



WERTGRUND



Deutscher
NACHHALTIGKEITS
Kodex
Anwender



WERTGRUND NACHHALTIGKEIT[®]

AUF BASIS DER
DNK-ERKLÄRUNG 2020



Deutscher
NACHHALTIGKEITS
Kodex
Anwender



Thomas Meyer
Vorstandsvorsitzender der
WERTGRUND Immobilien AG



Georg Thomas
Vorstand der
WERTGRUND Immobilien AG

Liebe Leserinnen und liebe Leser, liebe Stakeholder der Wertgrund,

wir freuen uns sehr, Ihnen unseren zweiten Nachhaltigkeitsbericht auf Basis der DNK-Erklärung 2020 vorzulegen! Ihre Rückmeldungen zu unserem ersten Bericht und der initialen Bestandsaufnahme 2019 hat uns gezeigt: Sie begrüßen unseren Weg, Ihnen mit detaillierten Informationen eine hohe Transparenz zu ESG-Themen der WERTGRUND zu geben und Nachhaltigkeit als konsequente Evolution in unsere seit 30 Jahren erfolgreiche Strategie zu integrieren.

Wir übernehmen diese Verantwortung gerne und möchten – durchaus als Vorreiter in unserer Branche – über die Umweltthemen hinaus auch sozial und gesellschaftlich innovative Immobilien- und Fondsprojekte voranbringen. Zum Beispiel im geförderten Wohnungsbau, bei eigenen Projektentwicklungen und in der Förderung sozialer Nachbarschaften. Auch für unsere Mitarbeiter soll Nachhaltigkeit in ihrem Alltag, z. B. in der Führungskultur, erlebbar werden. Gleichzeitig sind unsere Mitarbeiter mit ihren Ideen entscheidend für die Ausgestaltung und konsequente Umsetzung von Nachhaltigkeit als elementarem Bestandteil der Marke WERTGRUND. Von ihnen haben wir bereits sehr wertvolle Anregungen und Vorschläge erhalten.

So haben wir uns im vergangenen Jahr detaillierter mit den für uns wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen auseinandergesetzt und unser nachhaltiges Handeln bei der operativen Umsetzung auf Unternehmens-, Fonds- und Immobilienebene professionalisiert. Dazu gehörten auch prozessuale Verbesserungen bei der Datenerfassung und -weiterverarbeitung. Diese konkreten Themen werden uns in den nächsten Monaten und Jahren stark beschäftigen. Denn nachhaltiges Handeln wird, nicht nur bedingt durch den Klimawandel und die bestehende Knappheit von bezahlbarem Wohnraum, weiter an Bedeutung gewinnen und ist schon heute wesentlich für unser Geschäftsmodell und die von uns betreuten Fonds.

Um die Sichtweisen unserer Stakeholder noch besser verstehen und in unser unternehmerisches Handeln einbeziehen zu können, haben wir im zweiten Halbjahr 2021 eine systematische qualitative Stakeholderbefragung von Investoren, Banken, Vertretern aus Politik und Gesellschaft, Mitarbeitern, Mietern und Geschäftspartnern durchgeführt. Auf Basis der Ergebnisse dieser Interviews werden wir unsere ESG-Strategie sowie auch die Kommunikation mit den Stakeholdern zu den für sie relevanten ESG-Themen weiterentwickeln. Hierzu werden wir Ihnen im nächsten Jahr berichten.

Ebenfalls haben wir im Jahr 2021 die Selbstverpflichtungen zur „Charta der Vielfalt“ und zum „Kodex für Baukultur“ des Instituts für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft (ICG) und der Bundesstiftung Baukultur unterzeichnet. Mit der Mitgliedschaft im ICG haben wir uns – über die bereits bestehende Partnerschaft seiner Social Impact Investment-Initiative hinaus – zur Einhaltung der Grundsätze wertorientierter nachhaltiger Unternehmensführung in der Immobilienwirtschaft verpflichtet. Im neuen BVI-Ausschuss „Nachhaltigkeit“ sind wir ebenfalls vertreten.

Allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern und insbesondere unseren Nachhaltigkeitsteams in den neu gegründeten Arbeitsgruppen möchten wir an dieser Stelle unseren großen Dank für ihr Engagement und ihre hervorragende Arbeit aussprechen!

Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre und freuen uns über Ihre Anregungen und Kommentare.

Herzlichst Ihre

Thomas Meyer

Vorstandsvorsitzender der
WERTGRUND Immobilien AG

Georg Thomas

Vorstand der WERTGRUND Immobilien AG

Inhaltsverzeichnis

VORWORT	2
ALLGEMEINE INFORMATIONEN	4 – 5
STRATEGIE	
1 Strategische Analyse und Maßnahmen	6 – 8
2 Wesentlichkeit	8 – 10
3 Ziele	11 – 13
4 Tiefe der Wertschöpfungskette	14 – 16
PROZESSMANAGEMENT	
5 Verantwortung	16
6 Regeln und Prozesse	17 – 20
7 Kontrolle	21 – 22
8 Anreizsysteme	23 – 24
9 Beteiligung von Anspruchsgruppen	24 – 25
10 Innovations- und Produktmanagement	26 – 28
UMWELT	
11 Inanspruchnahme von natürlichen Ressourcen	29 – 30
12 Ressourcenmanagement	31 – 36
13 Klimarelevante Emissionen	37 – 40
GESELLSCHAFT	
14 Arbeitnehmerrechte	41 – 43
15 Chancengerechtigkeit	44
16 Qualifizierung	45 – 48
17 Menschenrechte	49 – 50
18 Gemeinwesen	51 – 52
19 Politische Einflussnahme	52 – 53
20 Gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten	54 – 57
Glossar	58
Impressum	59

Allgemeine Informationen

Die WERTGRUND ist ein integrierter Investmentmanager für Wohnimmobilien in Deutschland und wurde 1992 als Vertriebsgesellschaft für Bestandswohnimmobilien gegründet. Sie investiert seither ausschließlich in den deutschen Wohnungsmarkt und hat sich auf das Management von Wohnimmobilienfonds mit bis zu 20 % Gewerbeflächenanteil spezialisiert.

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

WERTGRUND Asset Management GmbH (Eigentümerversammlung, 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

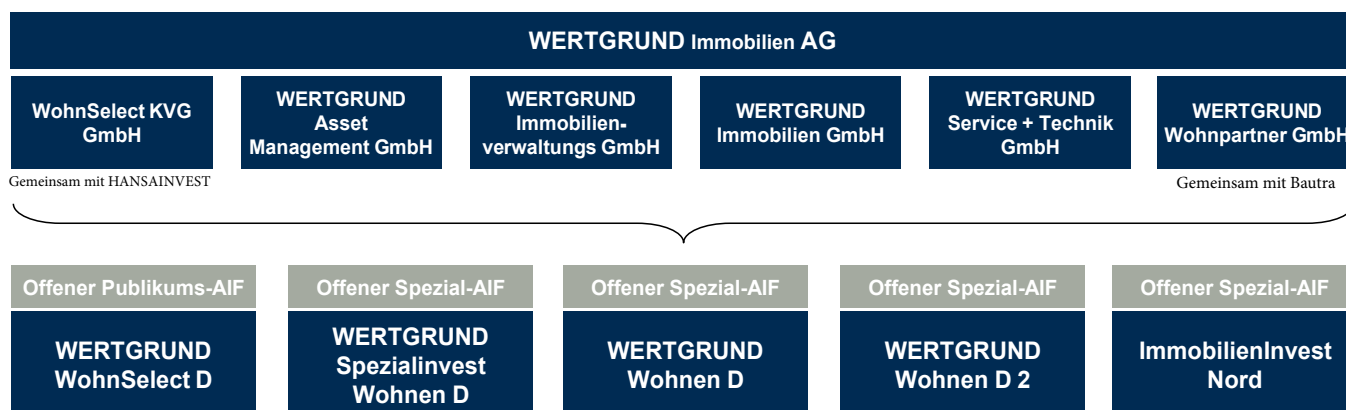
Beteiligungen bestehen an folgenden Unternehmen:

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 Sondervermögen (nachfolgend Fonds) gehalten.

Die WERTGRUND ist heute **deutschlandweit** mit **94 Mitarbeitern** (2019: 88 Mitarbeiter, jeweils 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 **6.297 Einheiten** (6.033 Wohneinheiten, 264 Gewerbeinheiten) **mit über 413.000 m² Fläche** verwaltet (ohne Dienstleistungsmandat hausInvest). Hinzu kamen 2.014 Wohn- und Gewerbeinheiten in der WEG-Verwaltung mit 139.700 m² Fläche.

Unsere Fonds



Neben dem offenen inländischen Immobilien-Publikums-AIF (Alternativer Investment Fonds) „WERTGRUND WohnSelect D“ (nachfolgend auch Publikumsfonds), der von der WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (vormals bis 30.09.2019 Pramerica Property Investment GmbH) verwaltet wird, betreut die WERTGRUND vier weitere offene inländische Immobilien-Spezial-AIF (nachfolgend Spezialfonds) für professionelle Investoren (u. a. Banken, Pensionskassen, Stiftungen und kirchliche Einrichtungen):

WERTGRUND Spezialinvest Wohnen D (Bestand und Neubauprojekte)

WERTGRUND Wohnen D (Bestand, ausinvestiert)

WERTGRUND Wohnen D2 (Bestand und Neubauprojekte)

WERTGRUND Immobilieninvest Nord (Bestand, ausinvestiert)

In diesen Fonds wurden zum 31.12.2020 Assets under Management (AuM) in Höhe von 1.009.400 T Euro betreut (2019: 900.000 T Euro).

Darüber hinaus befanden sich Ende 2020 Projekte mit einem Volumen von rund 330,7 Mio. Euro im Bau bzw. in der Entwicklung.

Zwei weitere offene inländische Immobilien-Spezial-AIF wurden im Jahr 2020 initiiert: der WERTGRUND Wohnen & Leben mit einem geplanten Volumen von ca. 300 Mio. Euro sowie der WERTGRUND Residential mit einem geplanten Volumen von ca. 150 Mio. Euro. Zu diesen beiden Fonds werden wir erstmalig 2021 berichten.

Seit April 2019 hat die WERTGRUND Immobilien AG darüber hinaus eine Kooperation mit der Commerz Real AG zum Aufbau eines Wohnimmobilienportfolios für den offenen inländischen Immobilien-Publikums-AIF hausInvest. Aktuell werden hier ca. 1.000 Wohnungen (zum 31.12.2019: 485) durch uns betreut und es wurden vier Projekte mit einem Volumen von ca. 244 Mio. Euro erworben. WERTGRUND betreut die Projekte bis zur Bau Fertigstellung und wird für die Projekte in München und Darmstadt, die einen teilweise hohen Anteil an geförderten Wohnungen aufweisen, die Erstvermietung übernehmen. Da es sich um ein reines „Dienstleistungsmandat“ handelt, erfolgt keine Berücksichtigung der Objekte bei Bestands-, Verbrauchs- oder Emissionsdaten.

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

Ergänzende Anmerkungen

Auf Unternehmens- und Investmentvehikel-Ebene beruhen die in dieser zweiten DNK-Erklärung veröffentlichten Zahlen und Fakten, Indikatoren und Kennzahlen auf der Datenbasis des Geschäftsjahres 2020 zum Stichtag 31.12.2020. 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 und die diverse Form als miteingeschlossen.

Strategische Analyse und Maßnahmen

Als integrierte Dienstleistungs- und Investmentgruppe für Wohnimmobilien in Deutschland ist die WERTGRUND in besonderer Weise auf das Vertrauen ihrer privaten, semiprofessionellen und professionellen Investoren angewiesen.

Wir handeln seit langem für unsere Kunden und Investoren 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 unseres Portfolios bestmöglich zu heben, erbringt die WERTGRUND die komplette wohnungswirtschaftliche Dienstleistungspalette mit derzeit 94 eigenen Mitarbeitern (2019: 88 Mitarbeiter) – vom Objektankauf über die Verwaltung und Vermietung 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 Nachhaltigkeits-Orientierung und die Einhaltung gesellschaftlicher Standards und Erwartungen. Durch ein wertorientiertes Management und die aktive Bewirtschaftung entwickeln wir unsere Immobilien langfristig und nachhaltig, um:

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

Eigenständige Nachhaltigkeitsstrategie

Eine eigenständige Nachhaltigkeitsstrategie erarbeiten und formulieren wir derzeit – verzögert durch die Einschränkungen durch die Corona-Pandemie – unter Federführung der im Vorjahr eingerichteten **Stabsstelle Nachhaltigkeit**.

Für das kommende Jahr ist unter dem Motto „**Weiterentwicklung unserer ESG-Strategie**“ ein mehrtätiges Team-Meeting geplant. Dabei sollen zunächst die Mitarbeiter aus München (bzw. der Unternehmen WERTGRUND Immobilien AG und WERTGRUND Asset Management GmbH) gemeinsam relevante Themenfelder erarbeiten und in weiteren Arbeitsgruppen Lösungsansätze und Ziele formulieren. Die gemeinsame Erarbeitung im Unternehmensverbund soll – soweit es die gesetzlichen Vorgaben im Rahmen der Corona-Pandemie uneingeschränkt zulassen – auch auf die anderen Unternehmensgruppen ausgeweitet werden.

In entsprechenden Arbeitsgruppen und den bereits etablierten mindestens monatlichen Strategiemeetings der Führungsebene mit Vertretern aller relevanten Fachabteilungen werden wir so unser zukünftiges Nachhaltigkeitsmanagement auf Unternehmens- und Fondsebene kontinuierlich weiterentwickeln.

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

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

- **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)
- **Selbstverpflichtung zur Charta der Vielfalt** (Unterzeichnung 2021)
- **Selbstverpflichtung zum Kodex für Baukultur des Instituts für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft (ICG)** und der Bundesstiftung Baukultur (Unterzeichnung 2021)
- **Grundsätze wertorientierter Unternehmensführung in der Immobilienwirtschaft des ICG** (Mitgliedschaft ab 2021)
- **Wohlverhaltensregeln des Bundesverbands Investment und Asset Management (BVI)**
- **Leitlinien für nachhaltiges Immobilien-Portfoliomanagement des BVI**
- **BVI Papier zu Risikoreporting** (z. B. Hochwasserkarten)
- **Prinzipien des UN Global Compact** (u. a. Umweltschutz und Korruptionsprävention)

Im Rahmen der MiFID-/SFDR-/Taxonomie-Anforderungen haben wir entschieden, zukünftig die **UN Principles for Responsible Investment (PRI)** zu unterzeichnen. Die Wohn-Select KVG wird im Jahr 2021 über die Unterzeichnung der UN-PRI entscheiden, die Umsetzung und Abstimmung erfolgt bei der HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH als übergeordneter Konzern (Signal Iduna).

Auf Ebene der WERTGRUND-Gruppe wird die Entscheidung der KVG abgewartet und anschließend eine direkte Umsetzung angestrebt.

Sollten auf EU-Ebene vergleichbare oder bessere Standards Einzug halten, behalten wir uns vor, diese auf Unternehmensebene und/oder KVG-Ebene anzuwenden.

Rating und Scoring



Wir haben aufgrund herausragender Leistungen für den **WERTGRUND WohnSelect D vier Mal hintereinander** (2017 bis 2020) den **Scope Award für den besten spezialisierten Asset Manager** erhalten.

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

Das Interesse unserer Investoren an ESG-Themen nimmt stark zu. Wir haben entschieden, unsere Nachhaltigkeitsstrategie schrittweise auch auf unsere Fondsprodukte anzuwenden. Beispielsweise haben wir für zwei unserer Fonds für das Berichtsjahr 2020 ein **Scoring nach dem GRESB-Standard initiiert** (Global Real Estate Sustainability Benchmark zur Bewertung der Nachhaltigkeit von Immobilienportfolios). GRESB ist das international führende Bewertungssystem zur Messung der Nachhaltigkeitsperformance von Immobilienunternehmen und Immobilienfonds. Es schafft Transparenz und Orientierung. Durch GRESB wird die Nachhaltigkeits-Performance aller Assets eines Real-Estate-Unternehmens oder -Fonds gemessen. Zu den finalen Ergebnissen können wir erst in der nächsten DNK-Erklärung berichten. Auch das neue Scope ESG Capability Rating (Asset Management Rating in Bezug auf Nachhaltigkeit) ist weiterhin Teil unserer Überlegungen.

Weiterentwicklung der Strategie

Unsere **Nachhaltigkeitsstrategie und -expertise entwickeln wir zukünftig kontinuierlich weiter und verbessern diese**, um den stetig und mit zunehmender Dynamik steigenden Anforderungen zu entsprechen. Die zunehmende Bedeutung des Themas werten wir als große Chance für die WERTGRUND, um in Zeiten des Fachkräftemangels unsere Arbeitgeberattraktivität zu steigern, das Unternehmen zukunftssicher aufzustellen und einen

#1

STRATEGIE | PROZESSMANAGEMENT | UMWELT | GESELLSCHAFT

Strategische Analyse und Maßnahmen

Compliance und Risikomanagement

positiven Beitrag für Gesellschaft und Umwelt im Sinne unserer Werte und Anspruchsgruppen zu leisten.

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

Eine entsprechende eigene WERTGRUND-weite Compliance-Richtlinie – der WERTGRUND-Verhaltenskodex für verantwortungsvolles Handeln – an der wir uns zukünftig unternehmensweit ausrichten werden, ist weiterhin in Arbeit.

#2

STRATEGIE | PROZESSMANAGEMENT | UMWELT | GESELLSCHAFT

Wesentlichkeit

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

CO₂-Emissionen durch Immobilien



Die Immobilienbranche sieht sich einer gestiegenen Erwartungshaltung zur Nachhaltigkeit als festem Bestandteil des unternehmerischen Selbstverständnisses gegenüber. Sie 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 Produktionsfaktoren oder Anlagegüter gesehen, sondern als strategische Ressourcen 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 die folgenden, sich gegenseitig bedingenden und beeinflussenden Aspekte berücksichtigen:

- **Ökonomie als wirtschaftliche Basis für unsere stabile 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 qualitative Stakeholderbefragung werden wir im 2. Halbjahr 2021 durchführen.

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, das DNK-Schulungspartner ist, beraten. 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 Mitarbeitern und deren systematische Befragung (für 2022 geplant)**
- **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 Bestands** sowie **Schaffung von neuem Wohnraum** (Mietwohnungsbau)
5. **Nachhaltiges Personalmanagement und Arbeitgeberattraktivität**
6. **Gesellschaftliche Verantwortung und Corporate Citizenship**

Daraus resultieren vier Themenschwerpunkte für unser Nachhaltigkeitsprogramm:

1. Nachhaltige Wohnraumversorgung

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

- die **Verminderung der Wohnraumknappheit** durch die Erstellung oder Investition in preisreduzierten/geförderten Neubau sowie Nachverdichtungen
- die **prognostizierte Änderung individueller Bedürfnisse** (Abnahme von Mehrpersonenhaushalten zugunsten von Ein-/Zweipersonenhaushalten für Singles und Senioren)
- ein **Angebot für breite Bevölkerungsschichten, wie z. B. altersgerechte Wohnungen** (Barrierefreiheit, Betreuungs- und Pflegeangebote) sowie auch Angebote für Inklusionswohnen
- die **positive Beeinflussung des Mieterverhaltens** (Aufklärung, frühzeitige Information, Partizipation bei beeinträchtigenden Baumaßnahmen)
- die Anstrengungen im Bereich der **Schuldnerberatung** und der **sozialen Arbeit**
- den **Umgang mit bzw. die Vermeidung von Schadstoffen** bei Instandhaltung, Sanierung/Modernisierung und Neubau (Konfliktmineralien oder andere kritische Werkstoffe sind im Rahmen dieser Baumaßnahmen nicht relevant.)

Vier Themenschwerpunkte

2. Verantwortungsbewusstes Investieren

Durch die Berücksichtigung bisher nicht oder nur untergeordnet 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 unseres Erachtens 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 innerhalb der Grenzen des Geschäfts der WERTGRUND ist ein geschäftskritisches Thema, um ein verantwortungsbewusster und vertrauenswürdiger Treuhänder auf dem Finanzmarkt zu sein. 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**
- **Berücksichtigung der Erwartungshaltung** (potenzieller) Mitarbeiter zur Nachhaltigkeit bei WERTGRUND
- **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 Schwerpunkten im Nachhaltigkeitsmanagement die Voraussetzung auch für eine stabile finanzwirtschaftliche Entwicklung zu schaffen. Die große Herausforderung sehen wir darin, einen ökonomisch vertretbaren Rahmen zu finden und die Interessen der Mieter nach preisgünstigem Wohnraum sowie geringen Wohnnebenkosten auf sozialer Ebene mit den rechtlichen Anforderungen an den Umweltschutz sowie den Zielvorgaben der Investoren nach Wertschöpfung und Rendite zu vereinen.



Diese zweite 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. Drei Zielsetzungen standen dabei im Vordergrund:

- **grundlegende Beschreibung** der Strukturen und Prozesse **unseres Nachhaltigkeitsmanagements**
- **Ausweitung und Vertiefung der Statuserhebung** zu wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen
- **Verbesserung der strukturierten 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** werden wir zur Überprüfung unserer eigenen Einschätzung **im Jahr 2021** 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.

Hamburg | Sophie-Schoop-Weg



Kurz- und mittelfristige Projekte

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.

Dazu planen wir auch Maßnahmen, um **menschenrechtliche Sorgfaltspflichten und den Schutz von Arbeitnehmerrechten und Umwelt** in der Wertschöpfungskette zu etablieren. Wir möchten damit **frühzeitig** regulatorischen Entwicklungen wie dem **Lieferkettengesetz** bzw. dem **Nationalen Aktionsplan Wirtschaft und Menschenrechte (NAP)** entsprechen und Reputationsrisiken mindern (*siehe auch DNK-Kriterien 4: Tiefe der Wertschöpfungskette, 14: Arbeitnehmerrechte und 17: Menschenrechte*).

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. Zu den 176 (12.051 m²) bereits geförderten Wohnungen im Bestand (im Wohnen D und Wohnen D2) sind im Jahr 2020 117 Wohnungen mit ca. 7.914 m² hinzugekommen, so dass wir zum Stichtag 31.12.2020 über 293 Wohneinheiten mit 19.964,92 m² Fläche in diesem Segment verfügen. Durch den geförderten/preisreduzierten Neubau möchten wir 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 Polystyrol) 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 **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
- 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 im Umfeld unserer Objekte (*siehe DNK-Kriterium 18: Gemeinwesen*).
- Abgleich mit bereits **existierenden internen Standards** und **Einführung von Zertifizierungen bzw. Siegeln** unter der Voraussetzung, dass diese sich bereits am Markt etabliert haben, sie für deutsche Wohnimmobilien geeignet sind und den gesetzlichen Rahmenbedingungen und Vorgaben entsprechen. Insbesondere müssen sie zu den jeweiligen Sondervermögen und deren Eingruppierung passen.

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*).

Die steigende Erwartungshaltung in Bezug auf Transparenz werden wir verstärkt adressieren und Scorings bzw. Ratings aktiv unterstützen bzw. initiieren. So haben wir im Jahr 2020 für zwei unserer Fonds ein GRESB Scoring initiiert.

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

Auch in den BVI-Ausschüssen „Nachhaltigkeit“, „nachhaltiges Investieren“, „Nachhaltigkeit bei Immobilienfonds“, „Ausschuss Vertrieb“ (inkl. MiFiD, SFDR, Taxonomie) sowie in den Ausschüssen auf Immobilienebene übergeordneten „Immobilienausschuss“ haben wir einen Vertreter der WohnSelect KVG mbH bzw. der WERTGRUND entsandt (siehe DNK-Kriterium 19: Politische Einflussnahme).

3. Korruptionsvermeidung und Geldwäsche

Ein **Compliance Management-System** haben wir im Jahr 2020 auf den Weg gebracht, welches zukünftig die Einhaltung gesetzlicher Anforderungen und unternehmensinterner Regelwerke systematisch sicherstellen soll. Hierzu haben wir im Jahr 2020 einen internen Geldwäsche- und Compliance-Beauftragten bestimmt. Die Einrichtung einer externen Compliance-Stelle prüfen wir derzeit. Dazu gehört auch die Einrichtung entsprechender Meldekanäle. Ebenso ist ein Audit/eine Zertifizierung nach ICG-Standard (Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft e. V.) Bestandteil unserer Überlegungen. Darüber hinaus ist für 2021 die Mitgliedschaft im ICG vorgesehen. Der bestehende Corporate Governance Kodex soll im Jahr 2021 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 wird 2021 die „**Charta der Vielfalt**“ unterzeichnen, 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 beabsichtigt. Die Erstellung einer neuen Firmenwagen- und Reiserichtlinie werden wir voraussichtlich im Berichtsjahr 2021 finalisieren. Im Jahr 2020 wurden bereits zwei Fahrzeuge mit Verbrennungsmotor durch Hybridfahrzeuge ersetzt. Mittelfristige Zielsetzung ist es, weitere Hybrid- oder Elektrofahrzeuge, statt Verbrenner anzuschaffen. Langfristig sollen Elektrofahrzeuge die derzeit acht Pool-Fahrzeuge der Außenbüros ersetzen.

Zuordnung zu den SDG der UN

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).

Wedel | Tinsdaler Weg

Tiefe der Wertschöpfungskette

Die Leistungsschwerpunkte in der Geschäftstätigkeit der WERTGRUND liegen im wertorientierten Investment- und Transaktionsmanagement, dem Asset-Management, der Verwaltung und Vermietung der Immobilien, der Konzeptionierung, Initiierung und Betreuung von Wohnimmobilienpublikums- und -spezialfonds, sowie der Betreuung der privaten und professionellen 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, Steuerung der Modernisierung, Sanierung und laufende Instandhaltung sowie teilweise Hausmeister-tätigkeiten 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 (40 Wohneinheiten) und Göttingen (214 Wohneinheiten) bereits die **ersten eigenen Neubaumaßnahmen** durch. Die Neubaumaßnahme in Göttingen wird durch einen weiteren Grundstückserwerb im kommenden Berichtsjahr auf insgesamt rund 800 Wohneinheiten ausgebaut.

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.

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

Mainz | Untere Zahlbacher Straße



Im Regelfall deutsche Lieferanten

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.

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 auf Basis 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
- **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

Über das Kerngeschäft hinaus sind in unseren eigenen Büros, für uns als Dienstleistungsunternehmen und aufgrund der geringen Volumina, keine weiteren Tätigkeitsbereiche nachhaltigkeitsrelevant. Dennoch achten wir z.B. beim Einkauf von Bürobedarf oder Werbemitteln auf die Werthaltigkeit der Artikel und ziehen z.B. Holzprodukte solchen aus Kunststoff vor.

Dienstleistungen beziehen wir überwiegend aus Deutschland, idealerweise direkt aus der Region. Die oberste Ebene unserer Lieferkette (Tier-1) befindet sich ausnahmslos in Deutschland.

Lieferantenmanagement mit ökologischen und sozialen Kriterien

Da die WERTGRUND ausschließlich in Deutschland aktiv ist, unterliegt das Geschäftsverhalten unserer Lieferanten den hier geltenden umfangreichen gesetzlichen Regelungen zu ökologischen Aspekten, sozialrechtlichen Themen, Arbeitspraktiken und Menschenrechten. Detailausführungen zum letztgenannten Thema finden Sie unter *DNK-Kriterium 17: Menschenrechte*.

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.

Due-Diligence-Checkliste

Tiefe der Wertschöpfungskette

Mittelfristig ist jedoch geplant, einen entsprechenden Kriterienkatalog und Verhaltenskodex 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.

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 Tariftreue 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 Tariftreue und Mindestlohn**. Bei einem nachweislichen Verstoß kann der Auftragnehmer für künftige Ausschreibungen gesperrt werden.

Bei den Wohnimmobilienfonds für private und professionelle Investoren, 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*)

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 sowie Verantwortlichen für Datenschutz haben wir im Berichtszeitraum 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 2020 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)

Basis für die Implementierung von Nachhaltigkeit

Weiterhin berücksichtigen wir dabei:

- die **drei Prinzipien unserer Firmen-Philosophie**
- unseren **Managementansatz** bzw. unsere **langfristige Unternehmensstrategie mit den vier Erfolgsfaktoren** (siehe DNK-Kriterium 1: Strategische Analyse und Maßnahmen)
- unsere **laufende Unternehmensplanung** und
- die intern erarbeiteten **strategischen Nachhaltigkeits-Handlungsfelder** (zunächst ohne die Sichtweise externer Stakeholder)

Als **integrierte Dienstleistungs- und Investmentgruppe für Wohnimmobilien** tragen wir **gesellschaftliche Verantwortung** – für unsere Mieter, Investoren, Mitarbeiter und das Umfeld unserer Objekte. Unsere Entscheidungen, unsere tägliche Arbeit und insbesondere der Umgang mit den uns anvertrauten Geldern 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. Die Überprüfung und Anpassung des Kodex musste – bedingt durch die Coronapandemie – auf das Jahr 2021 verschoben werden.

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

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

Geprüftes Risikomanagement



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

Für 2021 ist die Mitgliedschaft im Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft (ICG) vorgesehen, mit der wir uns zur Einhaltung der Grundsätze wertorientierter nachhaltiger Unternehmensführung in der Immobilienwirtschaft verpflichten.

Als (Gold-) Sponsor und Partner der Social Impact Investment-Initiative des ICG gestalten wir bereits heute die Übernahme zivilgesellschaftlicher Verantwortung durch private Kapitalanlage mit messbarer sozialer Wirkung aktiv mit. Das generelle Vorgehen zu Governance nutzen wir für die Ausgestaltung von sozialer Nachhaltigkeit.

Insbesondere 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. Im Transaktionsbereich wurde in den letzten zwei Jahren zunehmend der Fokus auf den Erwerb von Projektentwicklungen und Neubaumaßnahmen im Rahmen von Forward

Regeln und Prozesse

Deals gelegt, um der geringen Asset-Verfügbarkeit im Bestandssegment sowie den regulatorischen Einschränkungen Rechnung zu tragen und die Wohnungsknappheit zu verringern.

Weitere Details zum Risikomanagement, zur Chancenbewertung und zur Risikoanalyse, u. a. der deutschen Wohnungsmärkte (inkl. Mietentwicklung), dem Fondsmanagement sowie unserer Investitionstätigkeit bei Ankauf und Projektentwicklung (inkl. Forward-Deals und gefördertem Wohnungsbau) finden Sie in unserem Geschäftsbericht im Prognose-, Chancen- und Risikobericht (Anlage 4, Seiten 14ff).

Compliance Management

Ein Compliance Management-System haben wir in 2019 auf den Weg gebracht, welches zukünftig die Einhaltung gesetzlicher Anforderungen und unternehmensinterner Regelwerke systematisch sicherstellen soll.

Im Jahr 2020 haben wir eine Stabsstelle „Geldwäsche- und Compliance“ eingerichtet. Diese wird die relevanten Themen aufgreifen, bereits existierende Prozesse und Regeln weiterentwickeln, ein Managementsystem etablieren und die Information, Schulung und Verpflichtung der Mitarbeiter verantworten.

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 ebenfalls regelmäßig geprüft, als Organisationshandbuch geführt und unterliegen den Regulierungsvorschriften des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) sowie den Vorgaben der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (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 Neumieten wurden Selbstauskunft und Mietverträge entsprechend aktualisiert. *Weitere Informationen zum Datenschutz finden Sie auf unserer Homepage unter: www.wertgrund.de/datenschutz*

Für die Mitarbeiter selbst sind in schriftlich niedergelegten Geschäftsanweisungen und Vereinbarungen zum Arbeitsvertrag 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 wurde bereits 2014 ein externer Datenschutzbeauftragter gemäß §§ 4f, 4g BDSG benannt. Dieser ist unmittelbar der Geschäftsleitung unterstellt, übernimmt alle Schulungs- und Beratungsdienstleistungen und führt stichprobenartige 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 sind für uns entscheidende Erfolgsfaktoren. 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 Schadsoftware:** Notfalls kann mittels Schattenkopien und täglichem Backup auf ein sauberes System zurückgesetzt werden. Die eingesetzte Firewall verwendet Intrusion Detection und Intrusion Prevention, sowie BOTnetz Erkennung.
- **Stromausfall:** Durch eine batteriebetriebene unterbrechungsfreie Stromversorgung (USV) und ein Notstromaggregat sind wir unabhängig von der öffentlichen Stromversorgung.
- **Internetausfall:** Die Internet-Anbindung des Rechenzentrums ist über zwei unterschiedliche physikalische Anbindungen und Carrier abgesichert. 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/ Verkaufsprospekt

Den geltenden gesetzlichen Vorgaben entsprechen wir mit der Unterzeichnung entsprechender Eigenverpflichtungen in den Dienstleistungsverträgen zu den **Investitions-Guidelines für die Spezial Sondervermögen** sowie dem **Verkaufsprospekt des Publikumsfonds zu An- und Verkäufen**. Die WohnSelect KVG ist Mitglied im BVI, so dass wir hierüber stets aktuell angebunden und informiert sind und zusätzlich über die gesetzlichen Pflichten hinaus die in dessen Wohlverhaltensregeln festgelegten freiwilligen Grundsätze und Kodizes berücksichtigen. Auch den sechs BVI-Grundsätzen der **Leitlinien für nachhaltiges Immobilien-Portfoliomanagement** haben wir uns verpflichtet. Auch hier zeigt sich, dass das generelle Vorgehen auch für Nachhaltigkeit gilt bzw. genutzt wird. *Details dazu finden Sie unter DNK-Kriterium 20: Gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten.*

Interne Revision

Die Interne Revision der (Service-) KVG (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.

Alle Corona-bedingten Regelungen, z.B. Hygienemaßnahmen innerhalb der Verwaltung in Rödermark und in den Außenbüros oder Mobiles Arbeiten für die Mitarbeiter am Standort München, wurden gemäß gesetzlichen Vorgaben getroffen. In Rödermark und in den Außenbüros war die Arbeit im Homeoffice auf Grund technischer Strukturen nur teilweise möglich. Hier wurden ergänzend die – Corona-bedingt zudem stark zurückgegangenen – Mietersprechstunden eingeschränkt bzw. auf andere Kommunikationskanäle umgeleitet. Die Erreichbarkeit für unsere Mieter und sonstigen Anspruchsgruppen war dennoch zu jeder Zeit sichergestellt.

Wedel | Tinsdaler Weg



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).



Bei der Erstellung dieser DNK-Erklärung haben wir uns bei der **Festlegung relevanter Leistungsindikatoren und Kennzahlen** an **drei Quellen** orientiert:

- an unserem aktuellen Geschäftsbericht
- am **DNK** (inkl. wohnungswirtschaftlicher Ergänzung) mit entsprechenden GRI-SRS-Kriterien
- 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. Exemplarisch sind hier zu nennen:

- die **Energie- und CO₂-Intensität im Gebäudebestand** zur Überprüfung unserer energetischen Sanierungsmaßnahmen
- die **Abwesenheitsquote** zur Bewertung unseres Engagements im betrieblichen Gesundheitsmanagement

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 unter den Leistungsindikatoren zu *DNK-Kriterium 7: Kontrolle* aufgeführt.

Die klassischen Finanzkennzahlen, die wir bereits langjährig in der regelmäßigen internen Planung und Kontrolle als Steuerungsinstrument nutzen *sowie weiterführende Informationen dazu, können unserem Geschäftsbericht, Anlage 6, auf den Seiten 1–3 entnommen werden.*

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

Für den Berichtszeitraum ist die DNK-Erklärung gemeinsam mit diesem Bericht zur „WERTGRUND Nachhaltigkeit auf Basis der DNK-Erklärung 2020“ die primäre externe Kommunikationsmaßnahme.

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 bison.box von control.IT. Das System ermöglicht eine voll integrierte Asset- und Portfolioplanung ohne Medienbrüche und vereinfacht die Erstellung von Reportings und Analysen. Durch die kontinuierliche Anpassung der Software an die Arbeitsweise des Unternehmens kann ein schnelles, genaues und verlässliches Arbeiten mit geringster Fehlerquote gewährleistet werden. Hier sind auch Erläuterungen und unternehmensspezifische Definitionen, Quellen, Hilfen und Verantwortlichkeiten festgehalten.

Ab dem Geschäftsjahr 2021 werden wir mit Domus Navi ein neues Dokumentenmanagementsystem im Verwaltungsbereich einsetzen 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.

Ein WERTGRUND-Verhaltenskodex für verantwortungsvolles Handeln, an dem wir uns zukünftig unternehmensweit ausrichten werden, wird erarbeitet.

■ GdW: Nachhaltiges Bestandsmanagement

BM 3 | Anteil seit 1990 energetisch voll- bzw. teilmodernisierter Wohnungen

71 % (ohne Neubau und Ankauf) (2019: 67 %)

BM 10 | Anteil barrierefreier/-armer Wohnungen im Bestand ca. 12,88 % (2019: 0,7 %)

■ GdW: Nachhaltiges Ertrags- und Finanzmanagement

EF 1 | Gesamtkapitalrentabilität 22,77 % (2019: 21,03 %)

EF 2 | Eigenmittelrentabilität 29,48 % (2019: 29,68 %)

EF 4 | Umsatzerlöse aus Fondverwaltungs-, Transaktions-, Hausverwaltungs- und Vermietungsgebühren, evtl. Performance Fees: 12.290.239,98 Mio. Euro (2019: 13.582.934,52 Mio. Euro)

EF 6 | Eigenmittelquote 77,24 % (2019: 70,68 %)

EF 12 | Net Asset Value 933,60 Mio. Euro (2019: 824,93 Mio. Euro)

■ GdW: Nachhaltiges Management von Mieter- und Mitgliederbeziehungen

MB 1 | Vermietete eigene Wohnungen 6.033 (zzgl. 264 Gewerbeeinheiten, gesamt 6.297 Einheiten mit über 413.000 m² Fläche; ohne WEG-Verwaltung und ohne Dienstleistungsmandat hausInvest) [2019: 5.831 (zzgl. 255 Gewerbeeinheiten, gesamt 6.086 Einheiten mit ca. 396.000 m² Fläche; ohne WEG-Verwaltung und ohne Dienstleistungsmandat hausInvest)]

MB 3 | Vermietungsquote 91,0 % (100 % abzgl. Leerstandsquote, ohne modernisierungsbedingten Leerstand) (2019: 92,3 %)

MB 4 | Durchschnittsmiete im Bestand 8,20 Euro/m²/mtl. (2019: 8,05 Euro/m²/mtl.)

MB 5 | Durchschnittsmiete bei Erstvermietung 11,72 Euro/m²/mtl.* (2019: 6,50 Euro/m²/mtl.**)

MB 8 | Durchschnittliche Mietvertragsdauer 10,0 Jahre (2019: 10,5 Jahre)

MB 9 | Mieterfluktuation 9,88 % (2019: 9,92 %)

* durchschnittliche Erstvermietung von vier Wirtschaftseinheiten überwiegend im frei finanzierten Bereich (fondsübergreifend)

** durchschnittliche Erstvermietung ausschließlich geförderter Wohnungen

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

Bindung der Führungskräfte

Die WohnSelect KVG unterliegt als Kapitalverwaltungsgesellschaft der Aufsicht durch die BaFin und den Regulierungsvorschriften des Kapitalanlagegesetzbuches inkl. der dort implementierten Nachhaltigkeitsaspekte.

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

Die WERTGRUND Immobilien AG beteiligt sich – soweit zulässig – 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 (Performancegebühren oder Fondsbeteiligungen). Auf diese Weise 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.

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

Zielvereinbarungen und Vergütungen

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

Eine Konkretisierung spezifischer Nachhaltigkeitsaspekte und -ziele ist beabsichtigt. Diese ist nicht trivial, da Ziele der Nachhaltigkeit häufig mit anderen Zielen des Unternehmens konkurrieren. Wenn wir z.B. nur verantwortungsbewusst wirtschaftende Unternehmen als Investoren akzeptieren würden, könnte das Umsatz- oder Gewinnzielen entgegenstehen.

Wir könnten uns beispielsweise vorstellen, dass

- qualitative Kriterien wie zum Beispiel die **Steigerung der Attraktivität als Arbeitgeber** in Zeiten des Fachkräftemangels etabliert werden.
- Teile des vertraglichen Bonus erst ausgezahlt werden, wenn der Erfolg des Unternehmens über drei Jahre hinweg nachweisbar ist.

Anreizsysteme

Leistungsindikatoren zu Kriterium 8

■ **GRI SRS-102-35:**
Vergütungspolitik

Der Umgang mit unseren monetären Anreizsystemen wird bei DNK-Kriterium 8: Anreizsysteme beschrieben. Die Vergütung des Vorstands und des Aufsichtsrats kann in unserem aktuellen Geschäftsbericht Anlage 3, Seite 4 nachvollzogen werden.

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

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.

Beteiligung von Anspruchsgruppen

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

Da die Interessen unserer Stakeholder 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 ist die WERTGRUND über die gesetzlichen 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 unter *DNK-Kriterium 5: Verantwortung* beschriebene Nachhaltigkeits-Lenkungsausschuss hat – basierend auf seiner langjährigen durchschnittlichen Branchenerfahrung von 25,3 Jahren (Vorstand/Geschäftsführer, 2019: 24,3 Jahre) – drei Gruppen relevanter Stakeholder und die schon bestehenden Kommunikationswege identifiziert:

- **Aufsichtsrat:** mindestens zweimal jährliche Aufsichtsratssitzung
- **Gesellschafter bzw. Eigentümer,** mindestens zwei jährliche Treffen
- **Management,** regelmäßige Abstimmung, mindestens monatlich
- **Mitarbeiter/potenzielle Mitarbeiter:** jährliche Personalgespräche, Mitarbeiter-Rundschreiben, jährliche Mitarbeitertreffen und Team-Events, E-Mail-Verteiler bei Pressemitteilungen
- **Kunden/Mieter:** Vor-Ort-Büros, teilweise eigene Mitarbeiter im Hausmeisterdienst, Service-Techniker, Mietersprechstunden, feste Telefonzeiten und Ansprechpartner. Die Nähe zu unseren Mietern und eine optimale Erreichbarkeit ist für uns ein wichtiges Erfolgsrezept und bedeutender Bestandteil unseres Managementansatzes (vgl. DNK-Kriterium 1: Strategische Analyse und Maßnahmen)

Interne Stakeholder

Personen und Gruppen mit direktem gestalterischem Einfluss auf die WERTGRUND

Externe ökonomische Stakeholder

Personen und Gruppen mit ökonomischer Beziehung zur WERTGRUND

Externe gesellschaftliche Stakeholder

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

- **Investoren:** Monatsberichte, Jahres- und teilweise Halbjahresberichte, Kundenzeitschrift, Veranstaltungen (nur professionelle 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, Geschäftsführungssitzungen, Aufsichtsratssitzungen
- **Ratingagentur:** Reporting-Prozesse, Managementinterviews
- **Lieferkette: – Ver- und Entsorger**
 - **Bauunternehmen:** Projektbezogene Beauftragung und Kommunikation
 - **Dienstleister:** Projektbezogene Beauftragung und Kommunikation
- **Kommunen/Gemeinde/Stadt/Politik:** Austausch im Rahmen von Baumaßnahmen, Baugenehmigungsverfahren, städtebaulichen Verträgen
- **Öffentlichkeit/Medien:** Pressearbeit, Homepage
- **Verbände/NGOs/Umwelt- und Entwicklungsorganisationen, Arbeitskreise**
- **Gesellschaft/Anwohner, Nachbarn**
- **Wettbewerber**

Zukünftig werden wir diese Anspruchsgruppen systematisch befragen, ihre konkreten Anliegen identifizieren und priorisieren.
(Details dazu siehe Leitungsindikator GRI SRS-102-44: Wichtige Themen und Anliegen)

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 kommenden 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 der betreuten Sondervermögen nach Offenlegungsverordnung (z. B. Art. 8/9 Fonds) und zukünftige Planungen

Im Jahr 2021 werden wir u. a. durch eine erste qualitative Stakeholderbefragung 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.

Ebene Objektankauf und Bewirtschaftung

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.

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.

Im Rahmen der Professionalisierung unseres Nachhaltigkeitsmanagements wird mit Coronapandemie-bedingter Verzögerung die im Vorjahr gegründete Arbeitsgruppe die Ergänzung unserer Ankaufrkriterien um zusätzliche - für uns relevante - ökologische, ökonomische und soziale Nachhaltigkeitsaspekte der Immobilie und des Standortes weiter bearbeiten.

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 Scorings-/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.

Bereits 2019 haben wir gemeinsam mit einem auf Betriebskostenoptimierung spezialisierten Unternehmen den Energiebezug eines großen Anteils vertragsungebundener Objekte aus den Fondsportfolios sowie einen Teil der Objekte aus der WEG-Verwaltung (insgesamt ca. 8.000 Wohneinheiten/rund 500.000 m²; *Quelle: Hochrechnung Betriebskostenoptimierer*) neu ausgeschrieben und effiziente Standards für alle relevanten Prozessabläufe definiert. Diese Objekte stellen wir nun sukzessive auf **klimaneutralen Allgemeinstrom** und ausschließlich **CO₂-neutrales Erdgas** um.

Ebene Modernisierung und Sanierung

Derzeit erarbeiten wir im Rahmen der Erstellung der DNK-Erklärung 2020 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 Liquidität der WERTGRUND Gruppe ist bereits - auch um negative Zinsen zu vermeiden - in einem Geldmarktfonds sowie in zwei vermögensverwaltenden Fonds investiert.

Weiterhin planen wir, dieses Engagement um einen dritten nachhaltigen vermögensverwaltenden Fonds zu ergänzen. Im weiteren Zeitverlauf werden wir die sukzessive Umschichtung unsere Liquiditätsreserven prüfen.



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 jährlichen Personalgesprächen werden **alle Mitarbeiter aktiv aufgefordert**, für ihren Bereich **Verbesserungsvorschläge zu machen**.
- In den monatlichen **Jour Fixe der WERTGRUND Asset Management GmbH** steht firmenübergreifend der **Erfahrungsaustausch**, das **gegenseitige Coaching** und stets auch die **„Prozesskontrolle und Verbesserung“** auf der Agenda.
- Die regelmäßigen **„Verwaltungs- und Vermietungscalls“** zwischen den **Vermietern/Verwaltern vor Ort**, der Innenverwaltung in Rödermark und wechselnden Führungskräften dienen als Quelle für Optimierung und innovative Lösungen.
- Wir prüfen fortlaufend mögliche **Beteiligungen an branchenspezifischen Initiativen** und engagieren uns z. B. bei der **Social Impact Investment-Initiative des ICG** und im **Nachhaltigkeitsausschuss des BVI**.

Dabei sollen unsere Führungskräfte mit gutem Beispiel vorangehen, die Mitarbeiter motivieren, ihre Ideen zu äußern und umzusetzen und einen fehlerverzeihenden Führungsstil leben. Unsere flachen Hierarchien ermöglichen uns 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 entwickelt Distributed-Ledger-Technologien für die Immobilienbranche und hat im März 2020 Deutschlands erste tokenisierte Vermögensanlage emittiert. Der sogenannte **„Connex Coin“**, ein **Blockchain-basierter Security Token**, verkörpert Ansprüche gegen eine Objektgesellschaft, welche das Büro- und Gewerbegebäude „Connex“ in München hält. Mit dieser innovativen Idee, der Implementierung von Blockchain in die Immobilienanlage, gehört die WERTGRUND Immobilien AG zu den Vorreitern im Bereich Digitalisierung der Immobilienbranche.

Ebene Investment-Vehikel



Ein branchenweites Novum hat die WERTGRUND zum Trendsetter werden lassen: Im September 2020 haben wir die erstmals emittierte grüne Bundesanleihe zu 7 Mio. Euro in den WERTGRUND WohnSelect D aufgenommen. Ebenfalls haben wir im November 2020 auch die erste grüne Bundesobligation für diesen Fonds zu 5 Mio. Euro erworben. Dies sind gleichzeitig unsere ersten Schritte, um im Bereich Liquiditätsmanagement bei Immobilienfonds die Kriterien der Taxonomie zu berücksichtigen.

Durch den Erwerb der Pramerica Property Investment GmbH per 01.10.2019 (heute: WohnSelect KVG) zusammen mit der HANSAINVEST erbringt die WERTGRUND seit 2019 nicht nur Asset Management-Dienstleistungen für den Fonds, 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 eine ökonomisch nachhaltige Zielsetzung dar.

Ebene Forward Deals, Projektentwicklung und Neubau

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.

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

Bei den Objektankäufen im Berichtsjahr sind bereits 89 der insgesamt 440 erworbenen Wohneinheiten (ca. 20 %) als geförderte, preisreduzierte, preisgedämpfte oder sozialgebundene Wohneinheiten projiziert.

Darüber hinaus realisiert die WERTGRUND Wohnpartner GmbH aktuell zwei Neubau-Projekte in Aachen und Göttingen mit insgesamt ca. 250 Wohnungen, von denen 76 Wohnungen gefördert bzw. preisreduziert (ca. 30 %) sind.

Eine weitere Quartiersentwicklung in Göttingen wird dabei eine besondere Rolle spielen. Am „Gothaer Platz“ konnte noch Ende 2020 der Grundstein für den Ankauf eines weiteren Grundstücks gelegt werden. Von Anfang an begleitet WERTGRUND als Teil des Projektteams das Bauvorhaben mit insgesamt 570 Mietwohnungen (davon 15 % gefördert, 15 % mietpreisreduziert und 10 % gedämpft) und einer Kindertagesstätte.

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 der Unternehmensgruppe nach Umwelt- oder sozialen Faktoren erfolgte im Berichtsjahr noch nicht. Wir haben uns aber im Rahmen der unter *DNK-Kriterium 10: Innovations- und Produktmanagement* beschriebenen innovativ-nachhaltigen Anlage der gesetzlichen Mindestliquidität des WERTGRUND WohnSelect D als Ziel gesetzt, die Anlage unserer Mindestliquidität zukünftig generell unter dem Aspekt von Nachhaltigkeitskriterien zu überprüfen, um so im Bereich Liquiditätsmanagement die Kriterien der Taxonomie berücksichtigen zu können.



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

1. Ankauf von Immobilien mit (energetischem) Sanierungsbedarf

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** (inklusive Neubaumaßnahmen)
2. **Bewirtschaftung unserer Wohnungsbestände**
3. **Nutzung unserer Standorte und Mobilität** (Fuhrpark und Geschäftsreisen)

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 Publikumsfonds „WERTGRUND WohnSelect D“ bescheinigt uns das Scope-Rating zum Datenstichtag 31.12.2020 jeweils **überdurchschnittliche Werte** im Branchenvergleich.

Im Rahmen der weiteren Professionalisierung unseres Nachhaltigkeitsmanagements wird im nächsten Berichtszeitraum eine eigene Arbeitsgruppe unsere Ankaufrkriterien um weitere – für uns relevante – ökologische, ökonomische und soziale Nachhaltigkeitsaspekte der Immobilie und des Standortes erweitern.

Wie unter DNK-Kriterium 10: Innovations- und Produktmanagement erläutert, haben wir als Reaktion auf die gesunkene Asset-Verfügbarkeit und den Mangel an kostengünstigem Mietwohnungsbau unsere Strategie um die Kompetenz „Spezialisierte Projektentwicklung für preisgünstigen und geförderten Mietwohnungsneubau“ erweitert. Dadurch sind neue Herausforderungen auch im Bereich der Ressourcennutzung entstanden, denen wir uns im nächsten Berichtszeitraum stellen werden.

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 Erdgas eingespart werden.

Der Anteil der seit 1990 energetisch teil- oder vollsanierten Wohnungen (ohne Neubaubjekte aus dem Jahr 2019, sowie Ankaufobjekte aus 2020) belief sich auf ca. 71 % (2019: 67 %). Weitere 15 % des Bestandes (2019: 15 %) befinden sich seit 2018 im Sanierungsprozess. 14 % des Bestandes (2019: 17 %) wurden seit 2016 unsaniert erworben und die energetischen Maßnahmen befinden sich noch in der Prüfung bzw. Planung und Ausschreibung.



2. Ressourcennutzung innerhalb der Bestandsbewirtschaftung

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 Allgemeinstrom 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. Selbstgenutzte Geschäftsstandorte 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 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)
- die Angebotseingangsbearbeitung im Ankaufsteam auf papierlose Bearbeitung und Ablage umgestellt haben
- für den Standort München die Nutzung des ÖPNV durch die Mitarbeiter fördern
- den Energieverbrauch optimieren und soweit vertraglich möglich CO₂-neutralen Strom nutzen (z. B. in Rödermark fast 100% Ökostrom-Bezug)
- wann immer möglich und sinnvoll, Flüge durch Bahnfahrten ersetzen und Anreize über BahnCard-Angebote setzen

Die Erhebung weiterer Materialverbräuche findet nicht statt. Da sie für uns als bestandshaltendes Wohnungsunternehmen im Vergleich zum produzierenden Gewerbe von untergeordneter Bedeutung ist, wird darüber nicht berichtet.

Angaben zum Nutzungsumfang der genannten wesentlichen natürlichen Ressourcen und zu unseren Überlegungen zum zukünftigen Umgang mit den Neubaumaßnahmen haben wir bei den Leistungsindikatoren zu den Kriterien 11 und 12 gemacht (siehe S. 34–36).

Hamburg | Sophie-Schoop-Weg



Wir unterscheiden beim Ressourcenmanagement verschiedene Handlungsfelder – genannt in der Reihenfolge ihrer derzeitigen Relevanz und unseren Einflussmöglichkeiten: bewirtschaftete Wohnungsbestände, Baumaßnahmen im Bestand, selbstgenutzte Standorte, Fuhrpark und Geschäftsreisen sowie Neubaumaßnahmen.

Zunächst war eine möglichst lückenlose Bestandsaufnahme aller Ressourcenverbräuche das Ziel unserer Bemühungen. Quantitative Zielgrößen, die wir zukünftig professionell fortschreiben können und werden, werden wir auf dieser Basis in einem nächsten Schritt bestimmen.

Die Verbrauchsdaten wurden – soweit sie vorlagen – noch nicht automatisiert, sondern manuell ausgewertet. Mit dem ab 2021 einsatzbereiten Dokumentenmanagementsystem Domus Navi können wir über Datenroutinen z.B. alle Energieverbräuche und den entsprechenden CO₂-Ausstoß auch im Zeitablauf detailliert auswerten. 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.

Bewirtschaftete Wohnungsbestände



Zum 31.12.2020 haben wir 6.297 Einheiten (6.033 Wohneinheiten, 264 Gewerbeeinheiten) mit über 413.000 m² Fläche in den Fonds verwaltet (ohne WEG-Verwaltung und ohne Dienstleistungsmandat hausInvest). [2019: 6.086 Einheiten (5.831 Wohneinheiten, 255 Gewerbeeinheiten) mit ca. 396.000 m² Fläche; ohne WEG-Verwaltung und ohne Dienstleistungsmandat hausInvest]

Zu unterschiedlichen Zeitpunkten (Stichtag: Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang) haben wir unterjährig 211 Einheiten erworben (2019: 10 Einheiten verkauft bzw. 525 Einheiten erworben; bereinigt um das Dienstleistungsmandat hausInvest). Bei der Berechnung der folgenden Kennzahlen wurden 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.

Da unsere Berechnungen nur Objekte umfassen, die im kompletten Berichtsjahr von uns betreut wurden, sind fondsübergreifend somit insgesamt 6.086 Einheiten bzw. 396.360 m² „in scope“ (2019: 5.561 Einheiten bzw. 356.381 m²).

Das Jahr 2020 stellte für die WERTGRUND das zweite ESG-Berichtsjahr dar. Die gesamte Datenerfassung konnte erneut noch nicht vollständig automatisiert erfolgen. Aufgrund der vielfältigen Datenquellen bei unserem bundesweiten Wohnungsbestand, der unterschiedlichen und komplexen Abrechnungs- und Berechnungsmethoden der zahlreichen externen Dienstleister (z.B. Versorgungsunternehmen) sowie durch Abhängigkeiten von diesen, waren kleinere Datenlücken nicht zu vermeiden.

Mit den im Vorjahr gemachten Erfahrungen haben wir unsere Datenerhebung jedoch weiterentwickelt. Im Sinne einer transparenten und möglichst umfassenden Berichterstattung haben wir auch Objekte einbezogen, bei denen geringfügige Verbräuche fehlten.

Mit den verfügbaren Verbrauchsdaten zur Berechnung der ausgewählten Indikatoren erreichen wir eine Abdeckung von ca. 97 % (5.886 Einheiten bzw. 382.772 m²) (2019: ca. 99 % [5.499 Einheiten bzw. 353.045 m²]), da für 200 Einheiten bzw. 13.589 m² Fläche (2019: 62 Einheiten bzw. 3.337 m²) keine ausreichenden Unterlagen vorlagen.

Die Umstellung des Energiebezugs eines Großteils dieser Objekte auf klimaneutralen Allgemeinstrom 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 und in Vorbereitung.

Derzeit betreiben wir keine thermischen Solaranlagen, Windkraft- und Photovoltaikanlagen oder selbst errichtete Blockheizkraftwerke zur Versorgung unserer Bestandsim-

mobilien, da eine entsprechende Nach- oder Umrüstung im Sinne des Anlegerinteresses wirtschaftlich und teilweise auch aus steuerlichen Gründen häufig nicht vertretbar ist.

Abfall

Beim Abfall stellen die ortsansässigen Entsorgungsbetriebe eine für das jeweilige Objekt ausreichende Anzahl an Behältern zur Verfügung. In der Regel getrennt nach Rest, Bio, Plastik und Papiermüll. Allerdings gehen die Entsorgungsbetriebe an unseren Standorten dabei stark unterschiedlich vor. Z. B. stellen nicht alle Städte gelbe oder blaue Tonnen für Plastik oder Papier zur Verfügung, sondern dieser Abfall muss über allgemein zugängliche „Wertstoffinseln“ entsorgt werden. Teilweise gibt es sogar innerhalb einer Stadt verschiedene Regelungen. Gleiches gilt für die Fassungsvermögen der Tonnen sowie deren Leerungsrhythmus. Über den Füllstand der Tonnen erhalten wir keine Informationen, da diese nicht gewogen werden. Wir erfassen insofern zwar sehr detailliert, objektbezogen und getrennt nach Müllarten das maximal mögliche Müllvolumen („Anzahl der Tonnen * Fassungsvermögen * Leerungsrhythmus“), berichten allerdings diese Werte weder Fonds noch Gesamtportfolio-bezogen, da es sich um eine rein theoretische und wenig aussagekräftige Größe handelt. Unsere Mitarbeiter/ Hausmeister vor Ort kontrollieren regelmäßig, ob die vorhandenen Behältnisse ausreichen und vermeiden so „wilde Müllablagerungen“. Zusätzlich haben wir bei über 30 % unserer Bestände ein professionelles (externes) Müllmanagement mit der Standplatzbetreuung und Volumenreduktion beauftragt.

Baumaßnahmen im Bestand

(Instandhaltung, Sanierung, Modernisierung)

Energetische Baumaßnahmen im Bestand senken den Energiebedarf unserer Objekte, führen zu Einsparungen nicht erneuerbarer Primärenergie wie Heizöl und Erdgas 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 über **413.000 m²** des von uns **verwalteten Wohnungs- und Gewerbebestandes** stehen ca. **2.100 m² eigengenutzte Büro- und Lagerfläche** gegenüber (ohne Außenbüros). Mit einem Anteil von 0,51 % 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 fast 100 % klimaneutralen Grünstrom.

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

Am Standort Rödermark wurde ein Objekt im Laufe des Jahres 2019 von Öl auf Gas umgestellt, das andere wird aktuell noch mit Öl beheizt. Hier erfolgt die Umstellung auf Gas im nächsten Berichtsjahr. Bei beiden Objekten hat sich bei der Erstellung dieser zweiten Erklärung herausgestellt, dass die Abrechnungsunterlagen zum Energieverbrauch für die vergangenen Jahre nicht vollständig und somit nicht valide waren. Dies ist teilweise weiterhin der Fall.

Fuhrpark und Geschäftsreisen

Wesentliche Gründe hierfür sind ein Insolvenzverfahren beim ehemaligen Eigentümer der Verwaltungsimmobilie, das auch im Berichtsjahr 2020 noch nicht abgeschlossen war, sowie abweichende Abrechnungszeiträume der Versorger. Aus diesen Gründen haben wir die Vergleichswerte für 2019 teilweise aktualisiert.

Ab 2021 werden uns belastbare Werte vorliegen, da im nächsten Jahr die Überführung in unsere Verwaltung erfolgt.

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

Den Strombezug am Standort München (ca. 560 m²) werden wir ab 01.01.2021 auf einen regionalen CO₂-neutralen Stromtarif umstellen. Die Wärme- und Warmwasserversorgung dieser 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 12B, 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.

Unser Fuhrpark bestand im Berichtsjahr aus insgesamt 18 Fahrzeugen mit Verbrennungsmotor (2019: 21). Im Berichtsjahr haben wir den Erfassungsprozess weiter verbessert und die Kraftstoffkosten den einzelnen Fahrzeugen zugeordnet. So konnten wir indirekt über die durchschnittlichen Kraftstoffkosten (Benzin: 1,293 Euro/Liter, Diesel: 1,124 Euro/Liter; *Quelle: statista*) und die Durchschnittsverbräuche pro Fahrzeug (lt ADAC) die Kilometerleistung präziser hochrechnen als im Vorjahr.

Zur weiteren Präzisierung der Werte und Professionalisierung der Prozesse werden ab 2021 alle Werte periodengerecht und fahrzeugspezifisch erfasst, um auch die daraus resultierenden CO₂-Emissionen noch exakter bestimmen zu können.

Die mit Pkw zurückgelegten über 432.580 km (2019: 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.

Im Jahr 2020 wurden zwei Fahrzeuge mit Verbrennungsmotor durch **Hybridfahrzeuge** ersetzt. Mittelfristig wollen wir weitere Hybrid- oder Elektrofahrzeuge statt Verbrenner anschaffen und langfristig die **Pool-Fahrzeuge der Außenbüros durch Elektromobile** ersetzen. Konkrete Planzahlen erarbeiten wir derzeit im Rahmen der Erstellung unserer **neuen Firmenwagenrichtlinie**.

Eine **Reiserichtlinie** wird im nächsten Berichtsjahr durch eine eigene Arbeitsgruppe erarbeitet. 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.

Wie in unserer ersten DNK-Erklärung angekündigt, haben wir im Berichtszeitraum erstmals die mit dem Flugzeug, der Deutschen Bahn oder auch Mietwagen durchgeführten Reisen für die Unternehmen WERTGRUND Immobilien AG und WERTGRUND Asset Management GmbH erfasst. Um die Auswirkungen durch die Corona-Pandemie-Einschränkungen erkennen zu können, haben wir ergänzend auch die vergleichbaren Daten für den vorherigen Berichtszeitraum nachträglich erhoben und ausgewertet (gilt nicht für Mietwagen). Die Ermittlung der Wegstrecken erfolgte über lufthansa.compensaid.com (Flugzeug), www.umweltmobilcheck.de (Deutsche Bahn) und die Abrechnungsdaten der Mietwagen-Unternehmen.

Im Einzelnen wurden zurückgelegt:

- ca. 52.920 km wurden mit dem Flugzeug (2019: 147.367 km; nicht vollständig erhoben)
- ca. 11.620 km mit der Deutschen Bahn (2019: ca. 44.640 km)
- ca. 20.550 km mit dem Mietwagen (2019: nicht erhoben)

Wir werden im nächsten Berichtsjahr weiter prüfen, welche Reisekomponenten (z.B. durch Carsharing-Modelle) zusätzlich in die Auswertung einfließen können. Ebenso soll die Reisetätigkeit der Mitarbeiter des Standortes in Rödermark in die Betrachtung einbezogen werden.

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

Wir werden im nächsten Berichtsjahr prüfen, ob und inwiefern „Green Lease-Anhänge“ zum Mietvertrag bei Neuvermietungen im Wohnungsbereich ein Standard werden können. Bei den bestehenden Gewerbegroßmietern wurden bereits erste Gespräche geführt, um Ergänzungsnachträge im „Green Lease“-Bereich als Standard zu etablieren (bzw. aufzunehmen).

Wesentliche Risiken sehen wir – bei Modernisierung und Sanierung im ausgewogenen Umgang mit dem wirtschaftlichen Zielkonflikt der höheren Baukosten durch ökologische und soziale Forderungen einerseits und der warmmietneutralen Umsetzung der Modernisierungen andererseits – bei unseren Bautätigkeiten in der Wahl der Bau- und Rohstoffe sowie der Energieeffizienz unserer Gebäude.

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

Energieverbrauch des Unternehmens

Rödermark (zwei Verwaltungsstandorte*):

- 25.598 kWh Strom, davon 100% klimaneutraler Grünstrom (2019: 25.732 kWh Strom, davon 98,8% klimaneutraler Grünstrom)
- 78.256 kWh aus Erdgas- und Ölverbrauch (2019: 67.252 kWh)

* Erläuterung – auch zu Validität und korrigierten Vorjahreswerten – siehe DNK 12: Ressourcenmanagement; Selbstgenutzte Standorte

München:

- 21.346 kWh Strom („M-Strom Geschäftskunden“) (2019: 18.784 kWh Strom)
- 35.709 kWh Fernwärme (2019: 44.439 kWh)

Energieverbrauch des Gebäudebestands

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. 1.2.2020 bis 31.1.2021) 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. Dies betrifft jedoch nur ca. 6,8% der vermieteten Flächen.

Insgesamt wurden 1.583.314 kWh Allgemeinstrom (davon 51 % CO₂-neutral) und 33.314.262 kWh Heizwärme verbraucht. Der Anteil der mit Öl oder Gas beheizten Flächen betrug 31 %. 69 % wurden mit Fernwärme versorgt (davon 4,3 % CO₂-neutral). Von den mit Öl oder Gas beheizten Flächen wiederum verfügten nur noch 7,0 % über eine Ölheizung und für die 93 % Gasheizungen wurde zu 12,6 % CO₂-neutrales Gas genutzt.

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

Fuhrpark und Geschäftsreisen

■ GRI SRS-302-4: Verringerung des Energieverbrauchs

Die 18 Fahrzeuge unseres Fuhrparks (2019: 21) verursachten insgesamt Kraftstoffkosten in Höhe von 29.662 Euro (2019: 40.427 Euro). Basierend auf den durchschnittlichen Preisen pro Liter für 2020 (Benzin: 1,293 Euro/Liter, Diesel: 1,124 Euro/Liter; *Quelle: statista*) wurden 24.640 Liter Kraftstoff verbraucht (2019: 30.523 Liter). Bei einem fahrzeugspezifischen durchschnittlichen Verbrauch auf Basis der Herstellerangaben legten unsere Mitarbeiter damit über 432.580 km zurück (2019: 537.000).

Die Energieverbräuche und -intensitäten des Gebäudebestandes, des Unternehmens und seines Fuhrparks wurden von uns im Berichtszeitraum zum zweiten Mal in der beschriebenen Weise ermittelt.

Die Corona-Pandemie hat – zumindest vorübergehend – in vielfältiger Weise das Nutzungsverhalten vieler Menschen verändert. Das gilt für die Verlagerung der Bürotätigkeit ins Homeoffice bei Mitarbeitern und Mietern ebenso wie die Reduktion von Dienstreisen und geschäftsbedingten Wegstrecken.

Dadurch sind die ermittelten und nachstehend genannten Werte zu Reduktionen (ggf. auch Erhöhungen) mit der gebotenen Sorgfalt zu betrachten und einer Prüfung im weiteren Zeitverlauf und in den kommenden DNK-Erklärungen zu unterziehen.

Gebäudebestand

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

Die Energieintensität des gesamten Gebäudebestandes* ist um 4,5 kWh/m² a von 88,9 kWh/m² a auf 93,4 kWh/m² a gestiegen.

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

Unternehmen

Rödermark (zwei Verwaltungsstandorte*):

- Geringfügige Verringerung des Stromverbrauchs um 134 kWh von 25.732 kWh auf 25.598 kWh (100 % klimaneutraler Grünstrom)
- Erhöhung des Heizenergieverbrauchs um 11.004 kWh von 67.252 kWh auf 78.256 kWh (plus 16,4 %)

* Erläuterung – auch zu Validität und korrigierten Vorjahreswerten – siehe DNK 12: Ressourcenmanagement; Selbstgenutzte Standorte

Leistungsindikatoren zu den Kriterien 11 und 12

München:

- Erhöhung des Stromverbrauchs um 2.562 kWh von 18.784 kWh auf 21.346 kWh (plus ca. 13,6 %)
- Verringerung des Heizenergieverbrauchs um 8.733 kWh von 44.439 kWh auf 35.706 kWh Fernwärme (minus ca. 19,6 %)

Im Berichtsjahr legten unsere Mitarbeiter mit 18 statt 21 Firmenwagen mehr als 104.000 km weniger zurück als im Vorjahr und verbrauchten dabei fast 5.900 Liter weniger Kraftstoff (minus ca. 19,4 %). Die Kraftstoffkosten konnten so um 10.765 Euro von 40.427 Euro auf 29.662 Euro gesenkt werden (minus ca. 26,6 %).

■ **GRI SRS-303-3:**
Wasserentnahme

Der Leistungsindikator zur Wasserentnahme ist auf das Geschäftsfeld der WERTGRUND nicht direkt anwendbar, da wir als Immobiliendienstleister Leistungen des Portfolio-, Asset-, Property- und Fondsmanagements erbringen. Dabei wird nur in sehr geringem Maße an den eigenen Standorten Wasser entnommen.

Wie unter DNK-Kriterium 11: Inanspruchnahme von natürlichen Ressourcen bereits beschrieben, liegt die Ressourcennutzung innerhalb der Bestandsbewirtschaftung außerhalb unseres unmittelbaren Einflussbereiches. Auch bei der Wasserversorgung und dem Abwasser bestehen langfristige Verträge mit professionellen ortsansässigen Dienstleistern.

Insgesamt haben unsere Mieter in allen Objekten zusammengerechnet ca. 389.411 cbm Wasser verbraucht (2019: ca. 357.500 cbm).

■ **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. *Wie unter DNK-Kriterium 12: Ressourcenmanagement* beschrieben, erfassen wir Objekt- und Abfallart-bezogen die maximal mögliche Abfallmenge über die Anzahl der Tonnen * Fassungsvermögen in Liter * Leerungsrhythmus. Allerdings berichten wir hierzu keine Werte, da uns die Gewichtsdaten des Abfalls der Mieter sowie der Verwaltung nicht vorliegen und es sich insofern um rein theoretische Größen mit wenig Aussagekraft handelt. Die Mülltrennung wird bei der WERTGRUND bereits seit vielen Jahren auch durch entsprechende Aufklärungsarbeit bei Mietern und Mitarbeitern kontinuierlich optimiert.

■ **Kennziffern**
GdW Arbeitshilfe 73

Energieverbrauch und -intensität des Unternehmens:

GP 1 | Energieverbrauch des Unternehmens: 160.909 kWh/a (2019: 156.207 kWh/a)

GP 2 | Energieintensität des Unternehmens: 1.712 kWh/a/kWh/a/MA
(2019: 1.775 kWh/a/MA)

Die Berechnung gilt für den gesamten jährlichen Energieverbrauch der Verwaltungsstandorte in München und Rödermark gemäß Strom- und Heizkostenabrechnung (ohne Außenbüros und unter Berücksichtigung der unter Leistungsindikator GRI SRS-302-1 genannten Aspekte).

BM 3 | Anteil der seit 1990 energetisch teil- oder vollsanierten Wohnungen (ohne Neubauobjekte aus dem Jahr 2018, sowie Ankaufsobjekte aus 2019): ca. 71 % (2019: ca. 67 %).

Energieintensität des Gebäudebestandes:

BM 5/6 | Energieintensität des gesamten Gebäudebestandes*: 93,4 kWh/m² a
(2019: 88,9 kWh/m² a)

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

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 und weitere Verschärfungen sehr wahrscheinlich bzw. bereits für den nächsten Berichtszeitraum geplant.

Die identifizierten Handlungsfelder haben wir unter **DNK-Kriterium 11: Inanspruchnahme natürlicher Ressourcen** detailliert beschrieben. Konkrete quantitative Ziele haben wir – wie unter **DNK-Kriterium 3: Ziele** erläutert – noch nicht formuliert.

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

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 Vertragslaufzeit von insgesamt vier Jahren ca. 7.750 Tonnen CO₂ ein (*Quelle: Hochrechnung Betriebskostenoptimierer*):

- **Umstellung** des Allgemeinstroms **auf klimaneutralen Grünstrom** (Real Estate Green-Power 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 Baumaßnahmen 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

Der Anteil der eigengenutzten Flächen ist mit 0,51 % der insgesamt betreuten Flächen äußerst gering und die Datenerhebung war in den Jahren 2019/2020 – wie unter **DNK-Kriterium 12: Ressourcenmanagement** erläutert – noch problematisch. Dennoch stellen wir diese Daten mit den genannten Validitätseinschränkungen 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 18 Fuhrpark-Fahrzeuge mit Verbrennungsmotor (2019: 21) entstandenen THG-Emissionen haben wir durch die erstmalige fahrzeugspezifische Erfassung der Daten präziser berechnen können. Detailangaben hierzu machen wir unter Leistungsindikator GRI SRS-305-1: Direkte THG-Emissionen (Scope 1).

Wie in unserer ersten DNK-Erklärung angekündigt, haben wir im Berichtszeitraum erstmals auch die mit dem Flugzeug, der Deutschen Bahn oder auch Mietwagen durchgeführten Reisen für die Unternehmen WERTGRUND Immobilien AG und WERTGRUND Asset Management GmbH erfasst. Dies ermöglichte uns erstmals eine Berechnung des CO₂-Aufkommens auch für diese Transportmittel auf Basis der zurückgelegten Wegstrecken und der jeweiligen Unternehmensangaben zu den CO₂-Emissionen. Detailangaben hierzu machen wir unter Leistungsindikator GRI SRS-305-3: Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3).

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 betreibt die WERTGRUND nicht. In wenigen 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, die gleichzeitig auch die wohnungswirtschaftliche Kenngröße für die Betriebskosten ist. Die jeweils genutzten Energieträger wurden mit ihren spezifischen CO₂-Faktoren bewertet, z.B.:

- bei leichtem Heizöl ergibt sich ein CO₂-Ausstoß von 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, für Januar 2022 sind aktuelle Werte angekündigt)

Bei der Wärme- und Warmwasserversorgung unserer nicht ans Fernwärmenetz angeschlossenen Objekte kam im Berichtsjahr teilweise schon ab 01.11.2019 CO₂-neutrales Erdgas zum Einsatz. Nicht berücksichtigt wurden Einheiten mit Gasthermen, da in diesen Fällen die Wärmeabrechnung des Versorgers direkt mit den Mietern erfolgt. Somit liegen uns keine Daten zur Berechnung der CO₂-Emissionen vor.

CO₂-Emissionen im Gebäudebestand aus Öl- oder Erdgasheizungen:

Insgesamt verursachten die so versorgten Gebäude 1.881 Tonnen CO₂ im Jahr. (2019: 1.593 Tonnen CO₂)

CO₂-Emissionen des Unternehmens aus Öl- oder Erdgasheizungen*:

In Rödermark verursachten diese Verbräuche ca. 18,1 Tonnen CO₂ im Jahr (2019: ca. 15,7 Tonnen CO₂).

Der Standort München ist ans Fernwärmenetz angeschlossen und wird unter Scope 2 berichtet.

** Erläuterung – auch zu Validität und korrigierten Vorjahreswerten – siehe DNK 12: Ressourcenmanagement; Selbstgenutzte Standorte. Dies hat auch entsprechende Auswirkungen auf die Berechnung der CO₂-Emissionen.*

Fuhrpark:

Basierend auf einem CO₂-Ausstoß von 2,39 kg CO₂/Liter Benzin und 2,68 kg CO₂/Liter Diesel resultieren aus den verbrauchten und fahrzeugspezifisch nach Benzin und Diesel erfassten 24.640 Litern Kraftstoff (2019: 30.523 Liter) ca. 62,66 Tonnen CO₂ (2019: ca. 77,53 Tonnen CO₂). (QUELLE und Berechnungsweise: Umweltbundesamt, siehe oben)

Weitere Prozessemissionen entstehen bei der WERTGRUND nicht.

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

In unsere Berechnungen wurden außer CO₂ keine weiteren Gase oder biogenen CO₂-Emissionen einbezogen.

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

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

Die jeweilige Art der Wärmelieferung wurde mit ihren spezifischen CO₂-Faktoren bewertet. Die durchschnittlichen CO₂-Emissionen fallen bei Fernwärme niedriger aus als bei anderen Energieträgern. Es gibt bei den Versorgern jedoch Unterschiede, je nachdem mit welchem Energieträger und mit welcher Technik die Wärme produziert wird. Wir haben 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 g pro kWh verwendet.

Zur Berechnung der CO₂-Emissionen aus unserem Bezug von Allgemeinstrom haben wir die Angaben des Umweltbundesamtes (UBA) verwendet. Hier liegt der Prognose-Wert für den deutschen Strommix für 2020 bei 0,366 kg CO₂ pro kWh. Eine Abfrage aller Tarife inkl. der spezifischen CO₂-Emissionen pro Versorger hätte einen hohen Aufwand bei gleichzeitig geringem Zusatznutzen bedeutet. Bei den Werten für den deutschen Strommix handelt es sich zum Zeitpunkt der Veröffentlichung um eine Prognose des UBA, die sich im Folgejahr nochmals (geringfügig) verändern kann. So wurden die von uns zur Berechnung unserer 2019er CO₂-Emissionen verwendeten 0,401 kg CO₂ pro kWh auf 0,408 CO₂ pro kWh angehoben. Im Sinne der Kontinuität haben wir die Vorjahres-Vergleichswerte jedoch nicht nachträglich verändert bzw. Neuberechnet.

Für den Allgemeinstrom 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 als Vermieter, insbesondere im Wohnungsbereich, aufgrund gesetzlicher Vorgaben aktuell noch nicht möglich.

CO₂-Emissionen im Gebäudebestand aus Allgemeinstrom- und Fernwärmebezug:

Der Anteil der Fernwärme für unsere Bestände betrug 69 % (2019: 73 %), davon waren 997.922 kWh CO₂-neutral (4,3 %).

Insgesamt verursachten die so versorgten Gebäude 2.845 Tonnen CO₂ im Jahr (2019: 3.643 Tonnen CO₂).

CO₂-Emissionen des Unternehmens aus Graustrom und Fernwärmebezug*:

In **Rödermark** kommt zu fast 100 % klimaneutraler Strom zum Einsatz, der keine CO₂-Emissionen verursacht (2019: <130 kg CO₂). Die THG-Emissionen des Gas- und Heizölverbrauchs werden unter Scope 1 berichtet.

Am Standort **München** war der Stromverbrauch für 7,8 Tonnen CO₂ verantwortlich (2019: 7,5 Tonnen CO₂). Die Wärme- und Warmwasserversorgung über Fernwärme verursachte 2,36 Tonnen CO₂ (Faktor 0,066). (2019: 8,72 Tonnen CO₂; Faktor 0,1963).

* Erläuterung – auch zu Validität und korrigierten Vorjahreswerten – siehe DNK 12: Ressourcenmanagement; Selbstgenutzte Standorte. Dies hat auch entsprechende Auswirkungen auf die Berechnung der CO₂-Emissionen.

In unsere Berechnungen wurden außer CO₂ keine weiteren Gase einbezogen.

■ **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 Vor- und Nachkette der Energieerzeugung (Abbau, Produktion, Transport).

Wir zählen weder zum produzierenden Gewerbe mit emissionsstarken Wertschöpfungsketten noch sind diese Emissionen für unsere Geschäftstätigkeit von wesentlicher

Leistungsindikatoren zu Kriterium 13

Bedeutung. Da ihre Erhebung in einem unverhältnismäßigen Aufwand-Nutzen-Verhältnis stehen würde, berichten wir diese nicht.

Erstmals haben wir im Berichtszeitraum die mit dem Flugzeug, der Deutschen Bahn oder auch Mietwagen durchgeführten Reisen für die Unternehmen WERTGRUND Immobilien AG und WERTGRUND Asset Management GmbH erfasst und die entsprechenden CO₂-Emissionen berechnet:

- Flugreisen: ca. 7,4 Tonnen CO₂ (Quelle: Lufthansa Compensaid; 2019: ca. 24 Tonnen CO₂)
- Bahnreisen: ca. 0,048 Tonnen CO₂ (Quelle: www.umweltmobilcheck.de; 2019: ca. 0,042 Tonnen CO₂; primär resultierend aus dem öffentlichen Nahverkehr, da Reisen mit der Deutschen Bahn CO₂-frei gebucht wurden)
- Mietwagennutzung: ca. 3,06 Tonnen CO₂ (Quelle: Unternehmensangaben; 2019: nicht erhoben)

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

Gebäudebestand:

Aus Scope 1 und 2 resultieren THG-Emissionen von insgesamt 4.706 Tonnen CO₂. (2019: 5.236 Tonnen CO₂). Zur Darstellung der Verringerung verwenden wir die CO₂-Intensität, da durch Bestandsveränderungen (An- und Verkäufe, Neubaumaßnahmen) absolute Werte nicht aussagekräftig wären:

Die CO₂-Intensität des gesamten Gebäudebestandes* ist um 1,4 kg CO₂/m² a von 14,65 kg CO₂/m² a auf 13,25 kg CO₂/m² a gesunken.

Wie unter DNK-Kriterium 13: Klimarelevante Emissionen beschrieben, sparen wir durch den Bezug von klimaneutralem Grünstrom und CO₂-neutralem Erdgas zur Wärme- und Warmwasserversorgung insgesamt ca. 7.750 Tonnen CO₂ ein (Quelle: Hochrechnung des Betriebskostenoptimierers über die Laufzeit der Verträge bis mindestens Ende 2023 für die vertraglich gebundenen Immobilien).

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

Unternehmen:

An den beiden Verwaltungsstandorten in Rödermark sowie dem Büro in München konnten die aus Scope 1, 2 und 3 resultierenden THG-Emissionen um ca. 32 Tonnen CO₂ reduziert werden. Hinzu kommen die ca. 22.000 kWh (2019: 26.000 kWh) an nicht genutztem Graustrom an den beiden Standorten in Rödermark. Legt man die 366 Gramm CO₂/kWh gemäß deutschem Strommix zugrunde, sparen wir durch die Verwendung klimaneutralen Grünstroms über 8,0 Tonnen CO₂ ein (2019: 10,7 Tonnen CO₂).

Fuhrpark und Geschäftsreisen:

Im Berichtsjahr legten unsere Mitarbeiter mit 18 Firmenwagen mehr als 104.000 km weniger zurück als im Vorjahr und verbrauchten dabei fast 5.900 Liter weniger Kraftstoff (minus ca. 19,4%). Dadurch konnten auch die CO₂-Emissionen um ca. 15 Tonnen von 77,53 Tonnen auf 62,66 Tonnen reduziert werden: Ein Minus von ca. 20%. (In der Reduktion gem. Scope 1–3 bereits enthalten; Quelle und Berechnungsweise: Umweltbundesamt, siehe oben)

In unsere Berechnungen wurden außer CO₂ keine weiteren Gase einbezogen.

■ **Kennziffern**
GdW Arbeitshilfe 73

CO₂-Intensität im Gebäudebestand mit Öl- oder Erdgasheizungen:

BM 8/9 | CO₂-Intensität im Gebäudebestand*: 13,25 kg CO₂/m² a (2019: 14,65 kg CO₂/m² a)

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

CO₂-Emissionen und -Intensität des Unternehmens (Berechnungsbasis GdW GP1 & 2, S. 36):

GP 4 | CO₂-Emissionen des Unternehmens: 101.485 kg/a (2019: 133.481 kg/a)

GP 5 | CO₂-Intensität des Unternehmens: 1.080 kg/a/MA (2019: 1.517 kg/a/MA)

Wir sind ausschließlich in Deutschland investiert und tätig. 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 u. a. 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 **Regelwerks der Berufsgenossenschaften**

Alle Räume (inkl. Ausleuchtung der Arbeitsplätze), Vorrichtungen und Arbeitsmittel sind so eingerichtet, dass die Gesundheit, das Wohlbefinden und die Leistungsfähigkeit der Beschäftigten sichergestellt und unsere Arbeitnehmer gegen Gefahr für Leben und Gesundheit 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 12 Monaten etwa 5.500 Euro investiert. Alle Mitarbeiter können nach persönlichem Bedarf einen Sehtest durchführen. Bei augenärztlicher Verordnung einer Computer-Arbeitsbrille beteiligen wir uns mit pauschal 150,00 Euro an den Anschaffungskosten.

Einen **Arbeitssicherheits- oder Gesundheitsschutz-Beauftragten** haben wir nicht. An den Hauptstandorten München und Rödermark gibt es jedoch ausgebildete und kontinuierlich **fortgebildete Ersthelfer**. 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 Informations-Veranstaltungen für alle Mitarbeiter durch oder laden zum Feiern ein. Beispielsweise „Chefs grillen für Ihre Mitarbeiter“ (Rödermark), Teambuildingmaßnahmen mit Sportprogramm (München) oder Nikolausfeiern (deutschlandweit). Bedingt durch die Corona-Pandemie fanden viele dieser Veranstaltungen in 2020 nur digital/virtuell statt. Da auch weiterhin Einschränkungen zu erwarten sind, werden wir im nächsten Berichtsjahr zum Beispiel die „WERTCUBE Yoga-Gruppe“ digital und firmenübergreifend einrichten.



Mitwirkung und Mitgestaltung

Möglichkeiten zur Mitwirkung und Mitgestaltung bieten wir über Mitarbeiterzufriedenheitsbefragungen. Die nächste wird im Berichtsjahr 2022 durchgeführt. 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 sollte sich ein Mitarbeiter ungerecht behandelt, benachteiligt oder in sonstiger Weise beeinträchtigt fühlen, steht allen Mitarbeitern nicht nur der jeweilige Vorgesetzte und der Vorstand, sondern auch der Compliance-Beauftragte der (Service-) KVGn zur Verfügung. Dieser ist als Anwalt der Verschwiegenheit verpflichtet und meldet relevante Verstöße anonymisiert dem Vorstand. Im Jahr 2020 haben wir eine interne Stabsstelle eingerichtet und den Geschäftsführer der WERTGRUND Asset Management GmbH, der Volljurist Moritz Kaltschmid, als Geldwäsche- und Compliance-Beauftragten bestimmt. Aufgrund unserer flachen Hierarchie-Struktur 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. Jedoch kann jeder Mitarbeiter während der Arbeitszeit proaktiv an den Sitzungen des Nachhaltigkeits-Lenkungskreises teilnehmen und seine Ideen einbringen.

Nationaler Aktionsplan Wirtschaft und Menschenrechte (NAP)

Die WERTGRUND ist nicht international tätig und muss insofern über die genannten Maßnahmen hinaus keine deutschen Standards im Ausland umsetzen oder internationale Regeln einhalten.

Köln | Westcenter, Venloer Straße





EU-Richtlinie zum Hinweisgeberschutz

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. *Detaillierte Informationen hierzu finden Sie auch unter den DNK-Kriterien 4: Tiefe der Wertschöpfungskette und 17: Menschenrechte.*

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 Mio. 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.

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

Konkrete Zielsetzungen für die Einhaltung von Arbeitnehmerrechten sind in den genannten Maßnahmen, Normen sowie gesetzlichen Vorgaben enthalten und werden von uns erfüllt. Darüber hinaus gibt es keine definierten Zielgrößen, über deren Erreichungszeitpunkt und -grad zu berichten wäre.

Aus unserer Geschäftstätigkeit, unseren Geschäftsbeziehungen und aus unseren Produkten und Dienstleistungen ergeben sich aktuell keine negativen Auswirkungen auf die Arbeitnehmerrechte, weil wir uns, wie eingangs erwähnt, vollumfänglich an klare gesetzliche Regelungen halten.



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



1. Der Mensch steht im Mittelpunkt unseres Handelns – sei es als Kollege und Mitarbeiter aber auch als Mieter und Kunde. Wir verhalten uns sozial, unterstützen Menschen auch in schwierigen Situationen und unterscheiden nicht nach Geschlecht, Nationalität, ethnischer Herkunft, Religion oder Weltanschauung, Behinderung, Alter, sexueller Orientierung oder Identität. So sorgen wir nicht nur für mehr Mitarbeiterzufriedenheit, sondern verbessern gleichzeitig auch die Lebensqualität bei unseren Mietern.
2. Das Potenzial jedes einzelnen Mitarbeiters, mit seinen individuellen Stärken und Schwächen, fördern wir nach bestem Wissen und nehmen die Bedürfnisse, Anliegen und Ideen unserer Kollegen ernst. Wir hören einander zu und kritisieren konstruktiv.
3. Der Teamgedanke ist bei uns fest verankert. Gerade weil wir bundesweit tätig und verteilt sind, ist uns die abteilungs-, tochterfirmen- und standortübergreifende Kommunikation sehr wichtig. Daher veranstalten wir jährliche Mitarbeitertreffen in verschiedenen Städten und 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

Die WERTGRUND bekennt sich klar und deutlich zur **Vielfalt** und wird im Jahr 2021 die „**Charta der Vielfalt**“ unterzeichnen, die ein Arbeitsumfeld anstrebt, in dem alle Mitarbeiter Wertschätzung erfahren. Unabhängig von Geschlecht, Nationalität, ethnischer Herkunft, Religion oder Weltanschauung, Behinderung, Alter, sexueller Orientierung und Identität. Von unseren 94 in Rödermark und München beschäftigten Mitarbeitern haben aktuell acht (2019: elf) einen Migrationshintergrund (8,5 %; 2019: 12,58 %).

Wie wir die Gesundheit unserer Mitarbeiter schützen und wie diese an Maßnahmen zur Weiterbildung teilnehmen können haben wir unter DNK-Kriterium 17: Menschenrechte und DNK-Kriterium 16: Qualifizierung beschrieben.

Zielsetzungen

Konkrete Zielsetzungen sind jeweils in den genannten Maßnahmen, Beteiligungen, Verträgen und Vereinbarungen sowie den gesetzlichen Vorgaben enthalten und werden von uns erfüllt. Darüber hinaus haben wir keine weiteren Zielgrößen definiert, deren Erreichungszeitpunkt und/oder -grad zu berichten wäre.

Stellvertretend für die von uns erfüllten Ziele ist die Anzahl der nach § 154 Absatz 1 SGB IX von privaten und öffentlich-rechtlichen Arbeitgebern mit mindestens 20 Arbeitsplätzen zu beschäftigende Zahl **schwerbehinderter Menschen** zu nennen.

Nur die WERTGRUND Immobilien Verwaltungs GmbH unterliegt dieser gesetzlichen Bestimmung, da alle anderen Konzerngesellschaften jeweils weniger als 20 Mitarbeiter beschäftigen. Dort wurden im Jahr 2020 drei schwerbehinderte Mitarbeiter beschäftigt. Bezogen auf 55 Mitarbeiter ohne Auszubildende ergibt sich eine Quote von 5,45 % und damit die Erfüllung der gesetzlich geforderten Quote von 5 %.

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

Aus- und Weiterbildung



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

Seit 2004 bilden wir im Schnitt jährlich 1–2 Auszubildende aus. Von den bisher 27 Auszubildenden wurden 20 übernommen (Übernahmequote ca. 74 %). Lediglich zwei Auszubildende haben ihre Ausbildung aus privaten Gründen abgebrochen, so dass unsere Abschlussquote bei ca. 93 % liegt.

Im Berichtsjahr lag unsere Ausbildungsquote bei ca. 2 % (Anteil der Auszubildenden an der Gesamtzahl der Beschäftigten).

Studierende wiederum, 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.

Im nächsten Jahr planen wir, den „Cluster Real Estate“ der Technischen Universität München (TUM) – eine akademische Plattform, die zukunftsorientiertes Wissen generiert und eine fundierte und verantwortungsbewusste Praxis in der Immobilienwirtschaft fördert – mit einem jährlichen Zuschuss zu unterstützen. Die Schwerpunktfelder umfassen Sustainable Real Estate, Integral Development Concepts, Digitalization and Sharing Economy sowie Social Responsibility and Governance.

Aachen | Hansemannplatz

Qualifizierung und Fortbildung

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

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

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

Die Anzahl der Bildungsmaßnahmen und die dafür aufgewendeten Arbeitstage/-stunden berichten wir unter den Leistungsindikatoren zu den DNK-Kriterien 14 bis 16.

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. 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 zudem gemeinsam mit Kollegen an Sport- und Fitnessstunden teilnehmen, die von erfahrenen Personaltrainern geleitet werden. Bedingt durch die Corona-Pandemie fanden viele dieser Angebote 2020 nur digital/virtuell statt. Dennoch hatten diese Maßnahmen und Aktionen sowie das vielfältige Angebot Erfolg: In München haben neun von 22 Mitarbeitern im Jahr 2020 dieses Angebot genutzt (41 %) [2019: sechs von 20 (30 %)]. Da hier weiterhin Einschränkungen zu erwarten sind, werden wir im nächsten Berichtsjahr zum Beispiel die „WERTCUBE Yoga-Gruppe“ digital und firmenübergreifend einrichten. Eine **gesunde Ernährung** fördern wir durch die kostenlose Bereitstellung von Obst und Mineralwasser in den Hauptgeschäftsstellen. Als Anreiz zur Raucherentwöhnung erhält jeder Verwaltungsmitarbeiter am Standort Rödermark, der während der Arbeitszeit nicht raucht, eine monatliche Bonuszahlung (Jahresbetrag von 1.000 Euro brutto).

Weitere konkrete Zielsetzungen sind jeweils in den genannten Maßnahmen, Beteiligungen, Verträgen und Vereinbarungen sowie den gesetzlichen Vorgaben enthalten und werden von uns erfüllt. Darüber hinaus haben wir keine weiteren Zielgrößen definiert, deren Erreichungszeitpunkt und/oder -grad zu berichten wäre.

Unsere Bewertung der wesentlichen Risiken, die sich aus unserer Geschäftstätigkeit, aus unseren Geschäftsbeziehungen und aus unseren Produkten und Dienstleistungen ergeben und wahrscheinlich negative Auswirkungen auf die Qualifizierung haben, hat zwei unternehmens- und branchenübergreifende Hauptrisiken ergeben: demografischer Wandel und Fachkräftemangel. Diesen begegnen wir mit den genannten Maßnahmen und stellen uns damit zukunftsorientiert auf.

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 durch einen Wegeunfall entstanden 51 Ausfalltage (2019: 17 Ausfalltage).

Insgesamt wurden ca. 20.680 Arbeitstage bzw. ca. 165.440 Arbeitsstunden geleistet (2019: 19.360 Arbeitstage bzw. ca. 155.000 Arbeitsstunden).

Die Abwesenheitsquote betrug im Berichtszeitraum ca. 4,2 % (2019: 3,3 %). Dabei beläuft sich die durchschnittliche Zahl der Krankenstandtage pro Mitarbeiter auf 9,3 Tage (2019: 7,3 Tage). (Berechnungsbasis: jährlichen Arbeitstage [250] abzgl. standardisierter Urlaubstage [30]; 8,0 Std./Tag)

- **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*

Das „**Gesetz zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienverwalter und Makler**“ gibt vor, dass sich Wohnimmobilienverwalter (bzw. eine angemessene Anzahl „vertretungsberechtigter Aufsichtspersonen“) innerhalb von drei Jahren 20 Stunden weiterbilden müssen. Im Jahr 2019 haben 15 Mitarbeiter durchschnittlich 8,5 Stunden in Schulungen und Seminare investiert. Unter anderem zur aktuellen Mietrechtsprechung, zu den Grundlagen der Verkehrssicherungspflicht, zu Schönheitsreparaturen und zur Betriebskostenabrechnung.

Nach den gesetzlichen Vorgaben hätte der durchschnittliche Fortbildungsaufwand nur 6,75 Stunden pro Jahr betragen (fünf Teamleiter und zwei Geschäftsführer).

Coronabedingt wurde im Berichtsjahr der überwiegende Teil der Weiterbildungsmaßnahmen virtuell durchgeführt. Eine Erfassungs-Software konnten wir so kurzfristig nicht implementieren. Deshalb ist eine exakte Auswertung – insbesondere nach Stunden – für das Berichtsjahr nicht möglich. Fehlzeiten werden wir im Berichtsjahr 2021 nachholen.

- **GRI SRS-405-1: Diversität**

Kontrollorgan ist der aus derzeit fünf männlichen Personen bestehende Aufsichtsrat.

Zu den Lenkungsorganen zählen wir den Vorstand, die erste Führungsebene (Geschäftsführung/Prokura) und die Ebene der Teamleitung. Einige Führungspersonen haben mehr als eine Führungsposition inne. Zum Beispiel ist

 - Georg Thomas als Vorstand der WERTGRUND Immobilien AG ebenfalls Geschäftsführer der WERTGRUND Immobilien GmbH
 - 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) (2019: zwei Männer)
 - Geschäftsführung/Prokura: acht Personen (zwei Frauen/sechs Männer) (2019: 2/5)
 - Teamleitung: acht Personen (sieben Frauen/ein Mann) (2019: 7/1)

Das prozentuale Verhältnis der Frauen in Führungspositionen (neun) bezieht sich auf die Anzahl der 18 Führungspersonen insgesamt und liegt somit bei 50 % (2019: 53 %). Ohne die Ebene der Teamleitungen: 20 % (2019: 22,2 %)

Qualifizierung

Belegschaft insgesamt: 92 (2019: 84) zzgl. zwei Auszubildende (2019: vier), davon 51 Frauen, 43 Männer (54 % w/46 % m); (2019: 84 zzgl. vier Auszubildende, davon 44 Frauen, 44 Männer [50 % w/50 % m])

Altersverteilung:

- unter 30 Jahre: 22,3 % (21 MA); (2019: 17,0 % [15 MA])
- bis 50 Jahre: 42,6 % (40 MA); (2019: 45,5 % [40 MA])
- über 50 Jahre: 35,1 % (33 MA); (2019: 37,5 % [33 MA])

Das Durchschnittsalter lag zum Berichtsstichtag bei unter 45 Jahren. Die Unternehmensführung (Vorstand/Geschäftsführer) verfügt über eine durchschnittliche Branchenerfahrung von 25,3 Jahren und kann eine – laut Scope – branchenüberdurchschnittliche Unternehmenszugehörigkeit von 17,5 Jahren aufweisen.

Weitere Diversitätsindikatoren finden sich unter „Branchenspezifische Ergänzungen: Kennziffern GdW Arbeitshilfe 73“

■ GRI SRS-406-1: Diskriminierungsvorfälle

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

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

■ Kennziffern GdW Arbeitshilfe 73

PE 4 | Anteil der Mitarbeiter mit Behinderung: 5,45 % (2019: 5,95 %)

PE 5 | Qualifikationsstruktur der Belegschaft:

- kaufmännisch: 87 (92,55 %); (2019: 79 [88,77 %])
- technisch (Servicetechniker/Hausmeister): 7 (7,44 %); (2019: 9 [10,23 %])

PE 8 | Ausbildungsquote: 2,22 % (2019: 4,76 %)

PE 9 | Übernahmequote (seit Start als Ausbildungsbetrieb): 74 % (2019: 76 %)

PE 10 | Weiterbildungsintensität: coronabedingt nicht ermittelbar* (2019: 0,8 Tage)

PE 11 | Abwesenheitsquote: ca. 4,2 % (2019: ca. 3,3 %)

* siehe Leistungsindikator GRI SRS-404-1



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. Auf Grund 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. Insbesondere durch die Gründung der WERTGRUND Wohnpartner GmbH im Jahre 2016 können wir dabei zukünftig stärkeren Einfluss auf Gesichtspunkte der Nachhaltigkeit rund um den Bezug, die Prüfung der entsprechenden Qualität der Baustoffe sowie deren Herkunft und Verarbeitung nehmen.

Insofern sind wir uns der Verantwortung für unsere Wertschöpfungskette bewusst, da wir nicht sicher ausschließen können, dass die Lieferketten z.B. bei Materialien für Baumaßnahmen doch über den deutschen bzw. europäischen Wirtschaftsraum hinausgehen.

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

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 **WERTGRUND-Verhaltenskodex zu Menschenrechten**, der für uns tätige Handwerks-, Bau- und Planungsunternehmen verpflichtet, die Kernarbeitsnormen der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO) zu akzeptieren und Eigenenerklärungen zu Tariftreue und Mindestlohn, Frauenförderung und Datenschutz zu unterzeichnen. Regelungen gegen Kinder- und Zwangsarbeit, zur Sicherstellung der Vereinigungsfreiheit sowie gegen Diskriminierung sind ebenfalls grundlegender Bestandteil dieser Normen.
- Orientierung der Beschaffung an Transparenzanforderungen, Vorgaben zu Antidiskriminierung und ökologischen sowie sozialen Aspekte wie sie z.B. im **nationalen bzw. EU-weiten Vergaberecht** für öffentliche Aufträge eine Rolle spielen.
- **Vermeidung von Schwarzarbeit** gem. VOB/A durch die zwingende Plausibilisierung von Angebotspreisen, damit auf unangemessen hohe oder niedrige Angebote kein Zuschlag erfolgt.
- **stichprobenweise Prüfung** der Einhaltung der Tariftreue 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“. *Details dazu finden Sie unter DNK-Kriterium 14 Arbeitnehmerrechte.*

Da wir uns derzeit bereits an alle relevanten Vorgaben zur Einhaltung der Menschenrechte in unserem Einflussbereich halten, haben wir noch keine messbaren (quantitativen) Zielsetzungen oder einen geplanten Zeitpunkt der Zielerreichung für die oben genannten geplanten (qualitativen) Maßnahmen bezogen auf das eigene Unternehmen, etwaige Tochtergesellschaften sowie zuliefernde Betriebe und Dienstleister festgelegt.

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 Deutschen Nachhaltigkeitskodex, Orientierungshilfe für Wohnungsunternehmen – nicht umfassend. *Relevante Ausführungen zum Thema Menschenrechte finden sich unter DNK-Kriterium 17: Menschenrechte*
- **GRI SRS-414-1:** *Auf soziale Aspekte geprüfte, neue Lieferanten* Die WERTGRUND ist ausschließlich in Deutschland tätig. Dort ist das Geschäftsverhalten hinsichtlich Menschenrechte, gesellschaftlicher Auswirkungen und Arbeitspraktiken umfänglich gesetzlich geregelt. Wir nehmen daher keine spezifischen Überprüfungen im Rahmen des Auswahlprozesse neuer Lieferanten und Dienstleister vor (0 %).
- **GRI SRS-414-2:** *Soziale Auswirkungen in der Lieferkette* Über die selbstverständliche Einhaltung des im Grundgesetz verankerten Schutzes der Menschenrechte und des deutschen Arbeitsrechtes sowie die Achtung der Menschenrechtskonvention der Vereinten Nationen hinaus, prüfen wir derzeit die Aufnahme entsprechender Klauseln in unsere Musterbauverträge, um zukünftig auch unsere Lieferanten und Geschäftspartner zur Einhaltung geltender deutscher und europäischer Richtlinien aufzufordern.

In der Lieferkette wurden im Berichtszeitraum keine Verstöße mit erheblichen tatsächlichen oder potenziellen negativen sozialen Auswirkungen bekannt. Daher mussten keine Verbesserungen vereinbart oder Geschäftsbeziehungen beendet werden.

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



Die WERTGRUND betreut derzeit im Bestand ca. 6.300 Wohn- und Gewerbeeinheiten (ohne WEG-Verwaltung). Dementsprechend hat das Kerngeschäft – die Bereitstellung von Wohnraum – vielfältige Auswirkungen auf das gesellschaftliche Umfeld der jeweiligen Objekte.

Sozial stabile Quartiere mit zufriedenen Mietern

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

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

Seit 2016 erweitern wir unsere Strategie um die Kompetenz „**Spezialisierte Projektentwicklung für preisgünstigen und geförderten Mietwohnungsneubau**“. Bei den Objektankäufen im Berichtsjahr sind 89 der insgesamt 440 erworbenen Wohneinheiten (ca. 20%) als geförderte, preisreduzierte, preisgedämpfte oder sozialgebundene Wohneinheiten projektiert.

Darüber hinaus realisiert die WERTGRUND Wohnpartner GmbH aktuell zwei Neubau-Projekte in Aachen und Göttingen mit insgesamt ca. 250 Wohnungen, von denen 76 Wohnungen gefördert bzw. preisreduziert (ca. 30%) sind.

Eine weitere Quartiersentwicklung in Göttingen wird dabei eine besondere Rolle spielen. Am „Gothaer Platz“ konnte noch Ende 2020 der Grundstein für den Ankauf eines weiteren Grundstücks gelegt werden. Von Anfang an begleitet WERTGRUND als Teil des Projektteams das Bauvorhaben mit insgesamt 570 Mietwohnungen (davon 15% gefördert, 15% mietpreisreduziert und 10% gedämpft) und einer Kindertagesstätte.

Als eher kleiner Anbieter, mit oft nur einzelnen Objekten in einer Straße oder einem Wohnviertel, haben wir gleichwohl nicht immer die gestalterischen Möglichkeiten vor Ort, um Entscheidendes zu bewirken.

Persönliche Beratung vor Ort

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

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

Spenden und Sponsoring

Zu den Themen Spenden, Sponsoring und Unterstützung des Gemeinwesens hat die WERTGRUND bisher keine Strategie entwickelt oder feste jährliche Budgetgrößen festgelegt. Die Unterstützung sozialer Vereine, Projekte und Initiativen erfolgt derzeit einzelfallbezogen. Beispielsweise haben wir Weihnachten 2020 allen WERTGRUND-Mitarbeitern sowie ausgewählten Kunden ein Jahreslos der „Aktion Mensch“ geschenkt.

Zahlreichen Anregungen aus dem Mitarbeiterkreis folgend, planen wir im nächsten Jahr die Erarbeitung entsprechender Leitlinien inkl. Budgets – auch zur finanziellen Unterstützung von Nachbarschaftstreffs und -zentren. Zielsetzung ist die Förderung des **Gemeinwesens** und die Stärkung der **sozialen Stabilität** rund um unsere Objekte, um gezielt die Wohnqualität und das nachbarschaftliche Miteinander zu fördern.

Leistungsindikatoren zu Kriterium 18

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

Die klassischen Finanzkennzahlen sind unter DNK-Kriterium 7: Kontrolle zu finden. Weiterführende Informationen können dem Geschäftsbericht, Anlage 6, Seite 1-3 entnommen werden.

Relevante Gesetzgebungsverfahren: 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, verhält sich die WERTGRUND parteipolitisch neutral und leistet keine Spenden an politische Parteien und an Organisationen oder Stiftungen, die in einer engen Beziehung zu politischen Parteien stehen. Weder mittelbar noch durch die Gewährung finanzieller Mittel. Zudem unterstützen wir keine Veranstaltungen, die politischen Parteien oder Organisationen ein Forum bieten.

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

Social Impact Investment-Initiative



Als (Gold-)Sponsor und Partner der **Social Impact Investment-Initiative** des Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft (ICG) gestalten wir die Übernahme zivilgesellschaftlicher Verantwortung durch private Kapitalanlage mit messbarer sozialer Wirkung aktiv mit. Dabei geht es um die Ausrichtung von Investments nicht nur an verschiedenen ESG Kriterien, sondern auch darum, positive Impacts von Investments zu erzielen. 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. Im Wesentlichen wird dieser Ratgeber drei Fokussegmente inkl. der jeweils adressierten Kern-SDG (Sustainable Development Goals) als Wirkungsziele zum Inhalt haben:

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

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

Neuer BVI-Ausschuss „Nachhaltigkeit“



In der Berichtsperiode wurde der neue BVI-Ausschuss „Nachhaltigkeit“ ins Leben gerufen, der zukünftig strategische und technische Fragen im Zusammenhang mit nachhaltigem Investieren, einschließlich Corporate Governance behandeln wird. Dieser Ausschuss wird auch regulatorische und politische Initiativen im Bereich Sustainable Finance für Wertpapier- und Immobilienfonds vor allem auf europäischer Ebene begleiten und ihre praktischen Auswirkungen evaluieren. Darüber hinaus soll er wesentliche Aspekte der Standardisierung im Markt für nachhaltige Geldanlagen erörtern. Wir sind über die WohnSelect KVG seit Implementierung dieses neuen Ausschusses mit einem Vertreter vertreten.

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.

Unter DNK-Kriterium 18: Gemeinwesen erläutern wir unser gesellschaftliches Engagement an unseren Objektstandorten, mit dem wir zu einer Verbesserung des soziokulturellen Klimas, der Freizeitmöglichkeiten, der Sport- und Jugendförderung und der sozialen Hilfe für bedürftige Menschen beitragen. Dadurch erfolgt eine indirekte Förderung in Form von Geld, Sach- oder Dienstleistungen zur Unterstützung 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

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

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

EU-Aktionsplan

Als Teil des EU-Aktionsplans wurde am 27. November 2019 die Offenlegungsverordnung verabschiedet und wird ab dem 10. März 2021 auf Fondsebene anzuwenden sein (Verordnung [EU] 2019/2088 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor). In einem weiteren Schritt ist am 22. Juni 2020 die Taxonomie-Verordnung in Kraft getreten und wird ab dem 1. Januar 2022 zu berücksichtigen sein (Verordnung [EU] 2020/852 des Europäischen Parlaments und des Rates vom Juni 2020 über die Einrichtung eines Rahmens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen und zur Änderung der Verordnung [EU] 2019/2088).

Externe Wirtschaftsprüfung

Die WERTGRUND Immobilien AG wird als mittelgroße Kapitalgesellschaft seit 2018 von einer externen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft 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 im Jahr 2021 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 31.12.2020 in der ausschließlichen Verwaltung bzw. Betreuung der WERTGRUND befindlichen fünf Sondervermögen, darunter ein offener inländischer Immobilien Publikums-AIF (Alternative Investmentfonds) sowie vier offene inländische 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-) KVGn, 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-) KVGn allen Regulierungen, denen auch die (Service-) KVGn unterliegen und erfüllt somit die entsprechenden gesetzlichen Vorgaben.

Auch bei Transaktionen greift die WERTGRUND Immobilien AG auf die unabhängige Compliance-Organisation der (Service-) KVGn 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-) KVGn.
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**

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, Geldwäschegrundsätze, Anweisungen zu sonstigen strafbaren Handlungen, Reiserichtlinie, Interessenskonflikt-Policy) werden wir in Anlehnung an die Vorgaben der (Service-) KVGn in 2020 bzw. Anfang 2021 schrittweise einführen.

Antikorrruption, 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. Unter anderem in den Leitsätzen für persönliche Geschäfte der Mitarbeiter bzw. in die WohnSelect KVG entsandter Mitarbeiter sind Regelungen, Grundsätze sowie Anzeige- und Offenlegungspflichten festgelegt

- 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
- zu **Vergütungsgrundsätzen** und Einrichtung von **Vergütungssystemen**
- Grundsätze zur **bestmöglichen Ausführung** beim Erwerb bzw. zur Veräußerung von **Finanzinstrumenten**
- Regelungen 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. Die initiierten und betreuten Fonds werden regelmäßig nach den strengen Prüfungsvorlagen des

Regelmäßiges Schulungsangebot

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-) KVGen**, z. B. zum Thema Compliance und Geldwäsche, nutzt die WERTGRUND in den Bereichen Ankauf, Client Service und Asset Management. Ab dem Geschäftsjahr 2020 wurden darüber hinaus regelmäßige (jährliche) Compliance- und Geldwäscheschulungen durch das Compliance-Team der HANSAINVEST (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.

Wohilverhaltensregeln 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 Wohilverhaltensregeln festgelegten freiwilligen Grundsätze und Kodizes:

1. **keine unangemessenen Kosten und Gebühren und 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, sozialen Belangen** und 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 Oktober 2020 hat die WERTGRUND eine zentrale und im Rahmen ihrer Aufgabenteilung weisungsunabhängige Geldwäsche- und Compliance-Funktion eingerichtet. Diese untersteht direkt dem Vorstand, überwacht die Einhaltung sämtlicher externer und interner Regularien, hat eine geschäftsbegleitende und beratende Funktion zur Vermeidung von Gesetzesverstößen und Interessenkonflikten und berichtet mindestens jährlich (bei Sonderfällen und schwerwiegenden Verstößen unverzüglich) dem Vorstand. Sollten Compliance-relevante Fälle den Vorstand selbst betreffen, so erfolgt eine Meldung an den Vorsitzenden des Aufsichtsrates.

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 Geld-

Beschwerde- management und Ombudsverfahren

(WERTGRUND WohnSelect D)

wäsche- und Compliance-Funktion auch die Implementierung eines internen Kontrollsystems geplant, um dieses Thema kontinuierlich weiter zu professionalisieren.

Die WohnSelect KVG hat wirksame Verfahren zur angemessenen, unverzüglichen und kostenfreien **Bearbeitung von Beschwerden** eingerichtet. Unter die insoweit erfassbaren Beschwerden fallen alle Hinweise auf potenzielle Fehler der WohnSelect KVG, die von Anlegern geäußert werden. Bisher wurden keine Beschwerden an uns herangetragen.

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.

Beschwerde- management in Verwaltung und Vermietung

Alle Mieter haben die Möglichkeit, **Beschwerden direkt vor Ort** in den Außenbüros im Rahmen der regelmäßigen Mietersprechstunden vorzubringen oder sich auf unserer Homepage den für ihren Standort und ihr Objekt verantwortlichen Mitarbeiter rauszusuchen und ihr Anliegen dort 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 WERTGRUND 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.

Die WERTGRUND hat wie unter DNK-Kriterium 20: Gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten beschrieben, 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 2020 wurden keine Korruptionsfälle oder andere Vorteilsnahmen bekannt.

■ GRI SRS-419-1: Nichtein- haltung von Gesetzen und Vorschriften

Es lagen keine relevanten Fälle in der Berichtsperiode 2020 vor.

Glossar

Deutscher Nachhaltigkeitskodex (DNK)	Der Transparenzstandard für Unternehmen und Organisationen beschreibt in 20 Kriterien und einer Auswahl quantifizierbarer Leistungsindikatoren Nachhaltigkeitsleistungen in transparenter und vergleichbarer Form, der sogenannten DNK-Erklärung. Mit ihrer Hilfe kann beurteilt werden, wie Unternehmen Nachhaltigkeit im Kerngeschäft verankern. Chancen und Risiken werden sichtbar und können proaktiv gemanagt werden.
Greenhouse Gas Protocol	Das Greenhouse Gas Protocol (GHG) wurde vom World Resources Institute (WRI) und von der Unternehmensinitiative World Business Council for Sustainable Development (WBCSD) ausgearbeitet. Im Sinne des Greenhouse Gas Protocol sollen neben direkten Emissionen, die etwa im Produktionsprozess durch Maschinen oder aufgrund von Dienstreisen entstehen (Scope 1), möglichst auch solche aufgezeigt werden, die etwa als Folge der Stromnutzung oder bei Zulieferern anfallen (Scope 2 und 3).
Global Reporting Initiative (GRI)	Die GRI entwickelt Richtlinien und will damit die Qualität der Berichterstattung erhöhen, standardisieren und somit vergleichbarer machen. 2016 wurden die GRI G4-Richtlinien zu sogenannten Sustainability Reporting Standards (SRS) weiterentwickelt. Eine Auswahl von GRI-Leistungsindikatoren (alternativ EFFAS-KPI) ergänzt die Berichterstattung des DNK.
ILO (International Labour Organization)	Die Internationale Arbeitsorganisation (ILO) ist eine Sonderorganisation der Vereinten Nationen zur Formulierung und Durchsetzung internationaler Arbeits- und Sozialstandards. Auf dieser Basis von vier Grundprinzipien wurden insgesamt acht sogenannte Kernarbeitsnormen (Übereinkommen) festgelegt: Vereinigungsfreiheit und Schutz des Vereinigungsrechts, Vereinigungsrecht und Recht zu Kollektivverhandlungen, Zwangsarbeit, Abschaffung der Zwangsarbeit, Gleichheit des Entgelts, Diskriminierung in Beschäftigung und Beruf, Mindestalter, Verbot und unverzügliche Maßnahmen zur Beseitigung der schlimmsten Formen der Kinderarbeit.
Leistungsindikator	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 (SDG)	Die 17 Entwicklungsziele der Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung verknüpfen das Prinzip der Nachhaltigkeit mit der ökonomischen, ökologischen und sozialen Entwicklung. Das Zielsystem der Agenda 2030 ist universell und gilt für Entwicklungs-, Schwellen- und Industrieländer gleichermaßen. Auf diese Weise soll die neue Agenda die Grundlage für eine veränderte globale Partnerschaft bilden. Sie wurden von der Generalversammlung der Vereinten Nationen (UN) verabschiedet und sind seit 1. Januar 2016 mit einer Laufzeit von 15 Jahren (bis 2030) in Kraft.
UN Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte	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 Grundsatzserklärung 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.

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: 550

Redaktionsschluss: 28.01.2022



WERTGRUND

