



WERTGRUND



Deutscher
NACHHALTIGKEITS
Kodex
Anwender



WERTGRUND NACHHALTIGKEIT[®]

AUF BASIS DER
DNK-ERKLÄRUNG 2021



Deutscher
NACHHALTIGKEITS
Kodex
Anwender



Thomas Meyer
Vorstandsvorsitzender der
WERTGRUND Immobilien AG



Georg Thomas
Vorstand der
WERTGRUND Immobilien AG

Liebe Leserinnen und liebe Leser, geschätzte Stakeholder der Wertgrund,

unseren dritten Nachhaltigkeitsbericht legen wir Ihnen in äußerst bewegten Zeiten vor, die auch die Immobilienbranche stark betreffen. Wir bei WERTGRUND verstehen unter Nachhaltigkeit die Dimensionen Umwelt, Soziales, Ökonomie und Governance (ESG+G) einschließlich ihrer Interdependenzen. Aktuell zeigen vor allem die Themen Energie und Umwelt, dass ein vorausschauendes und alle Einflussfaktoren berücksichtigendes Handeln wichtiger ist denn je. Aufgrund dessen schreiben wir unserer nachhaltigen Unternehmensausrichtung zukünftig und grundsätzlich eine noch viel weitergehendere Bedeutung zu. Dabei ist uns wichtig, dass wir in den relevanten Themen eine positive Veränderung schaffen und nicht nur eine PR-Wirkung erzielen.

Nach diesem dritten Berichtsjahr können wir sagen, dass das Thema Nachhaltigkeit bei WERTGRUND fester Bestandteil unserer Entscheidungen ist. Zahlreiche Maßnahmen und viele unserer Bemühungen haben wir verstetigt – vor allem im Bereich der Datenerhebung. Wir sind überzeugt, dass unsere transparente faktenbasierte Berichterstattung auf Basis der dritten DNK-Erklärung dies reflektiert. Die Stabsstelle Nachhaltigkeit führt, mit kompetenter externer Unterstützung, alle Themen und Aktivitäten zusammen und unterstützt damit die Geschäftsführung in der strategischen Ausrichtung.

Im Berichtsjahr haben wir die Ergebnisse unserer ersten systematischen Stakeholderbefragung analysiert und für strategische Überlegungen genutzt. Sie bestätigen im Wesentlichen unsere interne Sichtweise und geben auch den Themen der sozialen Nachhaltigkeit im preisreduzierten/geförderten Wohnungsbau als Teil der Geschäftsstrategie sowie der Stabilität in der Unternehmensentwicklung hohe Priorität.

Gefreut haben wir uns über die folgerichtige Auszeichnung mit dem aktuellen Scope Award 2023 als bester Asset Manager in der Kategorie „ESG Residential Real Estate“. Sie ist Ansporn für uns, in unseren Anstrengungen nicht nachzulassen, sondern sie – trotz schwieriger werdender Rahmenbedingungen – sogar weiter zu verstärken.

Dies gilt ebenso für die Klassifizierung des WohnSelect D, der als einer der ersten offenen inländischen Publikums-AIF die BaFin-Genehmigung als Artikel 8 Produkt im Sinne der EU-Offenlegungsverordnung erhalten hat und auch an Kunden mit nachhaltigkeitsbezogenen Zielen im Sinn der MiFID-Vorgaben vertrieben werden darf (sog. Art. 8 PLUS-Produkt), die ab dem 2. August 2022 gelten.

Um unser Engagement, die Verantwortung gegenüber der Gesellschaft und die Auswirkungen unseres unternehmerischen Handelns, nach innen wie außen zu unterstreichen, haben wir Mitte 2022 die UN Principles for Responsible Investment (UN PRI) unterzeichnet. Mit unserem Nachhaltigkeitsansatz und unserem transparenten Handeln positionieren wir uns stark und vorausschauend für die zukünftigen Herausforderungen von Politik und Wirtschaft. Nicht zuletzt, um ein Umdenken in Richtung Nachhaltigkeit nicht nur bei WERTGRUND, sondern in der gesamten Branche zu erreichen.

Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre und freuen uns auf einen regen Austausch.

Thomas Meyer

Georg Thomas

Herzlichst Ihre

Vorstandsvorsitzender der
WERTGRUND Immobilien AG

Vorstand der WERTGRUND Immobilien AG

Inhaltsverzeichnis

VORWORT	2
ALLGEMEINE INFORMATIONEN	4 – 5
STRATEGIE	
1 Strategische Analyse und Maßnahmen	6 – 8
2 Wesentlichkeit	9 – 11
3 Ziele	11 – 13
4 Tiefe der Wertschöpfungskette	14 – 16
PROZESSMANAGEMENT	
5 Verantwortung	16
6 Regeln und Prozesse	17 – 19
7 Kontrolle	20 – 21
8 Anreizsysteme	22 – 23
9 Beteiligung von Anspruchsgruppen	24 – 25
10 Innovations- und Produktmanagement	26 – 29
UMWELT	
11 Inanspruchnahme von natürlichen Ressourcen	30 – 32
12 Ressourcenmanagement	32 – 39
13 Klimarelevante Emissionen	39 – 43
GESELLSCHAFT	
14 Arbeitnehmerrechte	44 – 46
15 Chancengerechtigkeit	47
16 Qualifizierung	48 – 50
17 Menschenrechte	51 – 52
18 Gemeinwesen	53 – 55
19 Politische Einflussnahme	56 – 57
20 Gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten	58 – 62
Glossar	63
Impressum	64

Allgemeine Informationen

WERTGRUND ist ein integrierter Investmentmanager für Wohnimmobilien in Deutschland und wurde 1992 als Vertriebsgesellschaft für Bestandswohnimmobilien gegründet. WERTGRUND investiert seither ausschließlich in den deutschen Wohnungsmarkt und hat sich im Laufe der Jahre auf das Management von Wohnimmobilienfonds (nachfolgend „Sondervermögen“ oder „Fonds“) mit bis zu 20 % Gewerflächenanteil spezialisiert.

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

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

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

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

WERTGRUND Immobilien GmbH (Vertrieb)

WERTGRUND Wohnpartner GmbH (Projektentwicklung; Anteil 50 %)

Beteiligungen

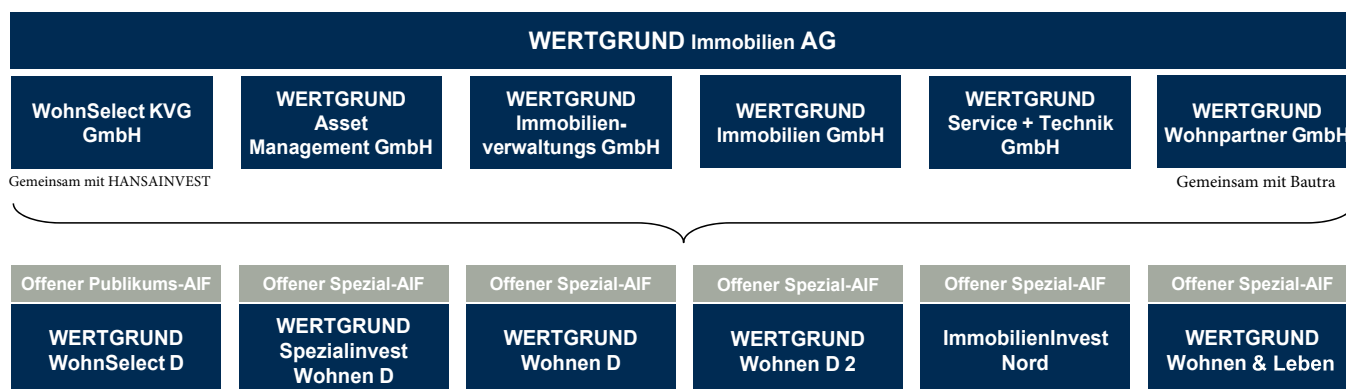
Beteiligungen bestehen an folgenden Unternehmen:

RAAY Real Estate GmbH

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

WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

(25,1 %, Kapitalverwaltungsgesellschaft)



Bundesweit in 13 Städten

Mit WERTGRUND ist immer die gesamte Unternehmensgruppe inkl. aller Tochtergesellschaften gemeint. 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 oder in mehrheitlichen Beteiligungen an Objektgesellschaften gehalten.

WERTGRUND ist heute **deutschlandweit mit 94 Mitarbeitern** (2020: 94 Mitarbeiter, jeweils inkl. Auszubildende) **in dreizehn deutschen Städten** vertreten. Neben den Hauptstandorten in München und Rödermark (bei Frankfurt a. Main) gibt es Außenbüros an den größeren Investitionsstandorten Berlin, Bielefeld, Braunschweig, Dresden, Düsseldorf, Hamburg, Kiel, Köln, Leipzig, Lüneburg und Wedel (bei Hamburg).

Zum Stichtag 31.12.2021 haben wir **6.546 Einheiten** (6.279 Wohneinheiten, 267 Gewerbeeinheiten) **mit über 431.000 m² Fläche** verwaltet. Hinzu kamen 2.023 Wohn- und Gewerbeeinheiten in der WEG-Verwaltung mit etwa 140.300 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 WERTGRUND fünf weitere offene inländische Immobilien-Spezial-AIF (nachfolgend auch „Spezialfonds“) für professionelle und semiprofessionelle Investoren (u. a. Banken, Pensionskassen, Stiftungen und kirchliche Einrichtungen):

WERTGRUND Spezialinvest Wohnen D (Bestand und Neubauprojekte)

WERTGRUND Wohnen D (Bestand, ausinvestiert)

WERTGRUND Wohnen D2 (Bestand und Neubauprojekte)

WERTGRUND ImmobilienInvest Nord (Bestand, ausinvestiert)

WERTGRUND Wohnen & Leben (Auflage am 15.01.2021)

In diesen Fonds wurden zum 31.12.2021 **Assets under Management (AuM)** in Höhe von **1.164.000 T Euro** betreut (2020: 1.009.400 T Euro).

Darüber hinaus befanden sich Ende 2021 Projekte mit einem Volumen von rund 405 Mio. Euro im Bau bzw. in der Entwicklung (2020: 330,7 Mio. Euro).

Neuer Spezialfonds: WERTGRUND Residential

Ein weiterer Spezialfonds wurde bereits im Jahr 2020 initiiert: der WERTGRUND Residential mit einem geplanten **Volumen von ca. 100 Mio. Euro**. Zu diesem Fonds werden wir erstmalig nach Auflage und Ankauf der ersten Objekte berichten können.

Die seit April 2019 bestehende Kooperation mit der Commerz Real AG zum Aufbau eines Wohnimmobilienportfolios für den offenen inländischen Immobilien-Publikums-AIF hausInvest wurde zum 31.12.2021 beendet. WERTGRUND erbringt noch nachlaufende zeitlich begrenzte Erstvermietungstätigkeiten für eine noch im Bau befindliche Projektentwicklung in Süddeutschland. Da es sich um ein reines „Dienstleistungsmandat“ handelte, erfolgt wie in den Vorjahren keine Berücksichtigung der Objekte bei Bestands-, Verbrauchs- oder Emissionsdaten.

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 Investmentfonds-Ebene beruhen die in dieser dritten DNK-Erklärung veröffentlichten Zahlen und Fakten, Indikatoren und Kennzahlen auf der Datenbasis des Geschäftsjahres 2021 zum Stichtag 31.12.2021. Auf Unternehmensebene gelten sie für die gesamte WERTGRUND Gruppe, also die WERTGRUND Immobilien AG inkl. aller Tochtergesellschaften. Insofern sich Angaben auf der Investmentfonds-Ebene nur auf einzelne Fonds oder Portfolio-Bestandteile beziehen, ist dies entsprechend gekennzeichnet.

Lesehinweis: Bei sämtlichen in männlicher Form enthaltenen Pronomen und Bezeichnungen gilt aus Gründen der besseren Lesbarkeit die weibliche und die diverse Form als mit eingeschlossen.

Strategische Analyse und Maßnahmen

Seit fast 30 Jahren ist WERTGRUND als spezialisierter und vollständig integrierter Investmentmanager auf eine der beständigsten und solidesten Assetklassen Deutschlands fokussiert: „Deutsche Wohnimmobilien“.

Wir sind dabei in besonderer Weise auf das Vertrauen unserer privaten, semiprofessionellen und professionellen Investoren angewiesen.

Um die Wertpotenziale der von uns verwalteten Portfolios bestmöglich zu heben, erbringt WERTGRUND die **komplette wohnungswirtschaftliche Dienstleistungspalette** mit derzeit 94 eigenen Mitarbeitern (2020: 94 Mitarbeiter) – vom Objektankauf über die Verwaltung und Vermietung bis hin zu einem möglichen Objektverkauf.

Managementansatz

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

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

Markenleitbild weiterentwickelt

Substanz

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

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

Weitsicht

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

Wertschätzung

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

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, welche mit der **Weiterentwicklung der Markenleitidee** ergänzt und neu formuliert wurde.

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

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

Firmenphilosophie um Nachhaltigkeit erweitert

Folgerichtig haben wir die bisher drei **entscheidenden Prinzipien unserer Firmenphilosophie** um einen vierten Aspekt ergänzt:

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

Eigenständige Nachhaltigkeitsstrategie

Unter anderem geprägt und beeinflusst durch die Einschränkungen der Corona-Pandemie erarbeiten und formulieren wir derzeit eine **eigenständige Nachhaltigkeits- bzw. ESG+G-Strategie**.

Diese wird gleichgewichtet die folgenden, sich gegenseitig bedingenden und beeinflussenden Aspekte berücksichtigen:

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

Im Berichtsjahr haben dazu zwei mehrtägige Team-Veranstaltungen stattgefunden, bei denen zunächst die Mitarbeiter aus München (WERTGRUND Immobilien AG und WERTGRUND Asset Management GmbH) gemeinsam **relevante Themenfelder erarbeitet** und in weiteren Arbeitsgruppen Lösungsansätze und Ziele formuliert haben. Diese gemeinsame Erarbeitung im Unternehmensverbund soll im kommenden Geschäftsjahr auch auf die anderen Unternehmensgruppen ausgeweitet werden.

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

Erste Stakeholderbefragung

Die zunächst intern definierten wichtigsten ESG-Handlungsfelder und Schwerpunkte mit entsprechenden Zielsetzungen haben wir über unsere **erste repräsentative Stakeholderbefragung** (Personen und Interessengruppen mit mehr oder weniger großem Einfluss auf WERTGRUND) überprüft (*siehe DNK-Kriterien 2: Wesentlichkeit, 3: Ziele und 9: Beteiligung von Anspruchsgruppen*).

Diese Nachhaltigkeitsstrategie und unsere ESG-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 WERTGRUND, um in Zeiten des Fachkräftemangels die Arbeitgeberattraktivität zu steigern, das **Unternehmen zukunftssicher aufzustellen** und einen positiven Beitrag für Gesellschaft und Umwelt im Sinne unserer Werte und Anspruchsgruppen zu leisten.

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 Indikatoren der Global Reporting Initiative (GRI-SRS)
GdW-Arbeitshilfe 73	Bundesverband Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.
Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie	Basis: Agenda 2030/17 Sustainable Development Goals (SDG) der Vereinten Nationen (UN)

Charta der Vielfalt	Unterzeichnung der Selbstverpflichtung 2021
Kodex für Baukultur	des ICG* und der Bundesstiftung Baukultur; Unterzeichnung der Selbstverpflichtung 2021
ICG-Grundsätze wertorientierter Unternehmensführung	Mitgliedschaft ab 2021
UN Principles for Responsible Investment (PRI)	
Wohlverhaltensregeln des BVI	Bundesverband Investment und Asset Management
BVI-Leitlinien für nachhaltiges Immobilien-Portfoliomanagement	
BVI-Papier zu Risikoreporting	z. B. Hochwasserkarten
BaFin-Merkblatt zum Umgang mit Nachhaltigkeitsrisiken	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht

* Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft

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

- Für die WohnSelect KVG wurde die Unterzeichnung noch zum Jahresende 2021 realisiert und bestätigt. Die Umsetzung und Abstimmung erfolgte bei der HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH als übergeordneter Konzern (Signal Iduna).
- Auf Ebene WERTGRUND wurde die Entscheidung der KVG abgewartet und die Unterzeichnung für das Geschäftsjahr 2022 vorbereitet.

Mit der Unterzeichnung verpflichtet sich WERTGRUND zur Einhaltung, Bewertung und stetigen Verbesserung der sechs PRI-Grundsätze, soweit diese mit unserer treuhänderischen Verantwortung vereinbar sind.

Rating und Scoring



Wir haben aufgrund herausragender Leistungen für den WERTGRUND WohnSelect D fünf Mal hintereinander (2017 bis 2021) den **Scope Award** für den besten spezialisierten Asset Manager erhalten.

Damit positioniert sich der **WERTGRUND WohnSelect D** – trotz einer leichten Herabstufung auf a+ (AIF) – weiterhin **auf der höchsten Notenstufe** und profitiert im aktuellen Umfeld von der Spezialisierung auf die Nutzungsart Wohnen.

Da das Interesse unserer Investoren an ESG-Themen stark zu nimmt, werden wir unser Nachhaltigkeitsmanagement schrittweise auch auf unsere Fondsprodukte anwenden. In diesem Zusammenhang haben wir in 2021 für zwei unserer Fonds erstmalig jeweils für das Berichtsjahr 2020 ein **Scoring nach dem GRESB-Standard** durchgeführt (**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. Die Benchmark-Ergebnisse wurden dem Investor/Anleger vertraulich offengelegt, im Rahmen der Anlegeraus-schusssitzung wurden Verbesserungsmaßnahmen festgelegt und beschlossen, auch für die nächste Berichtsperiode erneut am Scoring-Prozess teilzunehmen.

Compliance und Risikomanagement

Der gesamte **Compliance- und Risikomanagementprozess** für die Fonds orientiert sich derzeit an den Vorgaben der jeweiligen (Service-) KVG, 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.

Die Immobilienbranche sieht sich einer gestiegenen Erwartungshaltung zur Nachhaltigkeit als festem Bestandteil des unternehmerischen Selbstverständnisses gegenüber.

CO₂-Emissionen durch Immobilien



Dialog mit allen relevanten Anspruchsgruppen

Stakeholderbefragung und Materialitätsanalyse

Laut einer CBRE-Umfrage aus dem Januar 2021 wenden bereits über 55 % der deutschen Investoren **ESG-Kriterien** bei den **Investitionsentscheidungen** an, weitere etwa 35 % erwägen die Anwendung oder wollen bereits innerhalb der nächsten 3 bis 5 Jahre entsprechende ESG-Kriterien einführen.

In Deutschland werden den Gebäuden aus direkten und indirekten Emissionen rund 40 % der gesamten Treibhausgasemissionen zugerechnet (Quelle: Klimaschutzbericht 2021, BMU), davon sind zwei Drittel der direkten Emissionen auf die Bereitstellung von Raumwärme zurückzuführen. 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 Adressat vielfältiger Interessen und Erwartungen (Outside-in-Perspektive), sondern nehmen Mieter-, Eigentümer und Investoreninteressen auch aktiv im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung wahr (Inside-out-Perspektive).

Dabei versuchen wir, jeden einzelnen der für uns wesentlichen **Strategie-Bausteine** Ökologie, Soziale Verantwortung, Ökonomie und Good Governance zu **optimieren**, ohne die anderen zu schwächen (vgl. *DNK-Kriterium 1: Strategische Analyse und Maßnahmen*).

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. Dieser Dialog erfolgte bislang noch nicht strukturiert, die Erkenntnisse und Ergebnisse daraus haben wir aber bislang bereits berücksichtigt.

Über diesen initialen internen Prozess zur Identifikation der für uns wesentlichen Themen unter Berücksichtigung der Analyseergebnisse externer Positionen und Sichtweisen haben wir an dieser Stelle ausführlich in unseren beiden vorangegangenen DNK-Erklärungen berichtet.

Ebenfalls haben wir dort die **sechs Handlungsfelder**, die unser Geschäftsmodell gegenwärtig bestimmen und die wir mit unserem Handeln beeinflussen sowie die **vier** daraus für unser Nachhaltigkeitsprogramm resultierenden **Themenschwerpunkte** detailliert dargestellt.

Darauf aufbauend haben wir zur Überprüfung unserer eigenen Einschätzung der aktuellen Schwerpunkte sowie zum **Abgleich der eigenen mit der externen Perspektive** im 2. Halbjahr 2021 unsere erste qualitative Stakeholderbefragung und systematische Materialitätsanalyse durchgeführt (siehe *DNK 9: Beteiligung von Anspruchsgruppen*).

Abgefragt wurden insgesamt 22 Einzelthemen aus vier Bereichen:

- Wohnungsbestand und -management
- Unternehmensentwicklung und Stakeholderdialog
- Mieter und Quartiere
- Mitarbeiter und Zusammenarbeit

Ziel war es unter anderem, in den Interviews herauszufinden, ob die von uns als wesentlich eingestuften Nachhaltigkeitsthemen auch aus den unterschiedlichen Stakeholderperspektiven Bestätigung finden und welche Themen aktuell und in Zukunft die höchste Priorität haben sollten.

Im Ergebnis wurden die von uns angenommenen **Handlungsfelder und Themenschwerpunkte überwiegend bestätigt**. Im Detail haben sich weitere wesentliche Aspekte mit interessanten Schlussfolgerungen ergeben.

Wesentliche Prioritäten und Fokusfelder

Wohnungsbestand und -management sowie Mieter und Quartiere

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

Der Abgleich der internen mit den externen Einschätzungen in der Wesentlichkeitsmatrix hat die folgenden für WERTGRUND wichtigsten Einzelthemen ergeben und zu einer leichten Umstrukturierung der Themen und Verschiebung unserer Prioritäten geführt.

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

- die positive Beeinflussung des Mieterverhaltens (Aufklärung, frühzeitige Information, Partizipation bei beeinträchtigenden Baumaßnahmen)
- die Anstrengungen im Bereich der Schuldnerberatung (Mietschulden) und der sozialen Arbeit
- den Umgang mit bzw. die Vermeidung von Schadstoffen bei Instandhaltung, Sanierung/Modernisierung und Neubau

Unternehmensentwicklung und Stakeholderdialog

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

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

Anlagephilosophie und Investmentprozesse der WERTGRUND basieren auf der Überzeugung, dass eine **Kausalität zwischen einem nachhaltigen Geschäftsmodell, nachhaltigem Unternehmenswachstum und langfristig stabilen Wertentwicklungen** bzw. unserer Profitabilität besteht. Unter Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten erworbene oder erstellte Immobilien werden unseres Erachtens perspektivisch am Markt stabilere Mieteinnahmen generieren und bei einer Veräußerung einen u.U. höheren Verkaufspreis erzielen.

Dabei legen wir vor allem Wert auf:

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

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

Unsere Stakeholder bescheinigen uns bei der aktiven Arbeit zur Verhinderung von Korruption, Insiderhandel und Geldwäsche bereits heute ein hohes Niveau. Allerdings billigen sie dem Thema generell aufgrund der hohen Standards in Deutschland keine hohe Priorität zu. Dennoch bleibt es für WERTGRUND ein geschäftskritisches Thema, um ein **verantwortungsbewusster** und **vertrauenswürdiger Treuhänder** auf dem Finanzmarkt zu sein (siehe *DNK-Kriterium 6: Regeln und Prozesse*).

Ebenso sind die Transparenz aller Prozesse und eine integre und faire Unternehmenskultur dazu unerlässlich (siehe *DNK-Kriterium 20: Gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten*).

Mitarbeiter und Zusammenarbeit

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



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

- ein sicherer, attraktiver, moderner und angemessen bezahlter Arbeitsplatz mit Zusatzleistungen
- Entwicklungsperspektiven, gezielte Fort- und Weiterbildungsangebote
- wertschätzende Zusammenarbeit und Mitspracherechte
- Beteiligung am Unternehmenserfolg
- Berücksichtigung der Erwartungshaltung (potenzieller) Mitarbeiter zur Nachhaltigkeit bei WERTGRUND
- transparente Strukturen, zeitnahe und umfassende Kommunikation
- Förderung einer gesunden Altersdurchmischung und Diversität (auch als Ausbildungsbetrieb)
- 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 Wertentwicklung zu vereinen.

#3**Ziele**

Diese dritte 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:

- Überprüfung und Anpassung der Strukturen und Prozesse unseres Nachhaltigkeitsmanagements
- kontinuierliche Ausweitung und Vertiefung der Staterhebung zu wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen
- weitere 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 bis 2 Jahren, mittelfristig 3 bis 5 Jahren und langfristig mehr als 5 Jahre.

Unsere primäre Zielsetzung bleibt weiterhin die konsequente Professionalisierung unseres Nachhaltigkeitsmanagements. 2021 haben wir damit begonnen, die Unternehmensstrategie anhand der bereits erarbeiteten Themen und der Status Quo-Erhebung um ESG-Themen zu erweitern und eine eigenständige ESG-Strategie zu formulieren.

In diesem Zuge erfolgt auch die Aktualisierung und Weiterentwicklung der Marke WERTGRUND, um das Unternehmen den Veränderungen entsprechend zu positionieren. Mögliche organisatorische Anpassungen und die **Definition von realistischen quanti-**

Erste systematische Wesentlichkeitsanalyse

tativen 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.).

Dazu war die erste systematische Wesentlichkeitsanalyse eine **entscheidende Voraussetzung**. Ausgewählte Stakeholder (vgl. DNK-Kriterium 9: Beteiligung von Anspruchsgruppen) haben wir zu den aus ihrer Perspektive wichtigsten Themen in unseren Handlungsfeldern befragt. Im Abgleich mit unserer Innenperspektive werden diese das zukünftige Nachhaltigkeitsmanagement und die Berichterstattung ab dem nächsten Berichtsjahr beeinflussen. Sie bilden gleichzeitig das Verständnis der doppelten Wesentlichkeit ab, welches dem DNK zugrunde liegt. Darüber hinaus können wir prüfen, mit welchen Gruppen ein intensiverer Dialog sinnvoll oder notwendig ist.

Mittelfristiges Ziel ist es, das nachhaltige Immobilienmanagement zum wesentlichen Bestandteil unserer Bestandsverwaltung zu machen. Die bestehenden Fonds 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 DNK-Kriterien 14: Arbeitnehmerrechte und 17: Menschenrechte*).

Analog zu den unter *DNK-Kriterium 2: Wesentlichkeit* dargestellten Fokusfeldern – resultierend aus unserer internen Einschätzung und den Ergebnissen der Stakeholderbefragung – haben wir **weitere wesentliche Ziele** entwickelt:

- Umstellung der Energieversorgung des überwiegenden Teils der nicht ans Fernwärmenetz angeschlossenen Objekte auf klimaneutralen Allgemeinstrom und CO₂-neutrales Erdgas sowie alternative Energieträger bei der Wärme- und Warmwasserversorgung
- Entwicklung einer Sanierungs- und Modernisierungsstrategie auf Basis der Bewertungskriterien des nachhaltigen Bauens im Bestand und der gemachten Erfahrungen bei durchgeführten Maßnahmen
- 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.

Zur angekündigten Optimierung der Messdienstleistungsverträge und der geplanten **Implementierung eines Energiemanagementsystems** ist im Berichtsjahr ein entsprechender Rahmenvertrag ausgeschrieben worden. Auch den Aufbau eines **Steuerungssystems für Spenden- und Sponsoringmaßnahmen** im Bereich des sozialen (Quartiers-) Managements im Umfeld unserer Objekte (*siehe DNK-Kriterium 18: Gemeinwesen*) haben wir abgeschlossen.

Wohnungsbestand und -management/Mieter und Quartiere

Unternehmensentwicklung und Stakeholderdialog

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

Die Studienergebnisse führen zusammen mit den Ergebnissen unserer Stakeholderbefragung zu der Zielsetzung, dass WERTGRUND **verstärkt in den geförderten/preisreduzierten Neubau investieren** wird. Unsere Bemühungen zur **Verminderung der Wohnraumknappheit** sollen dazu beitragen, breite Schichten der Bevölkerung mit sicherem, generationengerechtem und energieeffizientem Wohnraum zu sozial angemessenen Bedingungen zu versorgen. Zu den 293 (ca. 19.965 m²) bereits geförderten Wohnungen im Bestand sind im Berichtsjahr 97 Wohnungen mit ca. 6.797 m² hinzugekommen (inkl. Ankäufe), so dass wir zum Stichtag 31.12.2021 über 390 Wohneinheiten mit 26.762 m² Fläche in diesem Segment verfügen.

→ Auch eine Verdreifachung des Neubauvolumens geförderter Mietwohnungen (2011 zu 2019) konnte die auslaufenden Bindungen überwiegend nicht kompensieren.

→ Im unteren Preissegment treffen viele Geringverdiener-Haushalte auf sehr wenige geförderte Wohnungen, deren Anzahl auch weiter rückläufig sein wird.

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.

Der steigenden Erwartungshaltung in Bezug auf Transparenz werden wir durch verstärkte **Teilnahme an Scorings bzw. Ratings** gerecht. So haben wir im letzten Jahr für zwei unserer Fonds ein Scoring nach dem **GRESB-Standard** durchgeführt. Auch in den **Scope-Ratings** hat die Erfüllung von Nachhaltigkeitskriterien einen stark zunehmenden Einfluss auf das Bewertungsergebnis (siehe DNK-Kriterium 1: Strategie).

Im Bereich Compliance umfasst die Zielsetzung für 2022/2023 die **Erstellung eines Handbuchs mit eigenen Anti-Geldwäschegrundsätzen** und Anweisungen zum Umgang mit sonstigen strafbaren Handlungen sowie eine Policy zu Interessenkonflikten.

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.

In die folgenden **BVI-Gremien** haben wir einen Vertreter der WohnSelect KVG bzw. der WERTGRUND entsandt, um uns zukünftig aktiver in die Entscheidungsprozesse einbringen zu können:

- Ausschuss „Nachhaltigkeit“
- Ausschuss „Nachhaltiges Investieren“
- Ausschuss „Nachhaltigkeit bei Immobilienfonds“
- Ausschuss „Vertrieb (inkl. MiFID², SFDR³, Taxonomie)“

Der „Immobilienausschuss“ ist allen Ausschüssen auf Immobilienebene übergeordnet. Auch hier sind wir vertreten (siehe DNK-Kriterium 19: Politische Einflussnahme).

Mitarbeiter und Zusammenarbeit

WERTGRUND bekennt sich klar und deutlich zur Vielfalt und hat 2021 die **„Charta der Vielfalt“** unterzeichnet, 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 weitere Konkretisierung spezifischer Nachhaltigkeitsaspekte ist beabsichtigt.

Die Erstellung einer ersten **Dienstleisterrichtlinie** wurde im Rahmen einer Gruppenarbeit unter dem Motto „Weiterentwicklung unseres ESG-Managements“ im Berichtsjahr finalisiert. Derzeit läuft eine praktische Anwendungsphase für den Standort München.

Eine neue **Firmenwagenrichtlinie** soll in einem weiteren Schritt erarbeitet werden. Im Jahr 2020 wurden die ersten zwei Fahrzeuge mit Verbrennungsmotor durch Hybridfahrzeuge ersetzt. Im Berichtsjahr haben wir ein weiteres Fahrzeug beim Leasing-Wechsel durch ein Hybridfahrzeug ausgetauscht. Mittelfristige Zielsetzung ist es, weitere Hybrid- oder Elektrofahrzeuge, statt Verbrenner anzuschaffen. Langfristig sollen Elektrofahrzeuge insbesondere die Pool-Fahrzeuge ersetzen.

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

2 Markets in Financial Instruments Directive

3 Sustainable Finance Disclosure Regulation

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 Publikums- und Spezialfonds sowie der Betreuung der privaten und (semi-) professionellen Investoren.

Wertschöpfungsschritte und -schwerpunkte



Der Investitionsfokus liegt seit der Gründung ausschließlich auf deutschen Wohnimmobilien – der wohl beständigsten und solidesten Assetklasse in Deutschland. Dieser klare Fokus auf die Substanz-Orientierung ist weiterhin das Ziel der „Marke WERTGRUND“. Dabei bilden wir alle nötigen Kompetenzen innerhalb des Unternehmens ab und erbringen alle wesentlichen Wertschöpfungsschritte im Rahmen unseres Kerngeschäfts mit eigenen Mitarbeitern:

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

Über die WERTGRUND Wohnpartner GmbH, einem gleichberechtigten Gemeinschaftsunternehmen mit der BAUTRA GmbH (Bielefeld), führen wir **eigene Projektentwicklungen** durch. Ein erstes Objekt in Aachen mit 40 Wohneinheiten wurde zum 01.08.2021 fertiggestellt. (weitere Details unter DNK-Kriterium 10: Innovations- und Produktmanagement).

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

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.

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

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.

Due-Diligence im Ankauf

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

- **Rechtliche Aspekte:** z.B. Qualität und Laufzeit substanzieller Mietverträge bzw. Art der verwendeten Standard- oder Musterverträge, Baurecht und behördliche Auflagen, Grundbuch, Bodenkontaminationen
- **Technische- und objektspezifische Aspekte:** z.B. gebäudealtersspezifische Prüfung auf Altlasten/ Schadstoffe (oft sind diese im Vorfeld nicht erkennbar), Energieausweis, Gebäudezustand, Umfang der technischen Einrichtungen, Überflutungsgebiete, Betroffenheit durch Naturkatastrophen, Wasserversorgung sowie Umgang mit natürlichen Ressourcen
- **Wirtschaftliche und vertragliche Aspekte:** z.B. Plausibilisierung der Mieterdaten, Ver- und Entsorgerverträge, Versicherungsverträge, Mieterstruktur, ortsübliche Vergleichsmieten gemäß Mietspiegel

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

Geschäftsbetrieb und eigengenutzte Standorte

Über das Kerngeschäft hinaus sind in unseren eigenen Büros, für uns als Dienstleistungsunternehmen und aufgrund der geringen Volumen, 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 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.

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.

#4

STRATEGIE | PROZESSMANAGEMENT | UMWELT | GESELLSCHAFT

Tiefe der Wertschöpfungskette

- Stichprobenartige externe **Überprüfung der Einhaltung von Tariffreue und Mindestlohn.** Bei einem nachweislichen Verstoß kann der Auftragnehmer für künftige Ausschreibungen gesperrt werden.

Bei den Fonds für private und (semi-) 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, wie z. B. die Auswahl potenzieller Anleger, Korruptions- und Geldwäscheprävention oder die schriftliche Festlegung potenzieller Mieterkreise, gibt es derzeit noch nicht (vgl. *DNK-Kriterium 1: Strategische Analyse und Maßnahmen*).

#5

STRATEGIE | PROZESSMANAGEMENT | UMWELT | GESELLSCHAFT

Verantwortung

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

Für die Umsetzung in den Tochterunternehmen zeichnen deren Geschäftsführer verantwortlich.

Als **Anti-Geldwäsche- und Compliancebeauftragten** sowie Verantwortlichen für Datenschutz haben wir im vergangenen Berichtszeitraum den Geschäftsführer der WERTGRUND Asset Management GmbH, den Volljuristen Moritz Kaltschmid bestimmt und eine entsprechende Stabsstelle eingerichtet.

Lenkungsausschuss

Ein regelmäßig tagender Lenkungsausschuss – unter Federführung der in 2020 eingerichteten **„Stabsstelle Nachhaltigkeit“** – und 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 im Rahmen von **monatlichen Strategiemeetings** – auch die Priorisierung von Themen und kontrolliert deren Zielerreichung auf Unternehmens- und zukünftig auch auf Fondsebene.

Hamburg | Sophie-Schoop-Weg



WERTGRUND IMMOBILIEN AG

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

Die Basis für die Implementierung von Nachhaltigkeit bilden

- die **Prinzipien unserer Firmenphilosophie**
- unser **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**, die im kommenden Jahr um die Sichtweise externer Stakeholder ergänzt werden

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 – erneut verschoben werden und ist für das kommende Jahr geplant.

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

- **Risikomanagement**
- **Compliance Management-System**
- **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. Detailbeschreibungen aller sechs Säulen haben wir in unseren letzten beiden DNK-Erklärungen sowie der korrespondierenden ESG-Berichterstattung vorgenommen. Um Wiederholungen zu vermeiden, beschränken wir uns an dieser Stelle auf zentrale Aussagen, erfolgte Änderungen oder Neuerungen.

Zur Erzielung eines weiterhin **ausgewogenen Risiko-Rendite-Mix** haben wir unser **bewährtes Ankaufsprofil** mit Zielgrößen zu Nutzungsarten, Lagen und Standorten, Objektgrößen und Zuständen sowie Kaufpreisvolumina und Transaktionsstrukturen **weiterentwickelt**. Insbesondere haben wir unsere Ankaufskriterien um weitere ökologische, ökonomische und soziale Nachhaltigkeitsaspekte der Immobilie und des Standortes erweitert und ein entsprechendes **Bewertungssystem entwickelt**.

Im Transaktionsbereich legen wir zunehmend den Fokus auf die Beimischung von Neubauten in Form von **Forward-Deals und Projektentwicklungen**, um der geringen Asset-Verfügbarkeit im Bestandssegment Rechnung zu tragen, die Wohnungsknappheit zu verringern und längerfristig besser kalkulierbare Mieteinnahmen zu erzielen. Auch die Vielzahl der nicht vorhersehbaren gesetzlichen Eingriffe, insbesondere bei Bestandswohnimmobilien, in den letzten Jahren bestätigen diesen seit Anfang 2020 eingeschlagenen Weg, da Neubauten aktuell bundesweit nicht von der Mietpreisbremse betroffen sind. Darüber hinaus haben wir hier umfassendere Möglichkeiten, den so wichtigen Anteil des **preisgebundenen und preisgedämpften Wohnungsbaus als Beimischung** zu berücksichtigen.

Regeln und Prozesse

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

Compliance Management



Bereits 2019 haben wir ein **Compliance-Management-System** auf den Weg gebracht und im Jahr 2020 eine **Stabsstelle „Anti-Geldwäsche- und Compliance“** eingerichtet. Die Einrichtung einer externen Compliance-Stelle und die Einrichtung entsprechender Meldekanäle prüfen wir derzeit. Im Berichtsjahr sind wir wie geplant **Mitglied im ICG** geworden. Damit verpflichten wir uns zur Einhaltung der Grundsätze wertorientierter nachhaltiger Unternehmensführung in der Immobilienwirtschaft. Als (Gold-) Sponsor und Partner der Social Impact Investment-Initiative des ICG gestalten wir weiterhin die Übernahme zivilgesellschaftlicher Verantwortung durch private Kapitalanlage mit messbarer sozialer Wirkung aktiv mit.

Qualitätsmanagement

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

Datenschutz



Die gesetzlichen Vorgaben der **Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO)** inkl. Bestellung von **internen und externen Datenschutzbeauftragten gemäß §§ 4f, 4g BDSG** sowie andere vertragliche Vereinbarungen zur Verarbeitung personenbezogener Daten haben wir im Rahmen technischer und organisatorischer Maßnahmen vollumfänglich umgesetzt. Regelmäßige Datenschutzbildungen halten alle relevanten Mitarbeiter auf dem aktuellen Stand und sensibilisieren sie im Umgang mit Daten aller Art.

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

In diesem Zusammenhang genießen

- eine **hohe IT-Sicherheit und -Verfügbarkeit**
- die **Qualität und Integrität sämtlicher Daten**
- die **Leistungsfähigkeit der Verarbeitungssysteme** und
- die **Kontinuität der IT-unterstützten Arbeitsabläufe**

insbesondere bei der Unternehmensführung höchste Priorität. Die bestehenden Serverstrukturen, Sicherungsmaßnahmen, Verhaltensrichtlinien und ein **Notfallkonzept** für unser ausgelagertes **Rechenzentrum** sichern alle uns vorliegenden und zu verarbeitenden Daten mehrfach ab.

Investment-Guidelines/ Verkaufsprospekt

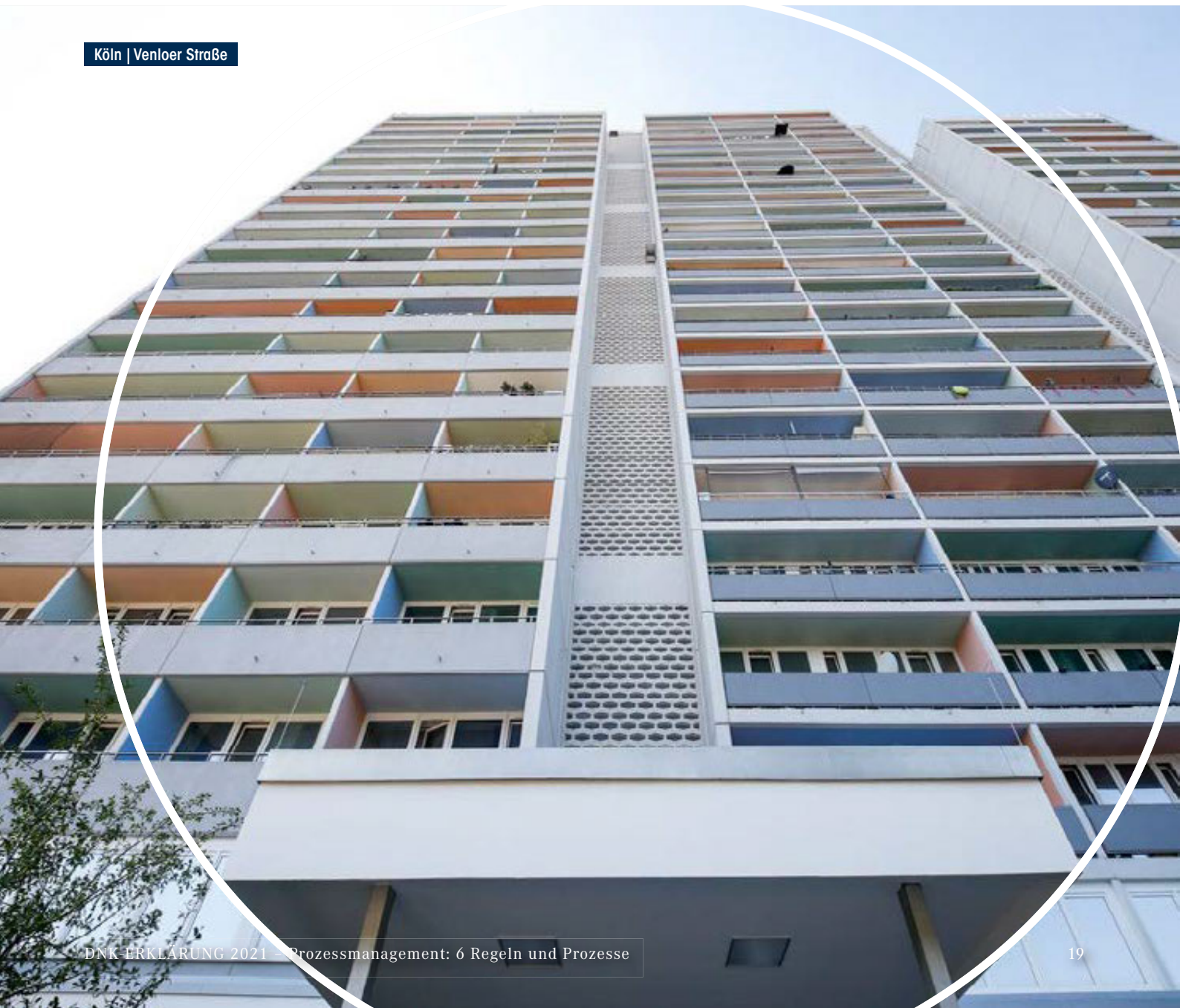
Den geltenden gesetzlichen Vorgaben entsprechen wir mit der Unterzeichnung entsprechender Eigenverpflichtungen in den Dienstleistungs- und Auslagerungsverträgen zu den **Investitions-Guidelines für die Spezialfonds** sowie dem **Verkaufsprospekt des Publikumsfonds** zu An- und Verkäufen. Die WohnSelect KVG ist Mitglied im Bundesverband Investment und Asset Management (BVI), sodass 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. Hier zeigt sich ebenfalls, dass das generelle Vorgehen auch für Nachhaltigkeit gilt bzw. genutzt wird. Darüber hinaus orientieren wir uns auch an dem **Merkblatt zum Umgang mit Nachhaltigkeitsrisiken** der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) in der Fassung vom 13.01.2020. Details dazu finden Sie unter *DNK-Kriterium 20: Gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten*.

Interne Revision

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

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 auch im Berichtsjahr 2021 gemäß den gesetzlichen Vorgaben getroffen und fortgesetzt.

Köln | Venloer Straße



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 dritten DNK-Erklärung haben wir uns bei der Festlegung relevanter Leistungsindikatoren und Kennzahlen erneut an **drei bewährten 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

(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 2021“ 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.

Seit dem Geschäftsjahr 2021 wird mit Domus Navi ein neues Dokumentenmanagementsystem im Verwaltungsbereich eingesetzt und kann 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

74 % (ohne Neubau und Ankauf) (2020: 71 %)

BM 10 | Anteil barrierefreier/-armer Wohnungen im Bestand* ca. 15,51 % (2020: 12,88 %)

* inkl. Ankäufe und fertiggestellte Projektentwicklungen

■ GdW: Nachhaltiges Ertrags- und Finanzmanagement

EF 1 | Gesamtkapitalrentabilität 23,11 % (2020: 22,77 %)

EF 2 | Eigenmittelrentabilität 28,21 % (2020: 29,48 %)

EF 4 | Umsatzerlöse aus Fondverwaltungs-, Transaktions-, Hausverwaltungs- und Vermietungsgebühren, evtl. Performance Fees: 15.027.982,38 Euro (2020: 12.290.239,98 Euro)

EF 6 | Eigenmittelquote 81,94 % (2020: 77,24 %)

EF 12 | Net Asset Value 1.164 Mio. Euro (2020: 933,60 Mio. Euro)

■ GdW: Nachhaltiges Management von Mieter- und Mitgliederbeziehungen

MB 1 | Vermietete eigene Wohnungen 6.279 (zzgl. 267 Gewerbeeinheiten, gesamt 6.546 Einheiten mit über 431.000 m² Fläche) [2020: 6.033 (zzgl. 264 Gewerbeeinheiten, gesamt 6.297 Einheiten mit über 413.000 m² Fläche); ohne WEG-Verwaltung und ohne Dienstleistungsmandat hausInvest]

MB 3 | Vermietungsquote 94,6 % (2020: 91,0 %) [100 % abzgl. Leerstandsquote, ohne modernisierungsbedingten Leerstand]

MB 4 | Durchschnittsmiete im Bestand 8,69 Euro/m²/mtl. (2020: 8,20 Euro/m²/mtl.)

MB 5 | Durchschnittsmiete bei Erstvermietung 12,19 Euro/m²/mtl. (2020: 11,72 Euro/m²/mtl.)

MB 8 | Durchschnittliche Mietvertragsdauer 9,9 Jahre (2020: 10,0 Jahre)

MB 9 | Mieterfluktuation 6,33 % (2020: 9,88 %)

Mainz | Untere Zahlbacher Straße

Anreizsysteme

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

Die WohnSelect KVG unterliegt als Kapitalverwaltungsgesellschaft der **Aufsicht durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin)** und den **Regulierungsvorschriften des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB)** inkl. der dort implementierten Nachhaltigkeitsaspekte.

Bindung der Führungskräfte

Zur Bindung der Führungskräfte an das Unternehmen haben diese die **Möglichkeit, Aktien** der WERTGRUND Immobilien AG **zu erwerben**. Von dieser Möglichkeit haben bislang fast alle Geschäftsführer und Prokuristen 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 Wertentwicklungen der Fonds bemisst. Bis auf wenige Ausnahmen, bei denen die Erfolgsbeteiligung vom Fonds- oder dem akquirierten Immobilienvolumen abhängt, erhalten alle Mitarbeiter als Gehalts-Incentives einen **Jahresbonus**, der sich am Jahresergebnis der gesamten WERTGRUND sowie an der individuellen Leistung des Mitarbeiters orientiert – somit auch an den Erfolgen der betreuten Fonds (Performancegebühren oder Fondsbeteiligungen). Auf diese Weise werden ca. **10 % des unternehmensweiten Jahresergebnisses erfolgsabhängig und leistungsorientiert an die Mitarbeiter ausgezahlt**. Die individuelle Zielerreichung des jeweiligen Mitarbeiters wird im Rahmen von jährlichen Mitarbeitergesprächen durch die Geschäftsführung kontrolliert und dokumentiert.

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

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 WERTGRUND seit ihrer Gründung auf eine nachhaltige Bewirtschaftung und Betreuung von Wohnimmobilien fokussiert. Insofern sind diese Ziele im Rahmen einer Wertsteigerung integraler Bestandteil der vorgenannten Incentivierung.

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

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.

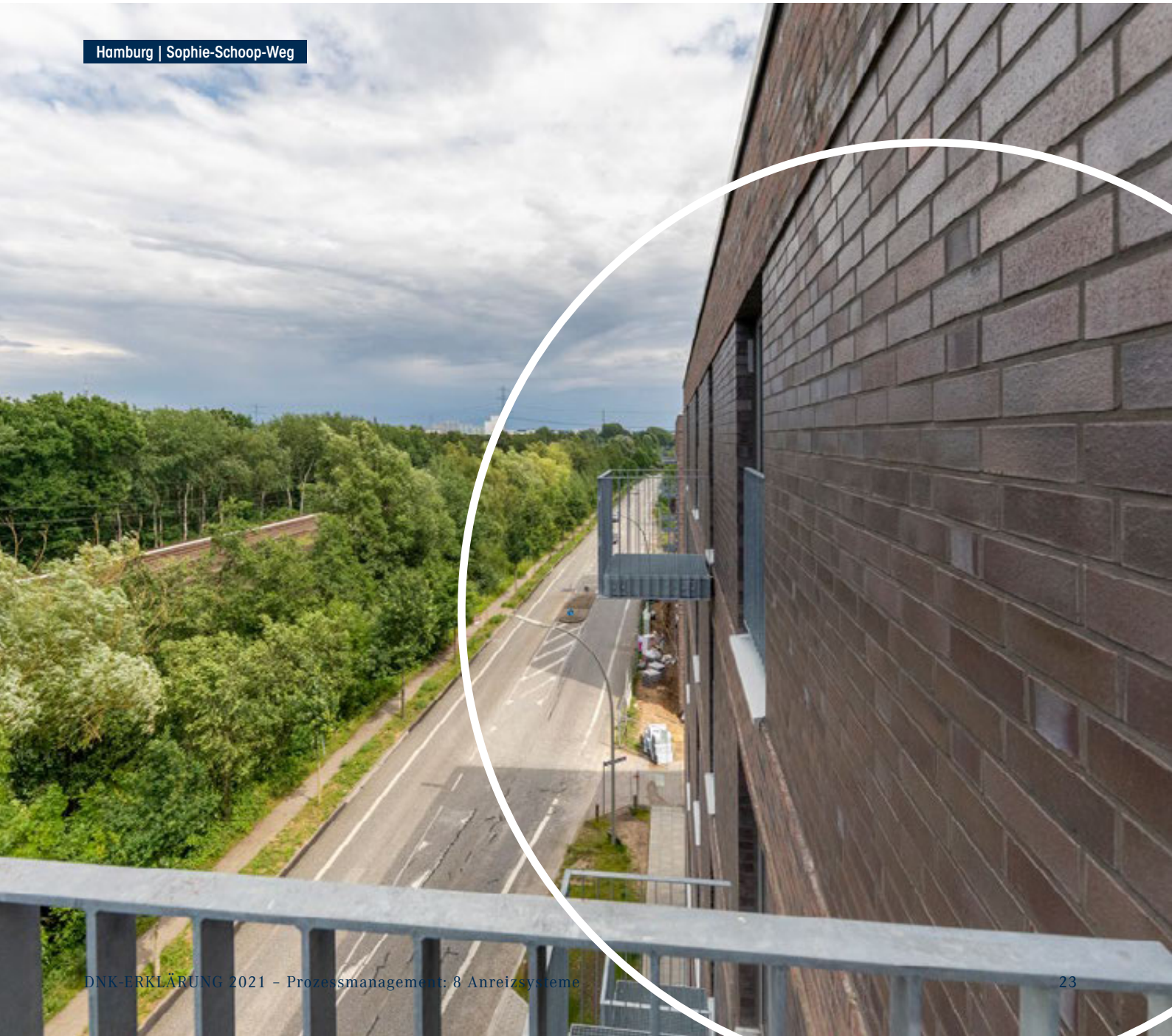
Bei der Vergütungspolitik für unsere nicht leitenden Mitarbeiter sind wir an keinen Tarifvertrag gebunden, orientieren uns aber an den Abschlüssen von ver.di bzw. der IG Bau mit dem Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft (AGV).

Im Rahmen der betrieblichen Altersvorsorge beteiligen wir uns mit 20 % an den Beiträgen, 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.

Hamburg | Sophie-Schoop-Weg



Im Rahmen der meist langjährigen Zusammenarbeit nutzen wir vielfältige Möglichkeiten der Kommunikation mit Unternehmenspartnern, Investoren, Dienstleistern und Kunden bzw. Mietern. Unser Dienstleistungsgedanke und das Kerngeschäft erfordern kontinuierliche Gespräche mit den verschiedensten Anspruchsgruppen (Stakeholdern). Da deren Interessen durchaus divergieren, bemühen wir uns um einen entsprechenden Interessenausgleich.

Darüber hinaus ist 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 – im Rahmen unserer rechtlichen Möglichkeiten – individuell und vollständig Angaben zu nachhaltigen Prozessen und Themen.

Qualitative Stakeholderbefragung

Ende August bis Anfang Dezember 2021 haben wir unsere **erste qualitative Stakeholderbefragung** und **systematische Materialitätsanalyse** durchgeführt. Ein externes Beratungsunternehmen hat 38 repräsentativ ausgewählte Vertreter der vom Lenkungsausschuss identifizierten Stakeholdergruppen interviewt (vgl. *DNK Erklärung 2020, Kriterium 9*).

Die Gespräche mit Fragen zu 22 Einzelthemen aus den vier Bereichen:

1. **Wohnungsbestand und -management**
2. **Unternehmensentwicklung und Stakeholder Dialog**
3. **Mieter und Quartiere**
4. **Mitarbeiter und Zusammenarbeit**

fanden überwiegend persönlich und vor Ort in der gewohnten Umgebung der Gesprächspartner statt.

Zielsetzung

Ziel der Interviews war es, herauszufinden, wie die wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen aus den verschiedenen Perspektiven wahrgenommen werden, wie WERTGRUND bei diesen Themen im Branchenvergleich aufgestellt ist und wie unsere Handlungsspielräume eingeschätzt werden. Gemeinsamkeiten und Unterschiede zwischen Innen- und Außen-sicht wurden sichtbar gemacht und es wurde ermittelt, welche Themen aktuell und in Zukunft die höchste Priorität haben sollten.

Ergebnisse

Die Ergebnisse haben wir insbesondere in ihren Auswirkungen auf die für uns wesentlichen Themen und die korrelierenden Zielsetzungen ausführlich unter *DNK 2: Wesentlichkeit* sowie *DNK 3: Ziele* dargestellt. Insgesamt haben die Befragungsergebnisse in vielerlei Hinsicht bestätigt, dass der von uns eingeschlagene Weg einer **glaubwürdigen ESG-Orientierung** richtig ist. Wir sind froh, uns rechtzeitig auf diesen Weg gemacht zu haben, und werden die gewonnenen Erkenntnisse konsequent in die Professionalisierung unserer Nachhaltigkeitsstrategie einfließen lassen.

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

Leistungsindikatoren zu Kriterium 9

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

Im Herbst 2021 fand die erste systematische Befragung unserer Anspruchsgruppen statt, um die für sie relevanten Themen sowie ihre konkreten Anliegen zu identifizieren und zu priorisieren. Diese stellen wir ausführlich unter *DNK 2: Wesentlichkeit* dar.

Konkrete Maßnahmen als Reaktion auf die Befragungsergebnisse werden wir im Geschäftsjahr 2022 erarbeiten und darüber in unserer nächsten DNK-Erklärung berichten. Zum Beispiel soll im kommenden Jahr die Festlegung erfolgen, mit welchen Gruppen ein intensiverer Dialog sinnvoll oder gar notwendig ist. Auch die Durchführung einer erneuten repräsentativen Mieterzufriedenheitsumfrage sowie einer Mitarbeiterbefragung werden wir prüfen.

Darüber hinaus berücksichtigen wir weiterhin die im Rahmen des alltäglichen Austauschs geäußerten Anliegen:

- Anfragen zu Zahlen und Angaben für eigenes internes Reporting aufgrund kommen-der Vorgaben aus der EU-Taxonomie
- Anfragen von Banken zu ESG-Parametern zur Ermittlung von Kreditzinsen und Margen
- Zunehmende Bedeutung von ESG-Kriterien in Investoren-Fragebögen zur Investiti-onsentscheidung
- Verpflichtungen zu Nachhaltigkeits-Reporting/-Benchmarks (z. B. GRESB)
- Stellungnahmen zur Eingruppierung der betreuten Sondervermögen nach Offen-legungsverordnung (z. B. Art. 8/9 Fonds) und zukünftige Planungen

Berlin | Frankfurter Allee



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.

Objektankauf und Bewirtschaftung

Wertsteigerung durch energetische Sanierung

Neues Scoring-/ Bewertungssystem

Frühzeitige Vorbereitung auf Klimagesetzgebung

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

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 und Projektentwicklungen.

Damit geht in der Regel bereits eine **deutliche Reduktion des Energiebedarfs** der Objekte und somit die **Senkung der CO₂-Emissionen** sowie der Betriebskosten für unsere Mieter einher.

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.

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

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

Liegt der jährliche Stromverbrauch unter 6.000 kWh, wie es bei den meisten Privathaushalten der Fall ist, gibt es keine Smart-Meter-Einbaupflicht. Lediglich die alten, analogen Zähler werden bis 2032 gegen digitale Stromzähler getauscht.

Im Berichtsjahr haben wir einen entsprechenden langfristigen **Rahmenvertrag mit einem Messstellenbetreiber ausgeschrieben**, um die Allgemeinstromzähler sowie Gaszähler umzurüsten.

Aufgrund des weltweiten Mangels an Halbleitern, die auch zur Herstellung der elektronischen Kommunikationsgeräte (Gateways) benötigt werden, sind Verzögerungen bei der Umsetzung entstanden.

Modernisierung und Sanierung

Kriterien für nachhaltiges Bauen im Bestand



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

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

Die Komplexität der Technik sowie eine große Intransparenz bei Leistungen, Herstellern und Wartungsfirmen hat uns im Berichtszeitraum veranlasst, ein unabhängiges, neutrales und deutschlandweit tätiges Unternehmen mit dem Management unserer Aufzugsanlagen zu beauftragen.

Dieses digitalisiert alle relevanten Unterlagen, erstellt sowohl Zustandsberichte als auch Notfall- und Eskalationspläne und übernimmt als übergeordnete Schnittstelle die permanente Kommunikation mit den Aufzugsservicegesellschaften. Dadurch werden wir

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

Im Berichtsjahr konnten bereits die ersten Aufzugsanlagen der Fondsbestände einer Prüfung unterzogen werden.

Unternehmen und Mitarbeiter

Nachhaltige Liquiditätsanlagen



Im Berichtszeitraum haben wir die **Liquiditätsanlagen umstrukturiert** und damit begonnen, diese **nachhaltiger auszurichten**. Die Liquidität der WERTGRUND war bereits – auch um negative Zinsen zu vermeiden – in einem Geldmarktfonds sowie in zwei vermögensverwaltenden Fonds investiert.

Dieses Engagement konnte nun um einen **dritten nachhaltigen vermögensverwaltenden Fonds nach Art. 8 SFDR*** (*Offenlegungsverordnung, Sustainable Finance Disclosure Regulation [SFDR]) ergänzt werden, der zunächst etwa 10% der angelegten vermögensverwaltenden Gelder umfasst. Im weiteren Zeitverlauf werden wir die sukzessive Umschichtung unsere Liquiditätsreserven prüfen.

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

■ mehrtägige **Team-Meetings** zur **Weiterentwicklung** unseres **ESG-Managements** zunächst mit den Mitarbeitern aus München (WERTGRUND Immobilien AG und WERTGRUND Asset Management GmbH) sowie weitere Arbeitsgruppen

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.

Investment-Vehikel

Ein **branchenweites Novum** hat WERTGRUND zum Trendsetter werden lassen: Im September 2020 hatten wir die **erstmalig emittierte grüne Bundesanleihe** zu 7 Mio. Euro in den WERTGRUND WohnSelect D aufgenommen. Ebenfalls hatten wir im November 2020 auch die **erste grüne Bundesobligation** für diesen Fonds zu 5 Mio. Euro erworben. Dies war ein erster Schritt zum Aufbau eines nachhaltigen Anleiheportfolios für die Mindestliquidität im Laufzeitenbereich fünf und zehn Jahre. Der Bestand soll in den kommenden Jahren schrittweise um die neu emittierten Anleihen ausgebaut werden.

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. Die Vielzahl der in den letzten Jahren zudem erfolgten und nicht vorhersehbaren gesetzlichen Vorgaben bestätigt uns darin, den eingeschlagenen Weg weiterzuverfolgen. Durch die **Beimischung von Neubauten in Form von Forward-Deals und Projektentwicklungen** können wir längerfristig besser kalkulierbare Mieteinnahmen erzielen, da Neubauten aktuell bundesweit nicht von der Mietpreisbremse betroffen sind. Darüber hinaus haben wir bei Neubauten und Projektentwicklungen umfassendere Möglichkeiten, Gebäude energieeffizient zu errichten und eine wichtige soziale Komponente unserer Strategie zu berücksichtigen: den **preisgebundenen und preisgedämpften Wohnungsbau als Portfolio-Beimischung**.

Bei den Objektankäufen im Berichtsjahr sind bereits 420 der insgesamt 1.025 erworbenen Wohneinheiten (2021: ca. 41 %; 2020: ca. 20 %) als geförderte, preisreduzierte, preisgedämpfte oder sozialgebundene Wohneinheiten errichtet (23 %) oder projektiert (77 %).

Erste Projektentwicklung in die Bewirtschaftung übernommen

Im Berichtsjahr konnte die erste durch die WERTGRUND Wohnpartner GmbH realisierte Projektentwicklung in Aachen mit 40 Wohneinheiten in die Bewirtschaftung übernommen werden. Darüber hinaus wird bis Mitte 2023 ein weiteres Projekt in Göttingen mit 214 Wohnungen, von denen 76 Wohnungen gefördert bzw. preisreduziert (ca. 36 %, werden bis Ende 2022 erstellt) sind, noch realisiert.

Quartiersentwicklung mit ca. 590 Mietwohnungen

Eine weitere Quartiersentwicklung in Göttingen wird eine besondere Rolle spielen. Mit dem Ankauf des Grundstücks der zukünftigen **innenstadtnahen Entwicklung „Liesel Quartier“** konnte ein weiterer Grundstein für die Schaffung neuen Wohnraums gelegt werden. Von Anfang an begleitet WERTGRUND als Teil des Projektteams das Bauvorhaben mit insgesamt ca. 590 Mietwohnungen (davon 15 % gefördert, 15 % mietpreisreduziert und 10 % gedämpft) und einer vierzügigen Kindertageseinrichtung.

Die WERTGRUND Wohnpartner GmbH wird am Gothaer Platz das zukünftige „Liesel Quartier“ in Zusammenarbeit mit dem Publikumsfonds, der bereits ein Teil des Baugrundstücks für die eigene Bebauung erworben hat, entwickeln. Alle Wohnungen werden barrierefrei und teilweise rollstuhlgerecht errichtet. Bei der Entwicklung des Gesamtareals wird das Thema Biodiversität einen hohen Stellenwert haben; so sollen z. B. die Dächer extensiv begrünt werden und im Freigelände Retentionsflächen entstehen. Im Gesamtareal wird zudem ein Mobilitätskonzept mit Carsharing sowie E-Ladestationen (auch für Fahrräder) umgesetzt, um die Anzahl der benötigten PKW-Stellplätze zu reduzieren. Eine zentrale Grünfläche sowie zwei Spielplätze sollen zur hohen Wohnqualität beitragen und dem geplanten Projekt einen Quartierscharakter verleihen.

Eigene Studie zu geförderten Mietwohnungsbeständen

Der hohe Bedarf – insbesondere an geförderten Mietwohnungsbeständen – konnte auch durch eine von WERTGRUND in Auftrag gegebene repräsentative Studie durch das unabhängige Analyseunternehmen bulwiengesa bestätigt werden. Auf Grundlage von Angebot und Nachfrage wurden insgesamt **26 Städte in Deutschland analysiert**. Ziel der Studie war es, Standorte zu identifizieren, die in den nächsten Jahren das größte Ungleichgewicht hinsichtlich geförderter Wohnungen aufweisen. Das Ergebnis der Studie zeigt: Es existieren viele Haushalte mit geringem Einkommen, wobei das Angebot an gefördertem Wohnraum im unteren Preissegment die Nachfrage nicht bedienen kann. Die Studie zeigt im Weiteren, dass in 23 der 26 analysierten Städte die **Bestände an Sozialwohnungen zwischen 2011 und 2019 geschrumpft** sind. Der Effekt kann nach den Angaben der Analysten durch den derzeitigen Neubau zwar gedämpft werden, es reicht aber noch nicht, der negativen Entwicklung entgegenzusteuern. Kommunen sind bereits dazu übergegangen, feste Quoten für öffentlich geförderte Wohnungen vorzuschreiben, wenn neues Baurecht geschaffen wird.

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.

Aachen | Hansemannplatz

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

Kontinuierliche Optimierung der Ressourcennutzung

Die in unseren Geschäftsbereichen und in den verschiedenen Stufen der Wertschöpfungskette sehr unterschiedliche Ressourcennutzung versuchen wir kontinuierlich zu optimieren.

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

1. a) **Ankauf von Immobilien mit energetischem Sanierungsbedarf**
 - b) **Baufähigkeit im Bestand**
 - c) **Neubaumaßnahmen**
2. **Bewirtschaftung unserer Wohnungsbestände**
3. **Mobilität (Fuhrpark und Geschäftsreisen) und Nutzung unserer Standorte**

1.a) Ankauf von Immobilien mit (energetischem) Sanierungsbedarf

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 31.12.2021 jeweils **überdurchschnittliche Werte im Branchenvergleich**.

Unsere Ankaufrkriterien werden von einer eigenen Arbeitsgruppe im Rahmen der weiteren Professionalisierung unseres Nachhaltigkeitsmanagements kontinuierlich an aktuelle Entwicklungen angepasst und falls erforderlich um weitere – für uns relevante – ökologische, ökonomische und soziale Nachhaltigkeitsaspekte der Immobilie und des Standortes erweitert.

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 in den nächsten Berichtszeiträumen stellen werden.

1.b) Bautätigkeiten im Bestand

- Bei den Bautätigkeiten im Bestand unterscheiden wir zwischen:
- **(energetischer) Erneuerung** (Sanierung/Instandsetzung und Modernisierung)
 - **Erhaltung** (laufende und periodische Instandhaltung)
 - **Nachverdichtung/Aufstockung**

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 **Einsparung von Endenergie** oder nicht erneuerbarer Primärenergie wie Heizöl und Erdgas, zur **Senkung der Betriebskosten** für die Mieter und zur **Verbesserung der Wohnqualität** werden objekt- und einzelfallabhängig z.B. Fassaden, Dächer, Kellerdecken gedämmt, neue Fenster mit Wärmeschutzverglasung oder effiziente Heizungsanlagen eingebaut. Dadurch sorgen wir auch für eine **Verringerung der klimarelevanten Emissionen** der Objekte.

Der Anteil der seit 1990 energetisch teil- oder vollsanierten Wohnungen (ohne Neubau- sowie Ankaufsobjekte aus 2021) belief sich auf ca. 74 % (2020: 71 %).



Weitere 8,5 % des Bestandes befanden sich im Berichtsjahr im Sanierungsprozess. Über 15 % des Bestandes wurden seit 2016 unsaniert erworben und die energetischen Maßnahmen befinden sich noch in der Prüfung bzw. Planung und Ausschreibung.

1.c) Neubaumaßnahmen

Die im Baustellenbetrieb von Neubaumaßnahmen anfallenden **Verbräuche von Wasser, Strom** und sonstigen Verbrauchsmaterialien haben wir im Berichtszeitraum **noch nicht systematisch erfasst**. Somit liegen uns diesbezüglich keine Daten vor.

Insbesondere die Joint-Venture-Struktur und die Besonderheiten der Forward Deals und Projektentwicklungen erschweren eine saubere Abgrenzung, bei welchem der zahlreichen beteiligten Partner und Dienstleister die Hinzurechnung zu erfolgen hat.

Derzeit **erarbeiten und beraten** wir ein **geeignetes Vorgehen zur Datenerhebung** und zur Festlegung der relevanten Daten während der Bauphase bzw. der Baustellentätigkeit, um dieses dann in einem zweiten Schritt mit den jeweiligen Projektpartnern abzustimmen.

2. 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**. Jedoch nutzen wir, wo immer möglich, unsere Einfluss- und Steuerungsmöglichkeiten, indem wir die vorgenannten **energetischen Sanierungsmaßnahmen** vornehmen und zum Betrieb der Immobilien **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

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

Projektentwicklung Campus Westend Bielefeld



Inanspruchnahme von natürlichen Ressourcen



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 sowie die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen zur Eigenstromproduktion prüfen.
- einen umwelt- und kostenbewussten Umgang mit Büromaterialien und -infrastruktur präferieren.
- wann immer möglich und sinnvoll, Flüge durch Bahnfahrten ersetzen und Anreize über BahnCard-Angebote setzen.
- mehrere Arbeitsgruppen am Standort München gegründet haben, die die Optimierung der vorgenannten Maßnahmen vorantreiben.

Eine Angabe zum Stromverbrauch unserer gehosteten Server ist derzeit durch unseren Dienstleister noch nicht möglich.

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.

Ressourcenmanagement

WERTGRUND unterscheidet beim Ressourcenmanagement die unter DNK 11: Inanspruchnahme von natürlichen Ressourcen genannten Handlungsfelder.

Bautätigkeiten im Bestand

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.

Prüfkriterien Nachhaltiges Bauen im Bestand

Die für uns wesentlichen **Bewertungskriterien des nachhaltigen Bauens im Bestand** und in der Projektentwicklung bzw. **beim Neubau** unterliegen einem zunehmend dynamischen Entwicklungs- und Priorisierungsprozess, da sich die Rahmenbedingungen sehr schnell verändern. Materialengpässe, die Verfügbarkeit von Personal und Dienstleistungsunternehmen stellen uns beinahe täglich vor die Herausforderung, unsere Planungen anzupassen.

Bei zukünftigen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Bestand prüfen wir – wann immer es technisch möglich, wirtschaftlich vertretbar ist sowie im Einklang mit gesetzlichen Vorgaben (z. B. Taxonomie-Verordnung) steht:

- den Einbau einer modernen Heizungsanlage (Abkehr von nicht erneuerbaren Heizmedien)



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

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

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.

Neubaumaßnahmen

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

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

Darüber hinaus erarbeiten und beraten wir ein geeignetes Vorgehen zur Datenerhebung und zur Festlegung der relevanten Daten während der Bauphase (*siehe DNK 11: Inanspruchnahme von natürlichen Ressourcen*).

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

Wesentliche Risiken sehen wir bei unseren Neubaumaßnahmen in der Wahl der Bau- und Rohstoffe sowie der späteren Energieeffizienz unserer Gebäude.

Bewirtschaftete Wohnungsbestände

Zum 31.12.2021 haben wir **6.546 Einheiten** (6.279 Wohneinheiten, 267 Gewerbeeinheiten) **mit über 431.000 m² Fläche verwaltet** (ohne WEG-Verwaltung). [2020: 6.297 Einheiten (6.033 Wohneinheiten, 264 Gewerbeeinheiten) mit über 413.000 m² Fläche]

Zu unterschiedlichen Zeitpunkten (Stichtag: Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang) haben wir unterjährig 156 Einheiten erworben (2020: 211 Einheiten). Bei der Berechnung der folgenden Kennzahlen wurden diese ebenso wenig berücksichtigt, wie die 2.023 Wohn- und Gewerbeeinheiten in der WEG-Verwaltung (140.300 m²), wo die Entscheidungen nicht von uns getroffen werden.

Bei der Berechnung berücksichtigt wurden insgesamt 90 im Berichtsjahr übernommene Einheiten aus Nachverdichtungsmaßnahmen im Bestandsportfolio. Da unsere Berechnungen nur Objekte umfassen, die im kompletten Berichtsjahr von uns betreut wurden, sind fondsübergreifend somit insgesamt **6.390 Einheiten bzw. 420.560 m² „in scope“** (2020: 6.086 Einheiten bzw. 396.360 m²).

Drittes ESG-Berichtsjahr

Das Jahr 2021 stellt für WERTGRUND das dritte ESG-Berichtsjahr dar. Die gesamte Datenerfassung konnte erneut nicht vollständig automatisiert erfolgen. Aufgrund der vielfältigen Datenquellen bei unserem bundesweiten Wohnungsbestand, der unterschiedlichen und **komplexen Abrechnungs- und Berechnungsmethoden der zahlreichen externen Dienstleister** (z. B. Versorgungsunternehmen) sowie durch Abhängigkeiten von diesen, waren kleinere Datenlücken nicht zu vermeiden.

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

Verbrauchsdaten- Abdeckung von fast 95 %

Mit den verfügbaren **Verbrauchsdaten** zur Berechnung der ausgewählten Indikatoren erreichen wir eine **Abdeckung von fast 95 %** (6.070 Einheiten bzw. 396.452 m²) [2020: ca. 97 % (5.886 Einheiten bzw. 382.772 m²)]. Nur für 320 Einheiten bzw. 24.108 m² Fläche (2020: 200 Einheiten bzw. 13.589 m²) lagen uns keine ausreichenden Unterlagen vor.

Die **Umstellung des Energiebezugs** eines Großteils dieser Objekte **auf klimaneutralen Allgemiestrom und CO₂-neutrales Erdgas** sowie den geplanten und im Berichtsjahr ausgeschriebenen Rahmenvertrag mit einem Messstellenbetreiber haben wir unter *DNK-Kriterium 10: Innovations- und Produktmanagement* erläutert. Derzeit betreiben wir keine thermischen Solaranlagen, Windkraft- und Photovoltaikanlagen oder selbst errichtete Blockheizkraftwerke zur Versorgung unserer Bestandsimmobilien, da eine entsprechende Nach- oder Umrüstung im Sinne des Anlegerinteresses wirtschaftlich und teilweise auch aus steuerlichen Gründen häufig in den Sondervermögen nicht vertretbar ist.

Detaillierte Erfassung des Abfallvolumens

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

Mobilität

Unser **Fuhrpark** bestand im Berichtsjahr aus insgesamt **27 Fahrzeugen** (2020: 18), davon 24 mit Verbrennungsmotor und drei Hybride. Sechs Fahrzeuge einer Tochtergesellschaft wurden im Berichtsjahr erstmalig erfasst. Wie angekündigt haben wir 2021 den

Blick über Aachen | Hansemannplatz 1



Firmenwagen: Verbesserte Verbrauchs- datenerfassung

Erfassungsprozess nochmals verbessert und die tatsächliche Laufleistung erhoben. Die bisherige Hochrechnung der Kilometerleistung über die Kraftstoffkosten der einzelnen Fahrzeuge, die durchschnittlichen Kraftstoffkosten und die Durchschnittsverbräuche pro Fahrzeug diente im Berichtsjahr nur noch der Verifizierung.

Die mit Pkw zurückgelegten über 426.334 km (2020: 432.580 km) können wir aufgrund ihrer kleinteiligen (überwiegend innerstädtischen) Struktur, der Notwendigkeit von Materialtransporten und der gebotenen serviceorientierten Flexibilität nicht vollständig ressourcenschonender bewältigen. Wir werden sie gleichwohl einer kritischen Würdigung unterziehen.

Im Jahr 2021 konnte ein weiteres Fahrzeug mit Verbrennungsmotor durch ein Hybridfahrzeug ersetzt werden. Mittelfristig wollen wir **weitere Hybrid- oder Elektrofahrzeuge statt Verbrenner anschaffen** und langfristig insbesondere die Pool-Fahrzeuge durch Elektromobile ersetzen. Konkrete Planzahlen erarbeiten wir derzeit im Rahmen der Erstellung unserer neuen Firmenwagenrichtlinie.

Neue Dienstreiserichtlinie

Die Erstellung einer **ersten Dienstreiserichtlinie** konnte durch die Arbeitsgruppe zur Weiterentwicklung unserer ESG-Strategie im Berichtsjahr finalisiert werden. Wann immer es möglich und sinnvoll ist, verzichten unsere Mitarbeiter schon heute auf die Kfz-Nutzung zugunsten ressourcenschonenderer Verkehrsmittel. Dem relevanten Personenkreis stehen dafür BahnCards zur Verfügung. Die Dienstreiserichtlinie basiert in der Grundstruktur auf den bereits seit Jahren bei WERTGRUND praktizierten Reiserahmenbedingungen sowie den rechtlichen Vorgaben. Ergänzung fanden insbesondere neue nachhaltigere Aspekte sowie Themen in Bezug auf Hotelauswahl, Verhalten der Mitarbeiter auf Dienstreisen und Datenerhebung. Die Richtlinie ist in dem laufenden Geschäftsjahr am Standort München in eine erste Anwendungsphase übergegangen und die Ergebnisse sowie der Einfluss auf weitere Einsparungen werden erst in den kommenden Berichten dokumentiert werden können.

Dienstreisen: erstmalig Erfassung der Streckenkilometer

In diesem Berichtszeitraum haben wir die mit dem Flugzeug, der Deutschen Bahn oder auch dem Mietwagen durchgeführten **Reisen erstmalig für alle WERTGRUND-Unternehmen erfasst**. Die Zunahme der zurückgelegten Streckenkilometer ist folglich nicht nur auf die Normalisierung der Reisetätigkeit nach der Coronapandemie, sondern auch auf den zusätzlichen Erhebungsumfang zurückzuführen. Die Ermittlung der Wegstrecken basiert auf lufthansa.compensaid.com (Flugzeug), Angaben der Deutschen Bahn und den Abrechnungsdaten der Mietwagen-Unternehmen.

Im Einzelnen wurden zurückgelegt:

- ca. 71.382 km mit dem Flugzeug (2020: 52.920 km), davon 61.475 km (86 %) durch Mitarbeiter des Standorts München



- ca. 45.876 km mit der Deutschen Bahn (2020: 11.620 km), davon 19.894 km (43 %) durch Mitarbeiter des Standorts München
- ca. 12.819 km mit dem Mietwagen (2020: 20.550 km), davon 11.716 km (91 %) durch Mitarbeiter des Standorts München

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

Selbstgenutzte Standorte

Die Energie- und CO₂-Daten unserer **ca. 2.800 m² eigengenutzten Büro- und Lagerflächen** haben wir in den Vorjahren berichtet. Im Kontext des Energieverbrauchs der über 431.000 m² von uns verwalteten Wohnungs- und Gewerbebestandes wurden diese Indikatoren einer **Relevanzanalyse** unterzogen. Im Ergebnis haben die eigengenutzten Flächen mit einem Anteil von 0,65 % **keinen wesentlichen Einfluss** auf die Ressourceneffizienz, die Inanspruchnahme von Ökosystemdienstleistungen und damit auch die klimarelevanten Emissionen unserer Geschäftstätigkeit.

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

Klimaneutraler Grünstrom an allen Standorten

Gleichwohl führen wir diese **Indikatoren als interne Berichts- und Steuerungsgrößen** weiter, um mit gutem Beispiel voranzugehen. So werden wir unserer ökologischen Verantwortung und der Vorbildfunktion unseren Mitarbeitern, Mietern und Investoren gegenüber gerecht, in dem wir an beiden Standorten in Rödermark (ca. 1.545 m²) zu 100 % klimaneutralen Grünstrom verwenden. Im vergangenen Jahr wurde auch das zweite der beiden Objekte von Öl auf Gas umgestellt.

Erste PV-Anlage in Rödermark

Ebenfalls in Rödermark konnte im vergangenen Jahr auf dem ersten Bürogebäude eine Photovoltaikanlage mit einer Anlagenleistung von 12,920 kWp errichtet werden. 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.

Strombezug München CO₂-neutral

Den **Strombezug** am Standort **München** (ca. 560 m²) haben wir seit dem 01.01.2021 **auf einen regionalen CO₂-neutralen Stromtarif umgestellt**. Die Wärme- und Warmwasserversorgung dieser Immobilie erfolgt über das Münchner Fernwärmenetz.

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

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

Im Rahmen der Überlegungen zu einem **umwelt- und kostenbewussten Umgang mit Büromaterialien und -infrastruktur** wurden im Verwaltungsbüro in Rödermark sowie in den Außenbüros im Laufe des Berichtsjahres die bisherigen Multifunktionsdrucker mit Lasertechnologie gegen insgesamt 16 neue zertifizierte Geräte mit Tintenstrahltechnologie ausgetauscht. Durch die Tintenstrahltechnologie erfordert der Druckvorgang keine Wärme, sodass Stromkosten und die Umweltbelastung gesenkt werden. Ein positiver Effekt durch den Kaltdruck ist eine verbesserte Luftqualität in den Büroräumen für unsere Mitarbeiter.

Leistungsindikatoren zu den Kriterien 11 und 12

■ GRI SRS-301-1: Eingesetzte Materialien

Unter Bezug auf die Branchenergänzung zum Deutschen Nachhaltigkeitskodex, 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 Gebäudebestandes

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. 1.2.2021 bis 31.1.2022) 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. 5,6 % der vermieteten Flächen (2020: 6,8 %).

Insgesamt wurden 1.816.318 kWh Allgemeinstrom, davon 66 % CO₂-neutral (2020: 1.583.314 kWh, davon 51 % CO₂-neutral) und 37.418.061 kWh Heizwärme verbraucht (2020: 33.314.262 kWh). Den Anteil der mit Öl oder Gas beheizten Flächen konnten wir auf nur noch 29 % reduzieren (2020: 31 %). 71 % wurden mit Fernwärme versorgt (2020: 69 %), davon 31,8 % CO₂-neutral (2020: 4,3 %). Von den mit Öl oder Gas beheizten Flächen wiederum verfügten ca. 13 % über eine Ölheizung (2020: 7,0 %) und für die etwa 87 % Gasheizungen (2020: 93 %) wurde zu 22,1 % CO₂-neutrales Gas genutzt (2020: 12,6 %).

Bei der Zunahme des Heizwärmeverbrauchs ist zu berücksichtigen, dass durch den kältesten April seit Jahrzehnten und den kältesten Mai seit 2010 die Heizperiode im Vergleich zum Vorjahr deutlich länger war.

Eine Klimabereinigung führen wir aktuell nicht durch, da der aktuellste Stand der Berechnung der Klimafaktoren für Deutschland durch den Deutschen Wetterdienst zum September 2020 erfolgte und uns somit für 2021 keine validen Daten vorliegen.

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

Mobilität

Mit den 27 Fahrzeugen unseres Fuhrparks (2020: 18) legten unsere Mitarbeiter inkl. der sechs neu hinzugekommenen Fahrzeuge unserer Service-Techniker über 426.334 km zurück (2020: 432.580 km).

Energieverbrauch des Unternehmens

Im Rahmen der Änderung unserer zukünftigen Strategie haben wir diesen Aspekt neu bewertet und berichten diesen Indikator aufgrund fehlender Wesentlichkeit nicht (*siehe DNK 12: Ressourcenmanagement*). Eine Datenerhebung findet zwar statt, wird aber ausschließlich als interne Steuerungsgröße verwendet.

■ **GRI SRS-302-4:**
*Verringerung des
Energieverbrauchs*

Die Energieverbräuche und -intensitäten des Gebäudebestandes, des Unternehmens und seines Fuhrparks wurden von uns im Berichtszeitraum zum dritten 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 Veränderung des Energieverbrauchs verwenden wir die Energieintensität des Gebäudebestandes. Aufgrund der Bestandsveränderungen durch An- und Verkäufe sowie Neubaumaßnahmen wären absolute Werte nicht aussagekräftig:

Die Energieintensität des gesamten Gebäudebestandes* ist um 7,9 kWh/m² a von 93,4 kWh/m² a auf 101,3 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

Mobilität

Im Berichtsjahr legten unsere Mitarbeiter mit insgesamt 27 Firmenwagen über 6.200 km weniger zurück als im Vorjahr. Dies entspricht einem Minus von ca. 1,5 % obwohl sechs Fahrzeuge mehr in Betrachtung eingeflossen sind.

Energieverbrauch des Unternehmens

Im Rahmen der Änderung unserer zukünftigen Strategie haben wir diesen Aspekt neu bewertet und berichten diesen Indikator aufgrund fehlender Wesentlichkeit nicht (*siehe DNK 12: Ressourcenmanagement*).

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

■ **GRI SRS-303-3:**
Wasserentnahme

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

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 regionalen Dienstleistern.

Insgesamt haben unsere Mieter in allen Objekten zusammengerechnet ca. 409.690 cbm Wasser verbraucht (2020: 389.411 cbm).

Zu beachten ist, dass aufgrund von Bestandsveränderungen durch An- und Verkäufe sowie Neubaumaßnahmen die Veränderungen der absoluten Werte nur eingeschränkt aussagekräftig sind. Da auch die Erhebung der exakten Mieterzahl zum Bilanzstichtag 31.12. mit Unsicherheiten behaftet ist, verzichten wir auf eine Darstellung des Wasserverbrauchs pro Mieter.

■ **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 abfallartbezogen 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 Aus-

sagekraft handelt. Die Mülltrennung wird bei WERTGRUND bereits seit vielen Jahren auch durch entsprechende Aufklärungsarbeit bei Mietern und Mitarbeitern kontinuierlich optimiert.

■ **Kennziffern**
GdW Arbeitshilfe 73

GdW BM 3 | Anteil der seit 1990 energetisch teil- oder vollsanierten Wohnungen (ohne Neubau- sowie Ankaufsobjekte aus 2021): ca. 74 % (2020: 71 %).

Energieintensität des Gebäudebestandes:

GdW BM 5/6 | Energieintensität des gesamten Gebäudebestandes*: 101,34 kWh/m² a (2020: 93,4 kWh/m²a)

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

13

Klimarelevante Emissionen

Am 14. Juli 2021 hat die Europäische Kommission das „Fit for 55“-Maßnahmenpaket präsentiert. Diese Novelle des Klimaschutzgesetzes vom 18. Dezember 2019 ist am 31. August 2021 in Kraft getreten.

Mit dieser Änderung hat die Bundesregierung die **Klimaschutzvorgaben verschärft** und das Ziel der **Treibhausgasneutralität auf 2045 vorgezogen**. Die Treibhausgasemissionen in Deutschland sollen im Vergleich zum Jahr 1990 um mindestens 65 % (vorher 55 %) bis zum Jahr 2030 sinken. Mit dem geänderten Klimaschutzgesetz werden die Zielvorgaben für weniger CO₂-Emissionen angehoben. Die höheren Ambitionen wirken sich auch auf die CO₂-Minderungsziele bis zum Jahr 2030 in den einzelnen Sektoren aus: in der Energiewirtschaft, der Industrie, im Verkehr, im Gebäudebereich und in der Landwirtschaft. Das novellierte Klimaschutzgesetz schafft nicht nur mehr Generationengerechtigkeit, sondern auch mehr Planungssicherheit. Der Weg zur Klimaneutralität ist nun noch detaillierter festgelegt.

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). 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

Dadurch konnten wir trotz eines Anstiegs des Energieverbrauchs im Vergleich zum Vorjahr unsere CO₂-Emissionen senken. Hinzu kommt der derzeit kontinuierlich sinkende CO₂-Fußabdruck in der Fernwärme-Versorgung.

Bautätigkeiten im Bestand

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.

Neubaumaßnahmen

Einen weiteren großen Handlungsspielraum zur Reduzierung unserer CO₂-Emissionen sehen wir zukünftig auch in der Projektentwicklung und im Neubau von Immobilien im preisgünstigen Segment auf eigene und fremde Rechnung. 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**.

Mobilität

Die durch unsere 24 Fuhrpark-Fahrzeuge mit reinem Verbrennungsmotor und die drei Hybride entstandenen THG-Emissionen haben wir für 2021 durch die fahrzeugspezifische Erfassung der Kilometerleistungen präziser berechnen können. Detailangaben hierzu machen wir unter *Leistungsindikator GRI SRS-305-1: Direkte THG-Emissionen (Scope 1)*.

Wie in unserer letzten DNK-Erklärung angekündigt, haben wir im Berichtszeitraum nun auch die mit dem Flugzeug, der Deutschen Bahn oder auch Mietwagen durchgeführten Reisen der Unternehmen am Standort Rödermark 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)*.

Selbstgenutzte Standorte

Der Anteil der eigengenutzten Flächen ist mit 0,65% der insgesamt betreuten Flächen äußerst gering und die Datenerhebung erfolgt – wie unter *DNK-Kriterium 12: Ressourcenmanagement* erläutert – nur zu internen Steuerungszwecken.

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

Mannheim | Rieslingstraße



WERTGRUND IMMOBILIEN AG

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 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; CO₂-Emissionsfaktoren für fossile Brennstoffe, Aktualisierung 03/2022)

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

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

CO₂-Emissionen im Gebäudebestand aus Öl- oder Erdgasheizungen:

Insgesamt verursachten die so versorgten Gebäude 1.859 Tonnen CO₂ im Jahr (2020: 1.881 Tonnen CO₂).

CO₂-Emissionen des Unternehmens aus Öl- oder Erdgasheizungen:

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

Fuhrpark:

Basierend auf den fahrzeugspezifisch gem. EU-Vorgaben (g/km) angegebenen CO₂-Emissionen haben unsere Fahrzeuge ca. 62,5 Tonnen CO₂ verursacht (2020: 62,66 Tonnen CO₂).

Weitere Prozessemissionen entstehen bei der WERTGRUND nicht. In unsere Berechnungen wurden außer CO₂ keine weiteren Gase oder biogenen CO₂-Emissionen einbezogen.

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

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

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

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

Zur Berechnung der CO₂-Emissionen aus unserem Bezug von Allgemeinstrom haben wir die Angaben des Umweltbundesamtes (UBA) verwendet. Hier liegt der Prognose-Wert für den deutschen Strommix für 2021 bei 0,420 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 verändern kann. So wurden die von uns zur Berechnung unserer 2020er CO₂-Emissionen verwendeten 0,366 kg CO₂ pro kWh zwischenzeitlich bereits auf 0,375 kg CO₂ pro kWh angehoben (2019: Korrektur von 0,401 kg CO₂ pro kWh auf 0,411 kg CO₂ pro kWh).

Im Sinne der Kontinuität haben wir die Vorjahres-Vergleichswerte jedoch nicht nachträglich verändert bzw. neu berechnet. Für den Allgemeinstrom in unseren Beständen kam im Berichtsjahr teilweise schon ab dem 01.11.2019 klimaneutraler 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 71 % (2020: 69 %), davon waren wiederum 31,8 % bzw. 8.443.581 kWh CO₂-neutral (2020: 4,3 % bzw. 997.922 kWh).

Insgesamt verursachten die so versorgten Gebäude 2.624 Tonnen CO₂ im Jahr (2020: 2.845 Tonnen CO₂).

CO₂-Emissionen des Unternehmens aus Graustrom und Fernwärmebezug:

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

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

Die Datenerhebung zu den THG-Emissionen der Wärme- und Warmwasserversorgung über Fernwärme erfolgt aus Gründen der fehlenden Wesentlichkeit – wie unter *DNK-Kriterium 12: Ressourcenmanagement* erläutert – nur zu internen Steuerungszwecken.

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 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 **alle Unternehmen der WERTGRUND** erfasst und die entsprechenden CO₂-Emissionen berechnet:

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

- Flugreisen: ca. 10,6 Tonnen CO₂
(Quelle: Lufthansa Compensaid; 2020: 7,4 Tonnen CO₂)
- Bahnreisen: ca. 0,047 Tonnen CO₂
(Quelle: Dt. Bahn AG; 2020: 0,048 Tonnen CO₂; primär resultierend aus dem öffentlichen Nahverkehr, da Reisen mit der Deutschen Bahn CO₂-frei gebucht wurden)
- Mietwagennutzung: ca. 1,68 Tonnen CO₂
(Quelle: Unternehmensangaben; 2020: 3,06 Tonnen CO₂)

Gebäudebestand:

Aus Scope 1 und 2 resultieren THG-Emissionen von insgesamt 4.190 Tonnen CO₂ (2020: 4.726 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 1,9 kg CO₂/m² a von 13,25 kg CO₂/m² a auf 11,35 kg CO₂/m² a gesunken (2020: Senkung um 1,4 kg CO₂/m² a von 14,65 kg CO₂/m² a auf 13,25 kg CO₂/m² a).

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.*

Fuhrpark und Geschäftsreisen:

Im Berichtsjahr legten unsere Mitarbeiter mit 27 Firmenwagen mehr als 6.200 km weniger zurück als im Vorjahr. Dadurch wurden auch die CO₂-Emissionen geringfügig von 62,66 Tonnen auf 62,5 Tonnen reduziert. Da allerdings sechs Fahrzeuge einer Tochtergesellschaft in den vergangenen Berichtsjahren noch nicht erfasst wurden, dürfte die tatsächliche Reduktion höher ausfallen.

In der letzten DNK-Erklärung hatten wir erstmals Daten zu den sonstigen Reisetätigkeiten (Flugreisen, Bahnfahrten und Mietwagennutzung) für einige Unternehmen der WERTGRUND erhoben. Diese Erhebung konnte nun für die gesamte WERTGRUND erfolgen, so dass wir auch eine Veränderung angeben können. Allerdings ist diese aufgrund des abweichenden Bezugsrahmens nur eingeschränkt mit den Vorjahreswerten vergleichbar.

In Summe ist eine leichte Erhöhung um 1,8 Tonnen von 10,5 Tonnen auf 12,3 Tonnen erfolgt.

Unternehmen:

Die Datenerhebung zu den THG-Emissionen erfolgt aus Gründen der fehlenden Wesentlichkeit – wie unter DNK-Kriterium 12: Ressourcenmanagement erläutert – nur zu internen Steuerungszwecken, so dass wir keine Reduktion mehr ermitteln.

In unsere Berechnungen wurden außer CO₂ keine weiteren Gase einbezogen.

■ **Kennziffern**
GdW Arbeitshilfe 73

CO₂-Intensität im Gebäudebestand mit Öl- oder Erdgasheizungen:

GdW BM 8/9 | CO₂-Intensität im Gebäudebestand*: 11,35 kg CO₂/m² a
(2020: 13,25 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*

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

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 6.030 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.



Mannheim | Rieslingstraße



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 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 konnte auch im Jahr 2021 kein unternehmensübergreifendes Treffen stattfinden. Unter dem Motto „Weiterentwicklung unserer ESG-Strategie“ konnten die Mitarbeiter aus München unter hohen Hygieneschutzmaßnahmen an zwei mehrtägigen Team-Meetings teilnehmen.

Mitwirkung und Mitgestaltung

Möglichkeiten zur Mitwirkung und Mitgestaltung bieten wir über **Mitarbeiterzufriedenheitsbefragungen**. Die nächste soll im Berichtsjahr 2023 durchgeführt werden. Darüber hinaus haben alle Mitarbeiter die Möglichkeit, über die einschlägigen Internetplattformen wie z. B. Kununu unser Unternehmen zu bewerten. Diese Einträge werten wir regelmäßig aus und prüfen entsprechende Anpassungen.

Anti-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 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 Anti-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)

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

Trotz der aktuell angespannten Marktsituation in der Baubranche beabsichtigen wir in den kommenden Jahren Prozesse zur Wahrung der **menschenrechtlichen Sorgfaltspflichten** und den damit verbundenen Schutz von Arbeitnehmerrechten in der Lieferkette zu etab-

EU-Richtlinie zum Hinweisgeberschutz

lieren. 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. Zum Ende des Berichtsjahres hatte Deutschland diese Richtlinie nicht wie von der EU gefordert bis spätestens 17.12.2021 in nationales Recht umgesetzt. Der Referentenentwurf des Bundesjustizministeriums zum deutschen Hinweisgeberschutzgesetz, seine **Verabschiedung durch das Bundeskabinett und** damit die Einleitung des eigentlichen **Gesetzgebungsverfahrens** wird somit erst **im Jahr 2022** erfolgen.

Das Gesetz soll in Unternehmen mit mindestens 50 Mitarbeitern oder einem Umsatz ab 10 Mio. Euro sogenannten „Whistleblowern“ das Aufzeigen von Missständen ermöglichen (z. B. Steuerbetrug, Geldwäsche und Umwelt- sowie Verbraucher- und Datenschutz), ohne dass sie negative berufliche oder persönliche Konsequenzen befürchten müssen.

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

Interner Meldekanal für Verstöße

Mit der Einrichtung 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.

Mannheim | Rieslingstraße

Chancengerechtigkeit

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



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

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

WERTGRUND bekennt sich klar und deutlich zur Vielfalt und hat im Berichtsjahr die „**Charta der Vielfalt**“ unterzeichnet, die ein Arbeitsumfeld anstrebt, in dem alle Mitarbeiter Wertschätzung erfahren. Unabhängig von Geschlecht, Nationalität, ethnischer Herkunft, Religion oder Weltanschauung, Behinderung, Alter, sexueller Orientierung und Identität. Von unseren 94 in Rödermark und München beschäftigten Mitarbeitern haben aktuell neun (2020: acht) einen Migrationshintergrund (9,6 %; 2020: 8,5 %).

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 2021 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 %.

WERTGRUND beteiligt sich seit Jahren aktiv an der Verbesserung des Übergangs von der Schule zum Beruf.

Aus- und Weiterbildung



Mit der **Ausbildung und Weiterbeschäftigung junger Mitarbeiter** begegnen wir dem Risiko des Fachkräftemangels. 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 28 Auszubildenden wurden 21 übernommen (Übernahmequote 75%; 2020: 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 etwas über 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.

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 Anti-Geldwäscheschulungen
- regelmäßige Freistellung von Mitarbeitern für Veranstaltungen und Arbeitskreise, die vom BVI, BIIS oder der gif organisiert werden. Neben „Cash Flow Model Training“ und „Fondsrechnungswesen“ nutzen wir hier zunehmend Angebote zur EU-Taxonomie oder den BVI-Nachhaltigkeitstag, um unsere Mitarbeiter in nachhaltigkeitsrelevanten Themen zu schulen.
- aktive Förderung und Unterstützung unserer Mitarbeiter bei immobilienwirtschaftlichen 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.

In Rödermark und München können alle Mitarbeiter gemeinsam mit Kollegen an einem **gesundheitsorientierten Training** sowie Sport- und Fitnessstunden teilnehmen, die von erfahrenen Personaltrainern geleitet werden. Auch bei uns hat die Corona-Pandemie nochmals zu einer weiteren Verstärkung der Digitalisierung geführt, so dass viele dieser



Angebote auch im Jahr 2021 nur digital/virtuell stattfanden. Dennoch hatten diese Maßnahmen und Aktionen sowie das vielfältige Angebot Erfolg: In München haben neun von 21 Mitarbeitern im Jahr 2021 dieses Angebot genutzt (43 %) [2020: neun von 22 (41 %)]. Zum Beginn des Berichtsjahres konnte eine virtueller, wöchentlicher **WERTCUBE mit dem Schwerpunkt auf Yoga, Dehnen, Mobilisieren und Core-Kräftigung** firmenübergreifend ins Leben gerufen werden.

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 (2020: 51 Ausfalltage, 2019: 17 Ausfalltage).

Insgesamt wurden ca. 20.680 Arbeitstage bzw. ca. 165.440 Arbeitsstunden geleistet (2020: 20.680 Arbeitstage bzw. ca. 165.440 Arbeitsstunden).

Die Abwesenheitsquote betrug im Berichtszeitraum ca. 5,5 % (2020: 4,2 %). Dabei beläuft sich die durchschnittliche Zahl der Krankenstandtage pro Mitarbeiter auf 12,3 Tage (2020: 9,3 Tage; Berechnungsbasis: jährliche 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

Insgesamt konnten über 600 Stunden Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen im Rahmen von internen Datenschutz- und ESG-Schulungen, berufsbegleitenden Studien sowie verschiedenen Online- und Präsenzseminaren verbucht werden. Dies entspricht einen durchschnittlichen Fortbildungsaufwand von ca. 6,5 Stunden pro Mitarbeiter.

■ 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

Qualifizierung

- 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) (2020: zwei Männer)
- Geschäftsführung/Prokura: neun Personen (zwei Frauen/sieben Männer) (2020: 2/6)
- Teamleitung: acht Personen (sieben Frauen/ein Mann) (2020: 7/1)

Das prozentuale Verhältnis der Frauen in Führungspositionen (neun) bezieht sich auf die Anzahl der 19 Führungspersonen insgesamt und liegt somit bei 47 % (2020: 50 %). Ohne die Ebene der Teamleitungen: 18,2 % (2020: 20 %)

Belegschaft insgesamt: 92 zzgl. zwei Auszubildende, davon 53 Frauen, 41 Männer (56 % w/44 % m); [2020: 92 zzgl. zwei Auszubildende, davon 51 Frauen, 43 Männer (54 % w/ 46 % m)]

Altersverteilung:

- unter 30 Jahre: 20,2 % (19 MA); (2020: 22,3 % [21 MA])
- bis 50 Jahre: 43,6 % (41 MA); (2020: 42,6 % [40 MA])
- über 50 Jahre: 36,2 % (34 MA); (2020: 35,1 % [33 MA])

Das Durchschnittsalter lag zum Berichtsstichtag bei unter 45 Jahren. Die Unternehmensführung (Vorstand/Geschäftsführer/Prokuristen) verfügt über eine durchschnittliche Branchenerfahrung von 23,1 Jahren und kann eine branchenüberdurchschnittliche Unternehmenszugehörigkeit von 14,7 Jahren aufweisen (vgl. *Asset Management Rating 2021 der Scope Analysis GmbH zum Ratingstichtag 30.09.2021*).

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 % (2020: 5,45 %)

PE 5 | Qualifikationsstruktur der Belegschaft:

- kaufmännisch: 86 (91,5 %) (2020: 87 [92,55 %])
- technisch (Servicetechniker/ Hausmeister): 8 (8,5 %); (2020: 7 [7,44 %])

PE 8 | Ausbildungsquote: 2,17 % (2020: 2,22 %)

PE 9 | Übernahmequote (seit Start als Ausbildungsbetrieb): 75 % (2020: 74 %)

PE 10 | Weiterbildungsintensität: ca. 1,0 Tag (2020: coronabedingt nicht ermittelbar*)

PE 11 | Abwesenheitsquote: ca. 5,5 % (2020: 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. Aufgrund dieser nationalen Fokussierung ergeben sich aus unserer Geschäftstätigkeit, unseren Geschäftsbeziehungen und aus unseren Produkten und/oder Dienstleistungen keine wesentlichen Risiken, die negative Auswirkungen auf Menschenrechte haben könnten. Verstöße sind im Berichtszeitraum nicht bekannt geworden.

Die Beschaffung von Produkten und Baustoffen für Unterhaltung, Modernisierung und Sanierung sowie Neubaumaßnahmen 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 wollen wir dabei zukünftig stärkeren Einfluss auf Gesichtspunkte der Nachhaltigkeit und neuer innovativer Lösungen rund um den Bezug, die Prüfung der entsprechenden Qualität der Baustoffe sowie deren Herkunft und Verarbeitung 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. Das **Lieferkettengesetz (LkSG)** wurde vom Deutschen Bundestag **am 11. Juni 2021 beschlossen**. Das bedeutet, dass ab 2023 größere deutsche Unternehmen dazu verpflichtet sind, Menschenrechte und Umweltvorgaben in ihren Lieferketten einzuhalten. Zunächst werden alle Unternehmen mit mindestens 3.000 Beschäftigten einbezogen, ab 2024 sinkt die Schwelle dann auf 1.000 Mitarbeiter. Mit dem neuen Gesetz schafft die Bundesregierung Rechtssicherheit für Unternehmen in Deutschland.

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**

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

WERTGRUND betreut derzeit im Bestand über 6.500 Wohn- und Gewerbeeinheiten (ohne WEG-Verwaltung). Dementsprechend hat das Kerngeschäft – die Bereitstellung von Wohnraum – vielfältige Auswirkungen auf das gesellschaftliche Umfeld der jeweiligen Objekte.

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

Sozial stabile Quartiere mit zufriedenen Mietern

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

Seit 2016 erweitern wir unsere Strategie um die Kompetenz „**Spezialisierte Projektentwicklung für preisgünstigen und geförderten Mietwohnungsneubau**“. Bei den Objektankäufen im Berichtsjahr sind 420 der insgesamt 1.025 erworbenen Wohneinheiten (ca. 41 %) als geförderte, preisreduzierte, preisgedämpfte oder sozialgebundene Wohneinheiten errichtet (23 %) oder projektiert (77 %).

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

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

Persönliche Beratung vor Ort

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

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

Spenden und Sponsoring

Zu den Themen **Spenden, Sponsoring und Unterstützung des Gemeinwesens** entwickelt WERTGRUND seit dem Berichtsjahr – coronabedingt mit leichten Verzögerungen – eine erste Strategie und legt feste jährliche Budgetgrößen fest. Die **Unterstützung sozialer Vereine, Projekte und Initiativen** erfolgte bislang einzelfallbezogen. Beispielsweise haben wir Weihnachten 2020 und 2021 allen WERTGRUND-Mitarbeitern sowie ausgewählten Kunden ein Jahreslos der „Aktion Mensch“ geschenkt. Zahlreichen Anregungen aus dem Mitarbeiterkreis folgend und im Rahmen der Weiterentwicklung unserer ESG-Strategie hat eine Arbeitsgruppe **erste Leitlinien inkl. entsprechendem Budget** – auch zur finanziellen Unterstützung von Nachbarschaftstreffs und -zentren – erarbeitet.

Die Leitlinien orientieren sich an sieben Kriterien:

- Relevanz
- Zielgruppen
- Sichtbarkeit
- Wirkung
- Regionalität
- Imageadäquanz
- Kontinuität

und werden im Rahmen einer Pilotphase und während der Umsetzung der ersten Projekte weiter konkretisiert und in einer unternehmensweiten „Spenden-Leitlinie“ zusammengefasst.

Stärkung der sozialen Stabilität

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

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

Drei Förderbereiche

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

Als Rahmen der Zielsetzung wurde zunächst vereinbart, jedes Jahr zwei Projekte mit Einbezug der Mitarbeiter/Mieter (Volunteering) sowie bis zu drei Projekte finanziell mit einem jeweiligen Jahresbudget von ca. 5.000 Euro zu fördern.

Mitgliedschaft im ICG

Im August 2021 wurde die **Mitgliedschaft im Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft (ICG)** aufgenommen, 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.

Im Februar 2021 wurde der **Praxisleitfaden Social Impact Investing für die Immobilienwirtschaft** veröffentlicht. In diesem Leitfaden werden die Grundzüge und Mechanismen wirkungsorientierter Investitionen erläutert und erstmals auf die Immobilienwirtschaft übertragen. Die Zielsetzung ist es, Immobilienunternehmen bei der Steigerung und strategischen Ausrichtung ihres sozialen und gesellschaftlichen Engagements zu unterstützen. Im Wesentlichen hat dieser Ratgeber drei Fokussegmente inkl. der jeweils adressierten Kern-SDG (Sustainable Development Goals) als Wirkungsziele zum Inhalt:

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

Förderung akademischer Nachhaltigkeitsarbeit

Im Berichtsjahr haben wir begonnen, den **„Cluster Sustainable Real Estate“** der Technischen Universität München (TUM) – eine akademische Plattform, die zukunftsorientiertes Wissen generiert und eine fundierte und verantwortungsbewusste Praxis in der Immobilienwirtschaft fördert – mit einem jährlichen Zuschuss zu unterstützen. Die Schwerpunktfelder umfassen Sustainable Real Estate, Integral Development Concepts, Digitalization

Unterstützung sozialer Projekte

and Sharing Economy sowie Social Responsibility and Governance (d. h. nachhaltige Immobilien, Integrale Entwicklungskonzepte, Digitalisierung und arbeitsteilige Wirtschaft sowie Soziale Verantwortung und Unternehmensführung).

WERTGRUND hat es dem Verein **SOLWODI** (Solidarity with **Women** in **Distress** – Solidarität mit Frauen in Not) ermöglicht, zum 10-jährigen Bestehen der Fachberatungsstelle in Aachen in den Räumlichkeiten der ehemaligen Santander-Bank im Objekt des WohnSelect D am Hansemannplatz einen Festakt abzuhalten. SOLWODI setzt sich für die **Rechte von ausländischen Frauen in Deutschland** ein, die Not und Gewalt erfahren haben, seien es Opfer von Menschenhandel, sexueller Ausbeutung und Prostitution, Zwangsheirat oder sonstiger Gewalt. Im Rahmen einer im Sommer durchgeführten Kunstaktion – in Zusammenarbeit mit der Stadt Aachen – hatte SOLWODI bereits zwei Holzverkleidungen der ehemaligen Schaufensterflächen für Streetart-Künstler nutzen sowie zusätzlich acht Wochen die beleuchteten Schaufensterflächen zur Ausstellung von Kunstobjekten regionaler Künstler verwenden dürfen.

Hilfe für Flutopfer

Mitte Juli 2021 wurden in Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz durch **mehrtägige extreme Regenfälle** verheerende Fluten verursacht. An zwei Standorten waren auch Bestandsgebäude in unseren Fonds betroffen – insbesondere durch Wassereintritt in den Kellerflächen sowie Ausfall der Stromversorgung. Schäden an der Bausubstanz sind glücklicherweise nicht zu verzeichnen und die entstandenen **Schäden vollumfänglich durch die abgeschlossenen Versicherungspolice abgedeckt**. Die Schadenshöhe beläuft sich insgesamt auf ca. 725.000 Euro netto.

Zur Kompensation der Beeinträchtigungen für unsere Mieter wurden umgehend Entsorgungscontainer für die zerstörten Kellerlagerflächen zentral organisiert sowie REWE-Einkaufsgutscheine an 394 Mieter der betroffenen Gebäude zur Verfügung gestellt.

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.

Projektentwicklung Bad Homburg



Relevante Gesetzgebungsverfahren: Grundsätzlich sind alle Gesetzgebungsverfahren auf internationaler bzw. europäischer und deutscher Ebene, die unser Geschäftsmodell betreffen, relevant. Im Berichtsjahr 2021 gab es jedoch keine direkten Eingaben der WERTGRUND 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 WERTGRUND **parteilich politisch 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.

Mitglied im Verband der Immobilienverwalter Hessen e.V.

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.

Vollmitglied im BVI



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.

Im Jahr 2020 wurde der **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.

In seiner Sitzung vom 30. November 2021 hat der Ausschuss Nachhaltigkeit beschlossen, einen **neuen Arbeitskreis „Impact Investing“** einzurichten. Der Arbeitskreis soll die in der Wissenschaft und Praxis vertretenen Ansätze für Impact-Investitionen bewerten und Auslegungs- und Anwendungshilfen für BVI-Mitglieder entwickeln. Das Ziel ist die Erarbeitung von praktikablen Branchenstandards für Impact-Investitionen, um die Ent-



Sitz des Boards und des Chairs des ISSB in Frankfurt a. M. angesiedelt

wicklung dieses Marktsegments zu fördern und zugleich dem zunehmenden Vorwurf des „Impact-Washing“ zu begegnen. Die WohnSelect KVG plant, auch in diesen Arbeitskreis einen Vertreter zu entsenden.

Der BVI hat sich neben anderen Vertretern der Finanzindustrie für eine Bewerbung des Finanzplatzes Frankfurt a. M. um den künftigen Sitz des **International Sustainability Standards Board (ISSB)** stark gemacht und auch seine Mitglieder aufgerufen, die Bewerbung zu unterstützen. Dieser Aufforderung sind die WohnSelect KVG sowie WERTGRUND durch namentliche Nennung nachgekommen. Das ISSB soll unter dem Dach der **International Financial Reporting Standards Foundation (IFRS Stiftung)** geschaffen werden und internationale Standards für die Nachhaltigkeitsberichterstattung von Unternehmen erarbeiten. Im Rahmen der UN-Klimakonferenz COP26 in Glasgow wurde bekannt gegeben, dass die Bewerbung erfolgreich war und in Frankfurt am Main der Sitz des Boards und des Chairs des ISSB angesiedelt wird.

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.

Mannheim | Rieslingstraße



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.

Das Bundesverfassungsgericht hat am 15. April 2021 das MietenWoG Bln (Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin, umgangssprachlich: **Mietendeckelgesetz**, in Kraft getreten am 23.02.2020) für verfassungswidrig und nichtig erklärt. Rückwirkend entfallen damit sämtliche Rechtswirkungen des Mietendeckels.

Mit Stichtag 23. November 2020 mussten die bisherigen Mieten auf das neue Mietniveau gemäß Mietendeckel abgesenkt werden. Dazu hatte WERTGRUND sämtliche in Berlin betroffenen Mieter schriftlich informiert und bereits in den Anschreiben darauf hingewiesen, dass die Differenz zwischen der alten und der neuen, niedrigeren Mietendeckelmiete nachzuzahlen ist, falls der Mietendeckel vom Bundesverfassungsgericht als verfassungswidrig eingestuft wird.

Bis Ende Mai 2021 waren für die von WERTGRUND betreuten Berliner Objekte **temporäre Mietstundungen** in Höhe von über 400 T Euro aufgelaufen, welche allein aus dem Mietendeckel resultierten. Die für die betreuten Berliner Objekte aufgelaufenen temporären Mietstundungen sind im Verhältnis zum Gesamtwert aller Assets unter Management (<0,04%) **nicht als ergebniswirksam zu bewerten**. WERTGRUND hat nach Veröffentlichung der Entscheidung alle betroffenen Mieter angeschrieben, mit der Bitte ihre Mietrückstände zu begleichen und ab Juni 2021 wieder die ursprünglich vereinbarte und geschuldete Miete zu bezahlen. Für unsere kaufmännische Objektverwaltung bedeutete dies einen enormen administrativen Aufwand, der einige Monate in Anspruch genommen hat.

EU-Aktionsplan

Als Teil des EU-Aktionsplans wurde am 27. November 2019 die **Offenlegungsverordnung** verabschiedet und ist seit dem 10. März 2021 auf Fondsebene anzuwenden (Verordnung [EU] 2019/2088 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor). Dazu wurden auch die technischen Regulierungsstandards (RTS) zur Offenlegungsverordnung durch die Europäische Finanzaufsichtsbehörde präzisiert: Diese konkretisieren den Umgang mit sogenannten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (Principal Adverse Impacts, PAIs) und erläutern näher, wie diese auf Gesellschaftsebene zu beschreiben sind. Des Weiteren regeln die RTS die Informationspflichten für nachhaltige Finanzprodukte, welche in Artikel 8 und 9 der Verordnung verankert sind. Für den Ausweis der PAIs auf Ebene der einzelnen Produkte gilt, dass diese erst ab Ende 2022 zu veröffentlichen sind.

Taxonomie-Verordnung

In einem weiteren Schritt ist am 22. Juni 2020 die Taxonomie-Verordnung in Kraft getreten und wird ab dem 01. 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).

Die Delegierte Verordnung (Verordnung [EU] 2021/2139 der Kommission vom 4. Juni 2021 zur Ergänzung der Verordnung (EU) 2020/852 durch Festlegung der technischen Bewertungskriterien) ist am 9. Dezember 2021 in Kraft getreten und regelt die technischen Kriterien für Wirtschaftsaktivitäten, die einen wesentlichen Beitrag zu den ersten beiden Umweltzielen der Taxonomie leisten. Die Berichtspflichten für die Ziele nach Art. 5, 6 und 8 Taxonomie-VO treten damit zum 1. Januar 2022 in Kraft.

Im Weiteren wurden **zwei neue Rechtsakte zur MiFID II** (Richtlinie 2014/65/EU über Märkte für Finanzinstrumente, englisch Markets in Financial Instruments Directive, kurz Finanzmarktrichtlinie, am 3. Januar 2018 in Kraft getreten) in Bezug auf Nachhaltigkeitsfaktoren und -präferenzen veröffentlicht. Die Delegierte Verordnung [EU] 2021/1253 der Kommission vom 21. April 2021 zur Änderung der Delegierten Verordnung (EU) 2017/565 im Hinblick auf die Einbeziehung von Nachhaltigkeitsfaktoren, -risiken und -präferenzen für die Ausübung der Tätigkeiten von Wertpapierfirmen sowie die Delegierte Richtlinie [EU] 2021/1269 der Kommission vom 21. April 2021 zur Änderung der Delegierten Richtlinie (EU) 2017/593 durch Einbeziehung von Nachhaltigkeitsfaktoren in die Produktüberwachungspflichten. Beide sind entsprechend in Kraft getreten. Die Delegierte Verordnung ist ab dem 2. August 2022 anzuwenden.

Ebenfalls wurde die Delegierte Verordnung [EU] 2021/1255 der Kommission vom 21. April 2021 zur Änderung der Delegierten Verordnung (EU) 231/2013 im Hinblick auf die von den Verwaltern alternativer Investmentfonds zu berücksichtigenden Nachhaltigkeitsrisiken und -faktoren veröffentlicht und wird ab dem 1. August 2022 anzuwenden sein.

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 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

(für die Fonds)

Sämtliche der per Stichtag 31.12.2021 in der ausschließlichen Verwaltung bzw. Betreuung der WERTGRUND befindlichen sechs 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-) KVGen, beruht auf deren Prozessen und wird dort dokumentiert. Die dafür vorgeschriebenen Leistungen und Dokumentationen werden durch die jeweiligen Gesellschaften der WERTGRUND erbracht. WERTGRUND unterwirft sich im Rahmen ihrer Verträge mit den (Service-) KVGen allen Regulierungen, denen auch die (Service-) KVGen unterliegen und erfüllt somit die entsprechenden gesetzlichen Vorgaben.

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

Von großer Bedeutung ist die bestmögliche Vermeidung von Interessenkonflikten zwischen den betreuten Sondervermögen. Deshalb hat sich 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-) KVGen
2. Rotationsprinzip bei Zweifelsfällen in der Objektakquisition. Seit 2021 Ansiedlung des Rotationsprinzips beim Aufsichtsrat der WERTGRUND Immobilien AG

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

Gegen Korruption, Insiderhandel und Geldwäsche

Eigene WERTGRUND-weite Regelungen (u. a. Compliance-Handbuch, Anti-Geldwäschegrundsätze, Anweisungen zu sonstigen strafbaren Handlungen, Interessenskonflikt-Policy) werden wir in Anlehnung an die Vorgaben der (Service-) KVG in den kommenden Jahren schrittweise einführen.

Um zu vermeiden, dass sachfremde Interessen und der Missbrauch vertraulicher Informationen unsere Geschäftstätigkeit und die Transaktionen negativ beeinflussen, begegnet 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 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 WERTGRUND selbstverständlich. Die initiierten und betreuten Fonds werden regelmäßig nach den strengen Prüfungsvorlagen des KAGB und der **Kapitalanlage-, Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung** (KARBV) von internationalen Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (KPMG und PWC) geprüft. Diese Prüfungen wurden bisher ohne Einschränkungen oder Hinweise zu besonderen Risiken abgeschlossen.

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

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

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

1. keine unangemessenen Kosten und Gebühren 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-Portfoliomanagement 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 WERTGRUND eine zentrale und im Rahmen ihrer Aufgabenstellung **weisungsunabhängige Anti-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 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 Anti-Geldwäsche- und Compliance-Funktion auch die Implementierung eines internen Kontrollsystems geplant, um dieses Thema kontinuierlich weiter zu professionalisieren.

Beschwerdemanagement und Ombudsverfahren

(beim WERTGRUND
WohnSelect D)

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.

Bearbeitung von Beschwerden in Verwaltung und Vermietung

Alle Mieter haben die Möglichkeit, Beschwerden direkt vor Ort in den Außenbüros im Rahmen der regelmäßigen Mietersprechstunden vorzubringen oder sich auf unserer Homepage den für ihren Standort und ihr Objekt verantwortlichen Mitarbeiter 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 WERTGRUND bestehenden Korruptionsrisiken wurden nur im Rahmen einer allgemeinen Risikobetrachtung analysiert. Eine Risikountersuchung einzelner Unternehmensstandorte oder -abteilungen wurde aufgrund 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.

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 2021 wurden keine Korruptionsfälle oder andere Vorteilsnahmen bekannt.

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

Es lagen keine relevanten Fälle in der Berichtsperiode 2021 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 Grundsatzerklärung zur Achtung der Menschenrechte, Verfahren zur Ermittlung tatsächlicher und potenziell nachteiliger Auswirkungen auf die Menschenrechte, Maßnahmen zur Abwendung potenziell negativer Auswirkungen und Überprüfung der Wirksamkeit dieser Maßnahmen, Berichterstattung sowie einen für alle potenziell Betroffenen zugänglichen Beschwerdemechanismus.
United Nations Global Compact	Der Global Compact der Vereinten Nationen (UN Global Compact) ist eine Initiative der Vereinten Nationen für Unternehmen, die sich verpflichten, ihre Geschäftstätigkeit an zehn Prinzipien zur Nachhaltigkeit auszurichten. Dazu gehören u. a. Menschenrechte, Arbeitsnormen, Umweltschutz und Korruptionsbekämpfung.
Wesentlichkeit	Der Grundsatz der Wesentlichkeit (auch: Materialität) stammt aus der angloamerikanischen Rechnungslegung. Er besagt, dass beim Jahresabschluss alle Tatbestände offengelegt werden müssen, die wesentlich (engl.: material) sind, weil sie wegen ihrer Größenordnung Einfluss auf das Jahresergebnis haben. Im DNK wird das Prinzip Wesentlichkeit auf jene steuerungsrelevanten Aspekte unternehmerischer Aktivitäten angewendet, die auf soziale und ökologische Aspekte bedeutende Auswirkungen haben.
Wesentlichkeitsanalyse und -matrix	Wesentlichkeitsanalyse bzw. -matrix (auch: Materialitätsanalyse) ist ein strategisches Analysewerkzeug, mit dem die für eine Organisation und ihre Anspruchsgruppen (Stakeholder) bedeutenden Nachhaltigkeitsthemen ermittelt werden. Sie umfasst die externe Umfeldanalyse, die interne Organisationsanalyse und die Analyse der Stakeholder-Erwartungen. Die Ergebnisse werden in einer Matrix abgebildet. Aus der Gegenüberstellung der für die Organisation und für die Stakeholder relevanten Themen werden so Handlungsfelder für die strategische Planung abgeleitet.



WERTGRUND

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:

Auflage:

Redaktionsschluss:



Klimaneutral
Druckprodukt

ClimatePartner.com

Das Klimaneutralitäts-Siegel ist ein freiwilliges
Zertifikat, das die Klimaneutralität eines Produkts
bestätigt. Es wird von ClimatePartner.com ausgestellt.
Das Siegel ist ein Zeichen für die Klimaneutralität eines
Produkts und ist ein Zeichen für die Klimaneutralität
eines Produkts.



FSC
www.fsc.org

MIX

Papier aus verantwortungsvollen Quellen
FSC® C



WERTGRUND



Deutscher
NACHHALTIGKEITS
Kodex
Anwender



WERTGRUNDNACHHALTIGKEIT[®]
AUF BASIS DER
DNK-ERKLÄRUNG 2021