), sofern z. B. kein Anschlusszwang an das örtliche Fernwärmenetz besteht

Das Konzept der „**Green Leases**“ betrifft Gewerbeflächen und Mietverträge zwischen zwei Unternehmen. Bei unserem geringen Gewerbeflächenanteil sind sie von nachgeordneter Relevanz und derzeit in der Wohnungswirtschaft noch nicht sinnvoll durch- bzw. einsetzbar.

Leistungsindikatoren zu den Kriterien 11 und 12

■ GRI SRS-301-1: Eingesetzte Materialien

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

■ GRI SRS-302-1: Energieverbrauch

Unternehmen

Rödermark (zwei Verwaltungsstandorte):

- **25.762 kWh Strom, davon 98,8 % klimaneutraler Grünstrom**
- **69.916 kWh Erdgas** (Hochrechnung für einen der beiden Standorte aufgrund abweichender Abrechnungszeiträume des Versorgers. Durch ein laufendes Insolvenzverfahren beim Eigentümer der zweiten Verwaltungsimmobilie haben wir keine Unterlagen zum Verbrauch 2019 vorliegen.)

München:

- **18.784 kWh Strom** („M-Strom Geschäftskunden“)
- **44.439 kWh Fernwärme**

Der gesamte **Energieverbrauch** des Unternehmens betrug 158.901 kWh/a ■ **GdW GP 1**

Die **Energieintensität** lag damit bei 1.806 kWh/a/Mitarbeiter ■ **GdW GP 2**

Die Berechnung gilt für den gesamten jährlichen Energieverbrauch der Verwaltungsstandorte in München und Rödermark gemäß Strom- und Heizkostenabrechnung (ohne Außenbüros und unter Berücksichtigung der oben genannten Aspekte).

Gebäudebestand

Wir unterscheiden und erfassen den Allgemeinstrombezug sowie den durch 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 zu Grunde gelegt (z. B. 1.2.2019 bis 31.1.2020) oder Verbräuche hochgerechnet, falls uns Angaben fehlten.

Bei Objekten mit Ölheizung haben wir die aktuellsten Werte gem. Umweltbundesamt (UBA) zur Umrechnung in kWh verwendet (1 Liter = 9,8 kWh).

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.

Die Fonds im Detail

	WohnSelect D	Immobilien-Invest Nord	Wohnen D	Wohnen D2	Spezialinvest Wohnen D	gesamter Gebäudebestand
Allgemeinstrom [kWh]	569.652	30.910	693.315	101.241	105.709	1.500.827
Heizwärme und Warmwasser [kWh]	8.570.618	340.729	13.661.177	2.598.895	3.312.210	28.483.629
Energieintensität ■ GdW BM 5/6* [kWh/m ² a]	71,08	107,31	100,68	115,21	86,25	88,9

* Ohne Allgemeinstrom und Einheiten mit Gasthermen oder Direktabrechnung

Für den Allgemeinstrom in unseren Beständen kommt ab 01.01.2020 **überwiegend klimaneutraler Grünstrom** zum Einsatz (ca. 74 % der Fondsobjekte). Bei zahlreichen Objekten erfolgte die Umstellung bereits zum 01.11.2019.

Leistungsindikatoren zu den Kriterien 11 und 12

Fuhrpark und Geschäftsreisen

Kraftstoffkosten (21 Fahrzeuge): 40.427 Euro
Kraftstoffverbrauch: 30.523 Liter

Basierend auf einem durchschnittlichen Preis pro Liter Kraftstoff für 2019 in Höhe von 1,349 (Benzin 1,432 Euro/Liter, Diesel 1,267 Euro/Liter; *Quelle: Statista*)

Bei einem durchschnittlichen Verbrauch von 5,68 l/100 km (Basis: Herstellerangaben) legten unsere Mitarbeiter damit über 537.700 km zurück.

- **GRI SRS-302-4: Verringerung des Energieverbrauchs** Die Energieverbräuche und -intensitäten des Gebäudebestandes, des Unternehmens und seines Fuhrparks wurden von uns erstmals ermittelt, so dass wir erst mit der nächsten DNK-Erklärung eine Reduktion ermitteln können.

- **GRI SRS-303-3: Wasserentnahme** Dieser Leistungsindikator ist auf unser Geschäftsfeld nicht direkt anwendbar, da wir als Immobiliendienstleister nur in sehr geringem Maße an den eigenen Standorten Wasser entnehmen. Die Ressourcennutzung liegt außerhalb unseres unmittelbaren Einflussbereiches (*siehe DNK-Kriterium 11: Inanspruchnahme von natürlichen Ressourcen*). Auch bei der Wasserversorgung und dem Abwasser bestehen langfristige Verträge mit professionellen ortsansässigen Ver- und Entsorgern.

Unsere Mieter haben in allen Objekten zusammengerechnet ca. 357.500 m³ Wasser verbraucht.

- **GRI SRS-306-2: Abfall** Rahmenverträge mit berechtigten und/oder zertifizierten Entsorgungsfirmen (z. B. Berliner Stadtreinigung als öffentlich-rechtlichem Entsorgungsträger) stellen nach deutschem Recht die umweltgerechte Entsorgung haushaltsüblicher und regelmäßig anfallender Abfälle sicher. Die Gewichtsdaten des Abfalls der Mieter sowie der Verwaltung werden aktuell nicht gesondert erfasst. Die Mülltrennung optimieren wir seit vielen Jahren kontinuierlich durch entsprechende Aufklärungsarbeit bei Mietern und Mitarbeitern.

- **GdW:** **BM 3 | Der Anteil der seit 1990 energetisch teil- oder vollsanierten Wohnungen** (ohne Neubauobjekte aus dem Jahr 2018, sowie Ankaufsobjekte aus 2019) belief sich auf ca. 67 %. Davon befinden sich 15 % des Bestandes seit 2018 im Sanierungsprozess. Weitere 17 % des Bestandes wurden seit 2016 unsaniert erworben und die energetischen Maßnahmen befinden sich noch in der Prüfung bzw. Planung und Ausschreibung.



Die Bundesregierung hat in ihrem Klimaschutzgesetz vom 18. Dezember 2019 verbindlich festgeschrieben, den Treibhausgasausstoß in Deutschland im Vergleich zum Jahr 1990 schrittweise um mindestens 55 % bis zum Zieljahr 2030 zu mindern. Hier sind erstmals auch für den Gebäudebereich konkrete CO₂-Sparziele vorgeschrieben.

Bewirtschaftete Wohnungsbestände

Die größten Handlungsspielräume zur Reduzierung unserer CO₂-Emissionen sehen wir in der energetischen Sanierung und Modernisierung der von uns angekauften Bestandsimmobilien (inkl. Heizungsanlagen, Brennstoffe und Contracting) und zukünftig auch in der Projektentwicklung und im Neubau von Immobilien im preisgünstigen Segment auf eigene und fremde Rechnung. Darüber hinaus versuchen wir durch Aufklärung und Motivation unsere Mieter zu verantwortungsvollem Handeln anzuleiten.

Wie unter *DNK-Kriterium 12: Ressourcenmanagement* beschrieben, haben wir in Kooperation mit einem Betriebskostenoptimierer durch neue Erdgas- und Stromversorgungsverträge mit den Stadtwerken Düsseldorf AG in zweifacher Weise die CO₂-Bilanz unserer Bestandsimmobilien verbessert und sparen über die nächsten vier Jahre insgesamt ca. 7.750 Tonnen CO₂ ein (*Quelle: Hochrechnung Betriebskostenoptimierer*):

- **Umstellung** des Allgemeinstroms **auf klimaneutralen Grünstrom** (Real Estate GreenPower Standard)
- **Bezug von ausschließlich CO₂-neutralem Erdgas** bei der Wärme- und Warmwasserversorgung der nicht ans Fernwärmenetz angeschlossenen Objekte

Baumaßnahmen im Bestand

(Instandhaltung, Sanierung, Modernisierung)

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 Maßnahmen resultierenden CO₂-Fußabdruck berechnen und berichten wir derzeit noch nicht.

Der Datenerhebungsaufwand würde aufgrund der objektabhängig sehr stark unterschiedlichen, teilweise sehr kleinteiligen und komplexen Maßnahmen, einen unverhältnismäßigen Aufwand im Vergleich zum Nutzen bedeuten.

Für den Bereich der geplanten Neubaumaßnahmen im Rahmen der Projektentwicklungen erarbeiten und beraten wir derzeit ein geeignetes Vorgehen zur Erhebung und Festlegung der relevanten Daten.

Selbstgenutzte Standorte

Wie unter *DNK-Kriterium 12: Ressourcenmanagement* erläutert, ist der Anteil der eigengenutzten Flächen mit 0,47 % der insgesamt betreuten Flächen äußerst gering. Dennoch erheben wir diese Daten und stellen sie unter den Leistungsindikatoren zu diesem Kriterium detailliert dar.

Die CO₂-Emissionen der in den betreuten Beständen liegenden Außenbüros werden über diese erfasst.

Fuhrpark und Geschäftsreisen

Die durch unsere 21 Fuhrpark-Fahrzeuge mit Verbrennungsmotor entstandenen THG-Emissionen haben wir erstmalig über Durchschnitts- und Mittelwerte berechnet.

Das CO₂-Aufkommen aus Bahn- und Flugreisen wurde aufgrund fehlender Basisdaten nicht berechnet. Für den nächsten Berichtszeitraum ist dies geplant.

Leistungsindikatoren zu Kriterium 13

- **GRI SRS-305-1**
(siehe 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.

Eigene BHKWs betreiben wir nicht. In Einzelfällen haben wir jedoch Contracting-Modelle in Form spezieller Energienutzungs- und -beschaffungskonzepte gewählt.

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 als wohnungswirtschaftliche Kenngröße für die Betriebskosten. Die Energieträger wurden mit ihren spezifischen CO₂-Faktoren bewertet, z. B.:

- bei leichtem Heizöl ergibt sich ein CO₂-Ausstoß von 2,68 kg CO₂/Liter (Berechnungsweg: 1 Liter = 0,845 kg, Umrechnung in Gigajoule (GJ): 42,8 GJ pro Tonne (t) Heizöl; Berechnung CO₂: 0,074 t CO₂ pro GJ)
- bei Erdgas ergibt sich ein CO₂-Ausstoß von: 0,182 kg CO₂ pro kWh (Berechnungsweg: Umrechnung in Gigajoule 3,2508 GJ pro MWh; Berechnung CO₂: 0,056 t CO₂ pro GJ)
(Quelle: Umweltbundesamt; die aktuellsten Werte sind Stand 10/2018 verfügbar, die genannten Faktoren zur Berechnung schwanken jedoch nur geringfügig)

CO₂-Emissionen des Unternehmens aus Öl- oder Erdgasheizungen:

Rödermark: ca. 42 Tonnen CO₂ im Jahr

München: Anschluss an das Fernwärmenetz (siehe Scope 2)

CO₂-Emissionen im Gebäudebestand aus Öl- oder Erdgasheizungen:

Bei der Wärme- und Warmwasserversorgung unserer nicht ans Fernwärmenetz angeschlossenen Objekte kam teilweise schon ab 01.11.2019 **CO₂-neutrales Erdgas** zum Einsatz. Bei Einheiten mit Gasthermen rechnen die Versorger direkt mit den Mietern ab und uns liegen keine Daten zur Berechnung der CO₂-Emissionen vor.

Insgesamt verursachten die so versorgten Gebäude 1.593 Tonnen CO₂ im Jahr.

Aachen | Hansemannplatz



Fuhrpark

- **GRI SRS-305-2:**
Indirekte energiebezogene THG-Emissionen (Scope 2)



Bei 30.523 Litern Kraftstoffverbrauch entstehen ca. 77,53 Tonnen CO₂ (gemittelter CO₂-Ausstoß von 2,54 kg CO₂/Liter: 2,39 kg CO₂/Liter Benzin, 2,68 kg CO₂/Liter Diesel; *Quelle und Berechnungsweise: Umweltbundesamt*).

Indirekte THG-Emissionen (Scope 2) sind Emissionen wie sie beim Bezug von Nah- oder Fernwärme, Allgemestrom oder Strom für Elektrofahrzeuge entstehen.

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

Die jeweilige Art der Wärmelieferung wurde mit ihren spezifischen CO₂-Faktoren bewertet. Die durchschnittlichen CO₂-Emissionen fallen bei Fernwärme niedriger aus als bei anderen Energieträgern. Es gibt bei den Versorgern jedoch Unterschiede, je nachdem mit welchem Energieträger und mit welcher Technik die Wärme produziert wird. Wir haben vorrangig lokale Faktoren angesetzt, die uns von den Energieversorgern zur Verfügung gestellt wurden, soweit sie zertifiziert sind. In allen anderen Fällen wurde der in Deutschland gültige Durchschnittswert von 198 Gramm (g) je Kilowattstunde (kWh) verwendet.

CO₂-Emissionen des Unternehmens aus Graustrom und Fernwärmebezug:

Rödermark: verbleibende ca. 1,3 % Graustrom: < 0,13 Tonnen CO₂

München: Strom 3,66 Tonnen CO₂ Fernwärme 8,72 Tonnen CO₂ (Faktor 0,1963)

CO₂-Emissionen im Gebäudebestand aus Allgemestrom- und Fernwärmebezug:

Zur **Berechnung der CO₂-Emissionen** aus unserem Bezug von Allgemestrom haben wir die **Angaben des Umweltbundesamtes (UBA) verwendet:** 0,401 kg CO₂ pro kWh (deutscher Strommix 2019). Eine Abfrage aller Tarife inkl. der spezifischen CO₂-Emissionen pro Versorger hätte einen hohen Aufwand bei gleichzeitig geringem Zusatznutzen bedeutet. Für den **Allgemestrom** in unseren Beständen kam im Berichtsjahr **teilweise** schon ab dem 01.11.2019 klimaneutraler **Grünstrom** zum Einsatz.

Den **Wohnungsstrom** beziehen unsere Mieter **direkt vom Stromlieferanten**. Eine Erfassung und Erhebung der Daten ist für uns auf Grund gesetzlicher Vorgaben nicht möglich.

Der Anteil der Fernwärme für unsere Bestände betrug 73 %.

Insgesamt verursachten die so versorgten Gebäude 3.643 Tonnen CO₂ im Jahr.

- **GRI 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 nicht.

Das CO₂-Aufkommen aus Bahn- und Flugreisen wurde aufgrund fehlender Basisdaten nicht berechnet.

Generell wurden in unsere Berechnungen außer CO₂ keine weiteren Gase oder biogenen CO₂-Emissionen einbezogen (Scope 1 bis 3).

Leistungsindikatoren zu Kriterium 13

■ **GRI SRS-305-5:**
Senkung der
THG-Emissionen

Durch die erstmalige Ermittlung der aus den Energieverbräuchen resultierenden CO₂-Aufkommen können wir erst mit der nächsten DNK-Erklärung eine Reduktion und Aufteilung nach Kategorien (Scope) berechnen.

Eine Ausnahme stellen die ca. 26.000 kWh an nicht genutztem Graustrom an den beiden Standorten in Rödermark dar. Legt man die 401 Gramm CO₂/kWh gemäß deutschem Strommix zugrunde, sparen wir durch die Verwendung klimaneutralen Grünstroms über 10 Tonnen CO₂ im Jahr ein.

Durch die teilweise bereits zum 01.11.2019 erfolgte Umstellung von ca. 74 % unserer Immobilien auf den Bezug von klimaneutralem Grünstrom und CO₂-neutralem Erdgas sparen wir über die Laufzeit der Verträge bis mindestens Ende 2023 insgesamt ca. 7.750 Tonnen CO₂ ein (Quelle: Hochrechnung Betriebskostenoptimierer).

■ **GdW: CO₂-Intensität im Gebäudebestand**

BM 8/9 | CO₂-Intensität im Gebäudebestand* 14,65 kg CO₂/m² a

nach Fonds: WohnSelect D: 10,59 kg CO₂/m² a

ImmobilienInvest Nord: 8,0 kg CO₂/m² a

Wohnen D: 16,94 kg CO₂/m² a

Wohnen D2: 16,43 kg CO₂/m² a

Spezialinvest Wohnen D: 18,79 kg CO₂/m² a

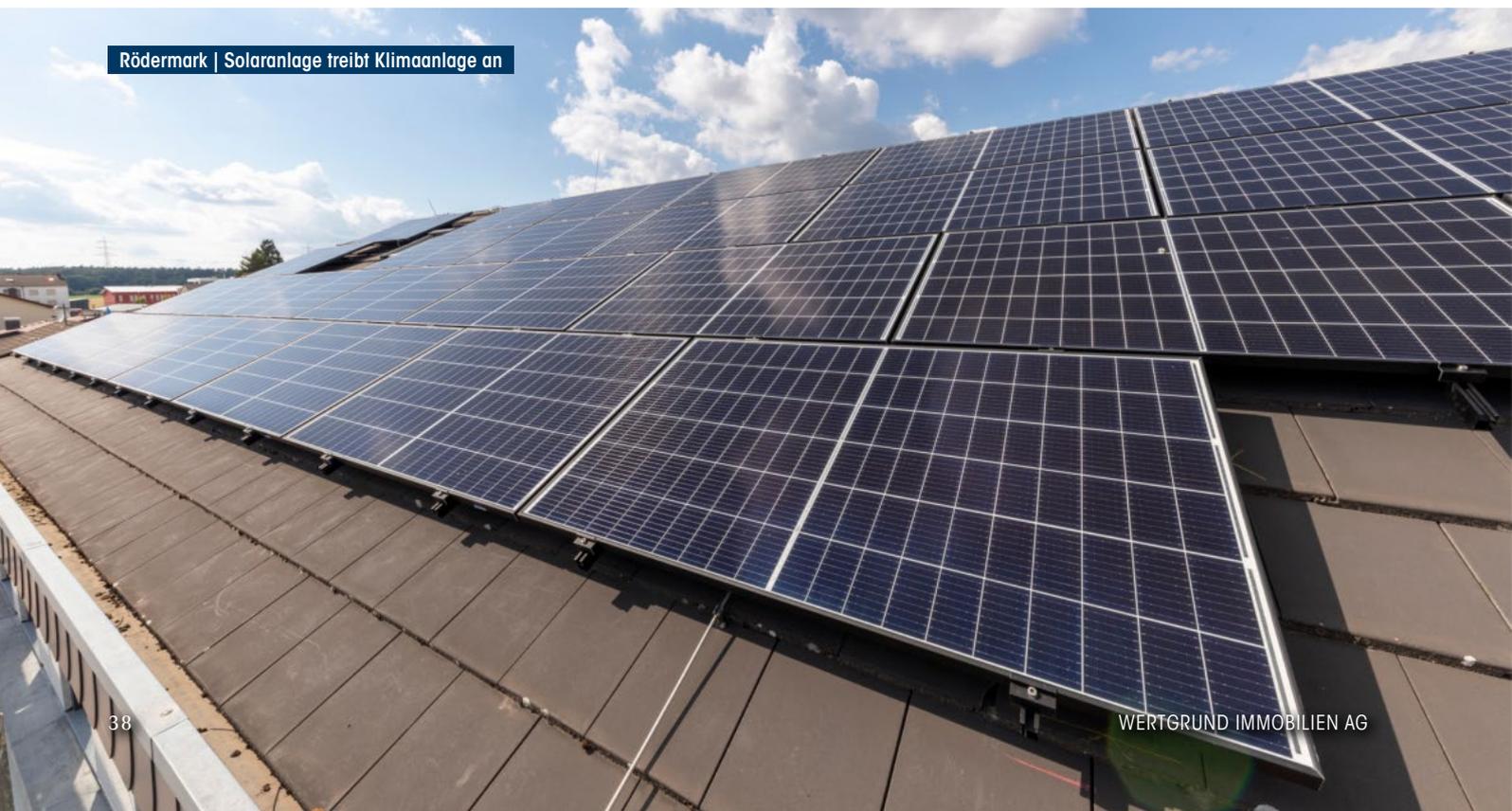
* Scope 1 und 2 (ohne Allgemeinstrom und ohne Einheiten mit Gasthermen oder Direktabrechnung)

■ **GdW: CO₂-Emissionen und -Intensität des Unternehmens**

GP 4 | CO₂-Emissionen des Unternehmens 132,04 Tonnen/a

GP 5 | CO₂-Intensität des Unternehmens 1,5 Tonnen/a/Mitarbeiter

Rödermark | Solaranlage treibt Klimaanlage an



Wir investieren und agieren ausschließlich in Deutschland.

Selbstverständliche Grundlage unseres Handelns ist das deutsche Arbeitsrecht.

Mit klaren Regelungen zu fairer Bezahlung, Kündigungsschutz, transparenten Disziplinar- und Entlassungspraktiken sowie zu Arbeitszeit, Überstunden, Krankheit, Urlaub, Arbeits-, Gesundheits- und Mutterschutz.

Auch Mitbestimmungsrechte sowie Aus- und Weiterbildung sind hier geregelt.

Vergütungspolitik

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). Jeder Innenverwalter betreut mit ca. 350 Einheiten weniger Objekte als in der Branche üblich. Dies ermöglicht uns unter anderem die weitreichende Flexibilisierung der Arbeitszeiten und Gleitzeitregelungen im Verwaltungsbereich. Entsprechende schriftliche Vereinbarungen liegen als Anlage zu den Arbeitsverträgen vor.

Privat- wie öffentlich-rechtliche Fürsorgepflichten



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

- **des Arbeitsschutzgesetzes** (ArbSchG)
- **des Arbeitssicherheitsgesetzes** (ASiG)
- **der Arbeitsstättenverordnung** (ArbStättV)
- **des Regelwerkes 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 soweit geschützt sind, wie die Natur der Dienstleistung es gestattet. Dies wurde durch die Verwaltungsberufsgenossenschaft bereits im Jahre 2012 überprüft und bestätigt. Besonderen Wert haben wir dabei auf die Anschaffung hochwertiger ergonomischer Bürostühle, Schreibtische und Hilfsmittel gelegt und dafür in den letzten 16 Monaten fast 20.000 Euro investiert.

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 Gesundheitsschutzbeauftragten** haben wir nicht. An den Hauptstandorten München und Rödermark gibt es jedoch ausgebildete und kontinuierlich fortgebildete Ersthelfer. Weitere Regelungen zum betrieblichen Gesundheitsmanagement haben wir unter *DNK-Kriterium 16: Qualifizierung* detailliert beschrieben.

Betriebsrat

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 der 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 Informationsveranstaltungen für alle Mitarbeiter durch oder laden zum Feiern ein. Beispielsweise „Chefs grillen für ihre Mitarbeiter“ (Rödermark), Teambildungsmaßnahmen mit Sportprogramm (München) oder Nikolausfeiern (deutschlandweit).

Mitwirkung und Mitgestaltung

Eine Möglichkeit zur Mitwirkung und Mitgestaltung haben wir über eine zuletzt 2015 durchgeführte Mitarbeiterzufriedenheitsbefragung geboten. 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.

Geldwäsche- und Compliance-Beauftragter

Sollten Diskriminierungsfälle auftreten oder sollten sich Mitarbeiter ungerecht behandelt, benachteiligt oder in sonstiger Weise beeinträchtigt fühlen, steht ihnen nicht nur der jeweilige Vorgesetzte und der Vorstand, sondern auch der Compliance-Beauftragte der (Service-) KVGEn zur Verfügung. Dieser ist als Anwalt der Verschwiegenheit verpflichtet und meldet relevante Verstöße anonymisiert dem Vorstand. Im Jahr 2020 soll eine interne Stabsstelle eingerichtet und ein Geldwäsche- und Compliance-Beauftragter bestimmt werden. Aufgrund unserer flachen Hierarchien und einer gelebten und in der Praxis bewährten „open-door-policy“ gibt es (derzeit noch) keine externe Vertrauensperson (Anwaltskanzlei o. ä.). Aktuell prüfen wir die Rahmenbedingungen für die Einrichtung einer solchen Stelle.

Attraktives Mitarbeiterbeteiligungssystem

Über die gesetzlichen Bestimmungen, Vorschriften und anerkannten deutschen Standards hinaus engagieren wir uns z. B., indem wir alle Mitarbeiter über ein attraktives Mitarbeiterbeteiligungssystem am Unternehmenserfolg teilhaben lassen. Wir beteiligen uns mit 20 % an einer betrieblichen Altersvorsorge, wenn ein Mitarbeiter einen solchen Vertrag abschließt. Weitere Details hierzu finden sich unter *DNK-Kriterium 8: Anreizsysteme*. Eine an der Erreichung bestimmter Nachhaltigkeitsziele orientierte Mitarbeiterbeteiligung gibt es derzeit noch nicht.

Nationaler Aktionsplan Wirtschaft und Menschenrechte (NAP)

Wir sind nicht international tätig und müssen wir über die genannten Maßnahmen hinaus keine deutschen Standards im Ausland umsetzen oder internationale Regeln einhalten. Trotz der aktuell angespannten Marktsituation in der Baubranche beabsichtigen wir in den kommenden Jahren Prozesse zur Wahrung der **menschenrechtlichen Sorgfaltspflichten und** den damit verbundenen **Schutz von Arbeitnehmerrechten in der Lieferkette** zu etablieren. Weitere Informationen hierzu finden Sie auch unter *DNK-Kriterium 4: Tiefe der Wertschöpfungskette* und *Kriterium 17: Menschenrechte*.

EU-Richtlinie zum Hinweisgeberschutz

Im Oktober 2019 hat die Europäische Union eine Richtlinie zum Schutz von Personen verabschiedet, die in beruflichem Zusammenhang Verstöße gegen geltendes EU-Recht melden. Diese ist bis Dezember 2021 in deutsches Recht umzusetzen und soll in Unternehmen mit mindestens 50 Mitarbeitern oder einem Umsatz ab 10 Millionen Euro sogenannten „Whistleblowern“ das Aufzeigen von Missständen ohne negative berufliche oder persönliche Konsequenzen ermöglichen. Beispiele für solche Missstände sind Steuerbetrug, Geldwäsche, Umweltschutz sowie Verbraucher- und Datenschutz.

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**.

Mit der Einrichtung der o. g. Compliance-Stabsstelle werden wir der in dieser Richtlinie enthaltenen Verpflichtung, einen internen Meldekanal für Verstöße einzurichten, vorfristig nachkommen.

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 für mehr Mitarbeiterzufriedenheit und verbessern gleichzeitig 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 **Teamedanke** ist bei uns fest verankert. Gerade weil wir bundesweit tätig und verteilt sind, ist uns die abteilungs-, tochterfirmen- und standortübergreifende Kommunikation sehr wichtig. Daher veranstalten wir jährliche Mitarbeitertreffen in verschiedenen Städten und fordern und fördern regelmäßige Teamevents an den Standorten.
4. Basierend auf unserer Serviceorientierung bieten wir in der Hausverwaltung Gleitzeit und feste telefonische Servicezeiten an, damit unsere Mitarbeiter ihre **Arbeitszeit** weitgehend **selbst bestimmen** können und dennoch bestmöglich für unsere Mieter erreichbar sind.

Vereinbarkeit von Beruf und Familie

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.

Vergütung unabhängig vom Geschlecht

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.

Bekenntnis zur Vielfalt

Im Rahmen unseres deutlichen Bekenntnisses zur Vielfalt prüfen wir die Unterzeichnung der **„Charta der Vielfalt“**, 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 88 Mitarbeitern in Rödermark und München haben aktuell elf einen **Migrationshintergrund (12,5 %)**.

Unsere Maßnahmen zum Gesundheitsschutz und zur Weiterbildung unserer Mitarbeiter beschreiben wir unter *DNK-Kriterium 17: Menschenrechte* und *DNK-Kriterium 16: Qualifizierung*.

Stellvertretend für die von uns erfüllten Ziele in diversen Mitarbeiterthemen ist die Anzahl schwerbehinderter Beschäftigter zu nennen. Von Arbeitgebern mit mindestens 20 Arbeitsplätzen werden 5 % gesetzlich gefordert (§ 154 Absatz 1 SGB IX).

2019 wurden **vier schwerbehinderte Mitarbeiter** bei der WERTGRUND Immobilien Verwaltungs GmbH beschäftigt. Bezieht man diese nur auf die **Beschäftigten der Verwaltung** (48 Mitarbeiter ohne Azubis) ergibt sich eine **Quote von 8,33 %**. Für die gesamte WERTGRUND ergibt sich eine Quote von 5,95 % (ohne Auszubildende).

Wir beteiligen uns seit Jahren aktiv an der Verbesserung des Übergangs von der Schule zum Beruf.

Aus- und Weiterbildung

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

Seit 2004 bilden wir im Schnitt jährlich 1-2 Auszubildende aus. Von den bisher 25 Auszubildenden wurden 19 übernommen (ca. 76 %). Lediglich ein Auszubildender hat seine Ausbildung aus privaten Gründen abgebrochen, so dass unsere Abschlussquote bei ca. 96 % liegt. Im Berichtsjahr lag unsere Ausbildungsquote bei ca. 5 % (Anteil der Auszubildenden an der Gesamtzahl der Beschäftigten).

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

Qualifizierung und Fortbildung



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

Neben der selbstverständlichen Einhaltung bzw. Übererfüllung des bereits 2018 in Kraft getretenen „Gesetzes zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienverwalter und Makler“ (*siehe auch Leistungsindikator GRI SRS-404-1*) umfasst unser umfangreiches, tätigkeitsrelevantes und aufgabenspezifisches Fort- und Weiterbildungsangebot unter anderem:

- jährliche interne **Datenschutzschulungen** und **Schulungen zum Erkennen und Verhindern von Geldwäsche**
- regelmäßige **Freistellung von Mitarbeitern** für Veranstaltungen und Arbeitskreise, die vom BVI, BIIS oder der gif organisiert werden. Neben **Cash Flow Model Trainings** und **Schulungen zum Fondsrechnungswesen** nutzen wir hier zunehmend Angebote zur **EU-Taxonomie** oder den **BVI-Nachhaltigkeitstag**, um unsere Mitarbeiter in nachhaltigkeitsrelevanten Themen weiterzubilden.
- aktive **Förderung und Unterstützung** unserer Mitarbeiter bei **immobilienwirtschaftlichen Aufbaustudiengängen** (z. B. EBS, IREBS, EBZ)
- **Inhouse-Veranstaltungen** durch unsere **externen Rechtsberater** zu relevanten rechtlichen Themen (z. B. Mietpreisbremse, Mietendeckel etc.)

Gesundheitsförderung

Eine weitere Voraussetzung für die Fähigkeit zur Teilhabe an der Arbeits- und Berufswelt aller Mitarbeiter ist, dass sie dazu auch gesundheitlich in der Lage sind. Wir sorgen für altersgerechte Arbeitsplätze (z. B. durch hochwertige Bestuhlung und professionelle Ausleuchtung), setzen seit Jahren durch **Aufklärung** auf achtsame Lebensführung, **Gesundheitsförderung durch Prophylaxe** und helfen, das Gesundheitsbewusstsein zu stärken.



Alle Mitarbeiter können **kostenlos** ein **gesundheitsorientiertes Training** in einem professionellen Studio absolvieren. In Rödermark und München können die Mitarbeiter gemeinsam mit Kollegen an Sport- und Fitnessstunden teilnehmen, die von erfahrenen Personal Trainer geleitet werden. Eine gesunde Ernährung fördern wir durch die **kostenlose Bereitstellung von Obst und Mineralwasser** in den Hauptgeschäftsstellen. In Rödermark erhalten alle **Nichtraucher** eine zusätzliche **Jahresprämie von 1.000 Euro**.

Mit diesen Maßnahmen und Aktionen begegnen wir den beiden unternehmens- und branchenübergreifenden Hauptrisiken – demografischer Wandel und Fachkräftemangel – und sie hatten Erfolg: In München haben ca. 30 % der Mitarbeiter im Jahr 2019 dieses Angebot genutzt.

Leistungsindikatoren zu den Kriterien 14 bis 16

■ **GRI SRS-403-9:** **Arbeitsbedingte Verletzungen**

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. Lediglich aus einer Unachtsamkeit beim Treppensteigen resultierten 17 Ausfalltage.

Insgesamt wurden ca. 19.360 Arbeitstage bzw. ca. 155.000 Arbeitsstunden geleistet.

Die Abwesenheitsquote betrug im Berichtszeitraum 3,3 %. Dabei beläuft sich die durchschnittliche Zahl der Krankenstandtage pro Mitarbeiter auf 7,3 Tage (Berechnungsbasis: Arbeitstage pro Jahr [250] abzgl. Standardanzahl an Urlaubstagen [30]).

■ **GRI SRS-403-4:** **Mitarbeiterbeteiligung zu Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz**

Inhalte zum Betrieblichen Gesundheitsmanagement werden unter *DNK-Kriterium 16: Qualifizierung* aufgeführt. Zahlreiche Vereinbarungen unter anderem zur Flexibilisierung der Arbeitszeiten, der Vereinbarkeit von Beruf und Familie sowie des betrieblichen Gesundheitsmanagements stärken die Rechte aller Mitarbeiter.

■ **GRI SRS-404-1** **(siehe G4-LA9):** **Stundenzahl der Aus- und Weiterbildungen**

Durch das „Gesetz zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienverwalter und Makler“ müssen sich Wohnimmobilienverwalter (bzw. eine angemessene Anzahl „vertretungsberechtigter Aufsichtspersonen“) innerhalb von drei Jahren 20 Stunden weiterbilden. Neben jährlichen internen Datenschutzschulungen für insgesamt 52 Verwaltungsmitarbeiter, haben 15 Mitarbeiter durchschnittlich 8,5 Stunden in Schulungen und Seminaren investiert. (Nach den gesetzlichen Vorgaben würde der durchschnittliche Fortbildungsaufwand nur 6,75 Stunden pro Jahr betragen.) Unter anderem zur aktuellen Mietrechtsprechung, zu den Grundlagen der Verkehrssicherungspflicht, zu Schönheitsreparaturen und zur Betriebskostenabrechnung.

Leistungsindikatoren zu den Kriterien 14 bis 16

■ GRI SRS-405-1: Diversität

Kontrollorgan ist der aus derzeit noch 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. Zum Beispiel ist Herr Georg Thomas als Vorstand der WERTGRUND Immobilien AG ebenfalls Geschäftsführer der WERTGRUND Immobilien GmbH und Herr Arno Thomas in Personalunion Geschäftsführer der WERTGRUND Immobilienverwaltungs GmbH, Geschäftsführer der WERTGRUND Service + Technik und gleichzeitig Teamleiter im Bereich Vermietung. Zur Vermeidung von Doppelzählungen basieren die genannten Werte auf der Anzahl der Führungspersonen:

- **Vorstand: zwei Personen** (zwei Männer)
- **Geschäftsführung/Prokura: sieben Personen** (zwei Frauen/fünf Männer)
- **Teamleitung: acht Personen** (sieben Frauen/ein Mann)

Das prozentuale Verhältnis der Frauen in Führungspositionen (neun) bezieht sich auf die Anzahl der 17 Führungspersonen insgesamt und liegt somit bei fast 53 %. Ohne Teamleitung: 22,2 %

Belegschaft insgesamt: 84 zzgl. 4 Auszubildende, davon 44 Frauen, 44 Männer (50 % w/50 % m) ■ **GdW PE 1+3**

Altersverteilung:	■ unter 30 Jahre	17,0 % (15 MA)
	■ bis 50 Jahre	45,5 % (40 MA)
	■ über 50 Jahre	37,5 % (33 MA)

- **Durchschnittsalter:** < 45 Jahre
- **durchschnittliche Branchenerfahrung der Unternehmensführung** (Vorstand/Geschäftsführer): 24,3 Jahre
- **Unternehmenszugehörigkeit:** 16,5 Jahre (Scope: branchenüberdurchschnittlich)

■ GRI SRS-406-1: Diskriminierungsvorfälle

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

Weitere Informationen sind unter den *DNK-Kriterien 15: Chancengerechtigkeit und DNK 20: Gesetzes und richtlinienkonformes Verhalten* zu finden.

■ GdW:

PE 4 | Anteil der Mitarbeiter mit Behinderung 5,95 %

PE 5 | Qualifikationsstruktur der Belegschaft

kaufmännisch 79 (88,77 %)

technisch (Servicetechniker/Hausmeister) 9 (10,23 %)

PE 8 | Ausbildungsquote 4,76 %

PE 9 | Übernahmequote (seit Start als Ausbildungsbetrieb) 76 %

PE 10 | Weiterbildungsintensität 0,8 Tage/Mitarbeiter

PE 11 | Abwesenheitsquote ca. 3,3 %



Der im Grundgesetz verankerte Schutz der Menschenrechte ist für uns als inhabergeführtes Unternehmen selbstverständlich und integraler Bestandteil der Unternehmenskultur.

Auch die Einhaltung des deutschen Arbeitsrechtes sowie die Achtung der Menschenrechtskonvention der Vereinten Nationen, z. B. mit dem Diskriminierungsverbot und dem Recht auf Versammlungs- und Vereinigungsfreiheit, basieren dadurch bereits auf hohen Standards.

Gleicher Lohn für gleiche Arbeit

Wir fördern die Vielfalt, dulden keine Diskriminierung der Mitarbeiter und achten das Recht auf gleichen Lohn für gleiche Arbeit. Selbstverständlich machen wir bei der Einstellung keine Unterschiede aufgrund des Geschlechts, der Religion oder der Herkunft.

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

Die **Beschaffung** von Produkten und Baustoffen für Unterhaltung, Modernisierung und Sanierung sowie den zukünftigen Neubau erfolgt in der Regel **in Deutschland oder im europäischen Wirtschaftsraum** durch die von uns beauftragten Unternehmen. Wir sind uns aber der Verantwortung für unsere Wertschöpfungskette bewusst, da wir nicht sicher ausschließen können, dass die Lieferketten über die genannten Wirtschaftsräume hinausgehen.

Im Rahmen der Erstellung von neuen Muster-Bauverträgen prüfen wir daher die Aufnahme entsprechender Regelungen, um von unseren Lieferanten und Geschäftspartnern die Einhaltung geltender deutscher und europäischer Richtlinien zu fordern.

Arbeitnehmerrechte in der Lieferkette



In den kommenden Jahren planen wir darüber hinaus – trotz der aktuell angespannten Marktsituation in der Baubranche – Prozesse zur Wahrung der menschenrechtlichen Sorgfaltspflichten und den damit verbundenen Schutz von Arbeitnehmerrechten in der Lieferkette zu etablieren:

- **Erstellung eines eigenen Verhaltenskodex zu Menschenrechten**, der für uns tätige Handwerks-, Bau- und Planungsunternehmen verpflichtet, die Kernarbeitsnormen der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO) zu akzeptieren und **Eigenerklärungen zu Tariffreue, Mindestlohn, Frauenförderung und Datenschutz** zu unterzeichnen.
- Orientierung der Beschaffung an den **Vorgaben des nationalen bzw. EU-weiten Vergaberechts für öffentliche Aufträge**. Dort spielen neben **Transparenz und Antidiskriminierung** auch **ökologische und soziale Aspekte** eine große Rolle.
- **Vermeidung von Schwarzarbeit** gem. VOB/A durch die **zwingende Plausibilisierung von Angebotspreisen**, damit z. B. auf **unangemessen hohe oder niedrige Angebote** kein Zuschlag erfolgt.
- stichprobenweise **Prüfung der Einhaltung der Tariffreue und des Mindestlohns** durch einen externen Dienstleister.

Damit wollen wir nicht nur regulatorischen Entwicklungen wie dem **Lieferkettengesetz** bzw. dem Nationalen Aktionsplan Wirtschaft und Menschenrechte (NAP) frühzeitig entsprechen, sondern auch Reputationsrisiken mindern, da menschenrechtliche Risiken in der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette sich zukünftig negativ auf die Reputation des Unternehmens auswirken können. Dazu zählt auch die „Richtlinie (EU) 2019/1937 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23.10.2019 zum Schutz von Personen, die Verstöße gegen das Unionsrecht melden“.

Leistungsindikatoren zu Kriterium 17

■ GRI 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 DNK, Orientierungshilfe für Wohnungsunternehmen – nicht umfassend.

■ GRI SRS-414-1: Auf soziale Aspekte geprüfte, neue Lieferanten

Wir sind ausschließlich in Deutschland tätig, wo das Geschäftsverhalten hinsichtlich Menschenrechte, gesellschaftlicher Auswirkungen und Arbeitspraktiken umfänglich gesetzlich geregelt ist. Wir nehmen daher keine spezifischen Überprüfungen im Rahmen des Auswahlprozesse neuer Lieferanten und Dienstleistern vor.

■ GRI SRS-414-2: Soziale Auswirkungen in der Lieferkette

Wir prüfen 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.

Weitere Informationen dazu finden sich unter den *DNK-Kriterien 14 und 17*.



Wir betreuen über 6.500 Wohn- und Gewerbeeinheiten (ohne WEG-Verwaltung). Davon über 6.200 Wohnungen – mit entsprechenden Auswirkungen auf das gesellschaftliche Umfeld der jeweiligen Objekte.

Durch die Sanierung und Modernisierung älterer Bestände sowie durch Nachverdichtung und zukünftig auch die Projektentwicklung und Neubaumaßnahmen gestalten wir aktiv Quartiere sowie Nachbarschaften und schaffen attraktive Räume für die Bewohner und die Allgemeinheit.

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 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. So werden wir in Zukunft verstärkt auch in den sozial (öffentlich) geförderten Wohnungsbau investieren.

Als Anbieter mit oft nur einzelnen Objekten in einer Straße oder einem Wohnviertel, können wir gleichwohl vor Ort nicht immer Entscheidendes bewirken.

Persönliche Beratung vor Ort



Selbstverständlich **beraten** wir die Mieter an unseren Standorten **persönlich und vor Ort**. Bei Fragen zu ihrem Mietverhältnis oder technischen und baulichen Aspekten. Auch in anderen Lebensbereichen und Problemsituationen engagieren wir uns, z. B.:

- Unterstützung von Mietern, deren Wohnungen **barrierefrei umgebaut** werden müssen
- Vermeidung von Kündigungen und Räumungen durch **Mietschuldnerberatung** bei Zahlungsrückständen. Den Umgang mit diesem Thema haben wir noch nicht institutionalisiert, aber als wichtiges Thema in der Verwaltung erkannt.
- **Partizipationsangebote** bei größeren Neubauprojekten, Sanierungs-/Modernisierungsvorhaben und der Wohnumfeldgestaltung
- aktive Unterstützung von Mietern, die **innerhalb unserer Bestände umziehen** möchten

Zukünftig planen wir die **finanzielle Unterstützung** von Nachbarschaftstreffs und -zentren.

Spenden und Sponsoring

Die Unterstützung sozialer Vereine, Projekte und Initiativen erfolgt derzeit einzelfallbezogen. Zu Spenden, Sponsoring und der Unterstützung des Gemeinwesens gibt es bisher keine Strategie oder feste jährliche Budgetgrößen. Eine entsprechende Jahresplanung werden wir erarbeiten und uns dabei auf die für das **Gemeinwesen** und die **soziale Stabilität** rund um unsere Objekte wichtigen Förderbereiche Bildung, Integration, Soziales und Nachbarschaft sowie Sport und Kultur konzentrieren. So werden wir zukünftig gezielt die Wohnqualität und das nachbarschaftliche Miteinander fördern.

Leistungsindikatoren zu Kriterium 18

■ SRS-201-1: Unmittelbar erzeugter und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert

Die klassischen Finanzkennzahlen sind unter *DNK-Kriterium 7: Kontrolle* sowie im *aktuellen Konzernabschluss* zu finden.

Grundsätzlich sind alle Gesetzgebungsverfahren auf internationaler bzw. europäischer und deutscher Ebene, die unser Geschäftsmodell betreffen, relevant. Im Berichtsjahr 2019 gab es durch uns keine direkten Eingaben zu solchen Verfahren.

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.

Neutrale Stellung als Dienstleister

Auch wenn der Dialog mit Ämtern, Entscheidungsträgern, gewählten Körperschaften und politischen Parteien unverzichtbar ist, verhalten wir uns parteipolitisch neutral. Wir leisten keine Spenden an politische Parteien und an Organisationen oder Stiftungen, die in einer engen Beziehung zu diesen 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.

Social Impact Investment-Initiative

Als (Gold-)Sponsor und Partner der **Social Impact Investment-Initiative** des Instituts für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft (ICG) gestalten wir die Übernahme zivilgesellschaftlicher Verantwortung durch private Kapitalanlage mit messbarer sozialer Wirkung aktiv mit. Unser Vorstandsvorsitzender Thomas Meyer ist Mitglied des Gesamtprojektteams bzw. des Lenkungskreises. Ziel ist die Erstellung eines Praxisleitfadens, um Immobilienunternehmen bei der Steigerung und strategischen Ausrichtung ihres sozialen und gesellschaftlichen Engagements zu unterstützen und positive Impacts von Investments zu erzielen. Im Wesentlichen wird dieser Ratgeber drei Fokusssegmente inkl. der jeweils adressierten Kern-SDGs (Sustainable Development Goals) als Wirkungsziele zum Inhalt haben:

- bezahlbarer Wohnraum
- Quartiersentwicklung (als ganzheitlicher Ansatz mit „bezahlbarer Wohnraum“ eng verbunden)
- Ökologische Immobilien



Dr. Andreas Rickert hat als Vorstandsvorsitzender des gemeinnützigen Analyse- und Beratungshauses Phineo die fachliche Leitung der Social Impact Investment-Initiative des ICG übernommen.

Verband der Immobilienverwalter Deutschland e.V.

und seine Landesverbände

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.

Bundesverband Investment und Asset Manager e.V.

Die WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH ist **Vollmitglied beim Bundesverband Investment und Asset Manager e.V. (BVI)**, der die Interessen der deutschen Fondsbranche auf (inter)nationaler Ebene vertritt und als Ansprechpartner für Politik und Aufsicht bei allen Themen rund um das Kapitalanlagegesetzbuch fungiert. Dadurch

- sind wir in einigen Ausschüssen und Arbeitskreisen des BVI vertreten
- beteiligen wir uns an der Positionierung und Stellungnahme des BVI im Rahmen vorbeschriebener Konsultationsverfahren
- arbeiten wir aktiv an Lösungen für aktuelle branchenrelevante Themen mit
- erhalten wir laufend Informationen aus dem rechtlichen sowie politischen Umfeld des BVI und umfangreiche statistische Daten.

Neuer BVI-Ausschuss „Nachhaltigkeit“

2020 ist die Bildung eines neuen BVI-Ausschusses „Nachhaltigkeit“ geplant, der strategische und technische Fragen im Zusammenhang mit nachhaltigem Investieren, einschließlich Corporate Governance behandeln soll. Dieser Ausschuss soll u.a. wesentliche Aspekte der Standardisierung im Markt für nachhaltige Geldanlagen erörtern und die praktischen Auswirkungen evaluieren. Wir planen, einen Vertreter der WohnSelect KVG als Mitglied in dieses Nachhaltigkeitsgremium wählen zu lassen.

Über die genannten Mitgliedschaften erfolgt die **indirekte** Vertretung unserer Interessen, z. B. bei Gesetzgebungsverfahren. Dabei wurden **auf Bundes- und Länderebene Stellungnahmen** beispielsweise zu den Themen Meldewesen, Altersvorsorge, Nachhaltigkeit und EU-Regulierung abgegeben.

Durch unser gesellschaftliches Engagement an unseren Objektstandorten erfolgt eine indirekte Förderung der Arbeit der jeweiligen Stadt- und Bezirksverwaltungen und wir tragen gleichzeitig zur Erreichung unserer Unternehmensziele bei.

Leistungsindikatoren zu Kriterium 19

■ GRI SRS-415-1: Parteispenden

Wir geben 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.

Die mit dem An- und Verkauf sowie dem Management und der Verwaltung der Immobilien befassten operativen Gesellschaften der WERTGRUND unterliegen keiner regulatorischen Aufsicht.

Diese 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.

Externe Wirtschaftsprüfung

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

Corporate Governance Kodex

Im Jahr 2011 wurde vom Aufsichtsrat ein Corporate Governance Kodex beschlossen und für den Vorstand, die Geschäftsführer und die Prokuristen für verbindlich erklärt. Der Kodex soll 2020 überprüft und angepasst werden. Darüber hinaus gibt es ein internes und mit dem Aufsichtsrat abgestimmtes Risikomanagementsystem, welches auch Corporate Governance-Themen umfasst.

Compliance- und Risikomanagementprozess

auf Fondsebene

Sämtliche der per Stichtag 31.12.2019 in der ausschließlichen Verwaltung bzw. Betreuung der WERTGRUND befindlichen fünf Sondervermögen, bestehend aus einem offenen inländischen Immobilien Publikums-AIF (Alternative Investmentfonds) sowie vier offenen inländischen Immobilien Spezial-AIF unterliegen den Vorgaben, Regelungen und Anforderungen des **Deutschen Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB)** sowie der Kontrolle der **Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin)**.

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

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

Vermeidung von Interessenkonflikten

Von großer Bedeutung ist die bestmögliche Vermeidung von Interessenkonflikten zwischen den betreuten Sondervermögen. Deshalb hat sich die WERTGRUND in ihrer **Policy zu Interessenkonflikten** zu folgenden organisatorischen und administrativen Maßnahmen verpflichtet (Selbstverpflichtung):

1. **Vereinbarung** möglichst **trennscharfer Ankaufprofile**. Prüfprozess, An- und Verkaufsentscheidungen (Immobilien oder Fondsanteile) liegen bei den (Service-) KVGs
2. **Rotationsprinzip bei Zweifelsfällen in der Objektakquisition**. Bis Ende 2020 Ansiedlung des Rotationsprinzips bei der Service-KVG (HANSAINVEST), ab 2021 beim Aufsichtsrat der WERTGRUND Immobilien AG (da neben der HANSAINVEST die IntReal als weitere Service KVG dazu gekommen ist)

3. **Vereinbarung identischer Transaktionsgebühren** (Ankauf) in allen Sondervermögen
4. **nahezu identische Verwaltungsgebühren** in allen Sondervermögen
5. **Ausschluss von Transaktionen zwischen den betreuten Sondervermögen**

Die Compliance-Organisation stellt im Falle eines (potenziellen) Verstoßes gegen die genannten Richtlinien sicher, dass

- **nach Maßgabe der gesetzlichen Vorgaben**
- **unabhängig von Weisungen und Interessen Dritter**
- **in Abstimmung mit dem zuständigen Geschäftsführer/Vorstand**

über das weitere Verfahren im Sinne des Sondervermögens sowie der Anleger entschieden wird. Alle Mitarbeiter sind verpflichtet, konfliktträchtige Transaktionen und Situationen unverzüglich zu melden. Eine entsprechende „Whistleblower-Funktion“ haben wir derzeit noch nicht eingerichtet.

Compliance auf Unternehmensebene

Eigene WERTGRUND-weite Regelungen (u. a. Compliance-Handbuch, Geldwäsche-grundsätze, Anweisungen zu sonstigen strafbaren Handlungen, Reiserichtlinie, Interessenkonflikt-Policy) werden wir in Anlehnung an die Vorgaben der (Service-) KVGGen 2020 bzw. Anfang 2021 schrittweise einführen.

Leitsätze gegen Korruption, Insiderhandel und Geldwäsche

Um zu vermeiden, dass sachfremde Interessen und der Missbrauch vertraulicher Informationen unsere Geschäftstätigkeit und die Transaktionen negativ beeinflussen, begegnet die WERTGRUND diesen auch über die einschlägigen Gesetze hinaus. Die Leitsätze und weiteren Richtlinien für persönliche Geschäfte der Mitarbeiter bzw. in die WohnSelect KVG entsandten Mitarbeiter enthalten Regelungen, Grundsätze sowie Anzeige- und Offenlegungspflichten

- zur Einhaltung des **Insiderrechts** oder zur **Anstiftung Dritter**
- zur Übernahme von **Nebentätigkeiten**
- zum Führen einer für Mitarbeiter einsehbaren **Restricted List** und einer nicht öffentlichen **Watch List** zur Verhinderung des Missbrauchs von Insiderinformationen
- zum **Anteilserwerb** und zu **Haltefristen** beim WERTGRUND WohnSelect D
- zur **Vergütung** und Einrichtung von **Vergütungssystemen**
- zur **bestmöglichen Ausführung** beim Erwerb bzw. zur Veräußerung von **Finanzinstrumenten**
- zur **Annahme und Gewährung von Zuwendungen und Geschenken** (über 35 Euro) und deren Offenlegung. Für alle Zuwendungen gilt das Kriterium der Sozialadäquanz.

Interne Kontrollverfahren und Rechtsfolgen

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.

Die Einhaltung der weitreichenden Bestimmungen des deutschen **Geldwäschegesetzes** (GwG) und des **Transparenzregisters** ist für die WERTGRUND selbstverständlich.

Regelmäßiges Schulungsangebot

Die initiierten und betreuten Fonds werden regelmäßig nach den strengen Prüfungsvorlagen des KAGB und der **Kapitalanlage-, Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung** (KARBV) von internationalen Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (KPMG und PWC) geprüft. Diese Prüfungen wurden bisher ohne Einschränkungen oder Hinweise zu besonderen Risiken abgeschlossen.

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

Beteiligungs- unternehmen WohnSelect KVG

Im Rahmen des bestehenden Auslagerungsvertrages des **WERTGRUND WohnSelect D** verwaltet die 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 die WERTGRUND ausschließlich im Anlegerinteresse und beachtet die Integrität des Marktes, den Grundsatz der Risikomischung sowie die geltenden Anlage- und Risikogrenzen.

Wohlverhaltensregeln des BVI

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

1. **keine unangemessenen Kosten und Gebühren sowie Beeinträchtigung der Anlegerinteressen** durch marktmissbräuchliche Praktiken
2. Beachten klarer **Ausführungsgrundsätze zur Sicherstellung einer marktgerechten Abwicklung** und fairen Behandlung der Anleger
3. **klare, umfassende und verständliche Information**
4. Geschäftsführung und Aufsichtsrat wirken auf eine **gute Corporate Governance** hin
5. **Übernahme gesellschaftlicher Verantwortung in ökologischen und sozialen Belangen** sowie zur guten Unternehmensführung

Auch den **sechs BVI-Grundsätzen der Leitlinien für nachhaltiges Immobilien-Portfolio-management** sieht sich die WERTGRUND Immobilien AG verpflichtet, sofern sie für ihr Geschäftsmodell zutreffen (*siehe auch DNK-Kriterium 1: Strategie*).

Monitoring

Der Geschäftsführer der WERTGRUND Asset Management GmbH, Moritz Kaltschmid, übernimmt als Rechtsanwalt bisher die interne Prüfung bei Vergabethemen hinsichtlich der Vertragsstandards etc.

Zum 01.10.2020 plant die WERTGRUND die Schaffung einer zentralen und im Rahmen ihrer Aufgabenstellung weisungsunabhängigen Geldwäsche- und Compliance-Funktion. Diese wird direkt dem Vorstand unterstehen, die Einhaltung sämtlicher externer und interner Regularien überwachen, eine geschäftsbegleitende und beratende Funktion zur Vermeidung von Gesetzesverstößen und Interessenkonflikten haben und mindestens jährlich (bei Sonderfällen und schwerwiegenden Verstößen unver-

züglich) dem Vorstand berichten. Sollten Compliance-relevante Fälle den Vorstand selbst betreffen, so erfolgt eine Meldung an den Vorsitzenden des Aufsichtsrates.

Aufgrund der weitreichenden „indirekten Regulierung“ durch den Compliance- und Risikomanagementprozess für die Fonds hat sich die WERTGRUND in diesem Bereich bisher keine zusätzlichen eigenen Ziele gesetzt. Somit können wir zu Zielerreichungsgrad und den Gründen dafür noch nicht berichten. Zukünftig ist im Zuge der Einrichtung der Geldwäsche- und Compliance-Funktion auch die Implementierung eines internen Kontrollsystems geplant, um dieses Thema kontinuierlich weiter zu professionalisieren.

Beschwerdemanagement und Ombudsverfahren

(WERTGRUND WohnSelect D)

Die WohnSelect KVG hat wirksame Verfahren zur angemessenen, unverzüglichen und kostenfreien **Bearbeitung von Beschwerden** eingerichtet. Unter die insoweit erfassten Beschwerden fallen alle Hinweise auf potenzielle Fehler der WohnSelect KVG, die von Anlegern geäußert werden.

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. Anleger können Beschwerden online, per Post oder telefonisch an die WohnSelect KVG richten.

Der Inhalt der einzelnen Beschwerde entscheidet über die Verantwortlichkeiten und die Bearbeitung dieser innerhalb der WohnSelect KVG. Je nach Art der Beschwerde wird auch mit externen Rechtsanwälten zusammengearbeitet. Jede Beschwerde sowie die zu ihrer Abhilfe getroffenen Maßnahmen werden dokumentiert.

Darüber hinaus besteht für Verbraucher die Möglichkeit, zur Beilegung von Streitigkeiten mit der WohnSelect KVG im Zusammenhang mit dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB), die **Ombudsstelle für Investmentfonds** des BVI kostenlos (außergerichtlich) anzurufen.

Beschwerdemanagement in Verwaltung und Vermietung

Alle Mieter haben die Möglichkeit, **Beschwerden direkt vor Ort** in den Außenbüros im Rahmen der regelmäßigen Mietersprechstunden vorzubringen oder über unsere Homepage die Kontaktmöglichkeiten zu dem für ihren Standort und ihr Objekt verantwortlichen Mitarbeiter nachzuschlagen und ihr Anliegen bei ihm per Mail oder telefonisch (feste Sprechzeiten) vorzubringen.

Detaillierte Informationen zu IT-Sicherheit zu den gesetzlichen Vorgaben der **Datenschutz-Grundverordnung** (DSGVO) liefern wir unter *DNK-Kriterium 6: Regeln und Prozesse*.



Leistungsindikatoren zu Kriterium 20

■ **GRI SRS-205-1: Auf Korruptionsrisiken geprüfte Betriebsstätten**

Die bei der WIAG bestehenden Korruptionsrisiken wurden nur im Rahmen einer allgemeinen Risikobetrachtung analysiert. Eine Risikountersuchung einzelner Unternehmensstandorte oder -abteilungen wurde auf Grund der Unternehmensgröße nicht vorgenommen.

In der technischen Abteilung sowie in anderen Bereichen wurden die Prozesse so optimiert, dass die Hürden für kriminelle Handlungen besonders hoch sind. Eine Einflussnahme durch Dritte ist daher nicht zu befürchten.

Wir haben die beschriebenen Grundsätze definiert, 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.

■ **GRI SRS-205-3: Korruptionsvorfälle**

Im Berichtsjahr 2019 wurden keine Korruptionsfälle oder andere Vorteilsnahmen bekannt.

■ **GRI SRS-419-1: Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften**

Es lagen keine relevanten Fälle in der Berichtsperiode 2019 vor.



Spatenstich in Liederbach am Taunus im Juli 2020. Das städtebauliche Gesamtkonzept ist nach siebenjähriger Entwicklungszeit zum Leben erwacht. Im neuen Baugebiet werden in den kommenden Jahren u. a. 45 moderne, frei finanzierte Mietwohnungen in einem Ensemble von vier Mehrfamilienhäusern nach den Plänen des Architekten Dieter Meusel entstehen. Die Fertigstellung ist für Sommer 2022 geplant.

Glossar

Deutscher Nachhaltigkeitskodex (DNK)	Der Transparenzstandard für Unternehmen und Organisationen beschreibt in 20 Kriterien und einer Auswahl quantifizierbarer Leistungsindikatoren Nachhaltigkeitsleistungen in transparenter und vergleichbarer Form, der sogenannten DNK-Erklärung. Mit ihrer Hilfe beurteilt werden, wie Unternehmen Nachhaltigkeit im Kerngeschäft verankern. Chancen und Risiken werden sichtbar und können proaktiv gemanagt werden.
Greenhouse Gas Protocol	Das Greenhouse Gas Protocol (GHG) wurde vom World Resources Institute (WRI) und von der Unternehmensinitiative World Business Council for Sustainable Development (WBCSD) ausgearbeitet. Im Sinne des Greenhouse Gas Protocol sollen neben direkten Emissionen, die etwa im Produktionsprozess durch Maschinen oder aufgrund von Dienstreisen entstehen (Scope 1), möglichst auch solche aufgezeigt werden, die etwa als Folge der Stromnutzung oder bei Zulieferern anfallen (Scope 2 und 3).
GRI (Global Reporting Initiative)	Die GRI entwickelt Richtlinien und will damit die Qualität der Berichterstattung erhöhen, standardisieren und somit vergleichbarer machen. 2016 wurden die GRI G4-Richtlinien zu sogenannten Sustainability Reporting Standards (SRS) weiterentwickelt. Eine Auswahl von GRI-Leistungsindikatoren (alternativ EFFAS-KPI) ergänzt die Berichterstattung des DNK.
ILO (International Labour Organization)	Die Internationale Arbeitsorganisation (ILO) ist eine Sonderorganisation der Vereinten Nationen zur Formulierung und Durchsetzung internationaler Arbeits- und Sozialstandards. Auf dieser Basis von vier Grundprinzipien wurden insgesamt acht sogenannte Kernarbeitsnormen (Übereinkommen) festgelegt: Vereinigungsfreiheit und Schutz des Vereinigungsrechts, Vereinigungsrecht und Recht zu Kollektivverhandlungen, Zwangsarbeit, Abschaffung der Zwangsarbeit, Gleichheit des Entgelts, Diskriminierung in Beschäftigung und Beruf, Mindestalter, Verbot und unverzügliche Maßnahmen zur Beseitigung der schlimmsten Formen der Kinderarbeit.
Leistungsindikator	Der Begriff Leistungsindikator (KPI: Key Performance Indicator) bezieht sich hier auf Messgrößen, die die Nachhaltigkeitsleistung eines Unternehmens in qualitativer oder quantitativer Form messen. Die Indikatoren können sowohl im internen Controlling und Management verwendet werden als auch bei der externen Kommunikation. Nutzern aus dem Kapitalmarkt dienen sie beispielsweise dazu, diese in ihre Analysemodelle zu integrieren oder Kennzahlen zu ermitteln (z. B. Emissionen pro Leistungseinheit). Die aus GRI und EFFAS ausgewählten Leistungsindikatoren werden bei der Berichterstattung zum DNK herangezogen und werden ebenso wie die Kriterien berichtet.
Nationaler Aktionsplan Wirtschaft und Menschenrechte	Am 21. Dezember 2016 im Bundeskabinett verabschiedet ist das Ziel des Plans die Umsetzung der UN-Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte (engl.: UN Guiding Principles on Business and Human Rights) und speziell die Verbesserung der menschenrechtlichen Lage entlang der Liefer- und Wertschöpfungsketten in Deutschland und weltweit. Im NAP formuliert die Bundesregierung das Ziel, dass bis 2020 mindestens 50 % aller Unternehmen mit über 500 Mitarbeitenden menschenrechtliche Sorgfaltspflicht in ihre Prozesse integriert haben sollten.
Sustainable Development Goals	Die 17 Entwicklungsziele der Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung verknüpfen das Prinzip der Nachhaltigkeit mit der ökonomischen, ökologischen und sozialen Entwicklung. Das Zielsystem der Agenda 2030 ist universell und gilt für Entwicklungs-, Schwellen- und Industrieländer gleichermaßen. Auf diese Weise soll die neue Agenda die Grundlage für eine veränderte globale Partnerschaft bilden. Sie wurden von der Generalversammlung der Vereinten Nationen (UN) verabschiedet und sind seit 1. Januar 2016 mit einer Laufzeit von 15 Jahren (bis 2030) in Kraft.
UN Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte	Die UN-Leitprinzipien (engl.: UN Guiding Principles on Business and Human Rights) formulieren die Pflicht der Staaten und der Unternehmen, ihrer menschenrechtlichen Sorgfaltspflicht nachzukommen und geben u. a. eine Orientierung zur Implementierung von Due-Diligence-Prozessen. Sie umfassen Grundsatzerklärung zur Achtung der Menschenrechte, Verfahren zur Ermittlung tatsächlicher und potenziell nachteiliger Auswirkungen auf die Menschenrechte, Maßnahmen zur Abwendung potenziell negativer Auswirkungen und Überprüfung der Wirksamkeit dieser Maßnahmen, Berichterstattung sowie einen für alle potenziell Betroffenen zugänglichen Beschwerdemechanismus.
United Nations Global Compact	Der Global Compact der Vereinten Nationen (UN Global Compact) ist eine Initiative der Vereinten Nationen für Unternehmen, die sich verpflichten, ihre Geschäftstätigkeit an zehn Prinzipien zur Nachhaltigkeit auszurichten. Dazu gehören u. a. Menschenrechte, Arbeitsnormen, Umweltschutz und Korruptionsbekämpfung.
Wesentlichkeit	Der Grundsatz der Wesentlichkeit (auch: Materialität) stammt aus der angloamerikanischen Rechnungslegung. Er besagt, dass beim Jahresabschluss alle Tatbestände offengelegt werden müssen, die wesentlich (engl.: material) sind, weil sie wegen ihrer Größenordnung Einfluss auf das Jahresergebnis haben. Im DNK wird das Prinzip Wesentlichkeit auf jene steuerungsrelevanten Aspekte unternehmerischer Aktivitäten angewendet, die auf soziale und ökologische Aspekte bedeutende Auswirkungen haben.
Wesentlichkeitsanalyse und -matrix	Wesentlichkeitsanalyse bzw. -matrix (auch: Materialitätsanalyse) ist ein strategisches Analysewerkzeug, mit dem die für eine Organisation und ihre Anspruchsgruppen (Stakeholder) bedeutenden Nachhaltigkeitsthemen ermittelt werden. Sie umfasst die externe Umfeldanalyse, die interne Organisationsanalyse und die Analyse der Stakeholder-Erwartungen. Die Ergebnisse werden in einer Matrix abgebildet. Aus der Gegenüberstellung der für die Organisation und für die Stakeholder relevanten Themen werden so Handlungsfelder für die strategische Planung abgeleitet.



WERTGRUND

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
Pantaleonswall 27
50676 Köln

Büro Berlin:
Wallstr. 87
10179 Berlin

www.fivecs.de

Bilder: WERTGRUND/CC0

Druck: PIEREG Druckcenter Berlin GmbH

Auflage: 500 Exemplare

Redaktionsschluss: 28.02.2021



MIX

Papier aus verantwortungsvollen Quellen

FSC® C